

Stadt Bergkamen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 126 “Nahversorgungsstandort am Roggenkamp“

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB
vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022

- Abwägung der Stellungnahmen – (Stand 18.01.2023)



Stadt Bergkamen

Inhaltsverzeichnis

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V. § 13a BauGB	2
1. Kreis Unna.....	2
2. Industrie und Handelskammer Dortmund	5
3. LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe	7
4. Emschergenossenschaft / Lippeverband EGLV	8
5. Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland e.V.	8
6. Gelsenwasser AG/ GSW Wasser-plus GmbH	8
7. Minegas GmbH	9
8. Westnetz GmbH: Regionalzentrum Östliches Ruhrgebiet Netzplanung	9
9. Westnetz GmbH: Dokumentation – Gas	9
10. RAG Aktiengesellschaft.....	10
11. Stadt Lünen: Abteilung Stadtplanung	10
12. Stadt Unna	11
13. Stadt Werne	11
Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben	12
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB (Nachbaranregungen)	12
Nachbaranregung.....	12
1. Einwenderin 1	12

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V. § 13a BauGB	
Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsempfehlung
1. Kreis Unna Stellungnahme vom 08.09.2022 Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. BK 126 „VEP Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ der Stadt Bergkamen, wenn folgende Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden: 1. Im Bereich des Plangebiets konnten flächig Auffüllungen mit Fremddanteilen (Schlacken, Betonbruch, Ziegelreste, Steinzeug und Bauschutt) angetroffen werden. Ich bitte daher die Altlastenkatasterfläche (11/490) aus Vorsorgegründen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Textteil als Kennzeichnung aufzunehmen und entsprechend zeichnerisch darzustellen. Mit der ermittelten Selenüberschreitung in der RKS 5/2 wurde eine Prüfwertüberschreitung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ermittelt. Darüber hinaus handelt es sich nur um punktuelle Untergrundaufschlüsse, über die letztlich eine Aussage getroffen werden kann.	Der Anregung wird gefolgt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. BK 126 "Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp" in das Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 11/490 aufgenommen wurde. Ein entsprechender Hinweis erfolgt in der Begründung im Kapitel 9 und in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zudem ist die Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet.
2. Die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden ist bei Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Zu den Bauantragsunterlagen ist durch einen Altlastensachverständigen ein Sanierungskonzept zu der Sanierung der Selenüberschreitung im Bereich der RKS 5/2 zu erstellen und beizufügen. Die genauen Sanierungs- und Überwachungsanforderungen sind mit dem	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bauantragsverfahren wird abschließend geklärt, ob ein entsprechendes Altlasten-Sanierungskonzept für den Bereich des RKS 5/2 erstellt werden muss

Kreis Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden im Vorfeld abzustimmen.	
3. Sämtliche Eingriffe in den Untergrund sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten. Der beauftragte Sachverständige ist dem Kreis Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten zu benennen. Der Beginn der Arbeiten ist mir mitzuteilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
4. Der Altlastensachverständige hat seine Tätigkeiten im Rahmen der Eingriffe in den Untergrund (evtl. Sanierungsarbeiten, Bodenabtrag, Wiederverfüllungen) in einem gutachtlichen Bericht zu dokumentieren. Der Abschlussdokumentation sind die Nachweise über die Art, Mengen, chemischen Qualitäten und Verbleib der zu entsorgenden Aushubmaterialien beizufügen. Der Abschlussbericht ist dem Kreis Unna nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bezüglich der Eingriffe in den Untergrund werden gutachterlich dokumentiert. Der Abschlussbericht wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens dem Kreis Unna nach Abschluss der Arbeiten vorgelegt.
5. In Bereich von Begleitgrün/ Grünflächen ist nachweislich sicherzustellen, dass der Untergrund mind. 1,0 m unbelastetes Bodenmaterial aufweist. Für die Bepflanzung mit tieferwurzelnden Bäumen hat der Bodenaustausch/-auftrag in Abhängigkeit der Wurzeltiefe der Gehölze zu erfolgen. Die chemische Qualität des aufzubringenden Bodens muss nachweislich die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten, bei den übrigen Parametern, die nicht in der BBodSchV aufgeführt werden, sind die Z0 Werte der LAGA Richtlinie 2004 Boden einzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Bodengutachter wird in Kooperation mit dem Fachplaner Entwässerung und Außenanlagenplanung die Anforderungen der BBodSchV berücksichtigen
6. Im Bereich der geplanten Mulden (Notenwässerung der Dachflächen) ist nachweislich mit geeigneten technischen Maßnahmen (Abdichtungen etc.) sicherzustellen, dass versickernde Niederschlagswässer nicht in	Die geplanten Mulden befinden sich ausschließlich in bereits vorhandenen Grünflächen, somit müssen hierfür keine Versiegelungen aufgenommen werden. Die Mulden erhalten einen Abfluss, der an das Entwässerungssystem für das Regenwasser angeschlossen wird. Die Ausbildung der Mulden erfolgt

