

**Stadt Bergkamen**  
Dezernat V (Bau)

Drucksache Nr. 9/168-00  
Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Datum: 17.01.2005

Az.: reu-gk

**Beschlussvorlage – öffentlich -**

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	31.01.2005
2.	Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2005
3.	Rat der Stadt Bergkamen	10.02.2005
4.		

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. BK 111/A "Stadtmitte-Ost/Zweihausen" der Stadt Bergkamen mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. BK 68/II "Alte Kolonie/Nordberg" für diesen Bereich

hier: Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

**Bestandteile dieser Vorlage sind:**

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 4 Anlagen

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

Amtsleiter  Styrie	Sachbearbeiterin  Christiane Reumke	
--------------------------	---	--

## Sachdarstellung:

### Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 12.02.2004 hat der Rat der Stadt Bergkamen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 111/A mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. BK 68 /II für diesen Bereich beschlossen.

Im Parallelverfahren wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung i.S.v. § 20 LPlG durchgeführt. Die Bezirksplanungsbehörde hat den Entwicklungsstandort als städtebaulich und landesplanerisch integriert i.S. des Einzelhandelserlasses NRW anerkannt. Ziel soll es sein, im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die den vorhandenen Einkaufsstandort sichern und stärken. Daher sollen die Neuansiedlungen nicht mehr als zwei Lebensmittel-Discounter umfassen. Gegen mehrere Fachmärkte bestehen keine Bedenken. Für die zusätzlichen Flächen im Kerngebiet süd-östlich des Kreisverkehrs, das sich komplett außerhalb des heutigen Bebauungsplanes Nr. BK 68 / II befindet, ist eine zusätzliche Verkaufsflächen von max. 2.500 qm landesplanerisch abgestimmt. Art, Lage und Umfang entsprechen der zentral-örtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung. Ein zusätzliches SB-Warenhaus oder Kaufhaus konnte landesplanerisch nicht abgestimmt werden, da diese Nutzungen am Standort Präsidentenstraße nicht verträglich sind, weil sich die Sortimente in der Fußgängerzone erheblich überschneiden würden und Leerstände zu befürchten sind. Der Abschluss des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens steht kurz bevor. Hier sind lediglich Detailformulierungen zum städtebaulichen Vertrag noch offen.

In der Zwischenzeit fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch zwei Bürgerversammlungen statt. In der Versammlung am 31.3.2004 wurden zahlreiche Anregungen vorgebracht. Diese bezogen sich hauptsächlich auf die Anzahl der Discounter im Entwicklungsbereich sowie auf eine optimale und gestalterisch hochwertige Anbindung des rückwärtigen Bereiches der Fußgängerzone (siehe auch Drucksache Nr. 9/76-00 aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung vom 30.11.2004). Die zweite Bürgerversammlung fand am 13.12.2004 im Ratssaal statt (Niederschrift siehe Anlage 1). Des Weiteren ist eine Stellungnahme der Schering AG eingegangen. Die Abwägung der dort vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Störfallverordnung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 10.12.2004 bis 14. Januar 2005 beteiligt. In diesem Zusammenhang haben mehrere Erörterungstermine zur Abstimmung stattgefunden. Das Ergebnis ist in der Anlage 2 dargestellt.

Die im gesamten Verfahren eingebrachten Planungsanregungen von öffentlicher wie auch privater Seite sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind in dem gemeinsam mit dem Investor hi Development entwickelten planerischen Konzept sowie in dem von der Verwaltung erarbeiteten Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

### Plankonzept

Die Erschließung des rückwärtigen Entwicklungsbereiches erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die sich ca. 70 m weiter westlich als die heutige Straße "Zweihausen" befindet. Die neue Straße wird direkt an den Kreisverkehr angeschlossen.

Um eine zentrale Stellplatzanlage gruppieren sich ein Altenheim im Süden, großflächige Einzelhandelsbetriebe im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Präsidentenstraße 43 – 49 sowie großflächiger Einzelhandel im Norden im Bereich Leibnizstraße / Kreisverkehr. Die

fußläufige Anbindung des Standortes an die Fußgängerzone erfolgt über einen kleinen Platz in Höhe des Gebäudes Präsidentenstraße 51 und über die vorhandenen Passagen.

Bei den Baukörpern handelt es sich nicht um die üblichen Standardbaukörper. Vielmehr soll die Bebauung der innerstädtischen Lage durch eine Zweigeschossigkeit am Kreisverkehr, durch Pultdächer und durch Glasdächer (vorgehängt bzw. als Arkaden) sowie durch die verwendeten Materialien gerecht werden.

#### Bebauungsplanfestsetzungen

Im Bebauungsplan sind für diese Nutzungen folgende Festsetzungen geplant:

Die Einzelhandelsflächen werden als Kerngebiete festgesetzt. Die überbaubaren Flächen an der Präsidentenstraße werden vergrößert, um den Anforderungen an größere Verkaufsflächen gerecht werden zu können.

Die Kerngebiete werden i.S.v. § 1 BauNVO gegliedert. Da in der Innenstadt ein hoher Wohnanteil angestrebt wird um eine Verödung nach Ladenschluss zu vermeiden, sollen Wohnungen ab dem 1. OG allgemein zulässig sein. Aufgrund der angestrebten und bereits vorhandenen Wohnnutzung sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Ebenfalls ausgeschlossen werden Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche Zwecke. Für diese Anlagen bestehen MI- bzw. MK-Gebiete abseits der Kernzone.

Im Kerngebiet süd-östlich des Kreisverkehrs wird die überbaubare Fläche so gering dimensioniert, dass hier lediglich die landesplanerisch abgestimmte Verkaufsfläche von 2.500 qm realisiert werden kann. Die Festlegung dieser Verkaufsflächenobergrenze soll im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt werden. Des Weiteren soll hier nur 1 Lebensmittel-Discounter errichtet werden. Mehrere Fachmärkte sind zulässig. Weitgehende Änderungen durch Erweiterung der Verkaufsfläche oder durch eine Entwicklung hinsichtlich eines SB-Warenhauses oder Kaufhauses bedürfen einer erneuten landesplanerischen Abstimmung.

Das geplante Altenheim sowie eine Fläche für innerstädtisches Wohnen sollen als Mischgebiet festgesetzt werden.

Die neue Straße sowie die Ergänzung der Fußgängerzone um den neuen Platz werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die zentrale Stellplatzanlage wird als Fläche für Stellplätze i.S. v. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt. Um die öffentliche Nutzung zu gewährleisten werden sie mit einem öffentlichen Geh- und Fahrrecht belastet. Weitergehende Regelungen werden im Kaufvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag mit getroffen.

