

Stadt Bergkamen
Dezernat IV

Drucksache Nr. 9/361-00
Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Datum: 24.08.2005

Az.: reu-ha

Beschlussvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	12.09.2005
2.	Haupt- und Finanzausschuss	21.09.2005
3.	Rat der Stadt Bergkamen	22.09.2005
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:

1. Prüfung der Anregungen aus der erneuten Offenlegung
2. Satzungsbeschluss i.S.v. § 10 BauGB

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	
---	--

stellv. Amtsleiter Boden	Sachbearbeiterin Reumke	Sichtvermerk StA 20
---------------------------------	--------------------------------	---------------------

Sachdarstellung:

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 der Zwischenzeit fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch zwei Bürgerversammlungen statt. Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 10.12.2004 bis 14. Januar 2005 beteiligt.

Die erste Offenlegung fand im März 2005 statt. Schwerpunkt der Anregungen war die Umsetzung der Seveso-Richtlinie in deutsches Recht. Hier setzt sowohl die Neufassung des § 50 BImSchG als auch die neue StörfallV auf angemessene Sicherheitsabstände zur Risikominimierung zwischen "Störfallbetrieben" und schützenswerten Nutzungen. Als besonders schützenswerte Nutzung wurde das geplante Altenheim im MI-Gebiet eingestuft.

Gemeinsam mit dem Investor wurde entschieden, aus Gründen der Rechtssicherheit auf das Altenheim zu verzichten, da ein angemessener Sicherheitsabstand nicht abschließend benannt werden konnte, weil entsprechende Richtlinien oder Erlasse fehlen.

Der Rat der Stadt Bergkamen hat sich dem Vorschlag angeschlossen und den geänderten Bebauungsplan-Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 18.07. bis 18.08.2005 statt.

Mit der erneuten Offenlegung wurde zwar die Verkleinerung des Mischgebietes durch die Herausnahme des Altenheimes begrüßt, aber die Bedenken durch IHK, Schering und Crompton / Chemtura wurden aufrecht erhalten, da nicht geklärt sei, ob die beabsichtigten Nutzungen im Einzelhandel nicht auch als schützenswerte Nutzungen im Sinne der Seveso-Richtlinie einzustufen sind. Ob und gegebenenfalls wie groß ein einzuhaltender Sicherheitsabstand zu bemessen ist, soll gutachterlich nachgewiesen werden.

Die Bedenken und Anregungen spiegeln den derzeitigen Diskussionsstand in der Störfallproblematik sowie die nicht abschließende Rechtslage wider.

Dieser "Schwebezustand" darf aber nicht dazu führen, dass für diese Zeit große Teile der Stadtentwicklung – in Bergkamen ist die gesamte Stadtmittebildung davon betroffen – gestoppt wird.

Nach mehreren Gesprächen hat das StUA Lippstadt, basierend auf dem heutigen Erkenntnisstand, eine eigene Ausbreitungsprognose für die wesentlichen Stoffkategorien erarbeitet, die den Rat der Stadt in die Lage versetzt, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Prognose wird anhand eines Planes in der Sitzung erläutert.

Die ausführlichen Inhalte der Abwägung sind dem Vorschlag der Verwaltung in der Anlage 3 zu entnehmen.

Es konnte dargelegt werden, dass mit der beabsichtigten Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. BK 111 / A die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung - auch unter Würdigung der Belange der Wirtschaft und deren Standortsicherheit - nicht gefährdet wird. Es handelt sich hier um eine Umstrukturierung im Bestand, die keine Zunahme der Wohnbevölkerung und keine Funktionsveränderung des Standortes bewirken wird.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bedenken und Anregungen im Sinne der Anlage 3 zu entscheiden und den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Im Ausbreitungsbereich des Stoffes Phosgen befinden sich jedoch große Teile der Innenstadt, Gewerbegebiete und auch Wohngebiete. Hier leben heute ca. 7.500 Menschen.

Um die weitere Entwicklung in diesem Bereich nicht dauerhaft zu blockieren, soll eine gutachterliche Untersuchung in Auftrag gegeben werden. Ziel des Gutachtens soll es sein, die tatsächlich angemessenen Abstände i.S.d. Seveso-Richtlinie zu ermitteln und ob unter Berücksichtigung baulicher Maßnahmen eine Reduzierung des Sicherheitsabstandes im Gesamtbereich oder im Einzelfall möglich ist.

Diese soll zur Grundlage der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung in den betroffenen Bereichen gemacht werden.

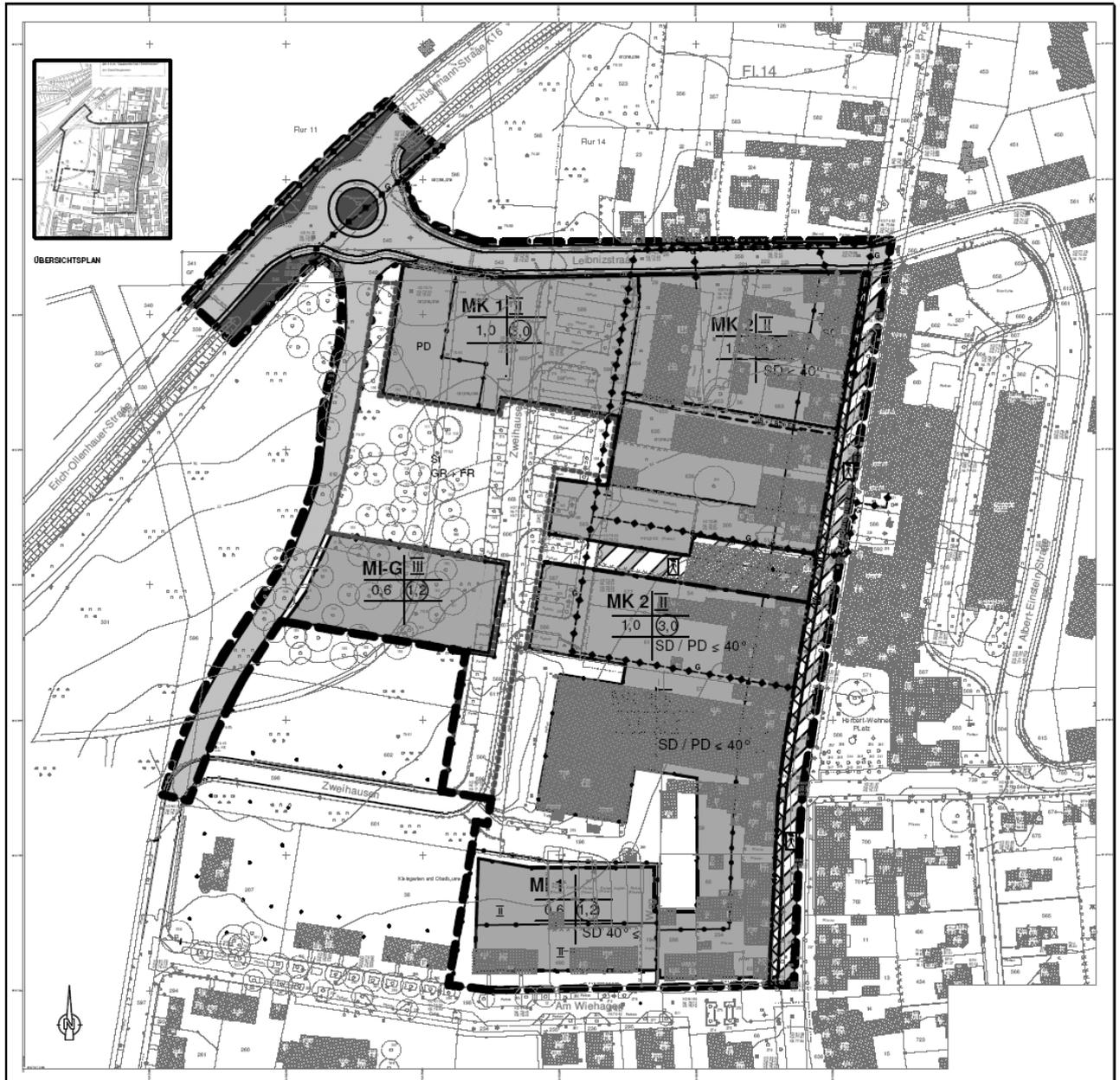
Die Verwaltung wird eine entsprechende Vergabe vorbereiten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt, über die fristgerecht zur erneuten Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. BK 111/A „Stadtmitte-Ost/Zweihausen“ (mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. BK 68/II für diesen Bereich) vorgebrachten Anregungen gem. der Sachdarstellung zur Vorlage (Anlage 3) zu entscheiden. Die Stellungnahme der Verwaltung ist Bestandteil des Beschlusses über die vorgebrachten Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB.
2. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt, den Bebauungsplan Nr. BK 111/A „Stadtmitte-Ost/Zweihausen“ mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. BK 68/II „Alte Kolonie/Nordberg“ für diesen Bereich nebst Begründung nach § 10 BauGB als Satzung.

Anlage 1 zur Drucksache Nr. 9/361-00

Bebauungsplan BK 111/A



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“ 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 Verbindungssachse 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 Verkaufsflächenerweiterung 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 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

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 (BauNVO).

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.

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.

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 Bebauungsplan-gebiet 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 Forstumwandlungsverfahren 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 % versiegelt. Für die beiden Altlastenverdachtsflächen wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die chem. Analyseergebnisse belegen, dass die nachgewiesenen Gehalte der untersuchten Parameter die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung aufgeführten Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke sowie Park- und Freizeitanlagen nicht überschreiten bzw. einzelne Parameter nicht nachgewiesen werden konnten. Der Bodenaushub bei den zukünftigen Baumaßnahmen ist unter Beachtung der zur Zeit gültigen Rechtsvorschriften der Entsorgung entsprechend der Einstufungen in die jeweilige Zuordnungsklasse der Entsorgung zuzuführen.

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 BauNVO 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. Ein zusätzliches Wohngebiet ist mit diesem Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Als schützenswerte Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes könnte eine Wohnnutzung im Bereich des 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.

Neben den Belangen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auch die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Der Belang der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung hat eine eigenständige Bedeutung im Hinblick auf solche Sachverhalte, die latent zu Unfällen neigen. Dabei geht es vorrangig um Konstellationen, die Auswirkungen auf die Gesundheit nicht dauerhaft haben, aber plötzlich in drohende Gefahrenlagen umschlagen oder den Schaden sofort eintreten lassen können.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind nach § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S.d. Seveso-Richtlinie hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im Hinblick auf die bauleitplanerische Bewältigung ist danach von dem von der Rechtsprechung entwickelten Trennungsgrundsatz auszugehen.

Zur Beurteilung ausreichender Sicherheitsabstände wird bei der immissionsschutzrechtlichen Abwägung der Abstandserlass NRW herangezogen. Dort werden die betriebsbedingten, alltäglichen Immissionen eines Betriebes hinsichtlich Luftverunreinigungen oder Lärm angesetzt. Die Abstände im Sinne der StörfallV müssen aber gerade Betriebsstörungen in ihre Betrachtung einbeziehen. Eine ausgearbeitete Empfehlung oder Richtlinie besteht bis heute nicht. Die Störfallkommission lässt gerade Abstandsempfehlungen erarbeiten, die allerdings auf den Fall der Neuansiedlung bezogen sind. Das ist hier aber nicht gegeben. Im vorliegenden Fall sind historisch bedingt die empfohlenen Abstände zur Wohnbebauung zum Teil erheblich unterschritten. Daher ist hier die generalisierte, zonierte Betrachtungsweise nicht angemessen.

Durch das Staatliche Umweltamt wurden erste Ausbreitungsrechnungen für diejenigen Dennoch-Störfälle vorgenommen, die den größten Einfluss auf die nächstgelegene Wohnnutzung in Bergkamen haben können.

Bei diesen Ausbreitungsannahmen im Dennoch-Störfall ist der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. BK 111/A betroffen.

In den neu ausgewiesenen MK- und MI-Gebieten wird mit dem B-Plan keine zusätzliche Wohnnutzung, mit Ausnahme einzelner Betriebswohnungen, zugelassen. Eine besonders schutzwürdige Nutzung wird demnach nicht neu geschaffen. Eine Verdichtung der Einwohnerzahl im Einwirkungsbereich durch diesen Bebauungsplan ist daher nicht gegeben. Die

Realisierung der zulässigen Nutzung bedeutet daher keine Zunahme der Gefährdung der Wohnbevölkerung.

Der B-Plan Nr. BK 111 /A dient der Entwicklung der Innenstadt durch Umstrukturierung des Einzelhandelsbesatzes im Bereich der Fußgängerzone. Aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur und Parzellierung kann zukunftsfähiger Einzelhandel, der von großen Flächen geprägt ist, in der vorhandenen Struktur an der Präsidentenstraße nicht realisiert werden. Daher sollen Einzelhandelsbetriebe im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone angesiedelt werden. Am Übergang zwischen Fußgängerzone und rückwärtiger Neubebauung wird zum Ausgleich auf eine ca. 1.000 qm große Kerngebietsfläche verzichtet. Hier befindet sich heute ein Lebensmittel-Discount-Markt. Dieser wird abgerissen. Die Fläche wird zu einem innerstädtischen Platz umgestaltet. Im Bebauungsplan wird die Baufläche zugunsten der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche aufgegeben.

Alle Maßnahmen dienen dazu die Wettbewerbsposition des Standortes "Nordberg" durch Verbesserung der Magnetfunktion mit zukunftsfähigen Einzelhandelsbetrieben zu sichern. Es handelt sich also nicht um eine Funktionsveränderung des Standortes. Vielmehr soll die ursprüngliche Vitalität und Funktionsfähigkeit der Fußgängerzone wieder hergestellt und langfristig gesichert werden.

Dieses städtebauliche Ziel steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die auch im Einzelhandelserlass dokumentiert sind. Erforderlich ist demnach die Integration des Handels in funktionaler, maßstäblicher und räumlicher Hinsicht. Aufgrund der Stadtstruktur Bergkamens hat die Schwerpunktsetzung für die Innenstadt absolute Priorität. Eine periphere Lage scheidet landesplanerisch und städtebaulich aus, weil sie die Fußgängerzone gefährden würde, da Kaufkraftabflüsse zu erwarten wären.

Die Sicherheit der Kunden und Beschäftigten bei einer Gefahrenlage in den mit diesem Bebauungsplan neu zugelassenen Verkaufsflächen kann durch bauliche Maßnahmen, z.B. hinsichtlich Be- und Entlüftung, und durch verhaltensregelnde Maßnahmen zusätzlich verbessert werden. Diese Maßnahmen gehen über die Regelungsbefugnis des Bauleitplanes hinaus und sind im Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Einrichtungen zu prüfen und festzulegen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Nachbarschaft zwischen Wohngebäuden und Störfallbetrieben ist aus Sicht des Katastrophenschutzes des Kreises Unna eine geringfügige, städtebauliche Erweiterung im Einwirkungsbereich – wie sie mit diese Bauleitplanung verfolgt wird – keine Situationsverschlechterung zu erwarten.

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 Schmutzwassersammler an Kuhbach und Seseke abgeführt und in der Kläranlage Lünen-Sesekemündung gereinigt werden.

Eine Versickerung vor Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

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, September 2005

Anlage 3 zur Drucksache Nr. 9/361-00

<p>Bebauungsplan Nr. BK 111 / A mit gleichzeitiger Aufhebung des B-Planes Nr. BK 68 für diesen Bereich hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB</p>		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. Kreis Unna</p>	<p>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. Die Untersuchungen sind an den nunmehr geänderten Flächenzuschnitt in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde anzupassen. Erst nach Durchführung der Gefährdungsabschätzungsuntersuchung kann entschieden werden, ob eine Kennzeichnung, Sanierung oder Sicherung oder eine Festsetzung im B-Plan erfolgen muss. Solange bestehen Bedenken. In einer aktuellen Überarbeitung des Altlastenkatasters beim Kreis Unna wurde eine Altlastenverdachtsfläche für das Grundstück Präsidentenstr. 45 aufgenommen. Hier hat sich ein Bauunternehmen und ein Großhandel für Farben, Lacke und Wandbeläge befunden. Dieser Bereich sollte in einer Gefährdungsabschätzung ebenfalls berücksichtigt werden. Die Aufgabe einer Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren ist aus Sicht des Kreises nicht zulässig, da für die Bauleitplanung das Gebot der Konfliktbewältigung</p>	<p>Für die beiden Altlastenverdachtsflächen wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die chem. Analyseergebnisse belegen, dass die nachgewiesenen Gehalte der untersuchten Parameter die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung aufgeführten Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke sowie Park- und Freizeitanlagen nicht überschreiten bzw. einzelne Parameter nicht nachgewiesen werden konnten. Der Bodenaushub bei den zukünftigen Baumaßnahmen ist unter Beachtung der zur Zeit gültigen Rechtsvorschriften der Entsorgung entsprechend der Einstufungen in die jeweilige Zuordnungsklasse der Entsorgung zuzuführen. Die Begründung wird entsprechend geändert. Eine Kennzeichnung im B-Plan ist nicht notwendig. Ein weiterer textlicher Hinweis im B-Plan ist ebenfalls nicht erforderlich, das das Bodenschutzgesetz abschließende Regelungen trifft.</p>

<p>Bebauungsplan Nr. BK 111 / A mit gleichzeitiger Aufhebung des B-Planes Nr. BK 68 für diesen Bereich hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB</p>		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>gilt. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist der Kreis Unna sofort zu informieren. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG. Ein entsprechender Hinweis ist im B-Plan aufzunehmen.</p>	<p>Diese Regelung bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan, da sie abschließend im WHG geregelt ist. Eine Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung ergibt sich hieraus nicht</p>
	<p>Keine Bedenken, wenn die abwassertechnische Erschließung ordnungsgemäß sichergestellt ist. In der Zwischenzeit wurde eine entsprechende Untersuchung zur Entwässerung des B-Plan-Gebietes durchgeführt. Die Entscheidung über die Beseitigung des Niederschlagswassers sollte erst gefällt werden, wenn die Untersuchungen zur Versickerungseignung und zur Gefährdungsabschätzung vorliegen.</p>	<p>Im Auftrag des SEB wurde eine Voruntersuchung zur Entwässerung des Gebietes erstellt. 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 wurde durch ein Bodengutachten geklärt. Im Ergebnis ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. Eine Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich hieraus nicht. Die Begründung wird ergänzt.</p>
	<p>Die offenen Vorfluter Kuhbach und Seseke wurden durch eine begleitende Kanalisation aufgegeben. Die abwassertechnische Erschließung hat über diese Kanalisation zur Lippeverbandskläranlage zu erfolgen.</p>	<p>In der Begründung werden die Begriffe "Vorfluter Kuhbach und Seseke" durch " Schmutzwassersammler an Kuhbach und Seseke" ersetzt. Es handelt sich hier um eine redaktionelle Überarbeitung, die</p>

Bebauungsplan Nr. BK 111 / A mit gleichzeitiger Aufhebung des B-Planes Nr. BK 68 für diesen Bereich hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		keine Änderung des Bebauungsplanes bewirkt.
2. Stadt Lünen	keine Bedenken und Anregungen	
3. Stadt Hamm	keine Bedenken und Anregungen	
4. Stadt Kamen	keine Bedenken und Anregungen	
5. Stadt Werne	keine Bedenken und Anregungen	
6. StUA	<p>Das StUA nimmt Bezug auf die letzte Stellungnahme Hinweis:</p> <p>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 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 Störfall-Verordnung</p>	<p>Einleitung:</p> <p>Im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. BK 111 / A haben das StUA, die IHK, die Fa. Schering und die Fa. Crompton/Chemtura Bedenken gegen die Ansiedlung von schutzwürdigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des "Störfallbetriebes" Schering und weiterer Betriebe vorgebracht. Durch die Umsetzung der Seveso-Richtlinie werden gegenüber dem bisherigen Störfallrecht weitergehende Anforderungen formuliert. Dort heißt es, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Anlagen einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt. Als besonders schützenswerte Nutzung wurde das geplante Altenheim eingestuft. Über die Bemessung des Abstandes konnten weder von den Behörden noch von den Firmen Angaben gemacht werden, da keine entsprechenden Richtlinien oder Erlasse vorliegen. Nach mehreren Gesprächen mit den Firmen, den Fachbehörden</p>

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

hier:

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>und von § 50 BImSchG in die "Verträglichkeitsbetrachtung" einzubeziehen.</p> <p>"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 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 sollte; planerisch umgesetzt durch größtmögliche bzw. ausreichende Schutzanstände.</p> <p>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".</p> <p>Insofern wäre es aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wünschenswert, auf die weitere Verdichtung von immissionsempfindlicher Nutzung im Einwirkungsbereich dieser Betriebsanlagen zu verzichten.</p>	<p>den, der Genehmigungsbehörde und dem Investor wurde daher entschieden, auf das Altenheim zu verzichten, da ein angemessener Abstand nicht abschließend beurteilt werden konnte.</p> <p>Mit der erneuten Offenlegung wurde zwar die Verkleinerung des Mischgebietes durch die Herausnahme des Altenheimes begrüßt, aber die Bedenken durch IHK, Schering und Crompton / Chemtura wurden aufrecht erhalten, da nicht geklärt sei, ob die beabsichtigten Nutzungen im Einzelhandel nicht auch als schützenswerte Nutzungen im Sinne der Seveso-Richtlinie einzustufen sind. Ob und gegebenenfalls wie groß ein einzuhaltender Sicherheitsabstand zu bemessen ist, soll gutachterlich nachgewiesen werden.</p> <p>Die Bedenken und Anregungen spiegeln den derzeitigen Diskussionsstand in der Störfallproblematik sowie die nicht abschließende Rechtslage wider.</p> <p>Dieser "Schwebezustand" darf aber nicht dazu führen, dass für diese Zeit große Teile der Stadtentwicklung – in Bergkamen ist die gesamte Stadtmittebildung davon betroffen – gestoppt wird.</p> <p>Nach mehreren Gesprächen hat das StUA Lippstadt, basierend auf dem heutigen Erkenntnisstand, eine eigene Ausbreitungsprognose für die wesentlichen Stoffkategorien erarbeitet, die den Rat der Stadt in die Lage versetzt, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht</p>

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

hier:

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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. Mit der Herausnahme des sonstigen Wohnens (Altenheim im MI) wurde die ursprüngliche Planungssituation entschärft.</p> <p>In der Zwischenzeit liegen erste Aussagen zur Konkretisierung des angemessenen Abstandes nach der Seveso-II-Richtlinie vor.</p> <p>Die Störfallkommission lässt z.Z. Abstandsempfehlungen für den Planungsfall (Neuplanung von industriellen Anlagen) erarbeiten. Voraussichtlich werden 4 oder 5 Klassen (300,500,700,1.000 und 1.500 m) gebildet.</p> <p>Im vorliegenden Fall werden die empfohlenen Abstände zwischen den Betriebsbereichen der chemischen Industrie und der Wohnbebauung zum teil erheblich unterschritten. In diesem Fall sind daher detaillierte Betrachtungen notwendig.</p> <p>Abschließend geklärte Beurteilungskriterien liegen bisher nicht vor.</p> <p>Bei Beurteilungen der Dennoch-Störfälle, die voraussichtlich erheblichen Einfluss auf die Bestimmung des angemessenen Abstandes haben werden, haben erste Ausbreitungsrechnungen folgende Werte ergeben: Phosgen (Schering): 1.350 m</p>	<p>abzuwägen.</p> <p>Für die Zukunft soll jedoch eine gutachterliche Untersuchung Klarheit über die städtebauliche Entwicklung im Einwirkungsbereich der Störfallbetriebe bringen.</p> <p>Verhältnis Immissionsschutz – Störfallrecht</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich mehrerer BImSchG-Betriebe. Die idealer Weise einzuhaltenden Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen werden bereits heute im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung deutlich unterschritten. Diese Gemengelage ist historisch begründet. Insofern gilt bei der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die zuständige Fachbehörde, das StUA Lippstadt hat dazu festgestellt:</p> <p>Im Hinblick auf die Störfaktoren Lärm-, Staub- und Geruchs- immissionen ist festzuhalten, dass bestehende Betriebsabläufe bzw. Neuansiedlungen so ausgerichtet wurden, dass ein verträgliches Nebeneinander mit der vorhandenen immissionsempfindlichen Wohnnutzung gewährleistet ist. Obwohl die Abstandsverhältnisse ... mit der vorliegenden Bauleitplanung geringfügig reduziert werden, wird sich die immissionsschutzrechtliche Beurteilungssituation nicht grundlegend zu Lasten der industriellen Nutzung verändern.</p> <p>Die ursprüngliche Planung wurde mit der Herausnahme des MI-Gebietes, in dem ein Altenheim geplant war, zusätzlich</p>

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

hier:

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>HCL (Schering): 550 m Ammoniak (Schering): 230 m Ammoniak (Crompton): 430 m Zinntetrachlorid (Crompton): 575 m. Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes liegen Überschreitungen für Ammoniak und Zinntetrachlorid vor. Der Radius für Phosgen wird jedoch im gesamten Plangebiet, wie auch in der angrenzenden Wohnbebauung überschritten. Inwieweit die bisher ermittelten Abstände reduziert werden können, kann nur durch eine gutachterliche Untersuchung entschieden werden. Hier sind mögliche Störfallszenarien zu betrachten. Inwieweit letztendlich dem § 50 BimSchG Genüge getan wird, Auswirkungen von schweren Unfällen soweit wir möglich zu vermeiden (Verdichtung von Bebauung) ist ggf. unter Berücksichtigung der Planung einerseits und der vorhandenen Bebauung andererseits zu entscheiden. Dabei könnte die vorhandene Einwohnerzahl und die durch die Planung zu erwartende Veränderung der Konsumentenströme betrachtet werden. Zur Abschätzung der Auswirkungen kann auch der Katastrophenschutz des Kreises Unna befragt werden</p>	<p>entschärft. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes und des Immissionsschutzes sind daher im Bebauungsplan Nr. BK 111 /A ausreichend gewürdigt und berücksichtigt worden. Neben den Belangen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auch die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Der Belang der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung hat eine eigenständige Bedeutung im Hinblick auf solche Sachverhalte, die latent zu Unfällen neigen. Dabei geht es vorrangig um Konstellationen, die Auswirkungen auf die Gesundheit nicht dauerhaft haben, aber plötzlich in drohende Gefahrenlagen umschlagen oder den Schaden sofort eintreten lassen können. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind nach § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen... i.S.d. Seveso-Richtlinie hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Im Hinblick auf die bauleitplanerische Bewältigung ist danach von dem von der Rechtsprechung entwickelten Trennungsgrundsatz auszugehen.</p>

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

hier:

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Zur Beurteilung ausreichender Sicherheitsabstände wird bei der immissionsschutzrechtlichen Abwägung der Abstandserlass NRW herangezogen. Dort werden die betriebsbedingten, alltäglichen Immissionen eines Betriebes hinsichtlich Luftverunreinigungen oder Lärm angesetzt.</p> <p>Die Abstände im Sinne der StörfallV müssen aber gerade Betriebsstörungen in ihre Betrachtung einbeziehen. Eine ausgearbeitete Empfehlung oder Richtlinie besteht bis heute nicht.</p> <p>Abschließend geklärte Beurteilungskriterien liegen bisher nicht vor. Die Störfallkommission lässt gerade Abstandsempfehlungen erarbeiten. Diese basieren allerdings auf den Fall der Neuansiedlung.</p> <p>Das ist hier aber nicht gegeben. Im vorliegenden Fall sind historisch bedingt die empfohlenen Abstände zur Wohnbebauung zum Teil erheblich unterschritten. Daher ist hier die generalisierte, zonierte Betrachtungsweise nicht angemessen.</p> <p>Dennoch-Störfälle</p> <p>Dennoch-Störfälle stellen die Ausweitung von Betriebsstörungen dar, die trotz störfallverhindernder Maßnahmen, aufgrund des Wirksamwerdens einer vernünftigerweise auszuschließenden Gefahrenquelle oder des zeitgleichen Wirksamwerdens mehrerer voneinander unabhängiger Gefahrenquellen eine ernste Gefahr hervorrufen. Der Begriff "vernünftigerweise auszuschließenden Gefahrenquellen" beinhaltet, dass deren Eintritt durch störfallverhindernde Maßnahmen in der Re-</p>

Bebauungsplan Nr. BK 111 / A mit gleichzeitiger Aufhebung des B-Planes Nr. BK 68 für diesen Bereich hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>gel nicht verhindert werden kann. Zur Begrenzung der Auswirkungen dieser Art sind anlagenbezogene Vorkehrungen und insbesondere spezielle Gefahrenabwehrmaßnahmen zu treffen.</p> <p>Auf den Einzelfall gerichtete Betrachtungsweise / Ermittlung eines angemessenen Abstandes durch die zuständige Behörde</p> <p>Durch das StUA wurden erste Ausbreitungsrechnungen für diejenigen Dennoch-Störfälle vorgenommen, die den größten Einfluss auf die nächstgelegene Wohnnutzung in Bergkamen haben können. Da hier der Einzelfall betrachtet wurde, wurde der Ausbreitungsradius von der konkreten Anlage aus und nicht von der Grenze des Betriebsbereiches aus bemessen.</p> <p>Bei pessimalen Ansätzen (z.B. Rohrleitungsbruch mit DN 15 bzw. 25) und freier Ausbreitung ohne Berücksichtigung Störfall begrenzender bzw. verhindernder Maßnahmen werden die ERPG-2-Werte ¹</p> <p>für Phosgen bei Schering in 1.350 m für HCL bei Schering in 550 m für Ammoniak bei Schering in 230 m für Ammoniak bei Chemtura² in 430 m</p>

¹ Der ERPG-2-Wert besagt, dass Menschen, die dieser Konzentration für eine Stunde ausgesetzt sind, keine irreversiblen Schäden erleiden.

² Der Abstand ist aufgrund der höheren Mengenkonzentration größer als bei Schering zu bewerten.

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

hier:

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>für Zinntetrachlorid bei Chemtura in 575 m überschritten.</p> <p>Risikobewertung für diese Bauleitplanung</p> <p>Bei diesen Ausbreitungsannahmen im Dennoch-Störfall ist der Geltungsbereich des B-Planes Nr. BK 111/A (mit Ausnahme der 230-m-Zone) betroffen.</p> <p>In der 430-m-Zone befinden sich der Kreisverkehr an der Erich-Ollenhauer-Straße und der westliche Teil des MK-1-Gebietes. In der 550 / 575-m-Zone befindet sich das gesamte MK-1-Gebiet. Diese Nutzungen befinden sich in unmittelbarer Randlage des Ausbreitungsradius. Sie sind unter Berücksichtigung nachfolgender Abwägung zu vernachlässigen.</p> <p>Der Ausbreitungsradius für den Stoff Phosgen wurde mit 1.350 m ermittelt. Nach Aussage der Firmen und der Fachbehörden wird dieser Stoff derzeit nicht zur Produktion eingesetzt. Er fällt lediglich in geringen Mengen bei anderen Produkten an. Der Sicherheitsbereich ist daher heute eine theoretische Größe. Eine Gefährdung geht zur Zeit nicht aus. Aufgrund der vorliegenden Genehmigungen kann die Fa. Schering aber jederzeit die Produktionskette mit Phosgen wieder aufnehmen. Daher wird dieser schwerwiegendste Einflussfaktor in die Abwägung mit eingebracht.</p> <p>Im Ausbreitungsbereich des Stoffes Phosgen befindet sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. BK 111 / A.</p>

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

hier:

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>In den neu ausgewiesenen MK- und MI-Gebieten wird mit dem B-Plan keine zusätzliche Wohnnutzung, mit Ausnahme einzelner Betriebswohnungen, zugelassen. Eine besonders schutzwürdige Nutzung wird demnach nicht neu geschaffen. Eine Verdichtung der Einwohnerzahl im Einwirkungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. BK 111/ A ist daher nicht gegeben.</p> <p>Über den B-Plan-Bereich hinaus leben bereits heute ca. 7.500 Einwohner in dem ermittelten Ausbreitungsradius von Phosgen.</p> <p>Die Realisierung der mit dem Bebauungsplan Nr. BK 111 / A ermöglichten Nutzung bedeutet daher keine Zunahme der Gefährdung der Wohnbevölkerung.</p> <p>Der B-Plan Nr. BK 111 /A dient der Entwicklung der Innenstadt durch Umstrukturierung des Einzelhandelsbesatzes im Bereich der Fußgängerzone. Aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur und Parzellierung kann zukunftsfähiger Einzelhandel, der von großen Flächen geprägt ist, in der vorhandenen Struktur an der Präsidentenstraße nicht realisiert werden. Daher sollen Einzelhandelsbetriebe im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone angesiedelt werden. Am Übergang zwischen Fußgängerzone und rückwärtiger Neubebauung wird zum Ausgleich auf eine ca. 1.000 qm große Kerngebietsfläche verzichtet. Hier befindet sich heute ein Lebensmittel-Discount-Markt. Dieser wird abgerissen. Die Fläche wird zu einem innerstädtischen Platz umgestaltet. Im Bebauungsplan wird daher die Baufläche zugunsten der Festsetzung einer öffentli-</p>