Auffüllungen und optisch oder geruchlich auffällige gewachsene Böden eindringen.	nach den anerkannten Regeln der Technik. Die Anstaumulde auf dem Parkplatz liegt oberhalb der Parkplatzfläche. Die neu geplante Oberkante der Parkplatzfläche liegt oberhalb der Höhe des jetzigen Bestandsparkplatzes. Somit erhöht man den Abstand zum Grundwasserspiegel. Die Bereiche für die Pflanzballen der neuen Bäume werden großzügig ausgekoffert. Wiedereinbringungen des vorhandenen Bodenmaterials werden standardmäßig beprobt und nachgewiesen. Der Einbau des Bodenmaterials wird vom Bodengutachter überwacht. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird eingeholt.
7. Im gesamten Bebauungsplangebiet sind aufgefüllte Böden mit Fremdanteilen an Schlacken, Betonbruch, Ziegelreste, Steinzeug und Bauschutt festgestellt worden. Werden bei Eingriffen in den Untergrund (Erdarbeiten, Tiefbauarbeiten, Bodenbewegungen) große Anteile dieser Fremdanteile oder darüber hinaus andere Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen etc.) festgestellt, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8. Anfallender Bodenaushub mit Fremdanteilen ist gemäß den Ergebnissen repräsentativer Deklarationsanalysen nachweislich einer ordnungsgemäßen externen Entsorgung zuzuführen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Außerdem bitte ich noch um folgende Ergänzungen:</u> • in der Begründung als auch in der Umweltverträglichkeitsvorprüfung bitte ich die Ergebnisse des Berichtes der Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH – Kurzstellungnahme zu den chem.	Der Anregung wird zur Kenntnis genommen und in Teilen gefolgt. Die Einarbeitung ist bereits zur Offenlage im Kapitel 9 in der Begründung erfolgt, in die Umweltverträglichkeitsprüfung ist die Fortschreibung der