#### Forstumwandlungsverfahren

Für den Entwicklungsbereich westlich der heutigen Straße "Zweihausen" erfolgt ein Eingriff in den Zechenwald. Das forstrechtliche Verfahren ist mit dem Forstamt einvernehmlich abgestimmt. Für den Eingriff ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 3 an anderer Stelle erforderlich. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird ein Forstumwandlungsverfahren durchgeführt. In diesem Verfahren mit dem Forstamt wird eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche bestimmt.

#### Weiteres Verfahren

Die vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. BK 111 / A wurden bewertet und das Ergebnis sowohl in den Bebauungsplan als auch in die Begründung eingearbeitet. Auch die FNP-Änderung, als Voraussetzung für das verbindliche Bauleitplanverfahren wurde entsprechend überarbeitet. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Entwurf des

Bebauungsplanes Nr. BK 111 / A zu billigen und die Offenlegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt weitergehende Festlegungen in einem städtebaulichen Vertrag mit hi zu regeln.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. BK 111/A „Stadtmitte-Ost/Zweihausen“ der Stadt Bergkamen mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. BK 68/II „Alte Kolonie/Nordberg“ für diesen Bereich nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Anlage 1 zur Drucksache Nr. 9/168-00

Betr.: 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen  
Bebauungsplan Nr. BK 111 / A Stadtmitte-Ost / Zweihausen" der Stadt Bergkamen mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes nr. BK 68 / II für diesen Bereich

hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung i.S. von § 3 BauGB / Niederschrift über die erneute Bürgerversammlung am 13.12.2004 im Sitzungssaal des Rathauses Bergkamen

Anwesende siehe Teilnehmerliste

**Herr Dr.-Ing. Peters** eröffnet die Bürgerversammlung. Er begrüßt die Anwesenden und erläutert den aktuellen Verfahrensschritt nach BauGB. Er weist darauf hin, dass die Pläne bereits am 31.03.2004 in einer Bürgerversammlung vorgestellt wurden. In der Zwischenzeit seien die damaligen Vorentwürfe überarbeitet worden.

Ziel der Planung sei die Sicherung und Stärkung der Fußgängerzone am Nordberg. Die Planungen seien in den unterschiedlichen Planungsständen mit der Nordberg - Werbegemeinschaft abgestimmt worden.

Anschließend beschreibt **Herr Kurth** von hi- Development zunächst das Unternehmen und dann das Planvorhaben am Nordberg. Bei der Bestandsaufnahme ging er insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die kleinteiligen Verkaufsflächen, die eine Entwicklung im Einzelhandel derzeit verhindern, die geringe Passantenfrequenz, den Sortimentsbesatz am Nordberg und die Konkurrenzsituation zu anderen Einzelhandelsflächen in Bergkamen und der Region ein.

Bei der Vorstellung des Plankonzeptes betonte Herr Kurth, dass durch hi kein Einkaufszentrum mit kleinen Shops geplant sei, sondern ein einheitlich gestaltetes Ensemble mehrerer großflächiger Handelsbetriebe. In der Architektur werden nicht die sonst im Einzelhandel üblichen Standardbaukörper verwandt, sondern entsprechend der zentralen Lage eine attraktive Gestaltung angestrebt. Er stellte ausführlich die fußläufige Anbindung über einen Platz und mehrere Passagen zur Fußgängerzone vor.

Im rückwärtigen Bereich werden 350 Parkplätze geschaffen, die direkt von der neuen Straße Zweihausen erschlossen werden.

Hier entsteht ebenfalls ein Altersheim mit 80 Plätzen.

Im 1. OG über den Einzelhandelsflächen am Kreisverkehr werden ca. 500 qm Büroflächen errichtet.

Nach Abschluss der Power-Point-Präsentation gibt Herr Dr.- Ing. Peters die Diskussion für das Plenum frei.

**Herr Bahr** fragt, wie viel Arbeitsplätze geschaffen würden.

**Herr Kurth** beantwortet die Frage. Die bereits ansässigen Discounter, die sich im rückwärtigen Bereich mit neuen Verkaufsflächen wieder präsentieren, schaffen durchschnittlich 2-3 neue Arbeitsplätze. Die neuen Einzelhandelsflächen haben einen Arbeitsplatzbesatz von ca. 8-10 Arbeitsplätzen. Im Altersheim werden zusätzliche, qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen.

**Frau Middendorf** fragt, ob auf den Wohnbaugrundstücken altengerechtes Wohnen realisiert werden könne.

**Herr Kurth** erklärt, dass der Betreiber des Altersheims einverstanden sei, die Wohnhäuser mit seiner Infrastruktur zu versorgen. Beim Bauen selbst seien nur wenige Grundsätze zu

beachten, so dass altersgerechtes Bauen durchaus möglich sei. Allerdings sei hi nicht der Bauherr für das Wohnbaugrundstück. Sie suchten selbst zurzeit einen entsprechenden Investor.

**Herr Bahr** fragt, ob die Erweiterung am Nordberg nicht eine Konkurrenz zum Rathausviertel sei.

**Herr Dr.-Ing. Peters** erläutert, dass ein Mittelzentrum wie Bergkamen durchaus tragfähig für weitere Verkaufsflächen sei. Am Nordberg und im Rathausviertel würden unterschiedliche Bedarfe abgedeckt.

Ziel der Planungen am Nordberg sei die Entwicklung der Magnetfunktion, um weitere kleinteilige Ansiedlungen in der Fußgängerzone zu ermöglichen.

**Herr Blankenstein** fragt nach Nachfolgenutzungen für den heutigen Lidl-Standort, ob seine Zufahrt erhalten bleibt und ob eine Aufwertung der "Betting"-Passage geplant sei.

**Herr Kurth** erklärt, dass bestehenden Nutzungsrechte nicht beschnitten werden. Eine Aufwertung der Passage sei auch Interesse von hi. Hier seien allerdings weitere Eigentumsinteressen berührt. Eine Entwicklung müsste mit den betroffenen Eigentümern diskutiert werden.

Eine Nachfolgenutzung für den Altstandort Lidl steht noch nicht fest.

**Herr Öztürk** fragt, was mit den Leerständen am Nordberg geschieht und ob Gastronomie geplant sei.

**Herr Dr.-Ing. Peters** hebt die Verantwortung der heutigen Immobilien-Eigentümer hervor. Die Stadt habe hier Hilfestellung geben wollen und bereits vor mehreren Jahren ein Gutachten von einem der renommiertesten Immobilienbüros in Auftrag gegeben. Er hofft, dass die neue Entwicklung im rückwärtigen Bereich Neugründungen in der Fußgängerzone nach sich ziehen.

Gastronomie gehöre heute zum Einkaufserlebnis. Allen Existenzgründern in diesem Bereich sagte er die Unterstützung der Stadt zu. Ein Beispiel dafür sei der Verzicht auf Sondernutzungsgebühren bei Außenbestuhlung.

