

Stadt Bergkamen
Dezernat IV

Drucksache Nr. 9/323-00
Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Datum: 17.06.2005

Az.: reu-ha

Beschlussvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Haupt- und Finanzausschuss	29.06.2005
2.	Rat der Stadt Bergkamen	30.06.2005
3.		
4.		

Betreff:

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen (Stadtmitte-Ost/Zweihausen)

hier:

1. Prüfung der Anregungen aus der 1. Offenlegung
2. Beschluss über die erneute Offenlegung
3. Beschluss, dass Anregungen nur zu geänderten Teilen vorgebracht werden können

Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

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

Amtsleiter Styrie	Sachbearbeiterin Reumke	Sichtvermerk StA 20
--------------------------	--------------------------------	---------------------

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 10.02.2005 hat der Rat der Stadt Bergkamen die Offenlegung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen (Stadtmitte-Ost/Zweihausen) beschlossen. Diese Offenlegung fand in der Zeit vom 28. Februar bis einschließlich 31. März 2005 statt. Die eingegangenen Anregungen sind in der Anlage 1 dargestellt. Die Stellungnahmen wurden von der Verwaltung geprüft. Im Ergebnis der Abwägung bedarf es einer Änderung der Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Schwerpunkt der Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung und zum B-Plan Nr. BK 111/A „Stadtmitte-Ost/Zweihausen“ ist die Umsetzung der Seveso-Richtlinie in deutsches Recht. Hier setzt sowohl die Neufassung des § 50 BImSchG als auch die neue Störfallverordnung auf ausreichende Sicherheitsabstände zur Risikominimierung zwischen „Störfallbetrieben“ und schützenswerten Nutzungen (hier: Altenheim). Ob dieser Sicherheitsabstand zu den Anlagebetrieben Schering, Crompton und Huntsman gewährleistet ist, kann von den Fachbehörden z. Z. nicht abschließend beurteilt werden, weil beispielsweise entsprechende Runderlasse oder Richtlinien noch fehlen.

Eine Konkretisierung des deutschen Rechts hat bisher nicht stattgefunden.

Nach mehreren Erörterungsgesprächen mit den Betrieben, den Fachbehörden und der Genehmigungsbehörde bei der Bezirksregierung Arnsberg können zum jetzigen Zeitpunkt die Bedenken gegen das Altenheim nicht zurückgenommen werden. Gemeinsam mit dem Investor wurde daher entschieden, auf das Altenheim zu verzichten.

Nach Verzicht auf die Realisierung des Altenheimes wird im verbindlichen Bauleitplan ein verkleinertes Mischgebiet-Gewerbe festgesetzt, in dem Wohnen nur für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonen möglich ist.

Die Ersatzaufforstung kann trotz intensiver Bemühungen nicht im Ortsteil Overberge erfolgen, da dort große Flächen für bergbauliche Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden. Auch andere Flächen in dem erforderlichen Umfang konnten in Bergkamen nicht akquiriert werden. Das Forstamt hat daher vorgeschlagen, die Ersatzaufforstung in einer Nachbargemeinde zu realisieren. Der Investor zahlt dafür ein Ersatzgeld. Hier wird ebenfalls die Begründung zur FNP-Änderung geändert.

In der Zwischenzeit ist die landesplanerische Abstimmung positiv abgeschlossen. Die Begründung wird dahingehend modifiziert.

Aufgrund der Änderungen in der Begründung ist es erforderlich, die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen (Stadtmitte-Ost/Zweihausen) erneut öffentlich auszulegen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Weitergehende Ausführungen sind der Drucksache Nr. 9/324-00 (Bebauungsplan Nr. BK 111/A) zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen nimmt den Bericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen zur Kenntnis. Nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschließt der Rat der Stadt Bergkamen, die Anregungen im Sinne des Abwägungsergebnisses der Anlage 1 zu entscheiden.
2. Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen (Stadtmitte-Ost/Zweihausen) zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB.
3. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen abgegeben werden können.

Anlage 1 zur Drucksache Nr. 9/323-00

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen (Stadtmitte-Ost/Zweihausen)		
hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der 1. Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 BauGB		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
1. RVR	keine Bedenken und Anregungen	-
2. Kreis Unna	<p>Hinweis auf das Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. BK 111/A: In einem Teilbereich befand sich die Siedlung Zweihausen. Es wird vermutet, dass die Keller im Untergrund verblieben sind und mit unbekanntem Materialen verfüllt wurden. Daher wurde der Umfang einer Gefährdungsabschätzung mit der Stadt und dem Investor abgestimmt, die bisher jedoch noch nicht durchgeführt wurde.</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. Da erst nach Durchführung dieser Gefährdungsabschätzungen entschieden werden kann, ob eine Kennzeichnung dieser Flächen i.S.v. § 9 Abs. 5 Nr. 3 im Bebauungsplan erfolgen muss, werden so lange Bedenken vorgebracht.</p>	<p>In Abstimmung mit dem Kreis soll im Rahmen der baugrundtechnischen Untersuchung auch eine Gefährdungsabschätzung durch den Investor durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang ist mit der Bodenschutzbehörde beim Kreis, der Stadt und dem Investor abgestimmt. Das entsprechende Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Bergkamen. Die Durchführung der Gefährdungsabschätzung ist sowohl im Grundstückskaufvertrag als auch im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt geregelt. Sie ist noch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgesehen. Sollten sich hieraus Erkenntnisse ergeben, die einer Regelung im Bauleitplanverfahren bedürfen, werden die entsprechenden Verfahrensschritte daraufhin durchgeführt. Eine Änderung der 18. Änderung des FNP ergibt sich hieraus zum jetzigen Zeitpunkt nicht.</p> <p>Für das Grundstück besteht heute bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. BK 68 /II, der das gesamte Grundstück als überbaubare Fläche im MK-Gebiet festsetzt. Große Teile werden bereits baulich genutzt. Eine sensiblere Nutzung ist auch mit dem B-Plan Nr. BK 111/A nicht vorgesehen. Auf diesem Grundstück wird ebenfalls der Investor hi Development tätig. Daher können über die Rechtsqualität der Bauleitpläne hinaus Aussagen über die tatsächlich geplante Nutzung getroffen werden. Hier ist ein Fachmarkt mit Anlieferung geplant. Das Grundstück wird im rückwärtigen Bereich komplett versiegelt. Eine sensible Wohnnutzung ist auch</p>

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen (Stadtmitte-Ost/Zweihausen)

hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der 1. Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG.</p> <p>Die Begründung ist um das Thema der Niederschlagsbeseitigung zu ergänzen.</p> <p>Gem. § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dies gilt für alle Flächen westlich der heutigen Straße Zweihausen.</p> <p>Diese Flächen sind im zentralen Abwasserplan als Grünfläche dargestellt. Eine entsprechende Anzeige bei der Bezirksregierung gem. § 58.1 LWG ist erforderlich.</p>	<p>in den Obergeschossen nicht geplant. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht vorhanden und auch in Zukunft nicht mehr möglich. Daher soll von einer vorsorglichen Gefährdungsabschätzung abgesehen werden. Sollten bei weiteren Baumaßnahmen jedoch organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist eine Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit dem Kreis durchzuführen, in der evtl. notwendige Sanierungsmaßnahmen festgelegt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung sowie in den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor aufgenommen.</p> <p>Eine Änderung der 18. Änderung des FNP ergibt sich hieraus zum jetzigen Zeitpunkt nicht. nicht FNP relevant</p> <p>In der Straße Zweihausen befindet sich heute ein Mischwasserkanal. Dieser ist ausreichend leistungsfähig, um die Entwässerung der zusätzlich bebauten Grundstücke aufzunehmen. Dieser Kanal soll daher erhalten bleiben und durch einfache bauliche Veränderungen, insbesondere in den Bereichen der Überbauung, den künftigen Gegebenheiten angepasst werden. Die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser wird durch ein Bodengutachten geklärt. Das Ergebnis wird in der Entwässerungsplanung Berücksichtigung finden.</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen. Eine Prüfung wird durch ein Ingenieurbüro zur Zeit durchgeführt. Danach ist die ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers aus dem zusätzlichen Baugebiet möglich.</p>