Nachuntersuchungen 1 und 2, Neubau eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt, Am Roggenkamp 3-5, Bergkamen. Hagen 2022 (Stand Juni 2022), zu berücksichtigen. • In der Begründung unter Punkt 12, Abschnitt Sekundäre Baustoffe, bitte ich beim Fachbereich wie folgt zu ergänzen: Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt. • Im Übrigen weise ich aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hin, dass sich gem. der Starkregengefahrenkarte (s. Abb. 1) bei einem extremen Ereignis von 90 l/(m² x h) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Überflutungen von bis zu 0,5 m einstellen können. • Abschließend rege ich an, dass bezüglich Ihres Abwägungsvorganges (Stand 20.05.2022) hinsichtlich des Umgangs mit der gesetzlichen Verpflichtung zur Photovoltaikverpflichtung bei mehr als 35 Stellplätzen die Begründung entsprechend ergänzt werden sollte.	Kurstellungnahme zu den chemischen Nachuntersuchungen 1 und 2 des Gutachtens von Mull und Partner (Stand Juni 2022) mit aufgenommen worden. Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem Überflutungsnachweis wird das 30-jährige Regenereignis laut DIN 1986-100 auf dem eigenen Grundstück angestaut. Die geplanten Gründächer gewährleisten zudem eine „Regenrückhaltung“. Tritt das 100-jährige Regenereignis ein, so wird einerseits der Überlauf der Mulden im Norden in die Grünflächen der Kuhbachtrasse entlastet und nach Süden auf die Straße Am Roggenkamp und in die dafür vorgesehene Straßenentwässerung. Somit wird dem Regelwerk der DIN 1986-100 entsprochen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone und nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Der Anregung wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass die Ziele der gesetzlichen Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bei mehr als 35 Stellplätzen erfüllt werden. Anstatt die Stellplatzanlage zu überdachen ist vorgesehen, die Ziele gleichwertig durch die Installation einer PV-Anlage auf dem Dach des Marktes zu erreichen.
2. Industrie und Handelskammer Dortmund Stellungnahme vom 29.08.2022 Vielen Dank für die TöB-Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gem. § 4 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“. Am Standort „Am	Es wurden keine bebauungsplanrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Roggenkamp" ist die Neuaufstellung des dort seit vielen Jahren ansässigen Rewe-Vollsortimenters nebst Rewe-Getränkemarkt vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche am Vorhabenstandort von aktuell rd. 2.145 m² auf zukünftig rd. 2.485 m² erweitert werden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen soll im Zuge der geplanten Neuaufstellung die Verkaufsfläche des Rewe-Marktes (inkl. Bäckerei und Vorkassenbereich) von aktuell rd. 1.430 m² auf zukünftig rd. 1.831 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei, Windfang und Vorkassenbereich) erweitert werden. Zeitgleich soll die Verkaufsfläche des Getränkemarktes mit zukünftig rd. 654 m² rund 60 m² geringer ausfallen als bisher (rd. 716 m²). Die Industrie- und Handelskammer hatte sich bereits im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung mit Stellungnahme vom 02.03.2022 zu dem Planverfahren geäußert. Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BK 126 „Nahversorgungs-standort Am Roggenkamp" werden nicht vorgetragen. Allerdings möchten wir aufgrund dieser und weiterer Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der Bergkamener Stadtgebietes nochmalig die Empfehlung aussprechen, das mittlerweile rund 16 Jahre alte Einzelhandelskonzept auf seine Aktualität und Wirksamkeit zu überprüfen und beizeiten fortzuschreiben. Denn: Einzelhandelskonzepte sind ein wirkungsvolles Instrument, die Entwicklung der vielfältigen Versorgungsstrukturen aktiv zu begleiten und Strukturen zu erhalten, ohne die es auf Dauer keine vitalen Zentren gibt. Wie der aktuelle IHK-Handelsreport Ruhr 2022 belegt, verfügen bis auf wenige Ausnahmen im Ruhrgebiet weiterhin flächendeckend nahezu alle Gemeinden hinreichend über aktuelle Einzelhandelskonzepte bzw. Masterpläne Einzelhandel. Anlass für Fortschreibungen ist meist ein veralteter Datenstand und das Erfordernis, neue Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, zuletzt etwa den Einzelhandelserlass 2021. Insgesamt zeigen die Konzepte Leitlinien auf, geben einen verbindlichen Rahmen vor, lenken Entwicklungen auf die richtigen Standorte und verhindern städtebauliche Fehlentwicklungen.

3. LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe
Stellungnahme vom 10.08.2022

Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Aufgrund der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes, die am 01.06.2022 in Kraft getreten ist, bitten wir den Hinweis „1.2 Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden“ wie folgt zu aktualisieren:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/ Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis wird im Textteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend ihren Vorgaben angepasst und ergänzt.

4. Emschergenossenschaft / Lippeverband EGLV Stellungnahme vom 06.09.2022 Gegen die o.g. Bebauungsplanaufstellung bestehen unsererseits keine Bedenken und keine Hinweise.	Es wurden keine Anregung und Bedenken vorgebracht.
5. Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland e.V. Stellungnahme vom 29.08.2022 Unter dem 08.08.2022 baten Sie um Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BK 126 "Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp". Begründung und Auswirkungsanalyse sind zu entnehmen, dass es sich um ein Vorhaben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Am Roggenkamp handelt. Allerdings basiert die Einstufung auf dem kommunalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006. Hier sollte eine zeitnahe Fortschreibung des Konzepts umgesetzt werden. Mit der Verkaufsflächenenerweiterung von bisher insgesamt 2145 qm auf 2.485 qm soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel-vollsortimenter mit Getränkemarkt" festgesetzt werden. Da das Gebiet städtebaulich integriert zu sein scheint, dürfte damit auch den Zielen der Raumordnung, insbesondere des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel Genüge getan sein. Im Ergebnis sprechen daher aus Sicht des Handelsverbandes NRW Westfalen-Münsterland trotz der Größe des Vorhabens keine wesentlichen Bedenken gegen die Planung.	Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
6. Gelsenwasser AG/ GSW Wasser-plus GmbH Stellungnahme vom 11.08.2022 Für die Benachrichtigung über o.g. Planungen danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.	Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

