

Bebauungsplan Nr. RT 96 „Rünthe-Ost“

Gesamtabwägung aller im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
Es wird die derzeitige Verkehrssituation am Sandbochumer Weg bemängelt. So leiden die Anwohner unter erheblichen Verkehrsbelastungen, die sich einerseits aufgrund der Schleichverkehre von abfahrenden Autobahnnutzern u. andererseits aufgrund der Wegebeziehung in Richtung Hamm über die Autobahnbrücke ergeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sandbochumer Weg ist nicht (mehr) im Geltungsbereich des B-Plans. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Es wird eine Wiederbelebung der Verbindung zw. Einkaufsstandort u. östlich befindlichem Wohngebiet in Form einer Verbindung zwischen den Straßen An der Bumannsburg sowie Heidestr. / Grenzstr. angeregt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Zwischen Einkaufsstandort u. östlich angrenzendem Wohngebiet befindet sich eine Fuß- u. Radwegeverbindung, die aufgrund der Wegebreite nicht geeignet ist für den motorisierten Verkehr. Dieser Fuß- u. Radweg befindet sich zudem nicht im Geltungsbereich des B-Plans. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Alternativ wird eine Führung des Pkw-Verkehrs über den Kaufland-Parkplatz vorgeschlagen. Sollte die von der Stadt geplante neue Verkehrsanbindung zw. Industriestr. u. An der Bumannsburg realisiert werden wird befürchtet, dass diese von Lkw zur Abkürzung in Richtung Autobahn genutzt u. dies zu erheblichen Belastungen der benachbarten Wohnbebauung führen würde. Es wird in diesem Zusammenhang ein Verkehrsgutachten sowie eine Tonnagebeschränkung gefordert.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Querspange zw. der Industriestraße u. der Straße An der Bumannsburg soll nicht mehr realisiert werden. Der Parkplatz des Kaufland-Warenhauses dient nicht als öffentliche Verkehrsfläche Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Es wird von verschiedenen Seiten betont, dass der Wald auch als Inselbiotop bzw. Trittsteinbiotop im Zuge der Biotopvernetzung eine wichtige Aufgabe übernimmt; daher wird für eine Erhaltung der Waldfläche am Hellweg plädiert. Ergänzend wird gefragt, inwieweit der sich im Privatbesitz befindliche Wald abgeholzt werden kann.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Wald ist nicht (mehr) im Geltungsbereich des B-Plans. Für eine mögliche Abholzung wäre eine Waldumwandelungsgenehmigung erforderlich. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Es wird ein Ausschluss von Vergnügungsstätten u. insb. Spielhallen befürwortet.	Der Anregung wird tlw. gefolgt. In den SO-Gebieten sowie im MI 4 am Sandbochumer Weg werden Spielhallen ausgeschlossen. Lediglich in den MI-Gebieten entlang der Straße An der Bumannsburg sind kleinere, mischgebietstypische Spielhallen zulässig, weil hier bereits eine Spielhalle vorhanden ist. Eine Häufung von Spielhallen ist unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit schon deshalb nicht zu erwarten, weil dieses gem. Glücksspielstaatsvertrag nicht zulässig ist. Insofern

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
	wird kein weiterer Regelungsbedarf gesehen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Es wird angemerkt, dass bei Realisierung des Kreisverkehrs an der Industriestr. sich die Einfädelung vom Sandbochumer Weg auf die Planstraße in Richtung Kreisverkehr schwierig gestalten würde.	Der Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Querspange zwischen der Industriestraße u. der Straße An der Bummannsburg soll nicht mehr realisiert werden. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Es wird vorgeschlagen den Sandbochumer Weg zu einer Sackgasse für den Pkw-Verkehr auszubauen. Es wird weiterhin auf die Berücksichtigung des Fußgänger- u. Schülerverkehrs im Rahmen der Umsetzung der neuen Straßenplanung hingewiesen. Bei einer vergleichbaren Verkehrssituation in Oberaden sei bei höheren Verkehrsbelastungen als in Rünthe eine gute Lösung für Fußgänger- u. Schülerverkehre gefunden worden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sandbochumer Weg ist nicht (mehr) im Geltungsbereich des B-Plans. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zusätzlich zur Bürgerversammlung auch Einzelgespräche mit den Eigentümern im Plangebiet geführt zu den jeweils geplanten Festsetzungen, insbesondere zur Steuerung des Einzelhandels. Die damals geplanten Festsetzungen mussten jedoch vollständig im Sinne aktueller landesplanerischer Vorgaben überarbeitet werden und sind insofern obsolet. Anregungen zu den aktuellen Festsetzungen wurden im Rahmen der Offenlegung vorgebracht und sind Gegenstand des Abwägungsvorschlags.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Bez.-Reg. Arnsberg, Dez. 25 – Verkehr	
Aus Gründen d. Sicherheit u. Leichtigkeit d. Verkehrs sollte d. Zufahrt zum Kauflandparkplatz möglichst weit entfernt von d. Einmündung An der Bummannsburg in d. L 736 u. der dortigen Signalanlage angeordnet werden.	Der Anregung wird bereits gefolgt. Im B-Plan ist im nördlichen Abschnitt der Straße An der Bummannsburg ein „Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt“ festgesetzt.
Bez.-Reg. Arnsberg, Abt. Bergbau u. Energie in NRW	
Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen, da ausweislich der vorliegenden Unterlagen im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Bzgl. mögl. zukünftiger, betriebsmäßig noch nicht zugelassener bergbaul. Tätigkeiten wird empfohlen, die RAG AG als Eigentümerin des bestehenden Bergwerkseigentums u. die Minegas GmbH als Inhaberin der Bewilligung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.	Der Anregung wird bereits gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V.	

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>Die beabsichtigte Überplanung des Standorts wird grundsätzl. begrüßt. Dies gilt insb. für die bezweckte Steuerung der Einzelhandelsansiedlung, die besonders an diesem Standort dringend geboten ist. Die Festschreibung des Bestands der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe lässt sich nicht verhindern u. ist f. d. Steuerung zukünftiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben zu akzeptieren. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in MI 1-4 u. SO 1-5 begegnet angesichts des Grundsatzes des Bestandschutzes keinen Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Industrie- u. Handelskammer zu Dortmund	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorhaben grundsätzl. den Zielen der Raumordnung u. Landesplanung sowie denen des kommunalen Masterplans Einzelhandel entsprechen müssen. Gegen die bestehenden u. genehmigten Betriebe in den SO-Gebieten 1-4 u. die entsprechenden Festsetzungen auf den genehmigten Bestand werden keine Bedenken erhoben.</p> <p>Es wird an der im Mai 2012 kommunizierten Position zur Nachnutzung des ehem. Berletmarktes im SO 5 festgehalten, wonach die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes nicht positiv begleitet wird. Unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept Bergkamen sollen auf der Südseite des Straßenzugs An der Bumannsburg grundsätzl. nur Fachmärkte ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sein. Langfristig soll zudem eine Reduzierung der zentren- u. nahversorgungsrelevanten Sortimente erreicht werden. Um der Zielsetzung des Masterplans gerecht zu werden, wird zwar im Rahmen des Bestandsschutzes die Festsetzung der derzeit genutzten Verkaufsfläche von 799 m² für den Sonderpostenmarkt gebilligt. Eine darüber hinausgehende Erweiterung der Verkaufsfläche wird aus v. g. Gründen nicht befürwortet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p> <p>Für den Sonderpostenmarkt im SO 5 liegt ein Antrag zur Erweiterung auf 1.300 m² vor. Der Genehmigungsanspruch ergibt sich aus der Vorprägung des Gebiets gem. § 34 BauGB. Die Verträglichkeit wird im Antrag gutachterlich nachgewiesen. Insofern wird die Verkaufsfläche auf max. 1.300 m² festgeschrieben. Im Übrigen werden alle Einzelhandelsbetriebe auf ihre genehmigten bzw. vorhandenen Verkaufsflächen festgeschrieben, um den Zielen des Einzelhandelskonzepts zu entsprechen. Ergänzt werden die Festsetzungen bei den in MI-Gebieten vorhandenen Betrieben noch um die Möglichkeit, nahversorgungs- u. zentrenrelevante Sortimente durch nicht-zentrenrelevante Sortimente zu ersetzen. Bei den SO-Gebieten ist dieses aufgrund der Zweckbestimmung der Gebiete nicht rechtssicher möglich. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Kreis Unna, Stabsstelle Planung u. Mobilität	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Begründung u. Umweltbericht nicht dem Stand der Novellierung des BauGB entsprechen u. zu überarbeiten sind. Zudem muss das Thema Monitoring behandelt werden.</p> <p>Gem. Begründung sollen Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen möglicher Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Festsetzungen zum Schallschutz innerhalb wie außerhalb des Gebiets sind aber bereits auf B-Plan-Ebene möglich u. notwendig u. tragen zur Steuerung u. Minderung von Konflikten bei. Eine mögliche Konfliktbewältigung bzw. eine Auseinandersetzung hierüber hat folglich in erster Linie auf der Ebene der Bauleitplanung, z. B. im Wege der Feindifferenzierung nach § 1 (4ff.) BauNVO, zu erfolgen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Dem Hinweis wird insofern gefolgt, als dass für das gesamte Gebiet eine Lärmuntersuchung durchgeführt wird. Auf Basis der Ergebnisse werden für Teilflächen in den SO-Gebieten Emissionskontingente festgesetzt. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum aktiven u. passiven Lärmschutz festgesetzt.</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>Die „Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm“ der „rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG“ von August 2017 zum Neubau von Kaufland sieht den Bau einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand an der südl. Grenze des Anlieferhofes sowie einer 4,5 m hohen Lärmschutzwand im Osten des Anlieferhofes vor. Diese Maßnahme ist entsprechend im B-Plan durch zeichn. u. textl. Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Das Lärmgutachten enthält Vorgaben zur Ausschöpfung der gem. TA-Lärm vorgesehenen Grenzwerte, z. B. hinsichtl. Positionierung der Einkaufswagen o. zur Nachtanlieferung. Diese Regelungen sind, sofern sie nicht i. E. festgesetzt werden können, in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Anregung ist für den B-Plan nicht relevant. Die Lärmschutzmaßnahmen auf dem Kaufland-Grundstück sind als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen worden.</p>
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass Angaben zum Thema Artenschutz (auch bei Abbruch von Gebäuden) ergänzt werden müssen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im Umweltbericht sind entsprechende Angaben enthalten. Darüber hinausgehende Untersuchungen sind nicht erforderlich. Mit dem B-Plan wird der heute vorhandene bauliche Bestand festgesetzt. Bauliche Änderungen bei allen Bauflächen (Abriss, Neubau, Anbau) sind möglich, aber derzeit nicht absehbar. Im Rahmen von Bauvorhaben sind Angaben zur Artenschutzprüfung vorzulegen, um den Regelungen des § 44 (1) BNatSchG zu entsprechen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Es bestehen aufgrund der Unterlagen zur Altlastensituation Bedenken gg. das Planvorhaben. Zwar liegt eine Baugrund-, Altlasten- u. Schadstoffuntersuchung zum Grundstück Kaufland vor, es werden jedoch weitere Untersuchungen (im Zuge des Abbruchs) für erforderlich gehalten. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Kreis Unna abzustimmen.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken beziehen sich auf Altlasten auf dem Kaufland-Grundstück. Da das Thema Altlasten im Abbruchartrag in Abstimmung mit dem Kreis Unna abschließend behandelt wurde, ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regional-NL Ruhr – Hauptsitz Bochum	
<p>Werbungsanlagen, die von der L 736 eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Geplante Pylonstandorte sind abzusprechen.</p>	<p>Der Forderung wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den B-Plan aufgenommen.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass aus den Baugebietsflächen kein Oberflächenwasser den Straßeneigentumsflächen zufließen darf.</p>	<p>Dem Hinweis wird in den Baugenehmigungsverfahren gefolgt.</p>
<p>Es wird gefordert, Beleuchtungsanlagen nachweislich derart wirkungsvoll abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 736 nicht geblendet oder durch die Anlagen in irgendeiner Form physiologisch abgelenkt werden können. Die Standorte u. Leuchtpunkthöhen sowie die Lichtstärkenverteilung sind entsprechend zu wählen u. gutachterlich nachzuweisen.</p>	<p>Der Forderung wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den B-Plan aufgenommen. Darüber hinaus werden die Regelungen des § 28 (1) StrWG NRW nachrichtlich übernommen.</p>
<p>Es wird gefordert, die B-Plan-Grundstücke lückenlos mit einer nicht übersteigbaren Zaunanlage zur L 736 einzufrieden. Zugänge u. Zufahrten zur L 736 dürfen nicht angelegt werden.</p>	<p>Der Forderung wird nicht gefolgt, da keine rechtliche Grundlage hierfür vorhanden ist. Die Regelungen der §§ 20, 25 u. 28 StrWG NRW sind im B-Plan nachrichtlich übernommen.</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>Die Verlegung der Bushaltestelle An der Bumannsburg an die L 736 ist mit der Regionalniederlassung Ruhr noch detailliert abzustimmen.</p> <p>Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche für die Bushaltestelle ist um 1 m nach Süden zu Lasten des Flurstücks Nr. 222 zu vergrößern, um Sicherheitsabstände u. Höhendifferenzen ausgleichen bzw. vorhalten zu können.</p> <p>Für die Anpassung des Knotenpunktes An der Bumannsburg / Ostenhellweg u. die Verlegung der Bushaltestelle an die L 736 ist eine öffentl.-rechtl. Vereinbarung zwischen der Stadt Bergkamen u. der Straßenbauverwaltung zu schließen. Sämtliche Kosten u. Optimierungsmaßnahmen an der Straßeneinmündung gehen zu Lasten der Stadt Bergkamen.</p>	<p>Die Bushaltestelle befindet sich künftig außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Die Hinweise werden daher im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung behandelt.</p>
BUND – Bund für Umwelt u. Naturschutz Deutschland	
<p>Eine geplante Festsetzung von Pflanzgeboten auf priv. Stellplatzanlagen zur Durchgrünung des Gebietes wird begrüßt. Die Festsetzungen sollten insb. die Anpflanzungen v. Bäumen berücksichtigen, da diese zur Verbesserung des Kleinklimas u. Luftreinigung beitragen.</p>	<p>Die Festsetzung von Pflanzgeboten ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht vorgesehen. Im Rahmen der Bauberatung wird darauf hingewirkt, Pflanzungen auf den Baugrundstücken vorzunehmen.</p>
NABU – Naturschutzbund Deutschland	
<p>Der überplante Bereich ist im Regionalplan als GIB ausgewiesen. Zzt. läuft die Neuaufstellung des Regionalplans. Es fehlt die Angabe, ob eine Änderung als ASB im Regionalplan vorgenommen wurde oder ob bei einem Verbleib im GIB d. Einhaltung d. Ziele d. Raumordnung attestiert werden kann.</p> <p>Es wird gefordert, eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchzuführen, um den Anforderungen des BNatSchG zu genügen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Verfahren zur Aufstellung des Regionalplans ist noch nicht abgeschlossen. Der B-Plan wird aus dem wirksamen FNP entwickelt, für den eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung u. Raumordnung attestiert wurde.</p>
<p>Es wird gefordert, die Aussage auf S. 15 der Begründung zur Festsetzung von Pflanzgeboten zu verifizieren.</p>	<p>Der Forderung wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dem B-Plan wird der heute vorhandene baul. Bestand überplant u. festgesetzt. Baul. Änderungen bei allen Bauflächen (Abriss, Neubau, Anbau) sind mögl., aber derzeit nicht absehbar. Im Rahmen von Bauvorhaben sind Angaben zur Artenschutzprüfung vorzulegen, um den Regelungen des § 44 (1) BNatSchG zu entsprechen.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Es wird angeregt, i. S. des Klimaschutzes, Maßnahmen wie Entsiegelung, Bepflanzung, Dachbegrünung etc. im baurechtlichen Genehmigungsverfahren verbindlich festzulegen, um das Lokalklima zu verbessern.</p>	<p>Die Festsetzung von Pflanzgeboten ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht vorgesehen. Im Rahmen der Bauberatung wird darauf hingewirkt, Pflanzungen auf den Baugrundstücken vorzunehmen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Festlegung im baurechtl. Genehmigungsverfahren wird in jedem Einzelfall geprüft. I. R. der Bauberatung wird darauf hingewirkt, dass Maßnahmen zur Klimaverbesserung umgesetzt werden.</p>
LWL, Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe	
<p>Es wird auf den im B-Plan genannten Punkt V. Hinweise „Denkmalschutz“ verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Stadt Hamm, Stadtplanungsamt	