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen (Stadtmitte-Ost/Zweihausen)		
hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der 1. Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 BauGB		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		Eine Änderung der 18. FNP-Änderung ergibt sich hieraus nicht.
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>Die Stellungnahme aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird aufrecht erhalten: 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. Neuanordnungen sind so ausgerichtet, dass ein verträgliches Nebeneinander mit der vorhandenen immissionsempfindlichen Wohnnutzung gewährleistet ist. Obwohl die Abstandsverhältnisse zu den emittierenden Anlagebereichen durch den B-Plan geringfügig reduziert werden, wird sich die immissionsschutzrechtliche Beurteilungssituation nicht grundlegend zu Lasten der industriellen Nutzung verändern.</p> <p>Neben der Beurteilung schädlicher Umwelteinwirkungen sind auch mögliche Störfälle i.S. der Störfallverordnung und von § 50 BImSchG in die "Verträglichkeitsbetrachtung" einzubeziehen. "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene</p>	<p>Zum Immissionsschutz sind bereits Aussagen im Erläuterungsbericht enthalten.</p> <p>Die Umsetzung der Seveso-Richtlinie in deutsches Recht erfolgte insbesondere durch die Neufassung des § 50 BImSchG und die Störfallverordnung. Im Hinblick auf die bauleitplanerische Bewältigung ist in diesem Sinne von dem von der Rechtsprechung entwickelten Trennungsgrundsatz auszugehen. Während in bestehenden Gemengelage die Schaffung von Abstandsflächen in vielen Fällen unmöglich ist und ersatzweise auf technische Maßnahmen zurückgegriffen werden muss, um den gesetzlichen Anforderungen</p>

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen (Stadtmitte-Ost/Zweihausen)

hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der 1. Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden." Dieser verbindliche Planungsgrundsatz lässt keinen Zweifel daran, dass Wohngebiete und die nach ihrem Wesen umgebungsbelastenden Industriegebiete "möglichst" nicht nebeneinander liegen sollten; planerisch umgesetzt durch größtmögliche bzw. ausreichende Schutzabstände. Die vorgelegte Planung unterläuft diesen elementaren Grundsatz der Planung. Die geplanten Nutzungen liegen im näheren Einwirkungsbereich der Fa. Schering bzw. deren Folgebetriebe, die auf dem Werksgelände eine Vielzahl genehmigungspflichtiger Anlagen im Sinne des BImSchG betreiben. Ferner unterliegen einige Betriebsbereiche dem "Störfallrecht". Insofern wäre es aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wünschenswert, auf die weitere Verdichtung von immissionsempfindlicher Nutzung im Einwirkungsbereich dieser Betriebsanlagen zu verzichten. Die idealerweise einzuhaltenden Abstände ... werden in diesem Stadtbereich aber bereits jetzt deutlich unterschritten. Insofern ist bei der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung das in Gemengelagensituationen entwickelte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.... Neben der Beurteilung der schädlichen Umwelteinwirkungen sind auch mögliche Störfälle bzw. schwere Unfälle auf dem Werksgelände mit in die Verträglichkeitsbetrachtung einzubeziehen (Seveso-Richtlinie, Störfallverordnung)..... Die techn. Ausrüstung der infrage</p>	<p>an die Risikominimierung gerecht zu werden, ist bei der Beplanung einer bislang unbebauten Fläche im Sinne des Optimierungsgebotes ein ausreichender Sicherheitsabstand zu gewährleisten.</p> <p>Im Bereich der Fußgängerzone werden die vorhandenen Kerngebiete, wie sie bereits im wirksamen FNP sowie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. BK 68 / II enthalten sind, gesichert. Diese sind im Bestand vorhanden, der vom Anlagenbetreiber auch schon jetzt berücksichtigt werden muss.</p> <p>Die 18. FNP-Änderung und der daraus zu entwickelnde B-Plan Nr. BK 111 /A dienen 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 Bergkamen 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 "Störfallbetriebe". Alle Umstrukturierungsmaßnahmen in der Innenstadt sind daher immer von der Störfallverordnung betroffen. Das zusätzliche Kerngebiet im Änderungsbereich soll im verbindlichen</p>