7. Minegas GmbH Stellungnahme vom 08.08.2022 Der Aufgabenbereich der Minegas GmbH wird durch die vorgelegte Planung nicht berührt.	Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
8. Westnetz GmbH: Regionalzentrum Östliches Ruhrgebiet Netzplanung Stellungnahme vom 29.08.2022 Nach Durchsicht unseres Anlagebestandes teilen wir Ihnen mit, dass sich im Planbereich Ihrer Maßnahme • Keine Stromversorgungsleitungen • Keine Gashochdruckleitungen • Keine Gasniederdruckversorgungsleitungen und • Keine Hochspannungsleitungen (Strom) im Zuständigkeitsbereich unseres Unternehmens befinden. Zu den im Zuständigkeitsbereich des Regionalzentrums Östliches Ruhrgebiet befindlichen Versorgungsleitungen nehmen wir wie folgt Stellung: Bezugnehmend auf die im Betreff genannte Maßnahme, haben wir keine Bedenken, Anregungen oder Informationen mitzuteilen. Wir bitten Sie, Ihren Vertragsunternehmer auf seine Erkundigungspflicht hinzuweisen. Details zum kostenlosen Online-Auskunftssystem der Westnetz GmbH entnehmen Sie bitte dem beigefügten Flyer.	Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
9. Westnetz GmbH: Dokumentation – Gas Stellungnahme vom 08.08.2022	Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 08.08.2022 an die Westnetz GmbH, mit der Sie um Stellungnahme für das Projekt Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 126 Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp (letzte Beteiligung in MA 687236) der Stadt Bergkamen gebeten haben. In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH. Die o. g. Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck ≥ 5 bar. Für die eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen anderer Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteilt das Regionalzentrum Östliches Ruhrgebiet (planauskunft-recklinghausen@westnetz.de) eine Stellungnahme. Wir bedanken uns für die Benachrichtigung.	
10. RAG Aktiengesellschaft Stellungnahme vom 25.08.2022 Hiermit möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir zum o.g. Planverfahren weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen haben.	Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
11. Stadt Lünen: Abteilung Stadtplanung Stellungnahme vom 25.08.2022 Vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK 126 "Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp" gem. § 4 (2) BauGB.	Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Mit Schreiben vom 08.08.2022 bitten Sie um Stellungnahme bis zum 09.09.2022. Von Seiten der Stadt Lünen werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	
12. Stadt Unna Stellungnahme vom 08.08.2022 Ich bedanke mich für die erneute Beteiligung an der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans BK Nr. 126 „Nahversorgungsstandort am Roggenkamp“. Seitens der Kreisstadt Unna bestehen weiterhin keine Anregungen und Bedenken.	Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
13. Stadt Werne Stellungnahme vom 10.08.2022 Die Stadt Werne bedankt sich für die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB im Verfahren zum Bebauungsplan BK 126 Nahversorgungsstandort am Roggenkamp. Seitens der Stadt Werne bestehen keine Bedenken gegen die Planungen.	Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben

- Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 11
- GSW Gemeinschaftsstadtwerke Kamen-Bönen- Bergkamen
- Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU
- LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Städtebau und Landschaftskultur
- Nahverkehr Westfalen-Lippe
- Regionalverband Ruhr Referat staatliche Regionalplanung
- Stadt Hamm: 61 – Stadtplanungsamt
- Stadt Kamen: FB 60.2 – Planung, Bauen, Umwelt
- Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH
- Vodafone NRW GmbH (ehemals Unitymedia)

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB (Nachbaranregungen)

Nachbaranregung

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsempfehlung
1. Einwenderin 1 Stellungnahme vom 09.09.2022 Wir beziehen uns auf das Bauleitplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ und dürfen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wie folgt Stellung nehmen.	Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme der Einwenderin wurde mit Datum vom 08.11.2022 zurückgezogen.