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>Vorbehaltlich der Ergebnisse der angekündigten Beratung im Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet – REHK ist die Planung als abgestimmt i. S. d. § 2 (2) BauGB zu betrachten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung zum B-Plan beschriebene Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente einzuhalten ist.</p>	<p>Dem AK REHK wurde die Planung im Dez. 2017 vorgestellt. Mit Ausnahme des SO 5 (Sonderpostenmarkt), für das bei einer Verkaufsfläche von 1.300 m² ein Verträglichkeitsgutachten gefordert wurde, ist den Festsetzungen u. Regelungen des Plans zugestimmt worden. Für den Sonderpostenmarkt im SO 5 liegt ein Antrag zur Erweiterung auf 1.300 m² vor. Der Genehmigungsanspruch ergibt sich aus der Vorprägung des Gebiets gem. § 34 BauGB. Die Verträglichkeit wird im Antrag gutachterlich nachgewiesen. Insofern wird die Verkaufsfläche auf max. 1.300 m² festgeschrieben.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Einhaltung wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p>
Stadt Lünen, Stadtplanung	
<p>Die Aufstellung des B-Plans zur Steuerung der Einzelhandelssituation am Standort An der Bummannsburg wird begrüßt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung von max. 2.000 m² zentrenrelevanter Sortimente bei einer Gesamtverkaufsfläche von max. 6.500 m² als eigentliches „Randsortiment“ sehr hoch erscheint.</p> <p>Es wird angeregt, den nicht integrierten Einzelhandelsstandort nicht langfristig durch Festsetzung von SO-Gebieten zu sichern, sondern dass ein GE-Gebiet mit Fremdkörperfestsetzungen festgeschrieben werden soll.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Größenfestsetzung für zentrenrelevante Sortimente orientiert sich am Bergkamener Einzelhandelskonzept, das eine Begrenzung auf 2.500 m² vorschlägt. Zudem entspricht sie dem Bestand. Im Übrigen handelt es sich nicht um ein „Randsortiment“, sondern um ein typisches Kernsortiment des SB-Warenhauses.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung von zweckbestimmten SO-Gebieten ist aus dem wirksamen FNP abgeleitet. Zudem entspricht eine Festsetzung des Bestands als SO-Gebiet den landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW Ziel 6.5-7).</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Stadt Werne, Stadtentwicklung / Stadtplanung	
<p>Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung am Standort An der Bummannsburg wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine detaillierte Herleitung der festgesetzten Obergrenzen für Verkaufsfläche u. Sortimente aus den Baugenehmigungen fehlt.</p> <p>Es wird angeregt, beim SO 5 die Verträglichkeit der Erweiterung der Verkaufsfläche von 799 m² im Bestand auf 1.300 m² gutachterlich zu prüfen, bevor eine entsprechende Festsetzung getroffen wird.</p> <p>Der AK REHK hat 2010 bereits gefordert, eine restriktive Überplanung des „Altstandort Berlet“ (SO 5) vorzunehmen. Trotzdem wurde der Sonderpostenmarkt zugelassen. Die restriktive Überplanung ist auf den Gesamtstand-</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Begründung wird um Angaben aus den jeweiligen Baugenehmigungen ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Für den Sonderpostenmarkt im SO 5 wurde im Zuge des Erweiterungsantrages ein entsprechendes Gutachten vorgelegt, das die Verträglichkeit attestiert.</p> <p>Der Forderung wird entsprochen.</p> <p>Alle Betriebe werden auf ihren genehmigten Bestand festgeschrieben. Für den Sonderpostenmarkt bestand zum Zeitpunkt der Ansiedlung ein Genehmi-</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>ort zu übertragen. Es wird darauf hingewiesen, dass Festsetzungen zur zulässigen Nachnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten fehlen.</p> <p>Es wird angeregt, der Zielsetzung bauleitplanerisch andere Nutzungsperspektiven zuzulassen entsprechend Festsetzungen zu treffen u. das Instrumentarium der Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauGB hierfür zu prüfen.</p>	<p>gungsanspruch. Dem Hinweis wird tlw. bereits gefolgt. Auch wenn eine Nachnutzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zur langfristigen Reduzierung zentrenrelevanter Sortimente auch aus Sicht der Stadt Bergkamen wünschenswert ist, lässt sich dieses rechtssicher nur für die MI-Gebiete festsetzen. Bei den SO-Gebieten ist eine solche Festsetzung nicht mit der jeweiligen Zweckbestimmung u. den Vorgaben des FNP vereinbar. Zudem entspricht eine Festsetzung des Bestands als SO-Gebiete den landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW Ziel 6.5-7). Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p> <p>Der Anregung wird tlw. bereits gefolgt. Die Festsetzung von zweckbestimmten SO-Gebieten ist aus dem wirksamen FNP abgeleitet. Obwohl andere Nutzungsperspektiven für den Standort zur Reduzierung des Einzelhandelsbestands auch aus Sicht der Stadt Bergkamen wünschenswert wären, lässt sich dieses rechtssicher nur für die MI-Gebiete festsetzen. Bei den SO-Gebieten ist eine solche Festsetzung nicht mit der jeweiligen Zweckbestimmung u. den Vorgaben des FNP vereinbar. Zudem entspricht eine Festsetzung des Bestands als SO-Gebiete landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW Ziel 6.5-7). Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Westnetz GmbH, Abt. Dokumentation C-DRW-T-SD	
<p>Im angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der innogy Netz Deutschland GmbH (RWE GROUP). Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen der innogy Netze Deutschland GmbH mit einem Betriebsdruck ≥ 5 bar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
<p>Die vorgesehene Festsetzung zur zulässigen Art der baul. Nutzung im SO 3 ist wesentlich zu eng u. beschneidet die Möglichkeiten der Vermarktung der Immobilie zu Lasten meiner Mandanten unbillig. Bislang befindet sich das Grundstück meiner Mandanten nach den mir vorliegenden Informationen in einem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Meinen Mandanten steht daher neben der derzeit dort bestandskräftig ausge-</p>	<p>Für das Plangebiet besteht derzeit kein B-Plan. Insofern ist auch für das Grundstück planungsrechtlich kein GE-Gebiet festgesetzt. Es ist heute schon nach § 34 (2) BauGB als SO-Gebiet großflächiger Einzelhandel einzustufen. Insofern findet durch die geplanten Festsetzungen keine Einschränkung möglicher Nutzungen statt, da die landesplanerischen Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel in nicht integrierter Lage grundsätzlich zu berücksichtigen</p>

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
<p>übten Einzelhandelsnutzung eine nach § 8 BauNVO weite Palette möglicher Nutzungen zur Verfügung.</p>	<p>sind. Darüber hinaus sind auch bei Vorhaben nach § 34 BauGB schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Durch die nunmehr vorgesehene SO-Gebietsfestsetzung soll dagegen der vorhandene Bestand „eingefroren“ werden. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten über den derzeitigen Bestand hinaus werden meinen Mandanten damit vollständig abgeschnitten. Dies kann aber nicht das Ergebnis einer gerechten Abwägung der kollidierenden Belange gegeneinander u. untereinander sein. So führte bspw. das OVG NRW in einem Urteil vom 05.12.2017 (10 D 84/15. NE) im vergleichbarem Fall wie folgt aus: „Während bei dem in der Praxis üblichen vollständigen oder tlw. Ausschluss von verschiedenen Formen des Einzelhandels in MI- o. GE-Gebieten dem Eigentümer regelmäßig eine Bandbreite möglicher Einzelhandelsnutzungen u./o. anderer Nutzungsarten verbleibt, legt der B-Plan mit der SO-Gebietsfestsetzung die Nutzung des Grundstücks auf Dauer [Anmerkung des Unterzeichners: nur] eine einzige Nutzungsart fest. Die Annahme des Rates, einer derartige Eingrenzung der Eigentümerbefugnisse sei entschädigungslos zulässig, weil in keine ausgeübte Nutzung eingegriffen werde, verkennt diesen besonderen Aspekt der Planung u. damit sogleich die Anforderungen, die an die Abwägung zu stellen sind. Dies gilt umso mehr, als die Antragsstellerin geschildert hat, dass der vorhandene Lebensmittel-Discountmarkt mit der genehmigten Verkaufsfläche mit ihrem modernen Marktkonzept nicht mehr übereinstimmen u. auf Dauer nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden könne, zumal sich – wovon auszugehen ist – der Trend zu größeren Verkaufsflächen im Lebensmittel-Einzelhandel fortsetze.“ Juris Rn. 37 Diese Ausführungen sind auch auf die vorliegende Planung übertragbar, zumal das Mietverhältnis mit der Firma Deichmann (Schuhe) zwar relativ sicher erscheint, der Textilhändler (Takko) indes nicht zuletzt auch aufgrund der schon jetzt vorhandenen Verkaufsflächengröße als problematisch zu bewerten ist u. keinesfalls als sicher angenommen werden kann, dass dieser Mieter im Objekt bleibt. Sollte die Firma Takko nach Ablauf des Mietvertrages aber ausziehen, wären meine Mandanten darauf beschränkt, dort wiederum einen Textilliten zu etablieren, was gerade mit Blick auf die derzeit vorhandene Verkaufsfläche problematisch wäre. In der vorliegenden Form kann der B-Planentwurf somit nicht abwägungsgerecht als Satzung beschlossen werden. Zu fordern wäre aus Sicht meiner Mandanten zumindest, dass alternativ zu den beiden bestandskräftig genehmigten u. im Plangebiet vorhandenen Nutzungen auch großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen würde. Dies ist auch sowohl mit Blick auf § 1 (4) BauGB</p>	<p>Die geplanten Festsetzungen entsprechen dem vorhandenen u. baurechtlich genehmigten Bestand. Der Forderung nach einer Zulassung nicht-zentrenrelevanter Sortimente kann gefolgt werden, da dieses grundsätzlich mit der Sondergebietsfestsetzung gem. § 11 (3) BauNVO vereinbar ist, die Zweckbestimmung nicht konterkariert u. den landesplanerischen Vorgaben zur Überplanung von Bestandsstandorten entspricht. Der Anregung wird gefolgt, der B-Planentwurf wird entsprechend geändert, sodass in den SO-Gebieten grundsätzlich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind.</p>

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
<p>wie auch die besonderen Anforderungen einer SO-Gebietsfestsetzung möglich. Namentlich führt das Ziel 6.5-7 des aktuellen LEP NRW aus, dass ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich möglich ist, so dass die diesseitige Anregung keinen Bedenken mit Blick auf die nach § 1 (4) BauGB zu fordernde Anpassung an die Ziele der Raumordnung begegnet. Darüber hinaus steht einer solchen Ergänzung der Festsetzung auch nicht entgegen, dass die Zweckbestimmung des SO-Gebiets durch die Aufweitung des Kataloges der zulässigen Nutzungen verloren ginge. Tatsächlich handelt es sich hier um ein SO-Gebiet „großflächiger Einzelhandel“ i. S. d. § 11 (3) BauGB. Diese Zweckbestimmung würde aber durch die Aufweitung des Spektrums der zulässigen Sortimente nicht beeinträchtigt; nach wie vor wäre allein großflächiger Einzelhandel dort zulässig.</p>	
<p>Zu überlegen ist allerdings auch, inwieweit es möglich wäre, meinen Mandanten weitere Nutzungsoptionen – bspw. durch die Etablierung von Nutzungen, die nichts mit dem Einzelhandel zu tun haben zu ermöglichen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zulassung weiterer Nutzungsoptionen ist nicht mit den Anforderungen einer SO-Festsetzung gem. § 11 (3) BauNVO vereinbar.</p>
<p>Mit Blick auf die generelle Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens ist darüber hinaus die Frage zu stellen u. im Rahmen der Abwägung auch zu beantworten, ob die vorliegende Planung zielführend u. ausreichend städtebaulich begründet ist. Dies vor dem Hintergrund, dass es sich bei der von Ihnen als Einzelhandelsagglomeration bezeichneten Nutzungsstruktur im Plangebiet letztendlich um den letzten funktionierenden Einzelhandelsstandort in Bergkamen handeln dürfte. Soweit ein Schutz zentraler Versorgungsbereiche mit der Bauleitplanung erreicht werden soll, ist zu berücksichtigen, dass es funktionierende zentrale Versorgungsbereiche mit attraktivem Einzelhandelsbesatz in Bergkamen im heutigen Zustand nicht geben dürfte u. aufgrund der baulichen Struktur im in Frage kommenden Bereich auch nicht damit zu rechnen ist, dass hier eine Revitalisierung stattfinden kann. Ob man dann aber die vage Möglichkeit einer Revitalisierung – so man sie denn überhaupt will – zum Anlass nehmen will, einen funktionierenden u. allseits als attraktiv anerkannten Einzelhandelsstandort auch noch zu beeinträchtigen u. dessen Schädigung in Kauf zu nehmen, erscheint durchaus zweifelhaft.</p>	<p>Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens ist die Überplanung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts gem. landesplanerischer Vorgaben u. zum Schutz der ZVB in Bergkamen sowie in den Nachbarstädten. Bergkamen verfügt über fünf ZVB, die im FNP dargestellt sind. Der Einzelhandelsbesatz ist sehr unterschiedlich; vielfach sind jedoch die Sortimente u. tlw. auch die Betriebe in den ZVB identisch zum Plangebiet. Um einen dauerhaften Erhalt der ZVB, die eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung bieten, zu sichern, ist eine Erweiterung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts unzulässig. Schützenswert sind zudem nicht allein die ZVB in Bergkamen, sondern auch in den Nachbarstädten. Darüber hinaus ist die verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen. Im unmittelbaren Umfeld des Einzelhandelsstandorts An der Bumannsburg befinden sich aufgrund großer Gewerbegebäude nur wenige Verbraucher. Dazu ist die Versorgung in den Zentralen Versorgungsbereichen durch die Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet städtebaulich zielführend. An der Bauleitplanung wird daher festgehalten.</p>
<p>Soweit Sie darüber hinaus beabsichtigen, die vorhandenen Verkaufsflächen in den vorgesehenen Sondergebieten, namentlich insb. auch im SO 3, auf den vorhandenen Bestand einzufrieren, mag dies zwar den Vorgaben des Ziels 6.5-7 des LEP NRW entsprechen. Auch insoweit fragt sich aber, ob das Bauleitplanverfahren mit Blick auf die vorstehend bezeichneten Probleme der Einzelhandelsstruktur in Bergkamen zielführend ist. Auch hier stellt sich somit wiederum die Frage, ob eine Schädigung der vorhandenen Struktur im Plangebiet tatsächlich in Kauf genommen werden soll, obwohl andererseits nicht</p>	<p>Wie oben dargestellt verfügt Bergkamen über fünf ZVB u. auch in den Nachbarstädten sind ZVB, die gegenüber dem nicht integrierten Einzelhandelsstandort einen Schutzstatus genießen. Der nicht integrierte Einzelhandelsstandort verfügt heute schon über Verkaufsflächen, die in ihrer Größe die Verkaufsflächen in den Zentralen Versorgungsbereichen überschreiten. Insofern soll hier keine weitere Flächenerweiterung stattfinden. Von einer Schädigung des Standorts ist jedoch nicht die Rede. Vielmehr wird</p>

