

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:

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:

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	
------------------------------	------------------------------------	--

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 10.02.2005 hat der Rat der Stadt Bergkamen die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. BK 111/A „Stadtmitte Ost/Zweihausen“ beschlossen. Die Offenlegung fand in der Zeit vom 28. Februar bis einschließlich 31. März 2005 statt. Es wurden von den Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite Bedenken und Anregungen vorgebracht. Diese sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Schwerpunkt der Anregungen 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 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. BK 111/A in diesem Bereich verkleinert. Das Mischgebiet wird derart gegliedert, dass Wohnen allgemein nicht mehr zulässig sein wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen entsprechend dem Abwägungsergebnis der Anlage 1 zu entscheiden. Das bedeutet, dass der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert und die Begründung in diesem Sinne überarbeitet wird.

In der Zwischenzeit haben sich noch weitere Änderungen ergeben:

Im Rahmen der Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern im Gebiet plant der Investor hi Development nun auf dem Grundstück Präsidentenstraße 49 die Herstellung des öffentlichen Platzes, der die Fußgängerzone mit den rückwärtigen Einzelhandelsflächen verbinden soll. Im Ergebnis der Platzvergrößerung soll der ursprünglich dort geplante Lebensmitteldiscounter nach Westen in das neue Mischgebiet verschoben werden. Diese Planung wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung bereits vorgestellt und von diesem grundsätzlich gebilligt.

Durch diese Neuplanung ergibt sich ebenfalls eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

Des Weiteren konnte trotz intensiver Bemühungen auf Bergkamener Stadtgebiet keine Fläche für die notwendige Ersatzaufforstung für den Eingriff in den Zechenwald zur Verfügung gestellt werden. In Overberge werden große Flächen für bergbauliche Ausgleichsmaßnahmen benötigt; in der Lippeaue sind andere Landschaftsmaßnahmen geplant bzw. werden landwirtschaftliche Tauschflächen benötigt. Das Forstamt hat daher vorgeschlagen, die Ersatzaufforstung in einer Nachbarstadt zu realisieren. Der Investor zahlt daher ein entsprechendes Ersatzgeld. Die Begründung wird dahingehend überarbeitet.

Wird der Entwurf eines Bauleitplans nach der Offenlegung geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt wer-

den, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen nimmt den Bericht der Verwaltung zur Offenlegung 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 überarbeiteten 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 erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB.
3. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes Nr. BK 111/A abgegeben werden können.

Anlage 1 zur Drucksache Nr. 9/324-00

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

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	In einem Teilbereich befand sich die Siedlung Zweihausen. Es wird vermutet, dass die Keller im Untergrund verblieben sind und mit unbekannten Materialien verfüllt wurden. Daher wurde der Umfang einer Gefährdungsabschätzung mit der Stadt und dem Investor abgestimmt, die bisher jedoch noch nicht durchgeführt wurde. 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.	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 des Bebauungsplanes einschließlich Begründung ergibt sich hieraus zum jetzigen Zeitpunkt nicht. 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 des Bebauungsplanes 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

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

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

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG.	Wohnnutzung ist auch 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. In Abwägung der vorgebrachten Bedenken wird die Begründung geändert. Diese Regelung bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan, da sie abschließend im WHG geregelt ist. Eine Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung ergibt sich hieraus nicht.
	Die Begründung ist um das Thema der Niederschlagsbeseitigung zu ergänzen. 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. Diese Flächen sind im Zentralen Abwasserplan als Grünfläche dargestellt. Eine entsprechende Anzeige bei der Bezirksregierung gem. § 58.1 LWG ist erforderlich.	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. Dem Hinweis wird entsprochen. Eine Prüfung wird zur Zeit durch ein Ingenieurbüro durchgeführt. Danach ist die ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers aus dem zusätzlichen Baugebiet möglich. Eine Änderung des Bebauungs-

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

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

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		planes einschließlich Begründung 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	Die Stellungnahme aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird aufrechterhalten: 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. 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	Zum Immissionsschutz sind bereits Aussagen in der Begründung enthalten. Diese werden insbesondere hinsichtlich der Veränderungen zum geplanten MI-Gebiet (siehe weiter unten) überarbeitet. Die Begründung wird geändert. 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 danach von dem von der Rechtsprechung entwickelten Trennungsgrundsatz auszugehen. Während in bestehenden Gemengelagen die Schaffung von Abstandsflächen in vielen Fällen unmöglich ist und ersatzweise auf technische Maßnahmen zurückgegriffen werden muss,