**Herr Hempel**, hi-Development, stellt klar, dass keine Gastronomiebetriebe im rückwärtigen Bereich geplant seien. Das würde der Fußgängerzone schaden.

**Herr Semmelmann** fragt nach, ob eine Fahrradabstellanlage geplant sei.

**Herr Hempel** sagte eine entsprechende Anlage zu. Bereits der STEP-Ausschuss hat eine entsprechende Forderung aufgestellt.

**Herr Dr.-Ing. Peters** beschreibt das weitere Bauleitplanverfahren. Die Bürger und Bürgerinnen haben bei der Offenlegung erneut die Möglichkeit Planungshinweise zu geben. Die Stadt beabsichtige das Verfahren bis Ostern 2005 abzuschließen.

Er beendet die Bürgerversammlung um 20.00 Uhr.

Reumke

**-18. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**-Bebauungsplan Nr. BK 111/A mit gleichzeitiger Aufhebung des B-Planes Nr. BK 68 für diesen Bereich**

hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden i. S. v. § 2 Abs. 2 und § 3 BauGB

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
1. RP Arnsberg / Verkehr	keine Bedenken und Anregungen	-
2. Kreis Unna	<p>In einem Teilbereich befand sich die Siedlung Zweihausen. Ohne nähere Angaben wird daraus ein Altlastenverdacht begründet. Evtl. Ist daher eine Gefährdungsabschätzung notwendig.</p> <p>Erörterungsbedarf hinsichtlich der Ausgleichsfläche</p> <p>Die Begründung ist um das Thema der Niederschlagsbeseitigung zu ergänzen.</p> <p>In einer ganz aktuellen Untersuchung ist eine Altlastenverdachtsfläche für das Grundstück Präsidentenstr. 45 aufgefallen. Hier hat sich ein Bauunternehmen und ein Großhandel für Farben, lacke und Wandbeläge befunden. Dieser Bereich sollte in einer Gefährdungsabschätzung ebenfalls berücksichtigt werden.</p>	<p>Nach Vorlage diverser Unterlagen über die Siedlung Zweihausen konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden. In Abstimmung mit dem Kreis soll im Rahmen der baugrundtechnischen Untersuchung auch eine Gefährdungsabschätzung durch den Investor durchgeführt werden, da z.B. das Verfüllgut der ehemaligen Keller nicht ganz auszuschließen ist. Der Untersuchungsumfang wird mit der Bodenschutzbehörde beim Kreis, der Stadt und dem Investor angestimmt.</p> <p>Auf diesem Grundstück wird ebenfalls der Investor hi Development tätig. Daher kann über die Rechtsqualität des Bebauungsplanes hinaus die tatsächliche Nutzung festgelegt werden. Hier ist ein Fachmarkt mit Anlieferung geplant. Das Grundstück wird im rückwärtigen Bereich komplett versiegelt.</p> <p>Sollten bei der Baumaßnahme Auffälligkeiten sichtbar werden, wird eine Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit dem Kreis durchgeführt und evtl. notwendige Sanierungsmaßnahmen festgelegt. Eine sensible Nutzung ist auf dem Grundstück nicht geplant. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht vorhanden und auch in Zukunft nicht mehr möglich. Daher soll von einer vorsorglichen Gefährdungsabschätzung abgesehen werden.</p>

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bedenken gegen die Ausgleichsfläche in Overberge am Burgemeisterweg.</p> <p>Das Plangebiet liegt im ZAP und ist dort größtenteils als Grünfläche bewertet. Die wesentliche Erweiterung ist bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Die Versickerung bzw. Rückhaltung zur Minimierung der Niederschlagswassereinleitungen ist zu prüfen.</p>	<p>Die DSK hat Ersatzgrundstücke angeboten. Diese Grundstücke werden im Rahmen des Forstumwandlungsverfahrens mit der ULB und dem Forstamt abgestimmt</p> <p>Das Erweiterungsgebiet wird durch geringfügige Erweiterung des Mischkanalsystems entwässert.</p> <p>Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wird auch die Versickerungsmöglichkeit geprüft. Die Kanalbaumaßnahme wird durch den SEB begleitet.</p>
3. Stadt Hamm	keine Bedenken und Anregungen	
4. Stadt Kamen	keine Bedenken und Anregungen	
5. Stadt Lünen	keine Bedenken und Anregungen	
6. Stadt Werne	keine Bedenken und Anregungen	
7. StUA	<p>Hinweis: In Bergkamen werden an zahlreichen Stellen die nach dem BImSchG bzw. der Abstandliste erforderlichen Schutzabstände zw. dem Chemiebetrieb Schering und schutzwürdigen Nutzungen deutlich unterschritten. Die bestehenden Betriebsabläufe bzw. Neuansiedlungen sind so ausgerichtet, dass ein verträgliches Nebeneinander mit der vorhandenen, immissionsempfindlichen Wohnnutzung gewährleistet ist. Obwohl die Abstandsverhältnisse zu den emittierenden Anlagebereichen durch den</p>	<p>Hierzu sind bereits Aussagen in der Begründung enthalten, die geringfügig neu gefasst werden.</p>

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>B-Plan geringfügig reduziert werden, wird sich die immissionschutzrechtliche Beurteilungssituation nicht grundlegend zu Lasten der industriellen Nutzung verändern.</p> <p>Neben der Beurteilung schädlicher Umwelteinwirkungen sind auch mögliche Störfälle i.S.v. 3 50 BImSchG und der Störfall-Verordnung in die "Verträglichkeitsbetrachtung" einzubeziehen.</p> <p>Durch die weitere Verdichtung und damit Erhöhung der Einwohnerzahl im Einwirkungsbereich der Störfallanlagen der Fa. Schering ist mit den Schutzpflichten der Anlagenbetreiber nicht vereinbar. Wird an der "konflikträchtigen" Planung festgehalten, ist im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob die Ansiedlung gerade an dieser Stelle erforderlich ist und ob andere Belange überwiegen, die die teilweise Zurückstellung des Immissions- und Gefahrenschutzes rechtfertigen.</p>	<p>Der B-Plan Nr. BK 111 /A dient der Entwicklung der Innenstadt durch Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes. Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in NRW wird im Einzelhandelserlass geregelt. Erforderlich ist die Integration des Handels in funktionaler, maßstäblicher und räumlicher Hinsicht. Aufgrund der Stadtstruktur Bergkamens hat die Schwerpunktsetzung für die Innenstadt absolute Priorität. Aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur und Parzellierung kann zukunftsfähiger Einzelhandel, der von großen Flächen geprägt ist, in die vorhandene Struktur an der Präsidentenstraße nicht realisiert werden. Daher sollen Einzelhandelsbetriebe im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone angesiedelt werden. Eine periphere Lage scheidet landesplanerisch und städtebaulich aus, weil sie die Fußgängerzone gefährden würde, da Kaufkraftabflüsse zu erwarten wären.</p> <p>Die gesamte Innenstadt befindet sich im Einwirkungsbereich der Betriebsanlagen der Fa. Schering. Alle Umstrukturierungsmaßnahmen in der Innenstadt sind daher immer von der Störfallverordnung betroffen.</p> <p>Mit dem B-Plan Nr. BK 111/A rückt ein MK-Gebiet, ein Parkplatz und ein MI-Gebiet in den Einwirkungsbereich. Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Bergkamen. Für diese Grundstücke gibt es einen Investor. Daher sind die tatsächlich geplanten Nutzungen bekannt und werden zusätzlich durch einen Grundstückskaufvertrag, einen städtebaulichen Vertrag und einen Erschließungsvertrag geregelt. Der Investor plant im MK-Gebiet einen Einzelhandelsbetrieb, eine Büronutzung sowie eine Betriebswohnung errichten will. Hier handelt es sich also nicht um ein Gebiet, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient i.S. v. § 50</p>