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
<p>mit einer Revitalisierung des weitgehend brachliegenden zentralen Versorgungsbereichs in Bergkamen zu rechnen ist. Gerade letzterer Aspekt würde es aber auch unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung ermöglichen, zumindest kleinere Verkaufsflächenerweiterungen zuzulassen. Namentlich heißt es hierzu in Ziel 6.5-7 des LEP NRW wörtlich wie folgt: „Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“ Dies wäre hier aber der Fall, wenn den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zumindest moderate Erweiterungsoptionen durch entsprechende Verkaufsflächenfestsetzungen verblieben. Eine Beeinträchtigung, zumal eine wesentl. Beeinträchtigung, der ohnehin darniederliegenden ZVB würde hiermit sicher nicht einhergehen.</p>	<p>mit der Festsetzung auch eine dauerhafte Sicherung verfolgt. Damit wird den Betrieben / Eigentümern Investitionssicherheit gegeben. Dass die Festschreibung des bauaufsichtsrechtlich genehmigten Bestands kein Investitionshemmnis darstellen muss, zeigt der Neubau des Einzelhandelsbetriebs Kaufland am Standort. Zudem soll durch die Optimierung der Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer eine bessere u. sicherere Erreichbarkeit der einzelnen Betriebe bewirkt werden. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Alles in allem regen wir daher für unsere Mandanten an, von der Bauleitplanung generell Abstand zu nehmen, zumal nicht ersichtlich ist, dass sich Ihre aus § 1 (3) BauGB folgende Planungsbefugnis hier tatsächlich zu einer strikten Planungspflicht mit dem Ziel der Anpassung an die Ziele der Raumordnung, namentlich insb. Ziel 6.5-7 des LEP NRW verdichtet hätte. Sollten Sie aber an der Planungsabsicht festhalten, wäre zumindest zu fordern, die vorgesehenen Festsetzungen entsprechend der diesseitigen Anregungen zu ergänzen, was das Erfordernis einer erneuten Offenlage des dann geänderten Planentwurfs mit sich brächte.</p>	<p>Die Bauleitplanung folgt der landesplanerischer Zielvorgabe gem. Ziel 6.5-8 LEP NRW. Insofern wird der Anregung, von der Bauleitplanung Abstand zu nehmen, nicht gefolgt. Zum Umgang mit den weiteren Anregungen s. o.</p>
<p>Wir sind in Sorge u. beunruhigt, was NICHT mehr im B-Plan steht! Alles für uns Relevante, Kritische wurde leider herausgenommen! Wir gehen jedoch davon aus, dass der B-Plan aus einem rechtskräftigen FNP entwickelt wurde!? Unseres Erachtens sollte dieser neben den Flächennutzungsarten auch Straßenführung u. verkehrsrechtliche Anbindungen enthalten!</p>	<p>Der B-Plan ist aus dem FNP entwickelt, der am 02.07.2014 wirksam geworden ist. § 9 (1) BauGB regelt, welche Festsetzungen aus städtebaul. Gründen im B-Plan getroffen werden können. Unter § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind hier Verkehrsflächen, allerdings nicht die Straßenplanung/-führung genannt. Die Möglichkeit für verkehrsrechtl. Festsetzungen gibt das BauGB nicht her. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind derart dimensioniert, dass die Kundenströme nach dem aktuellen Stand der Technik bewältigt werden können. Für alle Verkehrsteilnehmer soll die Sicherheit erhöht werden. Dies ist heute insb. für die schwachen Verkehrsteilnehmer nicht ausreichend gegeben. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Mischgebiete anstatt Erweiterung des Einzelhandels – zukünftig! Wir gehen davon aus, dass auch auf angrenzenden – zum relevanten Teil städt. – Flächen siehe „Bumsfeld“ kein weiterer Einzelhandel entstehen wird! (Gerücht oder Realität: Erweiterung Aldi-Markt Rünthe???) Stattdessen ebenfalls Mischgebiet oder verträgliches Gewerbe!</p>	<p>Das angesprochene Grundstück befindet sich nicht (mehr) im Geltungsbereich des B-Plans. Nach landesplanerischen Vorgaben ist eine Erweiterung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts nicht zulässig. Daher werden die Betriebe im Gebiet auf ihren Bestand beschränkt. Eine Erweiterung des Standortes auf angrenzende Flächen, hier das „Bumsfeld“ würde diesen Vorgaben widersprechen.</p>

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
<p>Bushaltestellen am Ostenhellweg: Wir gehen selbstverständlich davon aus, dass ein optimales Sicherheitskonzept vorliegt u. in Gänze umgesetzt wird, um Passanten, insbesondere Schul-Kindern, Senioren u. Handicap-Personen einen sicheren Übergang auf der L 736/ Ostenhellweg zu gewährleisten! Die heutige Ampelanlage ist völlig unzureichend u. deplaziert!</p>	<p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung. Der Bau der Haltestellen am Ostenhellweg erfolgt gem. den rechtlichen Vorgaben u. in Abstimmung mit d. zuständigen Straßenbaulastträger Straßen.NRW. Der Sicherheit der schwachen Verkehrsteilnehmer wird im Gegensatz zur Bestandssituation besonders Rechnung getragen. Ausbauqualität u. verkehrslenkende Maßnahmen sind nach § 9 BauGB nicht Gegenstand d. Bauleitplanung. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Auch ich gehe davon aus, dass der B-Plan aus einem rechtskräftigen FNP entwickelt wurde!? Neben den Flächennutzungsarten sollten m. E. ebenfalls Straßenführung u. verkehrsrechtliche Anbindungen enthalten sein! Leider wurden diese sämtlichen – kritischen – Anteile aus dem B-Plan herausgenommen, die mich jedoch sehr beschäftigen u. z. T. beängstigen!</p>	<p>Der B-Plan ist aus dem FNP entwickelt, der am 02.07.2014 wirksam geworden ist. § 9 (1) BauGB regelt, welche Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen im B-Plan getroffen werden können. Unter § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind Verkehrsflächen, allerdings nicht die Straßenplanung/-führung genannt. Die Möglichkeit für verkehrsrechtliche Festsetzungen gibt das Baugesetzbuch nicht her. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Zudem verweise ich auf meine Briefe von 05.2015, 04. u. 06.2018 „...Von dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches in B...und der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung durch Festsetzung...“ u. somit vom B-Plan bin ich die einzig wirklich – stark – Betroffene, wenn wir mal ehrlich sind. Durch Herausnahme des „Bumsfeld“ hält sich die Stadt sämtliche Optionen offen. Setzt mich jedoch fest! Meine Forderung ist: Sämtliche freien Flächen gleich zu behandeln! Dies bedeutet: Auf Bumsfeld nur Mischgebiets-verträgliche Unternehmen ansiedeln zu lassen! Insbesondere wenig zusätzlichen Verkehr für Sandbochumer Weg! → Schutz meiner beruflichen Existenz!</p>	<p>Das angesprochene Grundstück befindet sich nicht (mehr) im Geltungsbereich des B-Plans. Nach landesplanerischen Vorgaben ist eine Erweiterung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts nicht zulässig. Eine Erweiterung des Standortes auf angrenzende Flächen, hier das „Bumsfeld“ würde diesen Vorgaben widersprechen. Zudem ist diese Fläche im wirksamen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Nach juristischer Prüfung beim WLIV ist die Unterteilung des „Mischgebietes“ von 1-4 eine Besonderheit in diesem Fall. Somit bin ich grundsätzlich u. mit der Zuordnung MI u. 1 für mein betroffenes Grundstück noch nicht einverstanden u. bitte um nochmalige Klärung! Vor einem Ratsbeschluss!</p>	<p>Gem. § 1 (5) BauNVO kann im B-Plan festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungsarten, die im MI-Gebiet gem. § 6 BauNVO allg. zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Nach § 1 (9) BauNVO können auch nur bestimmte Arten von Anlagen geregelt werden. Im Plangebiet wurde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht u. aus städtebaul. Gründen wurden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. D. Ausschluss von Tankstellen in allen MI-Gebieten erfolgte, weil diese Nutzung nicht verträglich mit dem heutigen Bestand u. der verkehrl. Erschließung ist. Einzelhandelsbetriebe werden grundsätzlich ausgeschlossen, um über den Bestand hinaus den nicht integrierten Einzelhandelsstandort nicht weiter zu stärken. Die Festsetzungen können sich nach § 1 (8) BauNVO auf Teile des Baugebietes beschränken. Eine Unterteilung in verschiedene MI-Gebiete ergibt sich dabei aus dem Erfordernis, für Teilbereiche unterschiedliche Nutzungsarten auszuschließen. So werden vorhandene Einzelhandelsbetriebe in den MI-Gebieten als zulässige Fremdkörper festgesetzt, um sie in ihrem Bestand zu si-</p>

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
	<p>chern. Im MI-Gebiet entlang Sandbochumer Weges werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil sie nicht verträglich mit dem Bestand sind. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten u. Einzelhandel erfolgt auch deshalb, um kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erzeugen.</p> <p>Die MI-Gebietsfestsetzungen bieten die größten Nutzungsmöglichkeiten für die jeweiligen Grundstücke, weil dort sowohl Wohnen als auch gewerbl. Nutzungen möglich sind. Lediglich der Einzelhandel wurde ausgeschlossen oder beschränkt u. in Teilen erfolgt ein Ausschluss von Vergnügungsstätten.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Der B-Planentwurf lässt im Hinblick auf seine Festsetzungen entsprechend den Ausführungen in der Begründung zu Ziffer 4 ausdrücklich die konkrete Straßenplanung außen vor. Sie ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Im B-Plan werden lediglich die Straßenverkehrsflächen entsprechend festgesetzt. Damit offenbart sich ein erhebliches Abwägungsdefizit, welches zur Unwirksamkeit des Planes führt. Dies gilt insbesondere, wenn man in den Blick nimmt, wie seitens der Stadt Bergkamen die konkrete Straßenplanung gelegentlich einer Anliegerversammlung am 12.03.2018 vorgestellt worden ist.</p>	<p>§ 9 (1) BauGB regelt, welche Festsetzungen aus städtebaul. Gründen im B-Plan getroffen werden können. Unter § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind hier Verkehrsflächen, allerdings nicht die Straßenführung genannt. Die Möglichkeit für verkehrsrechtl. Festsetzungen gibt das BauGB nicht her. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind derart dimensioniert, dass die Kundenströme nach dem aktuellen Stand der Technik bewältigt werden können. Für alle Verkehrsteilnehmer soll die Sicherheit erhöht werden. Dies ist heute insb. für die schwachen Verkehrsteilnehmer nicht ausreichend gegeben.</p> <p>Die Straßenplanung wurde auf der genannten Veranstaltung als einer von drei Teilen (neben dem B-Plan u. dem Bauvorhaben Kaufland) separat vorgestellt. Es wurde in diesem Zusammenhang dargelegt, dass sie parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt, jedoch nicht Gegenstand dieses ist.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Die Verlagerung der Hauptzufahrt zum Parkplatz des neu zu errichtenden Kaufland-Warenhauses liegt nunmehr nicht mehr südlich des Kauflandgrundstücks, sondern westlich des Kauflandgrundstücks. Damit wird der weit überwiegende Teil aller Verkehre in das Plangebiet im Unterschied zur bisherigen Verkehrsführung abgefangen u. der gesamte südlich Teil des Plangebietes faktisch vom Zielverkehr für das gesamte Plangebiet abgeschnitten.</p> <p>Das bisher gegebene „Miteinander“ der Gewerbetreibenden u. Grundstückseigentümer vor Ort wird insoweit einseitig zur Optimierung nur eines Grundstückseigentümers verändert.</p>	<p>Das Grundstück des Kaufland-Warenhauses grenzt östl. u. nördl. an die Straße An der Bumannsburg an. Verkehrsrechtl. u. städtebaul. Gründe sprechen nicht gegen eine zusätzliche Ein- u. Ausfahrt vom Grundstück nach Westen. Vielmehr werden Umwegverkehre vermieden. Die Grundstücke u. Einzelhandelsbetriebe südlich der Straße An der Bumannsburg haben ihre Zufahrten sogar auf ganzer Grundstücksbreite zur Straße hin. Es wird im B-Plan lediglich zur Sicherung geordneter Verkehrsverhältnisse entlang des nordöstl. Teils der Straße An der Bumannsburg ein Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrt selbst wird nicht festgesetzt.</p> <p>Mögliche wirtschaftliche Gründe, die gegen eine zweite Ausfahrt nach Westen sprechen, sind nicht Regelungsgegenstand des B-Plans.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Diese Veränderung wird zudem noch verstärkt durch die Verlagerung der Haltestelle für den ÖPNV aus dem südlichen Bereich der Straße An der Bumannsburg an die Straße Ostenhellweg.</p>	<p>Die Haltestelle für den ÖPNV befand sich bisher auf privatem Grundstück der Firma Kaufland. Verbunden mit der Neuplanung konnte diese Haltestelle nicht beibehalten werden. Die Anschlusszeiten im ÖPNV-Netz insgesamt machen es zudem erforderlich, künftig auf die bisherige Schleifenfahrt durch die Straße An der Bumannsburg zu verzichten. Daher wird die Haltestelle an den Os-</p>

