Datum: 05.07.2012

Az.: 61.13.03

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Rat der Stadt Bergkamen	05.07.2012

Betreff:

Bebauungsplan Nr. RT 96 "Rünthe Ost" im Stadtteil Rünthe
hier: Beschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

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

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

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf Basis der dargestellten Nutzungsalternativen (Alternativen A und B).

Die Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer Bürgerversammlung sowie anschließender Auslegung im Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt für die Dauer von zwei Wochen.

Sachdarstellung:

In den Diskussionen und der Pressedarstellung wurde der Eindruck erweckt, dass für den Bebauungsplan lediglich ein alternativloses Plankonzept vorhanden sei.

Die Verwaltung hat in der Vergangenheit allerdings mehrere Alternativen erarbeitet und sich bisher nicht nur auf eine Variante konzentriert. Diese Alternativen sollen nun ergebnisoffen in der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB diskutiert werden. Aufgrund des großen öffentlichen Interesses soll eine umfassende und mehrstufige Beteiligung erfolgen.

Dabei ist eine dreistufige Vorgehensweise angedacht:

1. Einzelgespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern
2. Bürgerversammlung nach den Sommerferien NRW 2012
3. zweiwöchiger Aushang

Dieses Vorgehen entspricht dem Grundsatz gem. § 3 Abs. 1 BauGB „Die Öffentlichkeit [...] möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.“

Im Rahmen dieses komplexen Beteiligungsverfahrens besteht für alle Eigentümer, Betroffenen und Interessierten die Möglichkeit, sich über den Planungsstand, sämtliche Varianten zu informieren, ihre Belange vorzubringen und Vorschläge zu äußern.

Im Anschluss an die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die eingegangenen Anregungen und Hinweise geprüft und gegeneinander und untereinander unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange gerecht abgewogen. Im Ergebnis wird ein einziger Offenlegungsentwurf erarbeitet, der dem Rat zur Billigung vorgelegt wird. Im Rahmen der folgenden Offenlage auf Dauer eines Monats besteht für alle Betroffenen die Möglichkeit, erneut Stellung zu nehmen.

Danach berät der Stadtrat über sämtliche vorgebrachten Anregungen und Hinweise und hat dann die Möglichkeit, den offengelegten Plan entweder erneut zu ändern (mit anschließender erneuter Offenlage) oder als Satzung zu beschließen.

Die Beteiligung erfolgt auf Basis der anliegenden Nutzungsalternativen A und B.

Anlass der Planung

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. Die Einbeziehung benachbarter Grundstücke soll in diesem Zusammenhang geprüft 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“. Bei der Alternative A stünde zusätzlich das forstwirtschaftlich genutzte Grundstück (ca. 6.700 qm) südlich der Landesstraße zur Verfügung.

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.

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 sollen nun den betroffenen Eigentümern/Einzelhändlern die erarbeiteten Nutzungskonzepte vorgestellt werden.

Im Anschluss daran erfolgt die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form **einer Bürgerversammlung mit anschließender Auslegung** für die Dauer von zwei Wochen im Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt. 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.