

Datum: 11.03.2014

Az.: th-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	31.03.2014
2.	Haupt- und Finanzausschuss	02.04.2014
3.	Rat der Stadt Bergkamen	03.04.2014

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 121 "VEP Nahversorgungsstandort
Geschwister-Scholl-Straße";

hier: 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB

2. Billigung des Planentwurfes und der Begründung und Beschluss der Offenlage gem. § 3
Abs. 2 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 Reichling	Sachbearbeiterin Thoms	
-----------------------------	-------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 121 „VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Südseite der Landwehrstraße/L 664,
- im Osten durch die Geschwister-Scholl-Straße,
- im Süden und Westen durch die nördliche Grenze des Kuhbach-Grünzuges und seiner Verlängerung um 35 m nach Westen und von dort durch eine 72 m lange Linie nach Norden zur Südseite der Landwehrstraße.

2. Der Rat billigt den Bebauungsplanentwurf gem. Anlage 2 einschließlich Begründung gem. Anlage 3 dieser Vorlage und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Stattdessen werden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Rahmen der Offenlage beteiligt.

Die Anlagen 1 - 3 sind Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

Sachdarstellung:

Die AGS Sundermann hat im Namen des Bauherrn KIG Kamps Immobilienverwaltung aus Bergkamen für die Verlagerung des Aldi-Marktes Am Roggenkamp die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beantragt. Es ist beabsichtigt, den Aldi-Markt auf das Eckgrundstück Landwehrstraße/Geschwister-Scholl-Straße (Gemarkung Bergkamen, Flur 4, Flurstücke 392 und 930) westlich des Globus-Baumarktes zu verlagern.

Der vorhandene Aldi-Markt Am Roggenkamp ist lt. Antragsteller in einem baulich sehr schlechten Zustand, da der Eigentümer keine Renovierungen durchführt. Ferner sei es mehrfach zu Problemen mit Parkplätzen gekommen, da diese durch die angrenzenden Selbstwaschboxen teilweise blockiert werden. Der Bauherr möchte daher auf seinem Grundstück Ecke Landwehrstraße/Geschwister-Scholl-Straße einen Neubau für die Firma Aldi errichten, der nach neuesten Erkenntnissen modern gestaltet werden soll.

Die Verkaufsfläche des neuen Marktes soll rund 800 qm zuzüglich einer Kassenzone von ca. 150 qm betragen. Hinzu kommt ein Lager mit zusätzlichen Kühlräumen (450 qm) sowie Neben- und Sozialräume in der Größe von ca. 200 qm. Der vorhandene Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 760 qm inkl. Kassenzone. Im Zuge der Anpassung an die aktuelle Marktsituation wird die Verkaufsfläche somit um rd. 190 qm (inkl. Kassenzone) vergrößert.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 23.05.2013 dem Antrag zugestimmt und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 121 „VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße“ beschlossen (s. Drucksache Nr. 10/1177). Da sich der Geltungsbereich geändert hat, wird der Aufstellungsbeschluss aus formellen Gründen neu gefasst.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen steht kurz vor Abschluss des Verfahrens und sieht eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ vor. Auf diese Fläche sollte ursprünglich der südlich des Planbereiches vorhandene Bolzplatz verlagert werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung hat am 17.05.2011 beschlossen, von dieser Planung Abstand zu nehmen und den bestehenden Bolzplatz an Ort und Stelle zu erhalten. Stattdessen wurde ein geändertes Rahmenkonzept einschl. Nahversorgungsstandort für den Gesamtbereich beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, so dass eine separate Flächenutzungsplanänderung nicht erforderlich ist.

Bebauungsplanentwurf

Der Vorhabenträger hat in der Zwischenzeit den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung vorgelegt, dessen Inhalt die vorgelegten Fachgutachten

- zur Verträglichkeit der Einzelhandelsansiedlung
- zum Artenschutz (Artenschutzprüfung der Stufe 1)
- zur UVP-Vorprüfung
- zur Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung sowie
- zum Immissionsschutz

berücksichtigt.

Der Entwurf sieht die Festsetzung eines Sondergebietes „Lebensmitteldiscounter“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 980 qm vor. Die überbaubare Fläche wird auf den geplanten Markt im Süden der Fläche begrenzt. Im nördlichen und östlichen Teilbereich ist eine Stellplatzanlage vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt südlich des Gebäudes über die einzige Einfahrt im Südosten.

Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt für Kunden- und Lieferverkehre erfolgt über die Geschwister-Scholl-Straße. Wesentliche Verkehrsströme werden daher über den Knotenpunkt Geschwister-Scholl-Straße / Landwehrstraße abgewickelt. Um die Leistungsfähigkeit dieser Kreuzung zu erhalten, wird eine Modifizierung der vorhandenen Fußgängerampel in der Landwehrstraße vorgenommen. Sollte der Rückstau in der Geschwister-Scholl-Straße zu groß werden, wird die Rotphase dieser Ampel ausgelöst. Folge ist, dass der Verkehr auf der Landwehrstraße anhalten muss und ein Abfließen der kritischen Linksabbiegerströme (Richtung Westen / Innenstadt) sowie Rechtsabbiegerströme von der Geschwister-Scholl-Straße in die Landwehrstraße ermöglicht wird. Die Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Knotenpunktes kann somit verbessert werden. Straßen.NRW hat dieser Lösung bereits zugestimmt.

Immissionsschutz

Aufgrund der in der Nähe vorhandenen sowie der geplanten Wohnbebauung im Westen und Süden des Standortes sind zwei wesentliche bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. An der westlichen Grenze ist ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3m vorgesehen. Die südliche Seite der Anlieferzone als Schallschutzwand mit einer Höhe von 2m auszuführen. Darüber hinaus soll im Durchführungsvertrag, der mit dem Vorhabenträger noch zu schließen ist, eine verlängerte Ausführung dieser Wand (als Gabionenwand mit Bepflanzung) bis zur Geschwister-Scholl-Straße bestimmt werden.

Daneben enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den max. zulässigen Emissionen der Kühlaggregate (max. 80dB(A)) sowie zur Verwendung von schallreduziertem Pflaster im Parkplatzbereich.

Diese Schallschutzmaßnahmen führen in Kombination mit einer Beschränkung der Anlieferzeiten auf den Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) zur Einhaltung der vorgeschriebenen Lärmgrenzwerte in der Umgebung.

Durchführungsvertrag

Weitere städtebaulich relevante Regelungen (z.B. zur Begrünung und architektonischen Gestaltung) werden in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bergkamen getroffen, der vor dem Satzungsbeschluss zu schließen ist.

Weiteres Verfahren

Die Planunterlagen sollen im Rahmen einer Bürgerversammlung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt und auf Dauer eines Monats im Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage beteiligt.