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>BlmSchG.</p> <p>Zur Belebung der Innenstadt gehört in Bergkamen auch der hohe Wohnanteil in den oberen Geschossen. Daher soll auch im Planbereichen - neben den Einzelhandelsbetrieben - Wohnen geschaffen werden. In dem geplanten MI-Gebiet plant der Investor daher ein Altenheim. Ein Wohngebiet ist nicht geplant. Die WA-Gebiete im Geltungsbereich des B-Planes Nr. BK 111/A regeln die Bestandsnutzungen und auch bereits im rechtskräftigen B-Plan Nr. BK 68 / II, der durch den neuen B-Plan ersetzt wird, enthalten.</p> <p>Nach Aussage des StUA entsprechen die technischen Anlagen der Fa. Schering, die der Störfallverordnung unterliegen, dem Stand der Technik . Gleichfalls besteht ein interner Alarm- und Gefahrenabwehrplan, in die die Brandbekämpfungsstellen als auch der Katastrophenschutz eingebunden sind.</p> <p>Die Errichtung und der Betrieb eines Altenheimes unterliegen erhöhten Anforderungen an den Brand- und Gefahrenschutz unanhängig von seiner Lage. Mit der Baugenehmigung wird ein sachverständiges Brandschutzkonzept vorgelegt. Die baulichen Gegebenheiten werden zudem in regelmäßigen Abständen daraufhin untersucht. Auch das Personal wird regelmäßig hinsichtlich des Brand- und Evakuierungsfalles geschult. Das heißt: auch der Betreiber des Altenheimes trifft besondere Vorkehrungen. Die Last liegt nicht allein bei der Schering AG.</p> <p>Die Einbindung des geplanten Altenheims in den internen Alarm- und Gefahrenabwehrplan stellt daher aus Sicht der Verwaltung keine außergewöhnliche Härte für die Fa. Schering dar. Das Unternehmen muss sich bewusst sein, dass sich bereits heute große Teile Bergkamens im Einwirkungsbereich der StörfallVO befinden. Das Altenheim stellt in diesem Zusammenhang allenfalls eine geringfügige Erweiterung dar, die sich auch täglich außerhalb der Bauleitplanung durch Nutzungsänderungen oder Neubauten im Rahmen des § 34 BauGB in diesem Bereich ergeben könnten.</p>
10.	Keine Bedenken zur Größenordnung des	Die Festsetzung eines Kerngebietes ist nach der Systematik der

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
IHK	<p>Einzelhandelsvorhabens.  Es wird begrüßt, dass die zusätzliche Verkaufsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des derzeitigen Bebauungsplanes Nr. BK 68 /II auf 2.500 qm begrenzt werden soll. Zu Sicherung sollte jedoch ein Sondergebiet mit entsprechender Sortimentsabgrenzung und Festlegung der VK-Flächenobergrenze festgesetzt werden.  Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahme eine deutliche Schwerpunktverschiebung innerhalb der Geschäftslage bedeuten könnte, zumal in den Randbereichen heute schon ein hoher Anteil an Dienstleistern und Leerständen besteht.  Ersatzweise kann zur Erreichung der genannten Ziele ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Investor geschlossen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass dieser Vertrag eine Klausel enthält, nach der jede Vertragsänderung hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung der landesplanerischen Anpassung unterliegt.  Die vorliegende Planung darf zu keiner Verschlechterung der Standortbedingungen für die Schering AG führen, die dem Störfallrecht unterliegt.  Die Begründung ist daher hinsichtlich des Störfallrechts zu ergänzen.</p>	<p>BauNVO sowie nach den Ausführungen des Einzelhandelserlasses NRW für zentrale, innerstädtische Lagen das typische Baugebiet. Ein Sondergebiet - zudem nur für den Erweiterungsbereich - soll daher nicht festgesetzt werden. Da eine Gliederung eines Kerngebietes nicht angezeigt ist, da die Zweckbestimmung des Gebietes dann nicht mehr gewährleistet werden kann, wird eine entsprechende Festlegung in den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor aufgenommen.</p> <p>siehe auch Stellungnahme unter lfd. Nr.7</p>
12.	keine Bedenken und Anregungen	

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Lippeverband		
14. Bodendenkmalamt	keine Bedenken und Anregungen	
15. RP Münster / Luftfahrtbehörde	keine Bedenken und Anregungen	
18. Amt für Agrarordnung	keine Bedenken und Anregungen	
19. Landwirtschaftskammer	keine Bedenken und Anregungen	
20. Forstamt Schwerte	Hinweis: Die forstrechtlichen Fragen sind einvernehmlich abgestimmt. Der Zeitpunkt der Ausgleichsmaßnahme soll "bis spätestens 1 Jahr nach Rechtskrafterlangung des B-Planes" festgelegt werden.	Dem Hinweis wird durch Aufnahme in Erläuterungsbericht und Begründung Rechnung getragen. Auch das Forstumwandlungsverfahren wird entsprechend durchgeführt.
21. Bergamt Kamen	Fristverlängerung und Weiterleitung an LOBA	
22. DSK	<p>Unter dem Planbereich geht der Bergbau um. Die Fläche ist daher i.S.v. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB im B-Plan zu kennzeichnen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Fernmeldekabel der DSK. Sollten diese durch die Planungen betroffen sein, sind Details rechtzeitig abzustimmen.</p> <p>Nördlich des Plangebietes befindet sich die Schachanlage Neu-Monopol mit</p>	<p>Die Kennzeichnung im B-Plan erfolgt.</p> <p>Die Kabel befinden sich im Geltungsbereich und zwar innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, tangieren aber nicht den Neubau- und Entwicklungsbereich. Die Unterlagen werden dem Erschließungsträger weiter-gegeben.</p> <p>Im Bebauungsplan rückt keine schutzbedürftige Nutzung an die Bergbau-Betriebsfläche heran. Unmittelbar südlich der Erich-Ollenhauer-Straße wird ein Kerngebiet festgesetzt. In diesem Kerngebiet wird bestimmt, dass nur Wohnungen für Aufsichts- und</p>