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen (Stadtmitte-Ost/Zweihausen)		
hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der 1. Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 BauGB		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>kommenden Störfallanlagen wurde in der Vergangenheit so ausgerichtet, dass sie dem Stand der Sicherheitstechnik entsprechen. Gleichfalls besteht ein interner Alarm- und Gefahrenabwehrplan... Durch die weitere Verdichtung der Wohnbebauung und der damit einhergehenden Erhöhung der Einwohnerzahl im Einwirkungsbereich der Störfallanlagen können sich die Folgen eines Unfalls verschlimmern. Eine solche Planung ist mit den zu beachtenden Schutzpflichten grundsätzlich nicht vereinbar. Aus Vorsorgegründen sollte daher von dieser interessenkollidierenden Planung Abstand genommen werden.....</p> <p>Wird an der "konfliktträchtigen" 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>Bauleitplan derart gegliedert werden, dass Wohnnutzungen ausgeschlossen sind. Lediglich Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonen sollen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sein. Damit wird dem Abstandsgebot zu überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten Rechnung getragen.</p> <p>Aufgrund der aktuellen Rechtslage wird auf die Realisierung des geplanten Altenheimes verzichtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Bk 111/A wird um das Grundstück des ehemals geplanten Altenheimes reduziert. Auf dem Restgrundstück wird ein Mischgebiet Gewerbe festgesetzt, in dem nur betriebszugehöriges Wohnen zulässig ist.</p> <p>In Abwägung der Belange des StUA zum Störfallrecht wird die Begründung zur 18. FNP-Änderung entsprechend überarbeitet.</p>
8 IHK	<p>Die IHK hat Bedenken gegen die Errichtung eines besonders schutzwürdigen Objektes "Altenheim" im Einwirkungsbereich der Störfallanlagen des Unternehmens Schering sowie weiterer Betriebe in diesem Industriegebiet. Zwischen diesen Anlagen einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten andererseits ist ein angemessener Abstand zu wahren. Die IHK sieht die Gefahr für den Standort des Unternehmens in Form von nachträglichen Anordnungen aufgrund der geplanten Baumaßnahmen des vorliegenden Planes.</p> <p>Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Bedeutung dieser Frage für den Industriestandort Bergkamen sollte eine gesicherte Rechtsposition Grundlage für die</p>	<p>Stellungnahme siehe unter Ziffer 7 (StUA)</p> <p>In Abwägung der Belange der IHK zum Störfallrecht wird die Begründung zur 18. FNP-Änderung entsprechend überarbeitet.</p>

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen (Stadtmitte-Ost/Zweihausen)		
hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der 1. Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 BauGB		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	anstehenden planungsrechtlichen Entscheidungen sein.	
9. Lippeverband	keine Bedenken und Anregungen Hinweis: Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an die bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch die Vorfluter Kuhbach und Seseke über das Pumpwerk Bergkamen-Kuhbach abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Lünen-Sesekemündung gereinigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10. LWL Westf. Amt für Denkmalpflege	keine Bedenken und Anregungen	
11. Bezirksregierung Münster, Luftfahrtbehörde	keine Bedenken und Anregungen	
12. Amt für Agrarordnung	keine Bedenken und Anregungen	
13. Forstamt Schwerte	keine Bedenken und Anregungen	
14. DSK	keine Bedenken und Anregungen und Verweis auf die ergänzende Stellungnahme im TöB-Verfahren Im Plangebiet befinden sich Fernmeldekabel der DSK. Sollten diese durch die Planungen betroffen sein, sind Details rechtzeitig abzustimmen. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Schachtanlage Neu-Monopol mit 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 nicht ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung eines WA-Gebietes dürfen der bergbaulichen Betriebsfläche keine Nachteile entstehen.	. nicht FNP-relevant Hier sind bereits Aussagen in der Begründung enthalten. Neue Wohngebiete werden mit der 18. Änderung des FNP nicht begründet.

