

Datum: 10.09.2021

Az.: 61 reu-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	28.09.2021
2.	Haupt- und Finanzausschuss	30.09.2021
3.	Rat der Stadt Bergkamen	30.09.2021

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. WD 127 "Nahversorgungsstandort Häupenweg";
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 3 Anlagen

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Erster Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter Reichling	Sachgebietsleiterin Reumke	
---------------------------------	---------------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. WD 127 „Nahversorgungsstandort Häupenweg“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze der K 9 / Häupenweg,
- im Westen durch die östliche Grenze der Grundstücke Häupenweg 3, Uhlenweg 8, 10 und 12,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks Gemarkung Weddinghofen, Flur 14, Flurstück 260, die von der süd-östlichen Ecke des Grundstücks Uhlenweg 12 bis zur süd-westlichen Ecke der Zufahrt zum Freizeitzentrum führt
- im Osten durch die westliche Grenze der Zufahrt zum Freizeitzentrum vom südlichen Ende bis 55m nach Norden, von dort durch die östliche Grenze dieser Zufahrt bis zur K 9 / Häupenweg.

Die zeichnerische Darstellung (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachdarstellung:

Die KaGe GbR, Hafenweg 4, Bergkamen beantragt mit Schreiben vom 08. September 2021 (s. Anlage 2) in eigenem Namen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Basis eingereichter Unterlagen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) zum Neubau eines Lebensmittel- und Getränkemarktes (Netto und Trinkgut) am Häupenweg zwischen dem Grundstück Häupenweg 3 und der Zufahrt zum Parkplatz des Freizeitzentrums (s. Anlage 3). Die Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes sind geplant mit ca. 1.170 qm VKF inkl. Bäckereiverkauf und ca. 780 qm Verkaufsfläche für den Getränkemarkt. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt damit 1.950 qm. Es handelt sich in Agglomeration um großflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung.

Der Bauherr erklärt,

1. dass er zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist von 2 Jahren bereit und in der Lage ist,
2. dass sich das Vorhaben-Grundstück im seinem Eigentum befindet,
3. dass er die Kosten zur Planung sowie Erschließung trägt, und
4. dass er dazu bereit ist, das Projekt in Verbindung mit der Stadt Bergkamen abzustimmen und einen Durchführungsvertrag mit der Stadt abzuschließen.

Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet. Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der Vorhabenträger hatte bereits mit Datum vom 05.12.2019 eine Bauvoranfrage gleichen Inhalts gestellt. Diese wurde am 24.04.2020 nach § 34 BauGB positiv beschieden. Gegen diesen Bescheid wurde Klage eingereicht. Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen kommt im

Rahmen dieses Rechtsverfahrens in einem Hinweis vom 12.05.2021 zu der Auffassung, dass das in Rede stehende Grundstück westlich des Parkplatzes des Freizeitentrums Häupenweg wohl nicht als Innenbereichsgrundstück nach § 34 BauGB einzustufen ist. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 3 ha gehe über eine klassische Baulücke deutlich hinaus. Der Vorhabenträger hat daraufhin mitgeteilt, dass der Vorbescheid zurückgezogen werden soll und kein Gebrauch von der Genehmigung gemacht werde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Lebensmittel- und Getränkemarktes geschaffen werden.

Die Nahversorgungssituation in Weddinghofen stellt sich derzeit als problematisch dar. In Weddinghofen liegen zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB): der westliche Teil des ZVB „Stadtmitte-West“ mit dem Grundstück der ehemaligen Turmarkaden sowie der ZVB „Schulstraße“ (südlich des Kuhbachs und nördlich der Einmündung Lindenweg).

Der zentrale Versorgungsbereich entlang der Schulstraße weist insgesamt einen recht dünnen Besatz mit Einzelhandelsbetrieben auf. Die Nahversorgung mit Lebensmitteln wird im Wesentlichen durch einen Netto-Lebensmitteldiscounter übernommen. Ergänzt wird dieser durch ein Angebot mit polnischen und russischen Lebensmitteln, Metzgerei und Bäcker.

Im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte-West“ wird das Ziel verfolgt, gemäß dem Integrierten Handlungskonzept „Bergkamen mittendrin“ das innerstädtische Quartier „Berg-Karree“ mit einer nachhaltigen Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel zu entwickeln, die verkehrliche Erschließung zu qualifizieren und das städtebauliche Erscheinungsbild zu attraktivieren. Die Einzelhandelsflächen werden damit im Vergleich zum ehemaligen Bestand deutlich reduziert. Direkt gegenüber verfügte dieser zentrale Versorgungsbereich mit dem SB-Warenhaus Kaufland (im angrenzenden Stadtteil Bergkamen-Mitte) bis Mai 2021 über einen großflächig dimensionierten Lebensmittelmarkt.

Durch die zentrale Lage des Lebensmitteldiscounters an der Schulstraße ist für einen Großteil der Weddinghofer Bevölkerung die Erreichbarkeit eines Nahversorgers gut. Allerdings ist die Ausstattung mit Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich. Derzeit fließen 85 % der Kaufkraft Weddinghofens im Bereich Lebensmittel aus dem Stadtteil ab.

Die Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränke-Einzelhandels in Weddinghofen ist daher grundsätzlich positiv zu bewerten. Damit kann eine Lücke in der Versorgung geschlossen werden.

Die Verwaltung hat unterschiedliche Standorte im Ortsteil geprüft. Im Ergebnis ist der Standort am Häupenweg am besten geeignet. Im Zentralen Versorgungsbereich stehen für einen marktgängigen Nahversorgungsstandort keine Flächen zur Verfügung. Sie könnten nur durch Aufgabe/Rückbau sozialer oder Wohnbaunutzungen geschaffen werden. Das ist städtebaulich nicht vertretbar.

Aufgrund der Erklärung des Vorhabenträgers und der Bedarfs- und Verträglichkeits-Vorprüfung schlägt die Verwaltung daher vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. WD 127 „Nahversorgungsstandort Häupenweg“ aufzustellen. Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass er auch die Erschließung umfasst.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 12.880 qm und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Weddinghofen, Flur 14, Flurstück Nr. 239 tlw., 256 tlw. und 260.

Für einen großflächigen Einzelhandel mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm besteht nach § 7 Abs.1 S.1 UVP-Gesetz die Pflicht zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht dann, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Im Bauleitplanverfahren ist zudem eine Umweltprüfung vorzunehmen. Hierzu werden entsprechende Gutachten (z. B. Schallschutz, Geruch, Artenschutz) sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Zudem ist durch ein Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen, dass vom Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.

Im Ergebnis ist es möglich, dass sich die Notwendigkeit zur Änderung des Geltungsbereiches ergibt. Die Anpassung kann bis zur Offenlage erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag des Vorhabenträgers zu folgen und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mit Abschluss eines Durchführungsvertrages) aufzustellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Daher ist eine Änderung des FNP im Parallelverfahren durchzuführen (siehe Drucksache Nr. 12/0335).

Im weiteren Verfahren soll zunächst in einem Scopingtermin der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt werden. Im Ergebnis der Umweltprüfung wird das Bebauungsplankonzept erstellt und den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.