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
	<p>tenhellweg verlegt. Der Sicherheit der schwachen Verkehrsteilnehmer u. der Barrierefreiheit wird im Gegensatz zur Bestandssituation besonders Rechnung getragen, insb. durch die sichere Führung des Fußgänger- u. Radverkehrs im Gebiet u. zu den neuen Haltestellen hin. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind derart dimensioniert, dass die Kundenströme nach dem aktuellen Stand der Technik bewältigt werden können.</p>
<p>Verbunden sein wird die Veränderung der Verkehrsführung zudem, das lässt sich ebenfalls nicht den Planunterlagen entnehmen, sondern nur dem in der v. g. Anliegerversammlung verteilten Erschließungsplan, mit einer Verlegung des Eingangsbereichs des Kaufland-Warenhauses nach Norden, wodurch ebenfalls die große Entfernung zu den südlich der Straße An der Bummansburg gelegenen Gewerbeeinheiten verstärkt wird.</p>	<p>Das Bauvorhaben Kaufland u. die Lage des Eingangs ist nicht Gegenstand des B-Plans. Der B-Plan gibt lediglich Art u. Maß der baulichen Nutzung sowie Sortimente u. Verkaufsflächen für das Grundstück vor. Es liegen keine städtebaulichen oder sonstigen Gründe vor, die einer Verschiebung des Kaufland-Eingangs nach Norden entgegenstehen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Der Erschließungsplan lässt darüber hinausgehend erkennen, dass mit Blick auf den direkt gegenüber der dort vorgesehenen Einfahrt für das Kaufland-Warenhaus gelegenen Anlieferzufahrt für den Elektrogroßmarkt Berlet sowohl ein Unfallschwerpunkt überflüssigerweise geschaffen wird als auch ein Verkehrsknotenpunkt, der für Rückstau sorgen wird, zumal der Schwerlastanlieferverkehr wieder rückwärts auf die Straße An der Bummansburg setzen muss, da eine ausreichende Wendemöglichkeit nicht gegeben ist.</p>	<p>Die Straßenplanung/-führung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind allerdings derart dimensioniert, dass die Kundenströme nach dem aktuellen Stand der Technik bewältigt werden können. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Nicht nachvollzogen werden kann auch die erheblich kostenträchtige u. schon in der Begründung des B-Plans angekündigte Schaffung eines Kreisverkehrs, obwohl faktisch dort lediglich die Straße An der Bummansburg eine Kurve macht u. überhaupt kein Kreuzungsbereich vorliegt. All die vorstehend dargestellten Gesichtspunkte machen deutl., dass mit der Ausblendung der konkreten Straßenplanung im Rahmen der Festsetzungen der Planentwurf an einem erheblichen Defizit leidet.</p>	<p>Die Straßenplanung/-führung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans. Der Kreisverkehr dient Fahrzeugen, die von den Grundstücken auf der Westseite ausfahren als funktionsfähige u. sichere Wendemöglichkeit. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Insg. ist bedauerlicherweise festzustellen, dass die gesamte Planung ausschließlich darauf ausgerichtet ist, die Interessen des Kaufland-Warenhaus Betreibers optimal umzusetzen, ohne die Interessen des Elektrofachmarkts Berlet zu vernachlässigen. Alle übrigen südlich der Straße An der Bummansburg gelegenen Flächen interessieren nicht. Die geplanten Festsetzungen im Hinblick auf die Sortimentsbeschränkungen für diese Grundstücke bzw. Objekte im Hinblick auf die vermeintliche Zentrumsrelevanz werden konterkariert durch die zulässigen Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Sortimente für das Kaufland-Warenhaus.</p>	<p>Alle Einzelhandelsbetriebe – auch das Kaufland-Warenhaus – werden festgeschrieben auf die vorhandenen u. baurechtlich genehmigten Sortimente u. Verkaufsflächen. Ergänzend dazu sollen nunmehr in Abwägung der während der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein (s. o.). Die maximale Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente liegt dabei für das Kaufland-Warenhaus in gleicher Größenordnung wie in den anderen Sondergebieten. Es ist hier – auch gemessen an der Gesamtverkaufsfläche des Kaufland-Marktes – nicht übermäßig viel Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Eine Änderung des B-Plans ergibt sich lediglich hinsichtlich der Zulässigkeit nicht zentrenrelevanter Sortimente.</p>

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
<p>Herhalten sollen die Eigentümer der südlich der Straße An der Bumannsburg gelegenen Grundstücke nur als An der Bumannsburg auf der Grundlage des KAG NRW i. V. m. der Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Bergkamen. Denn zumindest das südlich gelegene Teilstück der Straße An der Bumannsburg ist lediglich sanierungsbedürftig im Bereich der Anlieferung für das Kaufland-Warenhaus, welches i. Ü. die Straße An der Bumannsburg einzig mit Schwerlastverkehren belastet. Alle anderen Anlieger südlich der Straße An der Bumannsburg werden mit Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht von max. 7,5 t beschickt.</p>	<p>Die Straßenplanung/-führung ist ebenso wenig Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans wie die Beurteilung, wie sanierungsbedürftig die Straße ist. Auch Kosten werden hier nicht geregelt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Insg. bleibt festzuhalten, dass die Gesamtplanung eben nicht ausgewogen ist, sondern ersichtlich erheblich durch die Verkehrsführung beeinflusst eine Benachteiligung sämtlicher im südlichen Bereich des Plangebietes gelegener Grundstückseigentümer/Gewerbetreibenden mit sich bringt.</p>	