Die Einwenderin ist Erbbauberechtigte der Grundstücke Flur 4, Flurstücks-Nr. 882 und 883, eingetragen im Grundbuch Bergkamen (xxx). Die öffentlich ausgelegten Planungen zeigen, dass das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 882 überplant werden soll, namentlich mit einem öffentlichen Fuß- und Radweg sowie einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen („Grünfläche“); das Flurstück grenzt unmittelbar an das Flurstück 882 an. Die Erbbaugrundstücke werden für den Betrieb eines seit vielen Jahren bestandskräftig genehmigten xxx-Restaurants genutzt. Eine Beteiligung der Einwenderin im Verfahren hat bislang nicht stattgefunden.

Gegen die ausgelegten Planungen tragen wir folgende Bedenken vor:

1. Derzeit kein Zugriff des Vorhabenträgers auf die maßgeblichen Grundstücksflächen

Auf die maßgeblichen Grundstücksflächen für den Geh- und Radweg sowie die Grünfläche hat der Vorhabenträger keinen Zugriff, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan derzeit so nicht verwirklicht werden kann. Der Vorhabenträger muss gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB „in der Lage“ sein, das Vorhaben entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans fristgemäß durchzuführen. Das setzt voraus, dass die Verwirklichung des Vorhabens spätestens beim Satzungsbeschluss „gesichert“ sein muss (Krautzberger, in Ernst/Zinkahn/Bielenbeck/Krautzberger, BauGB, § 12 Rn. 63). Dafür ist jedenfalls erforderlich, dass der Vorhabenträger eine privatrechtlich gesicherte Befugnis zur Bebauung des fraglichen Grundstücks hat (BayVGh, Urt. v. 20.04.2011, 15 N 10.1320, BeckRS 2011, 52829, Rn. 84). Andernfalls ist der Durchführungsvertrag und mithin auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtswidrig (s. nur OVG Bautzen, Urt. v. 12.01.2010, 1 D 11/07, juris Rn. 115).

Zu den aufgeführten Punkten erfolgte eine Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin und der Einwenderin, die Erbpachthnehmerin des betroffenen Flurstücks 882 ist.

Die Verwirklichung des Vorhabens, auf das der vorhabenbezogene Bebauungsplan abzielt, ist derzeit aber nicht gesichert. Denn auf das überplante (Erbbau-) Grundstück (Flurstücks-Nr. 882) hat der Vorhabenträger keinen Zugriff, da wir insoweit erbbauberechtigt sind und einer entsprechenden Überplanung mit einem Geh- und Radweg sowie einer Grünfläche – nach aktuellem Stand und jedenfalls vor näherer Prüfung – entgegenreten.

2. Anderweitige, bauplanungsrechtlich zulässige Nutzungen der maßgeblichen Grundstücksflächen

Darüber hinaus wäre im Rahmen der Abwägung maßgeblich zu berücksichtigen, dass – anders als bislang offenbar angenommen – wir bestrebt sind, westlich neben der bereits vorhandenen Drive-In-Spur eine weitere Drive-In-Spur einzurichten. Diese derzeit baurechtlich zulässige Nutzung des Erbbaurechtsgrundstücks würde durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan voraussichtlich eingeschränkt werden. Der damit einhergehende Grundrechtseingriff wurde im Verfahren nicht berücksichtigt.

3. Abstandsflächen

Im Übrigen sollen offenbar die vom Vorhaben ausgehenden Abstandsflächen (mind. 3 Meter) jedenfalls zum Teil auch auf den Erbbaugrundstücken liegen. Die Nutzung dieser Grundstücke durch uns wäre mithin eingeschränkt; dies blieb im Verfahren bislang unberücksichtigt.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Einwendungen im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens. Selbstverständlich sind wir auch gerne bereit, unsere Überlegungen im Rahmen eines Gesprächs (persönlich oder per Video) zu erläutern. Auch schließen wir nicht aus, dass für unsere Einwendungen im weiteren Verfahren so noch eine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann.