

Datum: 24.05.2012

Az.: 61.82.96

## **Beschlussvorlage - öffentlich -**

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	26.06.2012
2.	Haupt- und Finanzausschuss	04.07.2012
3.	Rat der Stadt Bergkamen	05.07.2012

### **Betreff:**

Bebauungsplan Nr. RT 96 "Rünthe Ost"

hier:

1. Billigung des Rahmenkonzeptes
2. Beschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

### **Bestandteile dieser Vorlage sind:**

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 2 Anlagen

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

Amtsleiter  Boden	Sachbearbeiterin  Thoms	
-------------------------	-------------------------------	--

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat billigt das in der Anlage 2 dargestellte Nutzungskonzept und beschließt, das Aufstellungsverfahren auf dieser Grundlage fortzuführen.
2. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf Basis des in Anlage 2 dargestellten Rahmenkonzeptes. Die Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer Auslegung im Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt für die Dauer von zwei Wochen.

### **Sachdarstellung:**

Im Nordosten der Stadt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze der Einzelhandelsstandort Römerlager mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 13.500 qm. Hier befinden sich ein SB-Warenhaus und mehrere großflächige Fachmärkte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Es handelt sich um einen nicht integrierten Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet hat der Standort aufgrund seiner Dimension und Lagegunst (teil)regionale Bedeutung. Ein weiterer Ausbau soll an (teil)regional bedeutsamen Standorten „grundsätzlich nicht erfolgen. Das gilt insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“.

Im Gebiet befinden sich einige leerstehende Gebäude, die derzeit z. T. wieder einer Nutzung zugeführt werden. Soweit die geplanten Nutzungen dem Ziel des Bebauungsplanes und vorliegendem Nutzungskonzept (s. Anlage 2) entsprechen, kann bereits eine Genehmigung erfolgen.

### **Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist zunächst die Sicherung des Einzelhandelsstandortes „Römerlager“ durch Festsetzung von zulässigen Sortimenten und objektbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen. Diese Festsetzungen gehen über den Bestandsschutz hinaus; sie sollen den vorhandenen Betrieben Planungssicherheit für Investitionen und Möglichkeiten zur Anpassung an veränderte Marktsituationen geben. Zwei bisher nicht genutzte Grundstücke sollen zu SO-Gebieten entwickelt werden.

Ein weiteres Ziel dieser Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Steuerung des Standortes, um negative Auswirkungen auf das Zentrengefüge, d. h. auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die wohnungsnah Grundversorgung zu vermeiden. Dieses Ziel kann ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen von Sortimenten und Verkaufsflächen erreicht werden.

Der Bebauungsplan ist auch ein Beitrag zur Wirtschaftsförderung in Bergkamen. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben geschaffen werden, um Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Dazu eignen sich die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Kreisstraße und der Bebauung „Am Römerlager“ und „Sandbochumer Weg“.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes soll über eine neue Verkehrsverbindung von der Kreuzung K 16 / Rünther Straße / Sandbochumer Weg aus, die als Kreisverkehr umgestaltet werden soll, deutlich verbessert werden. Ziel des Bebauungsplanes Nr. RT 96 ist es daher auch, diese Spange planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund des geplanten Kreisverkehrs an der K 16 wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. RT 85

„Gewerbepark Rünthe“ teilweise überplant.

### **Rahmenkonzept**

In der Zwischenzeit ist ein erstes Konzept für die Baugebietsfestsetzungen erarbeitet worden. Zu diesem Zweck wurden die Nachbargemeinden sowie die Bezirksregierung Arnsberg beteiligt. Außerdem wurde der Entwurf der Verkehrsplanung verwaltungsintern abgestimmt und in das Rahmenkonzept eingearbeitet.

Das Rahmenkonzept sieht im Bereich der im Wesentlichen vom Einzelhandel genutzten Flächen die Ausweisung von Sondergebieten unterschiedlicher Zweckbestimmung vor:

SO „SB Warenhaus“ (Kaufland)

SO „Fachmärkte + Freizeit“ (Einzelhandel zwischen Römerlager und Sandbochumer Weg)

SO „Elektromarkt“ (Berlet)

SO „Freizeit und Dienstleistungen“ (Ecke Ostenhellweg / Am Römerlager)

SO „Möbelmarkt“

Im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Hofstelle wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die bebauten Flächen am Sandbochumer Weg werden als Mischgebiet festgesetzt.

### **Aufstellungsverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 24.11.2010 durch den Rat der Stadt Bergkamen gefasst. Der Geltungsbereich kann der Anlage 1 entnommen werden.

Als nächster Schritt soll nun den betroffenen Eigentümern / Einzelhändlern das erarbeitete Nutzungskonzept vorgestellt werden.

Im Anschluss daran erfolgt die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung für die Dauer von zwei Wochen im Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt erfolgen. Außerdem soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB vorgenommen werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen geschaffen.

Am 24.11.2010 wurde eine Veränderungssperre für die bestehenden Einzelhandelsnutzungen südlich der Straße Am Römerlager erlassen, welche am 21.12.2012 abläuft.