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Bez.-Reg. Arnsberg, Dez. 25 – Verkehr	
<p>Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung verwiesen, die weiterhin Gültigkeit behält. Aus Gründen der Sicherheit u. Leichtigkeit des Verkehrs sollte die Zufahrt zum Kauflandparkplatz möglichst weit entfernt von der Einmündung An der Bumannsburg in d. L 736 u. d. dortigen Signalanlage angeordnet werden.</p>	<p>Der Anregung wird bereits gefolgt. Im B-Plan ist im nördlichen Abschnitt der Straße An der Bumannsburg ein „Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt“ festgesetzt.</p>
Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V.	
<p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 13.10.2017 angegeben, wird die beabsichtigte Überplanung des Standorts grundsätzl. begrüßt, da dadurch die an diesem Standort seit langem gebotene planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlung (endlich) umgesetzt wird. Die damit notwendigerweise verbundene Festschreibung des Bestands der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe lässt sich nicht verhindern u. ist für die Steuerung zukünftiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben zu akzeptieren. Die auf den S. 6-8 beschriebene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in den MI-Gebieten 1-4 u. den SO-Gebieten 1-5 ist angesichts des Grundsatzes des Bestandsschutzes ebenfalls zu akzeptieren. Die i. Vgl. zum Beteiligungsverfahren aus Okt. 2017 vorgenommenen leichten Veränderungen werden ausdrücklich begrüßt.</p>	
Gelsenwasser AG, Betriebsdirektion	
<p>Es wird auf ein Schreiben vom 21.03.2018 verwiesen. Mit diesem Schreiben wurde ein Rohrnetzplanausschnitt übersandt, in dem</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme steht im Zusammenhang mit dem Erwerb von Teilen des</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>eine vorhandene Wasserleitung einschl. des 3 m breiten Schutzstreifens in ungefährer Lage dargestellt ist. Wasserleitung u. Schutzstreifen sind durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Für die Dauer des Bestehens der Wasserleitung darf diese sowie der Schutzstreifen nicht überbaut werden. Hierzu gehört auch, dass keine tiefwurzeln- de Bäume oder Sträucher angepflanzt werden dürfen. Außerdem dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Gelsenwasser-Anlagen gefährden, dazu zählen auch größere Abtragungen oder Aufschüttungen des Geländes.</p>	<p>Kaufland-Grundstücks für die Verbreiterung der Erschließungsstraße. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen u. im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung behandelt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Gemeinschaftsstadtwerke mbH Kamen – Bönen – Bergkamen	
<p>Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Geplant sind die Erneuerung von Versorgungsleitungen im Gehweg u. Straßenbereich sowie die Erneuerung der Straßenbeleuchtung im Auftrag der Stadt Bergkamen. Wir bitten vor dem Hintergrund des Vorgenannten um Rücksprache mit der Fachabteilung C 22-E u. um weitere Beteiligung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen u. im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung behandelt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Industrie- u. Handelskammer zu Dortmund	
<p>Die planungsrechtliche Steuerung des Standortes An der Bumannsburg wird seitens der IHK grundsätzlich begrüßt. Vorgesehen ist es, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe entsprechend den landesplanerischen Vorgaben auf ihren Bestand festzuschreiben. Die bestehenden u. genehmigten Betriebe in den SO 1-4 auf den genehmigten Bestand festzuschreiben, ist im Hinblick auf eine planungsrechtliche Steuerung zu akzeptieren. Eine Einschränkung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in SO 2 u. SO 5 kann allerdings nicht nachvollzogen werden. Dies betrifft insb. SO 5. Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Bergkamen wurde für den Vorhabenstandort ausgeführt, dass „der im nordöstlichen Stadtgebiet liegende nicht integrierte Fachmarktstandort „Am Römerlager“ (An der Bumannsburg) [...] planungsrechtl. im Bestand festgeschrieben werden [soll]. Langfristig soll [...] eine Reduzierung der zentren- u. nahversorgungsrelevanten Sortimente erreicht werden.“ Bereits mit Schreiben v. 30.05.2012 hatte sich die IHK bzgl. der Entwicklung d. ehem. Elektrofachmarktes am Fachmarktstandort An der Bumannsburg im Hinblick auf eine Nachnutzung durch einen Sonderpostenmarkt negativ geäußert: „Unter absatzwirtschaftlichen Gesichtspunkten wäre die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes [...] problematisch, weil das Sortiment eines Sonderpostenmarktes ständig wechselt (Postenware) u. eine klare Festsetzung der Verkaufsflächenanteile von zentrenrelevanten u. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten kaum möglich ist.“</p>	<p>Der Anregung nach einer Zulassung nicht-zentrenrelevanter Sortimente wird gefolgt, da dieses grundsätzlich mit der SO-Gebietsfestsetzung gem. § 11 (3) BauNVO vereinbar ist, die Zweckbestimmung nicht konterkariert u. den landesplanerischen Vorgaben zur Überplanung von Bestandsstandorten entspricht. Der Anregung wird gefolgt, B-Planentwurf u. Begründung werden entsprechend geändert, sodass in den SO-Gebieten grundsätzlich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind.</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>Es solle Zielsetzung bleiben, als Nachfolgenutzung für den ehem. Berletmarkt ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment oder ein anderes Gewerbe als Einzelhandel zu etablieren.</p> <p>Wir bitten um Verständnis, dass wir die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes leider nicht positiv begleiten können.“ Unsere Bedenken hatten wir zuletzt mit Stellungnahme vom 16.10.2017 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 2 (2) u. § 4 BauGB aufrechterhalten. Das dem Sonderpostenmarkt ein Genehmigungsanspruch für eine beantragte Erweiterung zugesprochen wird respektive zugesprochen werden muss, trägt zu einer weiteren Verfestigung des nicht integrierten Standortbereiches bei.</p> <p>Der Begründung zum B-Plan ist auf S. 8 zum SO 5 zu entnehmen, dass die Verträglichkeit für den Sonderpostenmarkt gutachterlich nachgewiesen worden sei. Dieser Nachweis ist jedoch nicht zum Bestandteil des Bauleitplanverfahrens gemacht worden, sodass die Plausibilität nicht überprüft werden kann.</p> <p>Abschließend hält die IHK an ihrer bereits kommunizierten Position zur Nachnutzung des ehem. Elektrofachmarktes durch einen Sonderpostenmarkt respektive der nun angestrebten Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Sonderpostenmarktes nach wie vor fest.</p> <p>Wie der geltende Masterplan Einzelhandel d. Stadt Bergkamen beschreibt, sollen auf der Südseite des Straßenzuges An der Bumannsburg grundsätzlich nur Fachmärkte ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sein. Langfristig soll zudem eine Reduzierung der zentren- u. nahversorgungsrelevanten Sortimente erreicht werden.</p> <p>Eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 799 m² auf 1.300 m² – insb. für zentrenrelevante Sortimente – sehen wir daher nach wie vor kritisch. Dies hatten wir ebenfalls zuletzt in der Sitzung des REHKs am 01.12.2017 in Gelsenkirchen vorgetragen. Vielmehr sollte auf eine Einschränkung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente im SO 5 verzichtet werden u. die zentrenrelevanten Sortimente auf ein notwendiges Maß eingegrenzt werden.</p>	<p>Der Sonderpostenmarkt im SO 5 hatte einen Genehmigungsanspruch auf Erweiterung aufgrund der Vorprägung des Gebiets gem. § 34 BauGB. Entsprechend dem Vorgehen bei den übrigen Sondergebieten wird auch für diesen Markt die Verkaufsfläche sortimentsbezogen festgesetzt, basierend auf der Baugenehmigung.</p> <p>Der B-Planentwurf u. Begründung werden geändert. Die zulässigen nahversorgungs- u. zentrenrelevanten Sortimente werden entsprechend der Baugenehmigung in ihren zulässigen Verkaufsflächengrößen beschränkt. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind künftig allgemein zulässig bis zur maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze.</p>
Kreis Unna, Stabsstelle Planung u. Mobilität	
<p>Zum B-Plangebiet wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Datum vom 24.10.2017 bereits eine erste Stellungnahme mit Bedenken abgegeben, da die bis dato vorliegende Untersuchung des Büros Dipl.-Ing. J.U. Kügler, vom 22.03.2013, nicht ausreichend war. Für die Details verweise ich auf die Stellungnahme vom 24.10.2017.</p> <p>Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass die Untersuchungen im Bereich der Tankstelle zwar geruchlich, jedoch nicht chemisch auffällig</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Altlastenthematik auf dem Grundstück des Kauflandmarktes (Altlastenverdachtsflächen 11/117 u. 11/456) wurde im Zuge der Abriss- u. Baugenehmigung behandelt. Es liegen entsprechende Baugrund-, Altlasten- u. Schadstoffuntersuchung des Büros Kügler, Essen, von 2013 u. ergänzend von 2018 vor. Es wird der Anregung gefolgt, den in der Begründung unter dem Kap. 7 Bodenbelastungen (S. 13, 3. Abs.) formulierten Satz, dass die vorliegende Bau-</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>waren.</p> <p>Für den Bereich der ehemaligen, chemischen Reinigung lagen keine chemischen Analysen vor. Die Bodenluftmessungen waren unauffällig, jedoch ist im Bereich der angetroffenen Auffüllungen aufgrund der Schlackeanteile mit Belastungen zu rechnen. Im Bereich des Parkplatzes wurden erhöhte KW-Gehalte angetroffen, deren Herkunft unbekannt war. Diese Belastungen wurden daraufhin in Abstimmung mit dem FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden, weiter räumlich eingegrenzt.</p> <p>Dazu wurde die ergänzende Altlastenuntersuchung des Büros Kügler vom 12.01.2018 vorgelegt. In diesem Gutachten wurden die Chromatogramme der auffälligen Analysen ausgewertet. Zudem wurden im Abstand von ca. 10 m je vier Sondierungen zur Abgrenzung der Belastungen der RKB 11 u. RKB 14 niedergebracht u. beprobt. Die ermittelten KW-Gehalte liegen z.T. unterhalb der Nachweisgrenze des Analyseverfahrens, der Maximalwert liegt bei 95 mg/kg. Die Gaschromatogramme lassen darauf schließen, dass es sich bei den ermittelten KW-Gehalten um hochsiedende KW handelt, wie sie z. B. in Form von Asphalt vorkommen. Der Gutachter vermutet eine Verschleppung von Asphaltanteilen in die zuerst genommenen Proben u. erklärt damit die erhöhten KW-Gehalte, die sich an anderer Stelle nicht wiederfinden lassen. Insg. konnten allerdings nicht alle relevanten Bereiche untersucht werden, diese Untersuchungen können erst im Zuge des Gebäuderückbaus umgesetzt werden.</p> <p>Daher sollte m. E. der in der Begründung unter dem Kap. 7 Bodenbelastungen (S. 13, 3. Abs.) formulierte Satz, dass die vorliegende Baugrund- u. Altlastenuntersuchung keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder ein Gefährdungspotenzial für Boden o. Grundwasser ermittelt hat, gestrichen werden. Die ausstehenden Untersuchungen können erst im Zuge des Gebäuderückbaus umgesetzt werden. Im Rahmen der Beteiligung des FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden im Baugenehmigungsverfahren wurde eine Begleitung der Abbrucharbeiten durch einen Altlastensachverständigen gefordert. Darüber hinaus sollten die Abbruch u. ggf. Sanierungs- oder Sicherungsarbeiten in einem Abschlussbericht dokumentiert werden. Der entsprechende Bericht liegt noch nicht vor, so dass aus Sicht der Altlastenbearbeitung derzeit keine abschließende Bewertung der Fläche vorgenommen werden kann.</p>	<p>grund- u. Altlastenuntersuchung keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder ein Gefährdungspotenzial für Boden oder Grundwasser ermittelt hat, zu streichen. Stattdessen wird dort nur auf die vorliegenden Untersuchungen u. die Genehmigungsverfahren für Abriss u. Neubau des Kaufland-Marktes verwiesen.</p> <p>Die Begründung zum B-Plan wird geändert.</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>Aufgrund dessen bitte ich die Altlastenverdachtsflächen 11/117, 11/456 als auch die Flächen 11/338 u. 11/349, für die bisher keine Untergrunduntersuchungsergebnisse vorliegen, im Planwerk entsprechend zu kennzeichnen. In diesem Zusammenhang bitte ich um die Aufnahme folgender textlicher Festsetzung ggfls. im Rahmen von § 9 (2) BauGB: Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind im Altlastenverzeichnis des Kreises Unna aufgeführt bisher aber nur unzureichend untersucht. Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind ggf. Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen in Abstimmung mit dem Kreis Unna (FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden) u. einem zu beauftragenden Altlastensachverständigen durchzuführen. Erst nach Vorlage der Ergebnisse der durchzuführenden Untergrunduntersuchungen kann die geplante Nutzung aus Sicht der Altlastenbearbeitung beurteilt werden. Für die Erteilung einer Baugenehmigung ist eine positive Stellungnahme der Kreisverwaltung Unna, FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden Voraussetzung.</p> <p>Als Hinweis zu dem Thema bitte ich den folgenden Text aufzunehmen: Werden im Zuge von Eingriffen in d. Untergrund/Erddararbeiten z. B. bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- u./oder Grundwasserunreinigungen z. B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen, u. das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung d. Kreises Unna fortgesetzt werden.</p>	<p>Da die betroffenen Flächen vollständig durch Gebäude, Parkplätze sowie den Straßenbau versiegelt sind bzw. werden u. keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen u. zulässig sind, wird keine entsprechende Kennzeichnung u. textliche Festsetzung im B-Plan vorgenommen. Im Zuge möglicher Bauanträge ist ohnehin das Thema Altlasten zu behandeln.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Darüber bitte ich aus wasserwirtschaftliche Sicht um die Aufnahme des folgenden Hinweises in das Planwerk:</p> <p>Für die bautechnische Verwertung u. den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe / Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- u. Erdbau (z. B. Errichtung v. Trag- u. Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gem. § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur u. Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der B-Plan wird redaktionell geändert u. der Hinweis aufgenommen.</p>
<p>Allgemein bitte ich noch um eine redaktionelle Änderung: Bei der Beschreibung der Altlastenverdachtsfläche 11/456 in der Begründung (Kap. 7 Bodenbelastungen) sollte die Bezeichnung „Chemischreinigung“ durch „Chemische Reinigung“ ersetzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wird redaktionell geändert.</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>Darüber hinaus bitte ich die Abbildung 3 dahingehend zu ergänzen, dass die Bezeichnungen der relevanten Katasterflächen sich dort wiederfinden.</p>	<p>Die Karte stammt aus dem Atlantenkataster des Kreises Unna. Eine Beschriftung der Flächen ist dort nicht möglich. Durch die Beschreibung der einzelnen Flächen ist aber ersichtlich, wo sich diese jeweils befinden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes weise ich darauf hin, dass im Plangebiet die Festsetzung von MI- u. SO-Flächen vorgesehen ist, die z. T. ineinander verzahnt sind. In einigen MI-Flächen ist bereits Wohnbebauung bzw. -nutzung vorhanden. Im Osten des Plangebietes grenzt ein WA an. Es liegt eine schalltechn. Untersuchung d. Büros ITAB, Dortmund, vom 11.04.2018 vor (BNr. 7187-1 H 2018). Für die SO-Gebiete werden in den Textlichen Festsetzungen Emissionskontingente festgesetzt. Weiterhin ist das Plangebiet in verschiedene Lärmpegelbereiche (LPB) unterteilt. Hinsichtlich des SO 1 (Kaufland-Gelände) liegt eine eigenständige „Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm“ der „rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG“ vom 08.08.2017 zum Neubau eines Verbrauchermarktes (Kaufland) vor, in dem folgende Maßnahmen ausgearbeitet wurden: In Kap. 9 (S. 29) sind konkrete Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten genannt, die in Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben umzusetzen sind. Diese sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einsatz einer geschlossenen Rampe für LKW-Verladung (mit Randabdichtung). • Asphaltierte Fahrgassen zu den Stellplätzen. • Bau einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand (Oberkante Wand = 58,8 m ü. N.N.) an der südlichen Grenze des Anlieferhofes sowie einer 4,5 m hohen Lärmschutzwand (Oberkante Wand = 60,80 m ü. N.N.) im Osten des Anlieferhofes. Die Lage u. Höhe der Lärmschutzwände ist in der Anl. 1 der Geräuschimmissionsprognose dargestellt. • Keine Warenanlieferung in der Nachtzeit von 22:00-06:00 Uhr. <p>Diese Maßnahmen sollten m. E. im B-Plan durch zeichnerische u. textliche Festsetzungen aufgenommen werden. Hinsichtlich der Lärmschutzwand ist dies bereits geschehen.</p>	<p>Gem. der schalltechnischen Untersuchung des Büros ITAB übersteigen die Emissionskontingente der Teilflächen des Kaufland-Grundstücks die Geräuschimmissionsprognose des Büros rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG zum Bauantrag Kaufland. Lediglich die Lärmschutzwand ist im Rahmen des B-Plans festzusetzen, textl. Festsetzungen zu den übrigen Schallschutzmaßnahmen werden nicht genannt u. obliegen damit allein dem Baugenehmigungsverfahren für den Kaufland-Markt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>In Bezug auf die weiteren Lärmfestsetzungen (Gliederung in Lärmpegelbereiche) in Kap. II 1.4 Nr. 1 merke ich an, dass in der Bauleitplanung als Bezug die DIN 18005 zu wählen ist, u. nicht die 16. BImSchV, insb. da die</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, der B-Planentwurf wird redaktionell geändert.</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>ausschließl. Tatbestände der 16. BImSchV hier nicht zutreffen. Da es sich i. W. um eine Bestandssituation handelt, sind die Belange des Artenschutzes auf der nächsten Ebene konkret zu bearbeiten u. verbindlich zu regeln (Abbruch-/Baugenehmigungen).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regional-NL Ruhr – Hauptsitz Bochum	
<p>Es wird auf die Stellungnahme i. R. der frühzeitigen Trägerbeteiligung verwiesen, die weiterhin in allen Punkten zu beachten ist.</p>	
<p>Dort wurde darauf hingewiesen, dass aus Baugebietsflächen kein Oberflächenwasser den Straßeneigentumsflächen zufließen darf.</p>	<p>Dem Hinweis wird in den Baugenehmigungsverfahren gefolgt.</p>
<p>Dort wurde gefordert, Beleuchtungsanlagen nachweislich derart wirkungsvoll abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 736 nicht geblendet oder durch die Anlagen in irgendeiner Form physiologisch abgelenkt werden können. Die Standorte u. Leuchtpunkthöhen sowie die Lichtstärkenverteilung sind entsprechend zu wählen u. gutachterlich nachzuweisen.</p>	<p>Der Forderung wird bereits gefolgt. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis. Darüber hinaus wurden die Regelungen des § 28 (1) StrWG NRW nachrichtlich übernommen.</p>
<p>Es wurde gefordert, die B-Plan-Grundstücke lückenlos mit einer nicht übersteigbaren Zaunanlage zur L 736 einzufrieden. Zugänge u. Zufahrten zur L 736 dürfen nicht angelegt werden. Ergänzend wird gefordert, entlang der L 736 ein Verbot der Ein- u. Ausfahrt festzusetzen. Eine Einfriedung, die auch den Blendungsschutz zur Landesstraße gewährleistet, ist entlang der L 736 herzustellen.</p>	<p>Den Forderungen wird nicht gefolgt, da keine rechtliche Grundlage hierfür vorhanden ist. Die Regelungen der §§ 20, 25 u. 28 des Straßen- u. Wegegesetzes NRW sind bereits nachrichtlich in den B-Plan übernommen worden.</p>
<p>Für Werbeanlagen, die von der L 736 eingesehen werden können, ist die Zustimmung der Regionalniederlassung Ruhr erforderlich.</p>	<p>Der Forderung wird bereits gefolgt. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.</p>
<p>Die verkehrlichen u. straßenbautechnischen Belange für den Ausbau der Straßeneinmündung L 736 / An der Bumannsburg sowie die Verlegung der Bushaltestelle sind nach dem Veranlassungsprinzip zw. der Straßenbauverwaltung u. der Stadt vertraglich zu regeln.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen u. im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung behandelt.</p>
BUND – Bund für Umwelt u. Naturschutz Deutschland	
<p>Die Stadt Bergkamen hat mit diesem Verfahren die Möglichkeit zu zeigen, dass die Entwicklung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes u. die dazu stattgefundenen Workshops keine Alibi-Funktionen haben. Daher soll nach dem Vorbild Dortmunds festgeschrieben werden, dass Flachdächer u. Dächer mit geringer Neigung zu begrünen sind. Ebenfalls soll in den späteren Bauanträgen eine Festsetzung zur Durchgrünung gemacht werden. Bei Abriss von Gebäuden ist der Artenschutz, hier mit besonderem Augenmerk auf Fledermäuse, zu beachten.</p>	<p>Neben einer Begründung der Dächer wäre grundsätzlich auch die Errichtung von Solaranlagen denkbar. Es soll jedoch keine Entscheidung für oder gegen eine Option getroffen werden. Für die bauliche Gestaltung der Gebäude werden daher im B-Plan keine Vorgaben gemacht. Gleichwohl findet im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren eine Beratung zur Durchgrünung, Begrünung u. zu energetischen Möglichkeiten der Baugestaltung statt. Es ergeben sich keine Änderungen für B-Plan u. Begründung. Im Rahmen von Bauvorhaben (Bau u. Abriss) sind Angaben zur Artenschutzprüfung vorzulegen.</p>
NABU – Naturschutzbund Deutschland	