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

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

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	Betriebsbereichen hervorgerufene 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, Störfall-Verordnung).....	um den gesetzlichen Anforderungen an die Risikominimierung gerecht zu werden, ist bei der Beplanung einer bislang unbebauten Fläche im Sinne des Optimierungsgebotes ein ausreichender Sicherheitsabstand zu gewährleisten. Im vorliegenden Bebauungsplan sind beide Fälle gegeben: Im Bereich der Fußgängerzone werden die vorhandenen Kerngebiete, wie sie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. BK 68 / II festgesetzt sind, übernommen. Diese sind im Bestand erhalten, der vom Anlagenbetreiber auch schon jetzt berücksichtigt werden muss. 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. Die gesamte Innenstadt befindet sich im Einwirkungsbereich der "Störfallbetriebe". Alle Umstrukturierungsmaßnahmen in der Innenstadt sind daher immer von der Störfallverordnung betroffen. Das zusätzliche Kerngebiet sowie

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

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

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	Die techn. Ausrüstung der infrage kommenden Störfallanlagen wurde in der Vergangenheit so ausgerichtet, dass sie dem Stand der Sicherheitstechnik entspricht. Gleichfalls besteht ein interner Alarm- und Gefahrenabwehrplan... Durch die weitere Verdichtung der Wohnbebauung und der damit einhergehenden Erhöhung der Einwohnerzahl im Einwirkungsbe- reich 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 interes- senskollidierenden Planung Ab- stand genommen werden. Wird an der "konfliktträchtigen" Planung festgehalten, ist im Rah- men der Abwägung zu prüfen, ob die Ansiedlung gerade an dieser Stelle erforderlich ist und ob ande- re Belange überwiegen, die die teilweise Zurückstellung des Im- missions- und Gefahrenschutzes rechtfertigen.	das neue Mischgebiet im rückwärti- gen Bereich der Fußgängerzone werden derart gegliedert, dass Wohnnutzungen ausgeschlossen sind. Lediglich Wohnungen für Be- triebshaber und Bereitschaftspers- onen sind zulässig bzw. können ausnahmsweise zugelassen wer- den. Damit wird dem Abstandsge- bot zu überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten Rechnung ge- tragen. Aufgrund der aktuellen Rechtslage wird auf die Realisierung des ge- planten Altenheimes an dieser Stel- le verzichtet. Das Mischgebiet wird entsprechend verkleinert. Der Gel- tungsbereich des Bebauungsplanes Nr. BK 111/A wird an diese neue Situation angepasst. Das Allgemeine Wohngebiet an der Straße "Am Wiehagen" wird auf- grund einer übersichtlichen Abgren- zung ebenfalls aus dem Geltungs- bereich dieses Bebauungsplanes herausgenommen. Hier gilt dem- nach weiterhin der Bebauungsplan Nr. BK 68/II. In Abwägung der Belange des StUA zum Störfallrecht werden Bebauungsplan und Begründung entsprechend geändert.
8 IHK	Die IHK hat Bedenken gegen die Errichtung eines besonders schutzwürdigen Objektes "Alten- heim" im Einwirkungsbereich der Störfallanlagen des Unternehmens Schering sowie weiterer Betriebe in diesem Industriegebiet. Zwi- schen diesen Anlagen einerseits und Wohngebieten, öffentlich ge- nutzten Gebäuden und Gebieten andererseits ist ein angemessener Abstand zu wahren. Die IHK sieht die Gefahr für den Standort des Unternehmen in Form von nach- träglichen Anordnungen aufgrund der geplanten Baumaßnahmen des vorliegenden Planes.	Stellungnahme siehe unter Ziffer 7 (StUA) In Abwägung der Belange der IHK zum Störfallrecht werden Bebauungsplan und Begründung entsprechend geändert.

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

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

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Bedeutung dieser Frage für den Industriestandort Bergkamen sollte eine gesicherte Rechtsposition Grundlage für die 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 Schachthanlage 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 Umwelt-	. Die Kabel befinden sich im Geltungsbereich und zwar innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, tangieren aber nicht den Neubau- und Entwicklungsbereich. Die Unterlagen werden dem Erschließungsträger weitergegeben. 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 Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Nicht zulässig sind die sonsti-

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

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

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	einwirkungen im Sinne des BImSchG können nicht ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung eines WA-Gebietes dürfen der bergbaulichen Betriebsfläche keine Nachteile entstehen.	gen Wohnungen i.S.v. § 7 (2) BauNVO. Das MI-Gebiet wird im Sinne des Immissionsschutzes derart gegliedert, dass Wohnnutzungen ausgeschlossen sind. Lediglich betriebszugehörige Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden Die Sachlage wird in der Begründung konkretisiert. Bebauungsplan und Begründung werden geändert.
15. 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.
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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
17. Wehrbereichsverwaltung West	keine Bedenken, wenn Bauhöhen über 30 m über Grund eingehalten werden.	Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich Geschossigkeit und Firsthöhenbeschränkung sind Bauhöhen über 30 m über Geländeniveau ausgeschlossen.
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	Stellungnahme siehe unter Ziffer 7 (StUA) Bebauungsplan und Begründung werden geändert.