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

hier:

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>chen Verkehrsfläche aufgeben. Alle Maßnahmen dienen dazu die Wettbewerbsposition des Standortes "Nordberg" durch Verbesserung der Magnetfunktion mit zukunftsfähigen Einzelhandelsbetrieben zu sichern. Es handelt sich also nicht um eine Funktionsveränderung des Standortes. Vielmehr soll die ursprüngliche Vitalität und Funktionsfähigkeit der Fußgängerzone wieder hergestellt und langfristig gesichert werden. Die Fußgängerzone ist und bleibt die zentrale Einkaufsstätte in der Stadtmitte-Ost.</p> <p>Dieses städtebauliche Ziel steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die auch im Einzelhandelserlass dokumentiert sind. Erforderlich ist demnach die Integration des Handels in funktionaler, maßstäblicher und räumlicher Hinsicht. Aufgrund der Stadtstruktur Bergkamens hat die Schwerpunktsetzung für die Innenstadt absolute Priorität. Eine periphere Lage scheidet landesplanerisch und städtebaulich aus, weil sie die Fußgängerzone gefährden würde, da Kaufkraftabflüsse zu erwarten wären.</p> <p>Sicherheit der Beschäftigten und Kunden in einer Gefahrensituation</p> <p>Die Sicherheit der Kunden und Beschäftigten bei einer Gefahrenlage in den mit dem Bebauungsplan Nr. BK 111/A neu zugelassenen Verkaufsflächen kann durch bauliche Maßnahmen, z.B. hinsichtlich Be- und Entlüftung, und durch verhaltensregelnde Maßnahmen zusätzlich verbessert werden. Diese Maßnahmen gehen über die Regelungsbefugnis des Bau-</p>

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

hier:

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>leitplanes hinaus und sind im Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Einrichtungen zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Aufgrund der Hinweise des StUA Lippstadt wurde der Katastrophenschutz des Kreises Unna zum Bebauungsplan Nr. BK 111 / A befragt. Aufgrund der bereits vorhandenen Nachbarschaft zwischen Wohngebäuden und Störfallbetrieben würde eine geringfügige, städtebauliche Erweiterung im Einwirkungsbereich – auch mit Wohnhäusern – aus Sicht des Katastrophenschutzes keine Situationsverschlechterung darstellen. Es wird bemängelt, dass bis heute keine anerkannten Mindestabstände vorliegen. Die von Schering und StUA angegebenen Werte seien lediglich wissenschaftlich angenähert.</p> <p>Für die Zukunft wäre ein Gutachten für den Einwirkungsbereich der Störfallbetriebe in Bergkamen nicht nur für die Bauleitplanung, sondern auch für den Katastrophenschutz wünschenswert. Ein derartiges Gutachten könnte Klarheit über einen auf den konkreten Einzelfall definierten Ausbreitungsradius bringen, aus dem Maßnahmen der Gefahrenabwehrplanung und mögliche bauliche Maßnahmen abgeleitet werden können.</p> <p>Im vorliegenden Fall konnte dargelegt werden, dass mit der beabsichtigten Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. BK 111 / A die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung - auch unter Würdigung der Belange der Wirtschaft und deren Standortsicherheit - nicht gefährdet wird. Es handelt sich hier um eine Umstrukturierung im Bestand, die keine Zunahme der</p>

<p>Bebauungsplan Nr. BK 111 / A mit gleichzeitiger Aufhebung des B-Planes Nr. BK 68 für diesen Bereich hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB</p>		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Wohnbevölkerung und keine Verlagerung der Kundenströme in störfallgefährdete Bereiche bewirkt wird.</p> <p>Gutachterliche Untersuchung für weitere Entwicklung</p> <p>Im Ausbreitungsbereich des Stoffes Phosgen befinden sich jedoch große Teile der Innenstadt, Gewerbegebiete und auch Wohngebiete. Hier leben heute ca. 7.500 Menschen.</p> <p>Um die weitere Entwicklung in diesem Bereich nicht dauerhaft zu blockieren, wird die Stadt Bergkamen eine gutachterliche Untersuchung in Auftrag geben. Ziel des Gutachtens soll es sein, die tatsächlich angemessenen Abstände i.S.d. Seveso-Richtlinie zu ermitteln und ob unter Berücksichtigung baulicher Maßnahmen eine Reduzierung des Sicherheitsabstandes im Gesamtbereich oder im Einzelfall möglich ist.</p> <p>Diese soll zur Grundlage der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung mit den betroffenen Bereichen gemacht werden. In der Begründung wird diese Abwägung aufgenommen. Der Text der Begründung wird entsprechend geändert.</p>
7. IHK	<p>Die IHK begrüßt die Entscheidung, auf die Realisierung von Wohngebäuden sowie eines Altenheimes aufgrund der vorgetragenen Bedenken aus der ersten Offenlegung zu verzichten.</p> <p>Es bleibt jedoch das Problem, dass der Nachweis eines "angemessenen Abstandes" zwischen den "Störfallbetrieben" und sensiblen Nutzungen im B-Plan einschließlich Begründung nicht erbracht wird. Der Begründung ist keine detaillierte Risikoerhebung und -bewertung zu</p>	<p>Abwägung wie unter 6.)</p>