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen (Stadtmitte-Ost/Zweihausen)		
hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der 1. Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 BauGB		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
15. Telecom	In vorhandenen Straßen befinden sich Telekommunikationsleitungen. Diese sind zu sichern oder evtl. zu verlegen. Eine rechtzeitige Abstimmung ist erforderlich.	nicht FNP relevant.
16. 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.	nicht FNP relevant
17. Wehrbereichsverwaltung West	keine Bedenken, wenn Bauhöhen über 30 m über Grund eingehalten werden.	nicht FNP relevant
18. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	keine Bedenken und Anregungen	
19. RWE Gas	keine Bedenken und Anregungen	
20. GSW	keine Bedenken und Anregungen	
21. Neuapostolische Kirche	keine Bedenken und Anregungen	-
Private Einwendungen:		
22. Crompton GmbH	Die Errichtung eines Altenheimes würde eine erhebliche Erweiterung des vorhandenen Alarm- und Gefahrenabwehrplans darstellen. Die Genehmigung eines solchen schutzwürdigen Objektes würde eine nicht unerhebliche Einschränkung für den Produktionsbetrieb bedeuten. Ein größerer Abstand kann durchaus mögliche Umwelt- und Störfallauswirkungen nachhaltig vermindern. Die historisch begründete Nähe ist insoweit ohne Bedeutung.	Stellungnahme siehe unter Ziffer 7 (StUA) Die Begründung wird geändert.
23. 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 abverlangen werden. Das gilt insbesondere dadurch, dass in Fachkreisen z.Z. Schutz-	Stellungnahme siehe unter Ziffer 7 (StUA) Die Begründung wird geändert.

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen (Stadtmitte-Ost/Zweihausen)

hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der 1. Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	abstände von 1.500 m diskutiert werden. Diese Problematik ist in der vorliegenden Bauleitplanung nicht berücksichtigt.	

Anlage 2 zur Drucksache Nr. 9/323-00

Begründung

zur

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen-Mitte (Stadtmitte-Ost / Zweihausen)

Stand: Erneute Offenlegung

Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 12. Februar 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 111 / A "Stadtmitte-Ost" mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. BK 68/II für diesen Bereich beschlossen mit dem Ziel, die Fußgängerzone durch Ergänzung um weitere Einzelhandelsbetriebe im rückwärtigen Bereich zu sichern und zu stärken. Diese Erweiterung ragt westlich über die heutige Straße "Zweihausen" hinaus.

Für diesen 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.

Planungsziele

Eine wichtige Aufgabe der Stadt Bergkamen ist die Stadtmittebildung. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher-Park und auch in den Jahren danach konnten hier entscheidende Fortschritte erzielt werden.

Ein wichtiger Schritt zur Stadtmittebildung war bereits mit Eröffnung der Fußgängerzone am Nordberg in 1985 getan. Dennoch konnte sie bis heute den Zentralitätsanspruch einer 53.000-Einwohnerstadt mit mittelzentraler Funktion nicht einlösen.

Eine Ursache dafür ist die Tatsache, dass die Flächen, auf denen sich Handel ansiedeln könnte, durch die kleinteilige Parzellierung, die durch den zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. BK 68 / II vorgegeben ist, für weitere Entwicklungen zu gering dimensioniert sind.

Die Entwicklung im Einzelhandel ist jedoch gerade geprägt von großen Flächenstrukturen. Will sich die Stadt Bergkamen mit ihrer Innenstadt für die Zukunft behaupten, muss es gelingen, sie als Einkaufsstandort zu sichern und zu stärken.

Daher sollen im Umfeld der Fußgängerzone Präsidentenstraße Magnetbetriebe angesiedelt werden, die den vorhandenen Besitz sichern und ergänzen können.

Als Standort eignet sich eine Fläche im unmittelbaren Anschluss an die Fußgängerzone in der östlichen Stadtmitte. Dieser Standort ist i.S. des Einzelhandelserlasses NRW als integriert einzustufen.

Für diese Einzelhandelsentwicklung gibt es einen Investor, der mit der Stadt Bergkamen entsprechende Ansiedlungsvereinbarungen treffen und städtebauliche Verpflichtungen eingehen will.

Übergeordnete Planungsziele

Bergkamen ist im Landesentwicklungsplan I/II als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern eingestuft.

Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsschwerpunkt SSP I und ist im Gebietsentwicklungsplan, Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Regionaler Konsens

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. Daher wird im Einzelhandelskonzept als Leitvorstellung die Sicherung, besser der Ausbau der Magnetfunktion durch Ansiedlung und Erhaltung von Frequenzbringern für diese Standorte formuliert.