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>bergbaulichen Anlagen (z.B. dem Grubenlüfter). Der maßgebliche Immissionsort gemäß TA Lärm befindet sich in gleicher Entfernung zu den Bergbauanlagen wie das Plangebiet und ist als Kern-, Dorf- und Mischgebiet mit einem Richtwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingestuft. Daher können erhebliche Belästigungen oder schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Durch die Festsetzung eines WA-Gebietes dürfen der bergbaulichen Betriebsfläche keine Nachteile entstehen. Bedenken gegen die Ausgleichsfläche, da diese für DSK-Zwecke genutzt werden soll.</p>	<p>Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Nicht zulässig sind die sonstigen Wohnungen i.S.v. § 7 (2) BauNVO.</p> <p>Das MI-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von min. 120 m vom südlichen Rand des Bergbaulagerplatzes. Der Grubenlüfter befindet sich in einer Entfernung von ca. 340 m Entfernung.</p> <p>Nach Angaben der DSK sind sowohl MK- als auch MI-Gebietswerte bei der Immissionsbelastung zugrunde gelegt. Des weiteren ist mittelfristig die Aufgabe des Materiallagerplatzes geplant. Die Sachlage wird in der Begründung unter dem Punkt "Immissionsschutz" konkretisiert.</p> <p>Die DSK hat Ersatzgrundstücke angeboten. Diese Grundstücke werden im Rahmen des Forstumwandlungsverfahrens mit der ULB und dem Forstamt abgestimmt.</p>
26. Telecom	In vorhandenen Straßen befinden sich Telekommunikationsleitungen. Diese sind zu sichern oder evtl. zu verlegen. Eine rechtzeitige Abstimmung ist erforderlich.	Der Erschließungsträger wird darüber informiert. Entsprechende Abstimmungen mit dem Leitungsträger sind möglichst rechtzeitig durchzuführen.
29. Gelsenwasser	Hinweis zu vorhandenen und geplanten Leitungen im Plangebiet. Sollten diese in ihrer Lage und Betriebssicherheit durch die Planung nicht gefährdet werden, bestehen keine Bedenken.	
30. PLEdoc	keine Bedenken und Anregungen	
32. RWE Gas	Im Plangebiet verläuft eine Erdgasleitung. Sie befindet sich im Bereich des Kreisverkehrs und soll im B-Plan nach §	Die Gasleitung ist im FNP bereits dargestellt. Sie wird ebenfalls in den B-Plan übernommen. Der Erschließungsträger wird darüber informiert. Ent-sprechende

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	9 (1) Nr. 13 BauGB übernommen werden.	Abstimmungen mit dem Leitungsträger sind möglichst rechtzeitig durchzuführen.
36. Ev. Kirche von Westfalen	keine Bedenken und Anregungen	
38. Neuapostolische Kirche	keine Bedenken und Anregungen	-
Private Einwendungen:		
Schering AG	Die Schering AG hat Sorge, dass heranrückende Schutzobjekte – hier insbesondere das Altenheim – dem Unternehmen besondere Anforderungen hinsichtlich der Störfall-Verordnung und darüber hinaus im Alarm- und Gefahrenabwehrplan abverlangt werden. Das gilt insbesondere dadurch, dass in Fachkreisen zz. Schutzabstände von 1.500 m diskutiert werden. Diese Problematik ist in der vorliegenden Bauleitplanung nicht berücksichtigt.	Siehe auch Stellungnahme unter lfd. Nr. 7

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. BK 111 / A " Stadtmitte-Ost / Zweihausen" der Stadt Bergkamen mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. BK 68/II für diesen Bereich**

Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 111/A "Stadtmitte-Ost/Zweihausen" mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes BK 68/II "Alte Kolonie/Nordberg" für diesen Bereich mit folgenden Zielen beschlossen:

- Stärkung und Sicherung der Fußgängerzone Präsidentenstraße durch Ergänzung um weitere Einzelhandelsbetriebe im rückwärtigen Bereich
- Anbindung der vorhandenen Betriebe in der Fußgängerzone durch attraktive Plätze und Passagen
- städtebauliche Aufwertung des Eingangstores zur Stadtmitte-Ost im Bereich des Kreisverkehrs an der Erich-Ollenhauer-Straße durch optimale verkehrliche Anbindung des Standortes und durch eine städtebaulich und architektonisch attraktive Architektur
- Optimierung der verkehrlichen Erschließung
- Schaffung eines ausreichenden, bequem anfahrbaren Parkplatzangebotes.

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. BK 111 / A gilt teilweise der Bebauungsplan Nr. BK 68/II "Alte Kolonie/Nordberg".

Für die Ansiedlung und Umstrukturierung im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone gibt es einen privaten Investor. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kommt in diesem Falle aber nicht infrage, da auch in den bestehenden MK- und MI-Flächen umfangreiche Veränderungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen vorgesehen sind, die weitere Investitionen in der Fußgängerzone zulassen, die zwar durch diese Bauleitplanung veranlasst werden, für deren Durchführung aber nicht der Hauptinvestor verantwortlich ist und deren Zeitpunkt der Realisierung heute nicht bestimmt werden kann.

Da dieses Bauleitplanverfahren vor dem Inkrafttreten des neuen BauGB eingeleitet wurde, wird es nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch eine Linie 6 m parallel zur westlichen Grenze der Fußgängerzone „Präsidentenstraße“ vom Haus Präsidentenstraße Nr. 33 bis zum Gebäude Präsidentenstraße Nr. 63

- im Norden durch die Nordseite der Leibnizstraße bis zum Kreisverkehr mit der Erich-Ollenhauer-Straße
- im Westen durch die Nord- und Westseite des o. g. Kreisverkehrs, von dort weiter durch eine Linie nach Süden auf die Westseite der Straße „Zweihausen“ bis zur Einmündung mit der Straße „Am Wiehagen“
- im Süden durch die Nordseite der Straße „Am Wiehagen“ bis zum Gebäude Präsidentenstraße Nr. 33

## 2. Einordnung in die Bauleitplanung

Für den Planbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen, der hier ein MK-Gebiet ausweist. Für den Erweiterungsbereich stellt der wirksame FNP der Stadt Bergkamen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkwald dar. Somit ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im landesplanerischen Abstimmungsverfahren wurde festgelegt, dass die Verkaufsflächen im zusätzlichen Kerngebiet auf 2.500 qm zu begrenzen ist. Diese sollen maximal von einem Lebensmittel-Discountmarkt und mehreren Fachmärkten ausgefüllt werden. Ein Kauf- oder Warenhaus und/oder ein SB-Warenhaus sollen hier nicht zulässig sein.