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>Es wird festgestellt, dass die vorgelegten Unterlagen unvollständig sind. Es fehlen Angaben zum Artenschutz</p> <p>Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 (1) BNatSchG i. V. m. §§ 44 (5) u. (6) u. 45 (7) BNatSchG.</p> <p>In Kap. 15.1.2 Schutzgut Fauna, Flora, Biotope u. Artenschutz folgt nur die Aussage, dass aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen davon auszugehen ist, dass das Plangebiet nur eine äußerst geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes besitzt.</p> <p>Aus Sicht des NABU ist eine Artenschutzprüfung in den Umweltbericht zu integrieren, damit sie dann Bestandteil der Begründung wird (s. auch Kap. 3.2 Gemeins. Handlungsempfehlung d. Ministeriums f. Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen u. Verkehr NRW u. d. Ministeriums f. Umwelt, Landwirtschaft, Natur- u. Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010 – Artenschutz in der Bauleitplanung u. bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben). Der o. g. Hinweis ist nicht ausreichend, um artenschutzrechtliche Belange ausschließen zu können. Der Umweltbericht ist dahingehend zu ergänzen, dass die Artenschutzprüfung Bestandteil des Umweltberichtes wird.</p>	<p>Der Einlassung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aussagen zum Thema Artenschutz werden als ausreichend angesehen. Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang u. Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt. Hierbei ist das Prinzip der Angemessenheit zu verfolgen. Mit dem B-Plan wird der heute vorhandene bauliche Bestand überplant u. festgesetzt. Die Grundstücke sind intensiv genutzt u. hochgradig versiegelt. Darüber hinaus gibt auch das entsprechende Messtischblatt keine Erkenntnisse über planungsrelevante Arten im Plangebiet. Mit einer Artenschutzprüfung ist in diesem Fall kein weiterer Erkenntnisgewinn zu erwarten. Aufgrund des Bestandes u. der landesplanerischen Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel in nicht integrierten Lagen hätte diese Untersuchung zudem keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis. Bauliche Änderungen bei allen Bauflächen (Abriss, Neubau, Anbau) sind möglich, aber derzeit nicht absehbar. Im Rahmen von Bauvorhaben sind Angaben zur Artenschutzprüfung vorzulegen, um den Regelungen des § 44 (1) BNatSchG zu entsprechen. Das Untersuchungserfordernis kann daher auf die nachfolgende Planungsebene abgeschichtet werden, da eine Lösung dort möglich ist.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Stadt Kamen, FB Planung u. Umwelt</p> <p>Grundsätzlich begrüßt die Stadt Kamen die Aufstellung des B-Plans "RT 96 Rünthe Ost". Eine bisher undifferenzierte städtebauliche Situation wird durch entsprechende Festsetzungen in geordnete Bahnen gelenkt. Der B-Plan entspricht im Wesentlichen den landesplanerischen Vorgaben zum Schutz der umliegenden Zentren. Hiervon ist auch insb. die Stadt Kamen betroffen. Die Festschreibung der zentrenrelevanten Sortimente auf max. den vorhandenen Bestand ist in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung. Eine zukünftige Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente wird seitens der Stadt Kamen nicht mitgetragen werden.</p> <p>Die Stadt Kamen stimmt daher dem B-Planentwurf in der vorliegende Fassung zu. Die nachbargemeindliche Abstimmung gem. § 2 (2) BauGB wird bestätigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Stadt Lünen, Stadtplanung</p> <p>Die Reduzierung der Verkaufsflächenobergrenze im SO 1 für das SB-Warenhaus Kaufland um 500 m² (im Vergleich zum Entwurf von September 2017) wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>SO 2 bis 5 setzen großflächigen Einzelhandel mit den Zweckbestimmungen „Elektro-Fachmarkt“, „Textil- u. Schuhfachmarkt“, „Textilfachmärkte“ u.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In den SO-Gebieten werden die Verkaufsfläche sortimentsbezogen festge-</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>„Sonderpostenmarkt“ mit unterschiedlichen Verkaufsflächenobergrenzen fest. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich nicht-integrierten, verkehrsorientierten Einzelhandelsstandort, der fast ausschließlich für Pkw-Kunden erreichbar ist u. aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage u. guten Stellplatzausstattung auch Kunden aus den Nachbargemeinden erschließt. Daher sollten die zentrenrelevanten Sortimente auf das notwendige Maß begrenzt werden.</p>	<p>setzt, basierend auf der jeweiligen Baugenehmigung. Für das SO 5 wird diese Festsetzung entsprechend ergänzt (s. u.). B-Planentwurf u. Begründungen werden geändert.</p>
<p>Für das SO 5 „Sonderpostenmarkt“ wird eine max. Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² festgesetzt. Der derzeitige Markt hat gem. Angaben in der Begründung zum B-Plan eine aktuelle Verkaufsfläche v. 799 m². Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Einzelhandelsverträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wurde. Leider ist dieser Nachweis nicht zum Bestandteil des Verfahrens gemacht worden, so dass die Plausibilität nicht geprüft werden kann. Des Weiteren scheinen die getroffenen Festsetzungen nicht dazu geeignet, eine Nachfolgenutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten (wie bspw. Bekleidung) auszuschließen. Es wird angeregt eine Festsetzung zu treffen, die die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente deutlich weiter einschränkt. Die getroffene Einschränkung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente kann hingegen nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Einschränkung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im SO 5 kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden. An dieser Stelle wird auf Ziel 6.5-7 des LEP NRW verwiesen, das ausdrücklich die Möglichkeit zur Nachnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. B-Planentwurf u. Begründung werden geändert. Die zulässigen nahversorgungs- u. zentrenrelevanten Sortimente werden entsprechend der Baugenehmigung in ihren zulässigen Verkaufsflächengrößen beschränkt. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind künftig allgemein zulässig bis zur maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze.</p>
<p>Des Weiteren wird angeregt eine Verkaufsflächenobergrenze für den in den MI-Gebieten 1 bis 3 zulässigen Annexhandel festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. B-Planentwurf u. Begründung werden geändert. Die Festsetzung zum Annexhandel wird dahingehend ergänzt, dass dieser nur zulässig ist, wenn er in einem unmittelbaren räuml. u. betriebl. Zusammenhang mit einem vor Ort produzierenden Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb steht u. die Summe an Verkaufs- u. Ausstellungsfläche diesem ggü. untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf dabei nur unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen.</p>
<p>Durch den vorliegenden B-Planentwurf wird zu großen Teilen dafür Sorge getragen, dass die bisherigen Einzelhandelsansiedlungen planungsrechtl. gesichert u. zukünftige Entwicklungen entsprechend gesteuert werden können. In Teilen werden jedoch Entwicklungsspielräume eröffnet, die zu einer weiteren Verfestigung des Standortes führen u. somit der eigentlichen Zielsetzung der Planung widersprechen. Die betroffenen Festsetzungen sollten entsprechend modifiziert werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, s. o.</p>
<p>Stadt Werne, Stadtentwicklung / Stadtplanung</p>	

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>Der Standort An der Bumannsburg wird in der Begründung zur Planung zutreffend als nicht integriert beschrieben u. liegt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Durch seine verkehrsgünstige Lage an der L 736 in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Hamm/ Bergkamen der BAB 1 u. der guten Stellplatzausstattung erschließt die Fachmarkttagglomeration auch Kunden aus den Nachbargemeinden. Die Belange der Stadt Werne sind daher durch die Planung berührt.</p> <p>Am Standort An der Bumannsburg befindet sich das SB-Warenhaus Kaufland, der Elektrofachmarkt Berlet, die Textilfachmärkte Takko, Kik u. Jeans Fritz, der Schuhfachmarkt Deichmann u. der Sonderpostenmarkt Center Shop. Insg. umfasst der Standort eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 13.000 m². Das Angebot umfasst fast ausschließlich zentren- u. nahversorgungsrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente sollen nach Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP NRW), Einzelhandelserlass NRW u. Zielsetzungen u. Beurteilungskriterien des REHK in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) der Städte u. Gemeinden angesiedelt werden. Ziel 6.5-7 des LEP NRW (Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel) sieht vor, dass vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als SO-Gebiete gem. § 11 (3) BauNVO dargestellt u. festgesetzt werden dürfen. Dabei sind die Sortimente u. Verkaufsflächen i. d. R. auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.</p> <p>In den Jahren 2010 u. 2012 gab es im Zusammenhang mit der Verlagerung u. Erweiterung des Elektrofachmarktes Berlet im betreffenden Plangebiet einen intensiven Austausch zw. den Bürgermeistern u. Planungsdezernenten der Städte Werne u. Bergkamen, da diese die Fehlentwicklungen im Bereich des sog. Römerlagers manifestiert u. intensiviert hat. Neben der Erweiterung der Sortimente im Bereich Elektroartikel war für die Stadt Werne auch die Nachnutzung der Altimmoblie mit großer Sorge verbunden. Letztlich wurde die Erweiterung des Elektronikfachmarktes unter der Voraussetzung mitgetragen, dass kein Einzelhandel mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten am Altstandort entsteht. Hierzu wurde im Austausch zw. den Städten eine Positivliste vorstellbarer Sortimente zur Nachnutzung des Standortes entwickelt. Trotz dieses Austausches u. der seitens der Stadt Werne vorgetragenen erheblichen Bedenken wurde der Sonderpostenmarkt Center Shop zugelassen. Seitens der Stadt Werne wird kritisiert,</p>	<p>Der Sonderpostenmarkt im SO 5 hatte einen Genehmigungsanspruch auf Ansiedlung u. Erweiterung aufgrund der Vorprägung des Gebiets gem. § 34 BauGB.</p> <p>Entsprechend dem Vorgehen bei den übrigen SO-Gebieten wird auch für diesen Markt die VKF sortimentsbezogen festgesetzt, basierend auf der Baugenehmigung. Der Anregung wird insofern gefolgt.</p> <p>B-Planentwurf u. Begründung werden geändert. Die zulässigen nahversorgungs- u. zentrenrelevanten Sortimente werden entsprechend der Baugenehmigung in ihren zulässigen Verkaufsflächengrößen beschränkt. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind künftig allgemein zulässig bis zur maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze.</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>dass die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung nicht in vollem Umfang ausgenutzt wurden u. werden. Dass dem Sonderpostenmarkt nun ein Genehmigungsanspruch für die Erweiterung zugesprochen wird, trägt zu einer weiteren Verfestigung des Standortes bei u. steht dem Ziel einer restriktiven Steuerung des Standortes mittels Bauleitplanung entgegen. Vor diesem Hintergrund wird die Erweiterung dieses Sonderpostenmarktes von 799 auf 1.300 m² in die Großflächigkeit seitens der Stadt Werne abgelehnt. Der Begründung zur vorgelegten Planung ist zu entnehmen, dass der Stadt Bergkamen eine Verträglichkeitsuntersuchung vorliegt, dass mit der Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf ZVB verbunden sind. Dieser Nachweis ist jedoch nicht zum Bestandteil des Verfahrens gemacht worden. Die Plausibilität kann daher nicht überprüft werden. Darüber hinaus ist die im Entwurf vorliegende Festsetzung zum SO 5 nicht geeignet, bspw. eine Nachnutzung durch einen Bekleidungsfachmarkt auszuschließen. Hierzu wird angeregt, eine Festsetzung zu wählen, die die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente deutlich weiter einschränkt, damit den Charakter des Sonderpostenmarktes näher konkretisiert u. die Entstehung weiterer Fachmärkte abwendet. Die Einschränkung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im SO 5 kann nicht nachvollzogen werden. Schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde angeregt, eine detaillierte Herleitung der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen in der Begründung zu ergänzen. Die zentrenrelevanten Sortimente sollten dabei auf das unbedingt notwendige Maß eingegrenzt werden. Auf eine Einschränkung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollte verzichtet werden.</p> <p>Darüber hinaus werden seitens der Stadt Werne folgende Anregungen u. Hinweise vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze für den in den MI-Gebieten 1-3 zulässigen Annexhandel wird angeregt. • Die Reduzierung der Verkaufsflächenobergrenze im SO 1 für das SB-Warenhaus Kaufland um 500 m² wird ausdrücklich begrüßt. <p>Ziel 6.5-7 des LEP NRW eröffnet ausdrücklich die Möglichkeit zur Nachnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Entsprechende Festlegungen sind den Festsetzungen des B-Planes leider nicht zu entnehmen. Die Zielsetzung, perspektivisch zentren- u. nahversorgungsrelevanten Einzelhandel am Standort auszuschließen u. bauleitplanerisch andere Nutzungsperspektiven zuzulassen, würde seitens der Stadt Werne jedoch ausdrücklich befürwortet u. unterstützt. Es wird daher angeregt, in den SO-Gebieten (wie im SO 1), innerhalb der Gesamtverkaufsfläche nicht-zentrenrelevante Sortimente generell zuzulassen u. die Möglichkeiten, die Ziel 6.5-7 eröffnet,</p>	<p>Der Anregung wird zum Annexhandel wird gefolgt. B-Planentwurf u. Begründung werden geändert. Die Festsetzung zum Annexhandel wird dahingehend ergänzt, dass dieser nur zulässig ist, wenn er in einem unmittelbaren räumlichen u. betrieblichen Zusammenhang mit einem vor Ort produzierenden Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb steht u. die Summe an Verkaufs- u. Ausstellungsfläche diesem gegenüber untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf dabei nur unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen.</p> <p>Der Anregung nach einer Zulassung nicht-zentrenrelevanter Sortimente kann gefolgt werden, da dieses grundsätzlich mit der Sondergebietsfestsetzung gem. § 11 (3) BauNVO vereinbar ist, die Zweckbestimmung nicht konterkariert u. den landesplanerischen Vorgaben zur Überplanung von Bestandsstandorten entspricht.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, B-Planentwurf u. Begründung werden geändert, sodass in den Sondergebieten grundsätzlich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind.</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>entsprechend auszuschöpfen. Die Einschränkung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im SO 2 u. 5 kann vor diesem Hintergrund nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Mit der vorgelegten Planung wird zu großen Teilen dafür Sorge getragen, dass der Einzelhandelsstandort nicht weiter ausgebaut wird oder werden kann. Dennoch wirkt die Konzeption, die dem B-Plan zur Steuerung des Einzelhandels zugrunde liegt, noch nicht stringent. Es werden in Teilen Entwicklungsspielräume eröffnet, die zu einer weiteren Verfestigung des Standorts führen könnten u. damit dem Ziel der vorgelegten Bauleitplanung widersprechen. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, diese Festsetzungen weiter einschränkend zu spezifizieren oder die Begründung entsprechend zu unterfüttern.</p>	
Westnetz GmbH, Abt. Dokumentation C-DRW-T-SD	
<p>In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck ≥ 5bar der innogy Netze Deutschland GmbH (RWEGROUP).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Westnetz GmbH, Regionalzentrum Recklinghausen, Netzplanung	
<p>Im Planbereich befinden sich keine Stromversorgungs-, Gashochdruck-, Gasniederdruckversorgungs- u. Hochspannungsleitungen (Strom) der innogy Netze Deutschland GmbH (Eigentümerin der Anlagen). Es wird auf die Erkundungspflicht über Kabel- u. Leitungslagen verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Kreispolizeibehörde Unna	
<p>Allgemeines Die Gebäude- u. Gebäudeumfeldgestaltung sowie die Gestaltung von Verkehrswegen sind wesentl. Einflussfaktoren f. d. Kriminalitätsentwicklung. Die baul. Gestaltung hat direkten Einfluss auf Tatortstrukturen, indem entsprechende Tatgelegenheiten geboten o. vermieden werden u. damit die Begehung krimineller Handlungen gefördert oder erschwert wird. Des Weiteren wird durch die baul. Gestaltung das Ausmaß an informeller sozialer Kontrolle beeinflusst. Beide Faktoren wirken sich zusätzlich zur objektiven Situation gleichzeitig auf das individuelle Sicherheitsgefühl aus. Außer konkrete Gefahren können sich auch abstrakte Gefahren negativ auf das Sicherheitsgefühl auswirken. Es bestimmt den Grad der alltagl. Angst u. somit das Wohlbefinden. Dadurch wirkt es sich in erheblichem Maße auf die Lebensqualität aus. Die Berücksichtigung der polizeilichen kriminalpräventiven Empfehlungen kann dazu beitragen, das Kriminalitätsrisiko zu verringern sowie Wohn- u. Aufenthaltsqualität positiv zu beeinflussen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>Kriminalpräventive Empfehlungen – Art der baulichen Nutzung Die geplante Art der baulichen Nutzungsveränderung/-ergänzung als Einzelhandelsstandort in nicht integrierter Lage, außerhalb eines ZVB, u. a. mit der Zweckbestimmung des Neubaus eines SB-Warenhauses „Kaufland“ unter Anbindung von bereits vorhandenen groß- u. kleinflächigen Fachmärkte mit z. T. nahversorgungs- u. zentrenrelevanten Sortimenten. In das Plangebiet werden auch die gemischt genutzten Flächen südl. des Einzelhandelsstandorts am Sandbochumer Weg einbezogen, da sie räumlich z. T. im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Einzelhandelsflächen stehen.</p> <p>Ggü. monostrukturierten Baugebieten kann der Einbezug zu einer Belebung dieses Bereiches zu den unterschiedlichsten Tageszeiten u. somit zur Förderung der informellen sozialen Kontrolle führen. Dieser Aspekt dürfte sich sowohl auf die objektive als auch auf die subjektive Sicherheit positiv auswirken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Kriminalpräventive Empfehlungen – Gestaltung d. Grün- u. Freiflächen Die Freiraumgestaltung hat sowohl für die Bewohner als auch für die Besucher u. Kunden eine große Bedeutung. Überschaubare Räume tragen zur Vermeidung von Angstgefühlen bei. Übersichtliche u. gepflegte Anlagen vermitteln bei Anwohnern u. Nutzern das Gefühl eines intakten Gemeinschaftslebens. Neben einer Erhöhung des Wohn- u. Aufenthaltswertes dürfte auch eine Verringerung der Kriminalitätsfurcht zu erwarten sein. Daher sollte Vorsorge getroffen werden, dass Beschädigungen, Verunreinigungen sowie illegale Müllablagerungen umgehend entfernt werden. Bezogen auf die Tatgelegenheitsstruktur sollten die Bepflanzungen u. Möblierungen potenziellen Straftätern keine Versteck- oder Klettermöglichkeiten bieten. Das Blattwerk der bestehenden u. neu anzupflanzenden Bäume, die für den Bereich der Stellplatzanlagen sowie für die geplanten Fuß- u. Radwegeverbindungen vorgesehen sind, sollte erst in einer Höhe von zwei Metern beginnen, um die gewünschte Transparenz zu gewährleisten. Für Bereiche, die unmittelbar an Verkehrswege grenzen, eignen sich bspw. robuste Bodendecker. Höhere Pflanzen sollten erst in einem Abstand von etwa zwei Metern neben Wegen u. Plätzen beginnen. Das Blattwerk der Pflanzen sollte nicht höher als 50-80 cm sein. Geplante Möblierungen sollten vandalismusresistent u. fest verankert werden sowie an gut einsehbaren u. beleuchteten Orten u. keinesfalls in Nischen erfolgen. Eine ausreichende Beleuchtung dürfte sich sowohl auf die Verkehrssicherheit als auch auf das Sicherheitsgefühl positiv auswirken. Bei der Auswahl der Beleuchtungskörper sollte auch die Vandalismusresistenz berücksichtigt werden. Diese Maßnah-</p>	<p>Im B-Plan werden keine Aussagen zur Freiraumgestaltung getroffen. Es ergeben sich daher keine Änderungen in B-Plan u. Begründung</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>men können zur Vermeidung von Angsträumen beitragen, da sie die unbemerkte Begehung von Straftaten erschweren. Sie dürften sich somit positiv auf die Wohnzufriedenheit u. das Wohlbefinden der Besucher u. Kunden in dem geplanten Gebiet auswirken.</p>	
<p>Kriminalpräventive Empfehlungen – Stellflächen für Pkw u. Zweiräder Bei der Neu- u. Umgestaltung der Stellplatzanlagen, insb. bei der ergänzenden Anlegung im Bereich des SB-Warenhauses „Kaufland“, sowie auch für die bereits vorhandenen Parkplätze, die von den Gebäuden aus o. von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, erhöhen bei einer übersichtlichen Anlegung sowohl das Entdeckungsrisiko für potenzielle Straftäter als auch das Sicherheitsgefühl der Benutzer. Falls sich die Einrichtung abseits gelegener u. nicht einsehbarer Stellplätze nicht vermeiden lässt, sollten diese Bereiche unter Einbezug der entsprechenden Zuwegungen sowie die nur bedingt einsehbaren Anlieferungsbereiche bei Dunkelheit ausreichend beleuchtet sowie mit beleuchteten Hinweisschildern ausgestattet sein. Fahrradabstellplätze oder Fahrradständer sollten ebenfalls in einsehbaren Bereichen erstellt u. mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen ausgestattet sein.</p>	<p>Im B-Plan werden keine Aussagen zu Stellplätzen getroffen. Es ergeben sich daher keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Kriminalpräventive Empfehlungen – Fuß- u. Radwegeverbindungen Eine durchgehende Fußweg- oder Fuß- u. Radwegeverbindung verbindet derzeit sowohl den Sandbochumer Weg als auch den Bereich der Heidestr. mit dem Gelände des Plangebietes u. soll auch weiterhin beibehalten werden. Schmale Fuß- u. Radwege sind erfahrungsgem. in hohem Maße angstbesetzte Räume, da es sich häufig um unübersichtl., mit Sichtschutzzäunen, hohen Hecken o. ä. Einfriedungen zu den angrenzenden Grundstücken versehene Verkehrswege ohne Blickbeziehungen handelt. Speziell bei Dunkelheit u. mangelhafter Beleuchtung können sich durch die fehlende Übersicht u. fehlende Menschen in der Nähe Unsicherheitsgefühle einstellen. Durch solch eine Situation kann die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit, selbst Opfer einer Straftat, bspw. eines Raubüberfalls zu werden, gefördert werden. Daher sollte auf eine ausreichende Helligkeit ohne Dunkelzonen durch vandalismusresistente Beleuchtungskörper nicht verzichtet werden. Bei der Gestaltung sollten Bepflanzungen, Nischen, schmale Passagen u. sonst. bauliche Elemente, die Versteck- oder Angriffsmöglichkeiten bieten könne, vermieden werden.</p>	<p>Die genannten Rad- u. Fußwegeverbindungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Es ergeben sich daher keine Änderungen im B-Plan.</p>
<p>Überbaubare Grundstücksflächen – Grundstücke Auch die Grundstücke der privat genutzten Gebäude sollten überschaubar gestaltet werden, um eine soziale Kontrolle zu ermöglichen. Blickdichte Einfriedungen könnten bspw. potenziellen Einbrechern nach Überwindung des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>Hindernisses als Sichtschutz für ihr Vorhaben dienen. Bei der Planung der Bebauung der Grundstücksflächen kann bereits berücksichtigt werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche u. somit mögl. Angsträume geschaffen werden. Die Gebäude könnten ggf. derart ausgerichtet bzw. gestaltet werden, dass der öffentl. Raum von den Wohneinheiten aus einsehbar ist. Die Zugangswege sollten bei Dunkelheit ausreichend hell ausgeleuchtet sein.</p>	
<p>Überbaubare Grundstücksfläche – Gebäude Die Eingangsbereiche der Gebäude sollten übersichtlich, hell u. gut einsehbar gestaltet sein. Zum Schutz der Angestellten u. Boten ist es empfehlenswert, die Personaleingänge des neu angelegten SB-Warenhauses „Kaufland“ in Bereichen anzuordnen, die von öffentl. Verkehrsflächen aus gut einsehbar sind, um verdeckte Raubüberfälle zu erschweren. Sinnvoll kann die Verwendung von vandalismus- u. graffitiresistenten Materialien sein, insb. für den Gebäudedurchgang im Verlauf von Fußwegs zur Kreisstr. Eine Erwägung zur Berankung der Gebäudeaußenfassaden u. Anlegung etwaiger Lärmschutzwände mit Efeu sollte mit einbezogen werden u. könnte das Risiko von Sachbeschädigungen u. Verunreinigungen durch Graffiti reduzieren. Bei der Erstellung sämtliche Gebäude sollten die verwendeten Fenster, Türen, Lichtkuppeln u. sonst. Bauelemente, die von mögl. Einbrechern von außen erreichbar sind, über ausreichende u. von akkreditierten Prüfinstanzen nachgewiesene einbruchhemmende Leistungsmerkmale verfügen. Die tatsächlich einbruchhemmenden Wirkungen von Bauelementen werden in der Euronorm DIN EN 1627 definiert. Diese Norm unterteilt die einbruchhemmenden Wirkungen in sechs Widerstandsklassen (RC 1-6), wobei RC für Resitanzclass steht. Die einbruchhemmenden Leistungsmerkmale können mit allen sonst. baurechtl. Anforderungen oder Wünschen an die einzelnen Bauelemente kombiniert werden. Des Weiteren können zusätzlich auch zertifizierte Einbruchmeldeanlagen oder sonst. sicherheitsrelevante Einrichtungen empfehlenswert sein. Verzeichnisse von Herstellern, die geprüfte u. zertifizierte einbruchhemmende Bauelemente sowie weitere sicherungstechnische Produkte herstellen sind bei der hiesigen Dienststelle oder im Internet unter http://www.k-einbruch.de erhältlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Gestaltung u. Leistungsmerkmale von Bauelementen bei bereits vorhandenen gewerblichen Bestandsobjekten Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit vorhandene Bestandsobjekte mit einbruchhemmenden Nachrüstprodukten zu optimieren. Hierbei orientiert sich die polizeiliche Empfehlung an die DIN 18104 Teil 1 u. 2. Eine Nachrüstung nach dieser Norm kann den Einbruchschutz für Türen u. Fenster im Nachhinein noch deutlich verbessern. Wichtig hierbei ist, dass die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>Nachrüstung für Türblätter, -rahmen, -bänder, -schlösser, Beschläge, Schließbleche u. auch Zusatzsicherung in ihrer Wirkung sinnvoll aufeinander abgestimmt ist. Hierbei sollte immer die sach- u. fachgerechte Montage an erster Stelle stehen, da so gewährleistet ist, dass die montierten Sicherungen auch ihren Zweck erfüllen.</p> <p>Die Nachweise von Errichtungsunternehmen von mechanischen Sicherungseinrichtungen finden sie unter www.polizei.nrw.de.</p>	
<p>Individuelle Beratung durch die Polizei</p> <p>Da die Risiken u. somit die aus polizeilicher Erfahrung erforderlichen Sicherungseinrichtungen von der Lage des Gebäudes, der Nutzung sowie von weiteren Faktoren beeinflusst werden, sind individuelle objektbezogene Beratungen durch die hiesige Dienststelle während der konkreten Planungsphase sinnvoll u. empfehlenswert. Während eines persönlichen Beratungsgesprächs vor Ort oder in der Polizeilichen Beratungsstelle könnten bei Bedarf auch weitere sicherungsrelevante Aspekte als integrierte u. somit verdeckte Installationen, berücksichtigt werden. Dadurch würden nachträgliche u. kostenintensive Veränderungen vermieden.</p> <p>Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral u. kostenlos.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>

Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. RT 96 „Rünthe Ost“ [REDACTED] ein.</p> <p>Die als „Mischgebiet“ definierte Fläche wurde ohne meine vorherige Kenntnis in der Nutzungsplanung (im B-Plan M1 benannt) eingeschränkt, welches den generellen Ausschluss von Einzelhandel u. Tankstellenbetrieben zur Folge hat.</p> <p>Ich wurde über diese Planung nicht in Kenntnis gesetzt, obwohl es sich um eine klare Wertminderung meiner Immobilie handelt u. meine Rechte u. Möglichkeiten eingeschränkt werden.</p>	<p>Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 bestimmt, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des B-Plans abgegeben werden können.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen für das Mischgebiet 1 wurden mit dem Einwender bereits 2012 erläutert. Seinerzeit war die Festsetzung eines „Sondergebiets Freizeit u. Dienstleistungen“ vorgesehen, bei dem neben dem Bestand Freizeiteinrichtungen, Gastronomie u. Hotel zulässig gewesen wäre. Schon damals war Einzelhandel ausgeschlossen.</p> <p>Im Gegensatz zu den seinerzeit geplanten Festsetzungen bietet die jetzige Festsetzung eines Mischgebiets deutlich mehr Möglichkeiten, auch andere gewerbliche Nutzungen u. Wohnen zu realisieren. Eingeschränkt ist in diesem Mischgebiet Einzelhandel als Annexhandel (nicht großflächig) zulässig. Nicht</p>

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
	<p>zulässig sind Tankstellen, da diese Nutzung mit der verkehrlichen Erschließung nicht verträglich ist. Die Festsetzungen bieten aber viele andere Nutzungsmöglichkeiten.</p> <p>Es gab seinerzeit vom Einwender eine Zustimmung zu den geplanten Festsetzungen u. im bisherigen Verfahren bisher keine Bedenken. Anregungen u. Bedenken zur Festsetzung des Mischgebiets können nur noch bezüglich des Annexhandels vorgebracht werden, nicht aber zu den sonstigen Mischgebietsfestsetzungen.</p> <p>Insofern ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Den jetzigen Verweis der Behörden, ich hätte mich über das Internet über die Pläne informieren können, die lokale Presse lesen oder an Anliegerversammlungen teilnehmen können, sehe ich in diesem Zusammenhang als irrelevant an, da ich an keiner Stelle dazu verpflichtet bin, mich zu informieren. Vielmehr ist die Stadt Bergkamen dazu verpflichtet, mich als Eigentümer von diesen Plänen in Kenntnis zu setzen.</p> <p>In den Gesprächen / Briefen bzgl. des B-Plans ging es ausschließl. um die Veränderung der Verkehrssituation u. mögl. Teile der Parkplatzfläche, die zur Straßennutzung übernommen werden sollten.</p>	<p>Gem. § 2 Abs. 1 u. § 3 Abs. 1 u. 2 BauGB ist die Aufstellung eines B-Plans sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Planverfahren ortsüblich bekannt zu machen. Dem ist die Stadt Bergkamen durch entsprechende Veröffentlichungen im Amtsblatt u. in der Presse gefolgt. Eine Information betroffener Eigentümer ist nicht vorgesehen.</p>
<p>Ich beantrage die Änderung der geplanten Nutzungseinschränkung, welche die Ansiedlung von Einzelhandel zulässt. Es handelt sich um eine stark lärm-belastete Lage, wie in den Unterlagen auf der Website der Stadt Bergkamen zu erkennen ist, die weder die Nutzung als Wohnfläche sinnvoll zulässt. Mir erschließt sich nicht die Planung, welcher zur Folge das am Verkehrsknotenpunkt liegende Grundstück kein Einzelhandelsstandort sein darf aber alle dahinter liegenden, welche sich klar angrenzend an ein Wohngebiet befinden. Das Grundstück [REDACTED] ist umgeben von einer Hauptstraße u. der direkten Zufahrt zu dem Einkaufszentrum.</p>	<p>Ziel des Bebauungsplans ist die Überplanung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts gemäß den landesplanerischen Vorgaben u. zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Bergkamen u. den Nachbarstädten. Bisherige Ansiedlungen sollen planungsrechtlich gesichert u. mögliche künftige Entwicklungen planungsrechtlich gesteuert werden durch die Festsetzung zulässiger Sortimente u. objektbezogener Verkaufsflächenobergrenzen.</p> <p>Auf dem Grundstück des Einwenders war bisher kein Einzelhandel vorhanden, der planungsrechtlich zu sichern war. Der Zielsetzung des B-Plans entsprechend wurde Einzelhandel – mit Ausnahme von Annexhandel – ausgeschlossen. Es bleiben jedoch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück, auch unabhängig von der angesprochenen Wohnnutzung.</p> <p>Da diese Festsetzung dem Ziel des B-Plans entspricht, ergeben sich keine Änderungen an B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Die Intention der Stadt Bergkamen, man hätte allgemein den nichtintegrierten Einzelhandelsstandort begrenzen wollen, kann ich nicht nachvollziehen. Jedoch frage ich mich dann, warum man eine neue Matratzen Concord Filiale, Am Römerlager 10, im Frühjahr 2018 eröffnet. In diesem Objekt war zuvor eine Spielhalle angesiedelt, sodass man nicht davon sprechen kann, dass man nur den Bestand an Geschäften sichern will u. eine Ausweitung ein-</p>	<p>Die Nutzungsgenehmigung des Matratzenfachmarkts stammt bereits aus Juli 2016. Die positive Beurteilung des Vorhabens erfolgte seinerzeit auf Basis von § 34 BauGB.</p> <p>Auch diese Nutzung wird auf den Bestand festgeschrieben, sodass eine weitere Ausweitung des Einzelhandels nicht zulässig ist.</p>