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

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

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	Abstand kann durchaus mögliche Umwelt- und Störfallauswirkungen nachhaltig vermindern. Die historisch begründete Nähe ist insoweit ohne Bedeutung.	
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. Schutzabstände von 1.500 m diskutiert werden. Diese Problematik ist in der vorliegenden Bauleitplanung nicht berücksichtigt.	Stellungnahme siehe unter Ziffer 7 (StUA) Bebauungsplan und Begründung werden geändert.

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

Stand: Erneute Offenlegung

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“ und in einem Abstand von 10 m parallel nach Norden zurück; von dort in einer geraden Linie nach Osten bis zur heutigen Waldgrenze, entlang der Waldgrenze nach Süden bis zur Nordseite der Straße "Zweihausen", von dort auf die Ostseite der Straße "Zweihausen" und weiter nach Süden entlang der westlichen Grundstücksgrenze "Am Wiehagen 63" bis zur Nordseite 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. Diese Flächennutzungsplanänderung ist landesplanerisch abgestimmt.

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 attraktivieren, 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 Verkaufsflächenenerweiterung zu sichern und zu stärken. Des Weiteren soll der Auftakt zur Fußgängerzone städtebaulich und verkehrlich im Stadtbild aufgewertet 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 zur Zeit leer.

5. Städtebauliches Konzept

Im rückwärtigen Bereich westlich der Fußgängerzone Präsidentenstraße sollen Einzelhandelsbetriebe realisiert werden.

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

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt direkt vom Kreisverkehr Erich-Ollenhauer-Straße/Leibnizstraße aus. Diese Stadttortfunktion 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

Mischgebiete

Nördlich der Straße "Am Wiehagen" wird aus dem Bebauungsplan Nr. BK 68/II die Festsetzung eines Mischgebiets übernommen. Dieses Mischgebiet sichert die vorhandene Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe.

Im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone wird ein Mischgebiet-Gewerbe festgesetzt. Aufgrund der Lage zu Industriebetrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, wird das Mischgebiet derart gegliedert, dass Wohnen hier nur für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonen zulässig ist. Aufgrund des vorhandenen hohen Wohnanteils in den benachbarten Mischgebieten der Stadtmitte bleibt insgesamt der Charakter des Mischgebietes erhalten.

Zulässig sind weiterhin die Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen aufgrund der innerstädtischen Lage, die eine besondere bauliche Qualität verlangt, ausgeschlossen werden.

Aufgrund des bestehenden 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.

Um schädliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung infolge von Geschäftsaufgaben in den Wohnbereichen, bzw. negative Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Fußgängerzone durch Kaufkraftbindung im rückwärtigen Bereich zu verhindern, werden die überbaubaren Flächen in diesem Kerngebiet so gering dimensioniert, dass hier lediglich eine Verkaufsfläche von max. 2.500 qm 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. Der Stadtverordnetenrat 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.

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.

Aufgrund der Nähe zu Industriebetrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, sollen in diesem Kerngebiet nur Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonen 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.

Der Parkplatz wird im Bebauungsplan als Fläche 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 und Mischgebiet-Gewerbe können im heutigen Außenbereich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von maximal ca. 4.600 qm zulässig sein. Auch hier wird der Vorprüfwert von 5.000 qm nicht erreicht.

Ca. 10.000 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 ein Forstumswandlungsverfahren durchgeführt. Für den Eingriff in den Wald wird eine Fläche im Verhältnis 1 : 3 aufgeforstet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. BK 111/A ist kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Die Restflächen befinden sich im zur Zeit 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, noch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes, 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. Hier wird ein Fachmarkt mit Anlieferung errichtet. Die Fläche wird zu 100 % ver-

siegelt. Eine sensible Nutzung ist nicht geplant. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Investor wird eine Gefährdungsabschätzung und eine mögliche 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.

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 befinden sich mehrere Anlagen, die unter Bergrecht stehen. 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 Baugebiete in diesem Bebauungsplan maßgebend, so dass der gebietstypische Immissionsrichtwert ohne zusätzliche Auflagen am Emissionsort als gesichert angesehen werden muss.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich mehrerer BImSchG-Betriebe. Diese Gemengelage ist historisch begründet. Insofern gilt bei der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung hier 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 "Seweso-Richtlinie" hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind.

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. Als schützenswerte Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes könnte eine Wohnnutzung im Bereich der MK- bzw. des MI-Gebiets entstehen. Um einen ausreichenden Sicherheitsabstand zu gewährleisten, wird die Wohnnutzung in beiden Gebieten ausgeschlossen. Lediglich betriebszugehörige Wohnungen sind allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

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. Geringfügige bauliche Änderungen sind erforderlich. Das anfallende Abwasser kann über die Vorfluter Kuhbach und Seseke abgeführt und in der Kläranlage Lünen-Sesekemündung gereinigt werden.

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 sowohl 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.

Bergkamen, Juni 2005

Anlage 3 zur Drucksache Nr. 8/324-00

Bebauungsplan BK 111/A