Im "Regionalen Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche" ist die Innenstadt Bergkamens als "City mit teilweise mittelzentraler Versorgungsfunktion" eingestuft. Zur Verbesserung und Sicherung der Wettbewerbsposition dieser Standorte ist die Magnetfunktion zu entwickeln bzw. zu sichern. Großflächige Fachgeschäfte und Discounter sind als Frequenzbringer für den Facheinzelhandel von entscheidender Bedeutung. Die Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes im unmittelbaren Bereich der Fußgängerzone durch Fachmärkte ist daher regionaler Konsens.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher-Park haben sich in den 90er Jahren bedeutende Fortschritte zur Stadtmittebildung in Bergkamen getan. Durch öffentliche und private Investitionen konnten das Rathausviertel und insbesondere der Marktplatz und die Promenade Ebertstraße als Verbindungsachse zwischen Stadtmitte-Ost und Rathausviertel aufgewertet werden.

Ein wichtiger Schritt zur Stadtmittebildung war bereits mit Eröffnung der ersten Fußgängerzone in Bergkamen am Nordberg 1985 getan. Hier entstand eine attraktive Fußgängerzone mit hoher Aufenthaltsqualität, einer großen Anzahl von Stellplätzen und einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit. In kurzer Zeit konnten sich Feste und Märkte etablieren, die die Präsidentenstraße lebendig machen.

Dennoch konnte die Fußgängerzone bis heute den Zentralitätsanspruch einer 53.000-Einwohner-Stadt nicht einlösen.

Ein Hauptgrund dafür ist die kleinteilige Parzellierung der Flächen, auf denen sich Handel ansiedeln könnte. Gleichzeitig hat der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. BK 68/II verschiedene Einschränkungen und gering dimensionierte Flächen festgesetzt, die weitergehende Entwicklungen behindern.

Gerade in den letzten 15 Jahren aber zeigt sich ein Strukturwandel im Handel, der geprägt wird durch große Verkaufsflächen. Diese sind am Standort Stadtmitte-Ost heute planungsrechtlich nicht realisierbar. Will sich die Stadt Bergkamen mit ihrer Innenstadt

behaupten, dann muss es gelingen, sie als Einkaufsstandort zu attraktiveren, um die Kaufkraft in Bergkamen und insbesondere in der Innenstadt zu halten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, den Standort Fußgängerzone durch Bestandssicherung und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenerweiterung zu sichern und zu stärken.

Des Weiteren soll der Auftakt zur Fußgängerzone städtebaulich und verkehrlich im Stadtbild aufgewertet werden

Vitalität und Lebendigkeit hat die Stadtmitte-Ost heute durch die große Anzahl an Wohnungen. Dieses Nebeneinander soll auch in Zukunft weiterentwickelt werden. Daher soll die Fußgängerzone im rückwärtigen Bereich durch ein Altenheim mit Dienstleistungseinrichtungen und durch innerstädtisches Wohnen ergänzt werden. Auch in den Obergeschossen sollen Wohnungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

#### **4. Bestandsaufnahme**

Am Standort Stadtmitte-Ost gibt es zur Zeit ca. 10.000 qm Verkaufsflächen mit folgendem Geschäftsbesatz:

Kaufhaus mit Lebensmittel-Vollsortimentmarkt	3.600 qm
Lebensmittel-Discountmärkte (ohne Vollsortimenter im Kaufhaus)	1.000 qm
Textilien	650 qm
Drogerie- Markt	350 qm.

Die restlichen Flächen werden durch kleinteilige Geschäfte und Dienstleister genutzt. 10 % der VK-Flächen stehen zurzeit leer.

#### **5. Städtebauliches Konzept**

Im rückwärtigen Bereich westlich der Fußgängerzone Präsidentenstraße sollen Einzelhandelbetriebe sowie ein Altenheim und eine innerstädtische Wohnbebauung realisiert werden.

Die Anbindung der Fußgängerzone erfolgt über einen kleinen öffentlichen Platz und durch mehrere attraktive Passagen.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt direkt vom Kreisverkehr Erich-Ollenhauer-Straße/Leibnizstraße aus. Diese Stadttorfunktion soll durch ein Lichtkunstwerk sowie durch eine städtebaulich attraktive Bebauung dokumentiert werden.

In der Fußgängerzone selbst sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden. Zur architektonischen und städtebaulichen Aufwertung sollen die vorhandenen Gebäude die Möglichkeit erhalten, Glaserker und neue Eingänge zu errichten, die über die Baulinie in die Fußgängerzone hineinragen.

#### **6. Geplante Festsetzungen**

##### **Allgemeines Wohngebiet**

Mit dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird der Wohnungsbestand an der Straße "Am Wiehagen" gesichert. Aufgrund der geringen Verdichtung im Bereich "Zweihausen" wird hier die überbaubare Fläche erweitert, um eine innenstadttypische Wohnbebauung zu ermöglichen.

## **Mischgebiete**

Im Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet werden im Osten und Norden Mischgebiete festgesetzt.

Das Mischgebiet an der Straße "Am Wiehagen" sichert die vorhandene Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe.

Im Mischgebiet an der Straße "Zweihausen" soll ein Altenheim mit angegliederten Dienstleistungseinrichtungen und innerstädtisches Wohnen realisiert werden. Die Mischgebiete werden nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gegliedert. Nicht zentrentypische Gewerbebetriebe sollen ausgeschlossen werden, damit sie nicht die Innenstadtentwicklung stören. Aufgrund des geplanten hohen Wohnanteils in der Innenstadt sollen Vergnügungsstätten i.S. v. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sein.

## **Kerngebiete**

Die zentralen Einzelhandelsflächen im Bereich der Fußgängerzone und am Stadttor Leibnizstraße werden als Kerngebiete i.S.v. § 7 BauNVO festgesetzt. Sie werden nach § 1 Abs. 5,6,7 und 9 BauNVO gegliedert. Zur Stützung der zentralen Einzelhandelsfunktion dieses Standortes sollen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Das Kerngebiet im süd-östlichen Quadranten des Kreisverkehrs ermöglicht zusätzliche großflächige Verkaufsflächen über den planungsrechtlichen Bestand des Bebauungsplanes Nr. BK 68/II hinaus.

Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung i.S.v. § 20 LPIG wurde festgelegt, dass die Verkaufsflächen im zusätzlichen Kerngebiet eine Größe von 2.500 qm nicht übersteigen sollen, da ansonsten schädliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung infolge von Geschäftsaufgaben in den Wohnbereichen, bzw. Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Fußgängerzone durch Kaufkraftbindung im rückwärtigen Bereich zu befürchten sind.