<p>Bebauungsplan Nr. BK 111 / A mit gleichzeitiger Aufhebung des B-Planes Nr. BK 68 für diesen Bereich hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB</p>		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>entnehmen. Dies ist nach Auffassung der IHK für die Standortsicherung der Betriebe auf dem nördlich gelegenen Industriegebiet unverzichtbar. Es wird angeregt, vor dem abschließenden Satzungsbeschluss in Abstimmung mit den Fachbehörden sowie den betroffenen Unternehmen eine umfassende Bewertung der Gesamtsituation zu erstellen, um daraus die bestehenden Planungsspielräume abzuleiten. Damit könne Planungssicherheit erzielt werden.</p>	
8. Forstamt Schwerte	<p>keine Bedenken und Anregungen Die Forstumwandlungsgenehmigung liegt in der Zwischenzeit vor. Die Ersatzaufforstung erfolgt im Verhältnis 1:3. Das Ersatzgeld wurde auf 5,50 €/qm festgelegt.</p>	
9. Gelsenwasser	<p>Keine Bedenken und Anregungen Hinweis zu vorhandenen und geplanten Leitungen im Plangebiet. Sollten diese in ihrer Lage und Betriebssicherheit durch die Planung nicht gefährdet werden, bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Investor für seine weiteren Planungen zur Verfügung gestellt.</p>
10. RWE Gas	<p>Im Plangebiet befindet sich eine Erdgashochdruckleitung. Die erforderlichen Abstände zu Baumstandorten sind zu berücksichtigen. Im bebauten Bereich gilt ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 2,00 m. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p>	<p>Die Hochdruckleitung befindet sich in der Erich-Ollenhauer-Straße, die hier als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Mit dem Bebauungsplan wird keine bauliche Veränderung in diesem Bereich der Gasleitung verfolgt. Dem Investor wird der Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung der RWE weitergeleitet.</p>
11. GSW	<p>keine Bedenken und Anregungen Hinweis zur Aufstellung einer 10 kV-Netzstation</p>	<p>Für die Versorgung der rückwärtigen Bebauung ist eine 10-kV-Netzstation bereits zwischen Investor und GSW abge-</p>

Bebauungsplan Nr. BK 111 / A mit gleichzeitiger Aufhebung des B-Planes Nr. BK 68 für diesen Bereich hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB		
Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		stimmt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
Private Einwendungen:		
12. Chemtura Crompton GmbH	<p>Die Bedenken aus der ersten Offenlegung bleiben bestehen. Zwar wird die Änderung der Planung, die u.a. auch durch die Stellungnahme der Fa. Crompton bewirkt wurde, begrüßt; doch es fehlt nach wie vor an der gebotenen Trennung zwischen dem Chemiestandort als potenziellen Störfallbetrieb sowie der Wohnbebauung, die nach der Seveso-II-Richtlinie durch einen "angemessenen Abstand" zwingend vorgeschrieben ist. Der Ratsbeschluss vom 30.06.2005 lässt nicht erkennen, dass die Stadt Bergkamen dieser Vorgabe nachgekommen ist, einen "angemessenen Abstand" abschließend zu ermitteln und festzulegen. Die Einhaltung eines "angemessenen Abstands" ist für die Fa. Chemtura / Crompton von essentieller Bedeutung.</p> <p>Vielmehr basiert die Neuplanung auf der Beseitigung des Zechenparks, der als Abstandsfläche und natürlicher Schutz dient.</p>	<p>Der B-Plan-Entwurf wurde im Vergleich zur ersten Offenlegung dahingehend geändert, dass sowohl in dem neuen Kerngebiet als auch in dem neuen Mischgebiet lediglich Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonen zulässig sind. Auf die Realisierung eines Altenheimes an diesem Standort wurde ganz verzichtet.</p> <p>Mit der geänderten Planung wurde der Abstand zwischen potenziellen Störfallbetrieben und schutzwürdiger Wohnnutzung damit nicht verringert.</p> <p>Es werden mit dem B-Plan ca.10 % des Zechenwaldes überplant. Eine Bedeutung bei einem Störfallereignis kann dem Zechenpark nicht zugeschrieben werden. weitere Abwägung wie unter 6.)</p>
13. Schering AG	<p>Bedenken: Das Ziel, den vorhandenen Einkaufsstandort am Nordberg im Sinne der Stadtmittebildung zu sichern, soll durch Ansiedlung von EZH-Betrieben im rückwärtigen Bereich erfolgen. Dazu ist es notwendig, Teile des Zechenparks aufzugeben. Dieser Stadtpark hat bis heute</p>	<p>Es werden mit dem B-Plan ca.10 % des Zechenwaldes überplant. weitere Abwägung wie unter 6.)</p>

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

hier:

Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung i.S. v. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>auch die Funktion eines natürlichen Schutzes der benachbarten Wohnbebauung gegen die Umwelteinwirkungen der nördlich gelegenen Industrieansiedlungen. Das ausgelegte Plankonzept berücksichtigt weitgehend die vorgebrachten Kritikpunkte hinsichtlich der Abstandserfordernisse, die sich aus Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ergeben. Ob allerdings die Festsetzungen für die Misch- und Kerngebiete als schutzwürdige Bauvorhaben einzustufen sind, kann sich nur aus einer durch die Planungsbehörde aufzustellenden Risikoermittlung und Risikobewertung ergeben. Eine nachvollziehbare Entscheidung ist nicht nur für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung, sondern ebenfalls für Scherung von essentieller Bedeutung und muß vor Satzungsbeschluss abschließend ermittelt werden.</p>	