Die Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes im unmittelbaren Bereich der Fußgängerzone ist daher regionaler Konsens.

Diese Einzelhandelsentwicklung ist aufgrund der geringen zusätzlichen Flächen i.S.v. § 20 LPIG landesplanerisch abgestimmt.

Darstellungen

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Fläche mit einer Größe von ca. 16.000 qm, die heute als Grünfläche / Parkwald ausgewiesen ist, wie folgt dargestellt werden:

ca. 3.380 qm als Kerngebiet i.S. v. § 1 (2) BauNVO

ca. 6.650 qm als Mischgebiet i.S.v. § 1(2) BauNVO und

ca. 5.790 qm als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Ruhender Verkehr.

Diese differenzierte Darstellung wird gewählt, um ein Ausufernd der Verkaufsflächen im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone auszuschließen.

Im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. BK 111 /A soll ein Kerngebiet i.S.v. § 7 BauNVO entwickelt werden. Die Stadt Bergkamen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages i.S. v. § 11 BauGB die Verkaufsflächenobergrenze im MK-Gebiet auf 2.500 qm festlegen. Hier soll nur maximal ein Lebensmitteldiscount-Markt realisiert werden. Daneben sollen mehrere Fachmärkte zulässig sein. 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.

Das Mischgebiet soll im Bebauungsplan in einer Größe von ca. 2.200 qm festgesetzt werden, in dem Wohnen nur für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen zulässig ist.

Die restlichen Flächen sollen als öffentliche Verkehrsflächen und als Parkplatz verbindlich festgesetzt werden.

Verkehrliche Erschließung

Die vorhandenen Verkehrseinrichtungen nehmen den zusätzlich zu erwartenden Verkehr ohne Verkehrsbehinderungen auf.

Über die K 16/Erich-Ollenhauer-Straße wird der Standort aus allen Stadtteilen über einen leistungsfähigen Kreisverkehr direkt angebunden.

Der ÖPNV hat in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle.

Die Ergänzungsflächen im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone sollen über gestalterisch hochwertige Fußgängerpassagen an die Fußgängerzone angebunden werden, um eine gegenseitige Förderung sicherzustellen. Im zentralen Bereich wird ein Platz als Auftakt zwischen Fußgängerzone und Passage angelegt.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann am Standort durch Ergänzung der vorhandenen Leitungsnetze gesichert werden.

Naturhaushalt

Mit der Darstellung des Kern- und Mischgebietes sowie der Verkehrsfläche/Ruhender Verkehr erfolgt ein Eingriff in Wald. Dieser Eingriff ist mit dem Forstamt abgestimmt. Im Vorfeld der Bauleitplanung ist ein Ersatzaufforstungsverfahren durchgeführt worden. Die Ersatzaufforstung erfolgt im Verhältnis 1 : 3.

Eine weitere Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt nicht.

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, begründet. Auch in Kumulation der einzelnen Bauvorhaben, die mit dieser Bauleitplanung im heutigen Außenbereich zulässig werden, erreicht die zusätzliche Baufläche nicht eine Größe von 20.000 qm.

Das Bauleitplanverfahren wurde am 12.02.2004 eingeleitet. Im Sinne von § 233 (1) BauGB wird das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

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.

Immissionsschutz

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

Im Nord-Westen des Änderungsbereiches 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 sich im Einwirkungsreich ein Kerngebiet befindet, sind Immissionsprobleme nicht zu befürchten.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich bergbauliche Anlagen, die unter Bergrecht stehen sowie gewerbliche und industrielle Anlagen und Einrichtungen.

Diese Gemengelage ist historisch begründet. Insofern gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. 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 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne der "Seveso-Richtlinie" hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden

Eine schützenswerte Nutzung könnte aus dem MI-Gebiet im Änderungsbereich entwickelt werden. Daher wird bestimmt, dass im verbindlichen Bauleitplan ein gegliedertes Mischgebiet-Gewerbe festgesetzt werden soll, in dem das Wohnen nur für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen zulässig ist. Da Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. BK 111 / A im Parallelverfahren durchgeführt werden, ist diese Entwicklung gesichert.

Juni 2005

Anlage 3 zur Drucksache Nr. 9/323-00