Die überbaubaren Flächen in diesem Kerngebiet werden so gering dimensioniert, dass hier lediglich die landesplanerisch abgestimmte Verkaufsflächenobergrenze realisiert werden kann. Kerngebiete dienen überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben. Daher ist eine Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan durch Gliederung des Baugebietes i.S.v. § 1 (4) BauNVO nicht angezeigt, da ansonsten die Zweckbestimmung des Gebietes nicht mehr gewährleistet ist. Des Weiteren ist die Entwicklung im Einzelhandel sehr schnelllebig und immer aktuell marktorientiert. Neue Branchen und Sortimentszusammensetzungen sollen daher nicht im vorhinein unmöglich gemacht werden.

Die Stadt Bergkamen wird daher den Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages i.S. v. § 11 BauGB verpflichten, innerhalb der zusätzlichen Kerngebietsflächen nur maximal einen Lebensmitteldiscount-Markt zu realisieren. Daneben sollen mehrere Fachmärkte zulässig sein. Die Verkaufsflächenobergrenze wird auf 2.500 qm begrenzt. Diese Ansiedlungen lassen aufgrund ihres schmalen Sortiments ausreichend Raum für die vorhandenen Fachgeschäfte in der Fußgängerzone; vielmehr werden hier weitere Ergänzungen erwartet. Die Umwandlung der Verkaufsfläche, gesamt oder auch in Teilen, in ein Kauf- oder Warenhaus und/oder in ein SB-Warenhaus soll auch in Zukunft nicht zulässig sein, da diese Nutzungen am Standort Fußgängerzone Präsidentenstraße nicht verträglich sind, weil sich die Sortimente mit dem Bestand in der Fußgängerzone erheblich überschneiden würden.

Um den hohen Wohnanteil in der Innenstadt zu sichern, werden mit Ausnahme für den Bereich des MK 1 oberhalb des EG Wohnungen allgemein zugelassen. Anforderungen an

den Lärmschutz, insbesondere hinsichtlich der Anlieferzeiten im Einzelhandel, werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Auch hier sollen Vergnügungsstätten aus den o.g. Gründen ausgeschlossen werden, da insbesondere in den Nachtstunden Störungen zu erwarten sind. Diese ergeben sich häufig durch die an- und abfahrenden Fahrzeuge der Besucher und den Aufenthalt auf den Parkplätzen.

Durch den weitgehenden Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplangebiet ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Vergnügungsstätten in anderen Teilen des Stadtgebiets zugelassen werden können. Das ist insbesondere in Mischgebieten an starkbefahrenen Verkehrsachsen, in den großflächigen Kerngebieten im Rathausviertel und in den Gewerbegebieten möglich.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche Zwecke. Für diese Anlagen bestehen MI- bzw. MK-Gebiete abseits der Kernzone. Im zentralen Einkaufsbereich sollen nur den Einzelhandel stützende Nutzungen in den Erdgeschosszonen zulässig sein.

## **7. Verkehrsflächen / verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt vom Kreisverkehr aus über eine neue Erschließungsstraße, die ca. 70 m westlich der heutigen Straße "Zweihausen" liegt.

65 m südlich des Einmündungsbereiches erfolgt die Erschließung der zentralen Stellplatzanlage. Im südlichen Bereich bleibt ein Teilstück der Straße "Zweihausen" erhalten. Hierüber erfolgt die rückwärtige Erschließung des Kaufhauses sowie eine zweite Zufahrt zum Parkplatz. Hier werden mehr als 200 Stellplätze geschaffen. Diese werden im Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Um die öffentliche Nutzung zu gewährleisten, werden sie mit einem öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Damit kann der öffentliche und private Stellplatzbedarf gedeckt werden. Damit eine möglichst große bauliche Ausnutzung der Kern- und Mischgebietsgrundstücke erreicht wird, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die Stellplatzpflicht gemäß der vom Rat am 13.06.1986 beschlossenen Satzung abzulösen.

Passagen zur Fußgängerzone werden ebenfalls als Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Die geplante Platzaufweitung im Bereich Präsidentenstraße 49 wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone in den Bebauungsplan übernommen.

## **8. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

Zur Entwicklung der Stadttorfunktion im Bereich des Kreisverkehrs sowie zur Schaffung eines attraktiven Erscheinungsbildes in der Fußgängerzone werden hier geneigte Dachformen als Pult- oder Satteldach festgesetzt. Weitergehende gestalterische Festlegungen bis hin zur Materialwahl werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor getroffen.

## **9. Umweltbelange UVP-Pflicht**

Mit dem Bebauungsplan BK 111/A werden keine Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, begründet.

Der Parkplatz hat im bisherigen Außenbereich eine Größe von ca. 4.250 qm, so dass auch eine allgemeine Vorprüfung i.S. des UVPG nicht angezeigt ist.

Im Kerngebiet werden im heutigen Außenbereich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von maximal ca. 3.800 qm zulässig. Auch hier wird der Vorprüfwert von 5.000 qm nicht erreicht.

14.100 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind heute dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Das heißt, auch in Kumulation der einzelnen Bauvorhaben, die hier zulässig werden, erreicht die zusätzliche Baufläche nicht den Schwellenwert von 20.000 qm.

### **Eingriff in Natur und Landschaft**

Die Flächen im bisherigen Außenbereich sind Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes. Bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde diese Forstumwandlung mit dem Forstamt abgestimmt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher ein Forstumwandlungsverfahren eingeleitet. Für den Eingriff in den Wald wird eine Fläche im Verhältnis 1 : 3 aufgeforstet. Die Ersatzaufforstung erfolgt spätestens ein Jahr nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. BK 111/A ist kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Die Restflächen befinden sich im zurzeit gültigen Bebauungsplan Nr. BK 68/II und sind dort als MK- bzw. MI-Gebiet und als Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Nutzungen sind auf den Grundstücken auch realisiert.

### **Altlasten**

Auf einer Teilfläche im Nord-Westen des Plangebietes, im heutigen Zechenwald, befand sich bis 1944 die Bergarbeitersiedlung "Zweihausen". Es handelt sich hier nicht um eine Altlastenverdachtsfläche. Auf eine Gefährdungsabschätzung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz kann daher verzichtet werden. Dennoch ist das Vorhandensein möglicher belasteter Materialien, z.B. das Verfüllgut der ehemaligen Keller nicht ganz auszuschließen. Im Rahmen der notwendigen Baugrunduntersuchungen sind daher Untersuchungen hinsichtlich der Belastungssituation des Bodens in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna erforderlich.

Auf dem Grundstück Präsidentenstraße 45 hat sich ein Bauunternehmen und ein Großhandel für Farben und Lacke befunden. Für diese Altlastenverdachtsfläche ist ein MK-Gebiet festgesetzt. Die Fläche wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Investor ebenfalls bebaut. Hier wird ein Fachmarkt mit Anlieferung errichtet. Die Fläche wird zu 100 % versiegelt. Eine sensible Nutzung ist nicht geplant. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird dem Investor eine Gefährdungsabschätzung und Sanierung aufgegeben, sollten Auffälligkeiten sichtbar werden.

### **Immissionsschutz**

Die Baugebiete sind so zugeordnet, dass die zulässigen Nutzungen sich nicht gegenseitig in ihrem Schutzbedürfnis hinsichtlich Lärm, Geruch und Erschütterung beeinträchtigen.

Anforderungen an den Lärmschutz für die Wohnnutzung in den Obergeschossen der Kerngebiete insbesondere hinsichtlich der Anlieferzeiten im Einzelhandel werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Im Nord-Westen des Bebauungsplangebietes tangiert die K 16 den Planbereich. Sie hat nach der Straßenverkehrszählung 2000 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 10.000 Fahrzeugen. Mit der Erstellung des Kreisverkehrs in 2004 hat sich die Lärmbelastung aufgrund der Geschwindigkeitsreduzierung erheblich reduziert. Da im benachbarten Kerngebiet schutzwürdige Wohnungen i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 7 nicht zulässig sind, sind Immissionsprobleme nicht zu befürchten.

Nördlich der K 16/Erich-Ollenhauer-Straße befindet sich ein Bergbau-Material-Lagerplatz, ein Schacht und ein Grubenlüfter. Diese Anlagen stehen unter Bergrecht. Mit dem Bebauungsplan rücken keine schützenswerten Nutzungen näher an diese Anlagen heran. Die für die Immissionsbeurteilung der bergbaulichen Anlagen maßgeblichen Immissionsorte werden als Kern-, Dorf- oder Mischgebiet mit einem Richtwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingestuft. Diese Richtwerte sind auch für die Baugebiet in diesem

Bebauungsplan maßgebend, so dass der gebietstypische Immissionsrichtwert ohne zusätzliche Auflagen am Emissionsort als gesichert angesehen werden muss.

Auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage Neu-Monopol befindet sich ein GI- Gebiet. Hier wird ein BlmschG-Betrieb mit einem Abstandserfordernis von 300 m nach dem Abstandserlass 1998 betrieben. Der Abstand zum geplanten MI-Gebiet beträgt an der geringsten Entfernung 250 m. Da es sich hier um ein Mischgebiet handelt und nicht um ein Gebiet, in dem ausschließlich Wohnungen untergebracht sind i.S. der TA Lärm - entsprechend einem WR-Gebiet der BauNVO -, sind keine schädlichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Das bei der Genehmigung des Betriebes bewertete, nächstgelegene Wohnhaus befindet sich zudem mit einer Entfernung von 100 m viel näher zum Immissionsort. Zusätzlich ist der vorhandene Lärmschutzwall festgeschrieben.

Das gleiche trifft für die Entfernung zum Industriegebiet Schering zu. Hier beträgt die geringste Entfernung zum geplanten MI-Gebiet 400 m.

Diese Nachbarschaft zwischen Gewerbe / Industrie und Wohnen ist historisch begründet. Insofern ist bei der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung hier das in Gemengelage-situationen entwickelte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hier zu beachten. Die gewerblichen Anlagen entsprechen dem Stand der Technik. Weitergehende Immissionsschutzmaßnahmen durch die Anlagenbetreiber werden mit dieser Bauleitplanung nicht verursacht.

Neben der Beurteilung der schädlichen Umwelteinwirkungen sind auch mögliche Störfälle auf dem Werksgelände im Industriegebiet mit in die Verträglichkeitsprüfung einzubeziehen. Im Sinne von § 50 BlmSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne der "Seweso-Richtlinie" hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstigen schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden.

Aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Struktur befindet sich die gesamte Innenstadt Bergkamens im Einwirkungsbereich der Schering AG. Alle Umstrukturierungsmaßnahmen zur Sicherung und Stärkung des Zentrums sind daher immer auch von der Störfallverordnung betroffen.

Ein zusätzliches Wohngebiet ist mit diesem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die WA-Gebiete im Planbereich regeln die Bestandsnutzungen und sind auch bereits im Bebauungsplan Nr. BK 68 / II enthalten. Als schützenswerte Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in einem MI-Gebiet ein Altenheim geplant.

Die der Störfallverordnung unterliegenden Anlagen des Chemiebetriebes entsprechen dem Stand der Technik. Gleichfalls besteht ein interner Alarm- und Gefahrenabwehrplan, in die die Brandbekämpfungsstellen als auch der Katastrophenschutz eingebunden sind.

Die Errichtung und der Betrieb eines Altenheimes unterliegt erhöhten Anforderungen an den Brand- und Gefahrenschutz – auch unanhängig von seiner Lage. Mit der Baugenehmigung wird ein sachverständiges Brandschutzkonzept vorgelegt. Die baulichen Gegebenheiten werden zudem in regelmäßigen Abständen daraufhin untersucht. Auch das Personal wird regelmäßig hinsichtlich des Brand- und Evakuierungsfalles geschult. Das heißt: auch der Betreiber eines Altenheimes trifft besondere Vorkehrungen. Die Last liegt nicht allein bei dem industriellen Anlagenbetreiber.

Die Einbindung des geplanten Altenheims in den internen Alarm- und Gefahrenabwehrplan stellt daher aus Sicht der Stadt Bergkamen keine außergewöhnliche Härte für die Fa. Schering dar. Bereits heute befinden sich große Teile Bergkamens im Einwirkungsbereich der Störfall-Verordnung befinden. Das Altenheim stellt in diesem Zusammenhang nur eine geringfügige Erweiterung dar.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Im Planbereich des Bebauungsplanes kann die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas durch Anschluss an die vorhandenen Netze gesichert werden.

Die Abwässer werden dem vorhandenen Kanal im Mischsystem zugeführt.

## **11. Überörtliche Regelungen und Fachplanungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. BK 111/A befindet sich die K 16/ Erich-Ollenhauer-Straße mit dem Kreisverkehr in der freien Strecke. Die Anbindung an den Kreisverkehr sowie das Heranrücken einer Bebauung sind mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt und beeinträchtigt nicht die Belange des Verkehrs.

Bau- und Bodendenkmale sind nach heutigem Kenntnisstand im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

## **12. Bergbauliche Einwirkungen**

Der Geltungsbereich liegt im Randbereich des Bergsenkungsgebietes des Bergwerks Ost/Betriebsbereich Monopol. Der Bereich ist i.S.v. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet. Zu erwartende bauliche Einwirkungen sind durch notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen technisch auszugleichen.

## **13. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Neuordnungsmaßnahme soll im Rahmen einer freiwilligen Umlegung erfolgen. Die Stadt Bergkamen bringt hierzu die im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücke ein. Der Investor erwirbt die Grundstücke für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Straße "Zweihausen" als auch für den Platz an der Fußgängerzone. Die Flächen werden nach Abschluss der Maßnahme der Stadt übertragen.

Anlage 4 zur Drucksache Nr. 9/168-00