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
schränkt.	
Ich bezeichne das Vorgehen bzgl. der Nutzungsplanung für mein Grundstück als willkürlich u. beantrage die entsprechende Änderung des B-Plans.	Die Festsetzungen erfolgen bestandsbezogen u. nicht willkürlich. Es ergeben sich keine Änderungen an B-Plan u. Begründung.
<p>Zum meinem Bedauern wurde die städtische Fläche aus dem B-Plan RT 96 herausgenommen, die mich weiterhin persönlich sehr beschäftigt u. umtreibt.</p> <p>„... Von dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches in B... u. der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung durch Festsetzung...“ u. somit vom B-Plan bin ich die einzig – stark – Betroffene bzgl. meines unbebauten Grundstückes!</p> <p>Durch Herausnahme von „Bumsfeld“ hält sich die Stadt sämtliche Optionen offen. Setzt mich jedoch fest! → inklusive 60 %-Bebauung</p> <p>Meine Forderung ist: Sämtliche freien Flächen gleich zu behandeln! Dies bedeutet: Nur Mischgebiets-verträgliche, kleine, ruhige Unternehmen! 60 %-Bebauung!</p> <p>Geringer zusätzlicher Verkehr für den Sandbochumer Weg! Kreisel Industriestraße!? Schutz meiner beruflichen Existenz am Sandbochumer Weg! (Hotel???)</p>	<p>Ziel des B-Plans ist die planungsrechtliche Steuerung eines nicht integrierten Einzelhandelsstandorts.</p> <p>Die angesprochene städtische Fläche befindet sich westlich des Einzelhandelsstandorts und ist unbebaut. Sie soll daher nicht in den Geltungsbereich dieses B-Plans aufgenommen werden. Im Rahmen dieses B-Plans können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden.</p>
Mischgebiet I oder II oder doch Sonderfläche werde ich juristisch klären lassen! Nochmals! „Verpflichtungen“ der Stadt ebenfalls Klärung! Jetzt! Vor Ratsbeschluss! Mit mir/uns!	<p>Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 bestimmt, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des B-Plans abgegeben werden können.</p> <p>Für das angesprochene Grundstück hat der Rat der Stadt Bergkamen bereits beschlossen, ein MI-Gebiet festzusetzen. Eine erneute Klärung seitens der Stadt Bergkamen ist damit obsolet.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Bez.-Reg. Arnsberg, Dez. 25 – Verkehr	
<p>Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung verwiesen, die weiterhin Gültigkeit behält.</p> <p>In dieser Stellungnahme wurde gefordert, dass aus Gründen der Sicherheit u. Leichtigkeit des Verkehrs die Zufahrt zum Kauflandparkplatz möglichst weit entfernt von der Einmündung „Am Römerlager“ (jetzt: An der Bumm-mannsburg) in die L 736 u. der dortigen Signalanlage angeordnet werden sollte.</p>	<p>Der Anregung wird bereits gefolgt.</p> <p>Im B-Plan ist im nördlichen Abschnitt der Straße Am Römerlager ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.</p>
Es wird Unverständnis darüber geäußert, dass keine Zufahrt zum Parkplatz	Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 bestimmt, dass gem. § 4a (3) BauGB Stellungnahmen nur zu geänderten o. ergänzten

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>mehr dargestellt ist. Die Bedenken wären ausgeräumt, wenn auch der Parkplatz über den geplanten Kreisverkehrsplatz angeschlossen würde.</p>	<p>Teilen des B-Plans abgegeben werden können. An der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wurden gegenüber dem vorherigen Entwurf keine Änderungen vorgenommen. Zur Sicherheit u. Leichtigkeit des Verkehrsflusses im Gebiet sowie im Bereich der L 736 / Ostenhellweg ist im nördlichen Abschnitt der Straße An der Bummannsburg ein „Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt“ festgesetzt. Die Straßenplanung selbst ist nicht Gegenstand des B-Plans. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V.	
<p>Unter Bezugnahme auf unsere Stellungnahmen vom 13.10.2017 u. 12.07.2018 begrüßen wir grundsätzl. die Überplanung des Standorts mit Bestandsschutz für die vorhandenen Betriebe. Die jetzt vorgelegten Änderungen u. Ergänzungen zur Begründung des B-Plans erscheinen nachvollziehbar u. akzeptabel, zumal sie im Wesentlichen eine Konkretisierung zu den bereits berücksichtigten Verkaufsstellen des Annexhandels, eine Klärstellung zur Zulässigkeit nicht zentrenrelevanter Sortimente sowie Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente im SO 5 beinhalten.</p>	
Industrie- u. Handelskammer zu Dortmund	
<p>Die IHK zu Dortmund hatte bereits mit Schreiben vom 16.10.2017 u. 10.07.2018 zum Bauleitplan Stellung genommen, auf die wir an dieser Stelle noch einmal verweisen. Zu den nunmehr vorgelegten Änderungen werden Seitens der IHK zu Dortmund keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p>	
Kreis Unna, Stabsstelle Planung u. Mobilität	
<p>Im Rahmen der erneuten Offenlage teile ich Ihnen mit, dass hinsichtl. der Altlastenbewertung der Katasterflächen 11/117 u. 11/456 bisher nicht alle relevanten Bereiche untersucht werden konnten, diese Untersuchungen sollen im Zuge des Gebäuderückbaus umgesetzt werden. Die Einzelheiten im Umgang mit diesen Flächen werden bzw. wurden im Zuge der Abriss- u. Neubauanträge für das SB-Warenhaus geregelt. Konkret wurde im Rahmen der Beteiligung des FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden im Baugenehmigungsverfahren eine Begleitung der Abbrucharbeiten durch einen Altlastensachverständigen gefordert. Darüber hinaus sollten die Abbruch- u. ggf. Sanierungs- oder Sicherungsarbeiten in einem Abschlussbericht dokumentiert werden. Der entsprechende Bericht liegt noch nicht vor, so dass aus Sicht der Altlastenbearbeitung derzeit keine abschließende Bewertung der Fläche vorgenommen werden kann.</p>	<p>Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 bestimmt, dass gem. § 4a (3) BauGB Stellungnahmen nur zu geänderten o. ergänzten Teilen des B-Plans abgegeben werden können. Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen wurde bereits im Zuge der ersten Offenlegung abgewogen. Dieses Thema ist gem. Ratsbeschluss nicht mehr für Stellungnahmen zugänglich. Im Übrigen liegen die betroffenen Flächen vollständig in Bereichen, die durch Gebäude, Parkplätze sowie den Straßenbau versiegelt sind bzw. werden. Da keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen u. zulässig sind, wurde u. wird keine entsprechende Kennzeichnung u. textliche Festsetzung im B-Plan vorgenommen. Zudem sind Altlasten im Rahmen der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen bereits entsorgt worden. Die Beschreibung der Altlastenverdachtsflächen ist darüber hinaus im Text so</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>Aufgrund dessen wiederhole ich meine Anmerkung, wie in meiner Stellungnahme vom 13.07.2018, die Altlastenverdachtsflächen 11/117, 11/456 als auch die Flächen 11/338 u. 11/349, für die bisher keine Untergrunduntersuchungsergebnisse vorliegen, im Planwerk entsprechend zu kennzeichnen.</p> <p>In diesem Zusammenhang bitte ich um die Aufnahme folgender textl. Festsetzung ggfls. im Rahmen von § 9 (2) BauGB: Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind im Altlastenverzeichnis des Kreises Unna aufgeführt bisher aber nur unzureichend untersucht. Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder sonst. Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind ggf. Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen in Abstimmung mit dem Kreis Unna (FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden) u. einem zu beauftragenden Altlastensachverständigen durchzuführen. Erst nach Vorlage der Ergebnisse der durchzuführenden Untergrunduntersuchungen kann die geplante Nutzung aus Sicht der Altlastenbearbeitung beurteilt werden. Für die Erteilung einer Baugenehmigung ist eine positive Stellungnahme der Kreisverwaltung Unna, FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden Voraussetzung.</p> <p>Als Hinweis zu dem Thema bitte ich den folgenden Text aufzunehmen: Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdarbeiten z. B. bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- u./o. Grundwasserunreinigungen z. B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen u. das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden.</p> <p>Darüber hinaus bitte ich nochmals die Abbildung 3 dahingehend zu ergänzen, dass die Bezeichnungen der relevanten Katasterflächen, 11/117, 11/456 als auch die Flächen 11/338 und 11/349 sich dort wiederfinden.</p>	<p>eindeutig, dass auf eine Kennzeichnung auch in Abbildung 3 der Begründung verzichtet werden kann.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regional-NL Ruhr – Hauptsitz Bochum	
Die bisherigen Stellungnahmen sind weiterhin zu beachten.	
Dort wurde darauf hingewiesen, dass aus den Baugebietsflächen kein Oberflächenwasser den Straßeneigentumsflächen zuließen darf.	Dem Hinweis wird in den Baugenehmigungsverfahren gefolgt.
Dort wurde gefordert, Beleuchtungsanlagen nachweislich derart wirkungsvoll abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 736 nicht geblendet oder durch die Anlagen in irgendeiner Form physiologisch abgelenkt werden können. Die Standorte u. Leuchtpunkthöhen sowie die Lichtstärken-	Der Forderung wurde gefolgt. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis. Darüber hinaus wurden die Regelungen des § 28 Abs. 1 StrWG NRW nachrichtlich übernommen.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
<p>verteilung sind entsprechend zu wählen u. gutachterlich nachzuweisen.</p> <p>Es wurde gefordert, die B-Plan-Grundstücke lückenlos mit einer nicht übersteigbaren Zaunanlage zur L 736 einzufrieden. Zugänge u. Zufahrten zur L 736 dürfen nicht angelegt werden. Die Einfriedung soll auch den Blendungsschutz zur Landesstraße gewährleisten.</p> <p>Ergänzend wurde gefordert, entlang der L 736 ein Verbot der Ein- u. Ausfahrt festzusetzen.</p>	<p>Den Forderungen wird nicht gefolgt, da keine rechtliche Grundlage hierfür vorhanden ist.</p> <p>Die Regelungen der §§ 20, 25 u. 28 des Straßen- u. Wegegesetzes NRW sind bereits nachrichtlich in den B-Plan übernommen worden.</p>
<p>Zudem wurde gefordert, dass für Werbeanlagen, die von der L 736 eingehten werden können, die Zustimmung der Regionalniederlassung Ruhr erforderlich ist.</p>	<p>Der Forderung wurde gefolgt.</p> <p>Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.</p>
<p>Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass die verkehrlichen u. straßenbautechnischen Belange für den Ausbau der Straßeneinmündung L 736 / Am Römerlager sowie die Verlegung der Bushaltestelle nach dem Veranlassungsprinzip zwischen der Straßenbauverwaltung u. der Stadt vertraglich zu regeln sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen u. im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung behandelt.</p>
<p>Sofern die Änderungen zum B-Plan Auswirkungen auf die Überarbeitung der Signalprogramme haben, sind diese entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Änderungen zum B-Plan haben keine Auswirkungen auf die Überarbeitung der Signalprogramme.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
NABU – Naturschutzbund Deutschland	
<p>Wie in den Stellungnahmen vom 13.09.2017 u. 06.06.2018 bereits erwähnt, ist der Artenschutz nicht entsprechend dem geltenden Naturschutzrecht bearbeitet worden. Da dieser Belang auch in der erneuten öffentlichen Auslegung nicht berücksichtigt wurde, weise ich nochmals darauf hin, dass es sich bei der Artenschutzprüfung um eine eigenständige Prüfung handelt, die nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann. Aussagen zum Artenschutz können nicht untergeordnet in der Städtebaulichen Begründung u. dem Umweltbericht gemacht werden, somit fehlt der Beitrag zum Artenschutz.</p>	<p>Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 bestimmt, dass gem. § 4a (3) BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des B-Plans abgegeben werden können. Zum Thema Artenschutz wurden keine Änderungen mehr am Planwerk vorgenommen, insofern können hierzu keine Stellungnahmen mehr abgegeben werden.</p> <p>Im Übrigen werden die Aussagen zum Thema Artenschutz als ausreichend angesehen. Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang u. Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt. Hierbei ist das Prinzip der Angemessenheit zu verfolgen. Mit dem B-Plan wird der heute vorhandene bauliche Bestand überplant u. festgesetzt. Die Grundstücke sind intensiv genutzt u. hochgradig versiegelt. Darüber hinaus gibt auch das entsprechende Messtischblatt keine Erkenntnisse über planungsrelevante Arten im Plangebiet. Mit einer Artenschutzprüfung ist in diesem Fall kein weiterer Erkenntnisgewinn zu erwarten. Aufgrund des Bestandes u. der landesplanerischen Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel in nicht integrierten Lagen hätte diese Untersuchung zudem keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.</p> <p>Bauliche Änderungen bei allen Bauflächen (Abriss, Neubau, Anbau) sind mög-</p>

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
	<p>lich, aber derzeit nicht absehbar. Im Rahmen von Bauvorhaben sind Angaben zur Artenschutzprüfung vorzulegen, um den Regelungen des § 44 (1) BNatSchG zu entsprechen. Das Untersuchungserfordernis kann daher auf die nachfolgende Planungsebene abgeschichtet werden, da eine Lösung dort möglich ist.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
LWL, Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe	
<p>Es wird auf die Begründung „Punkt 9.1 Denkmalschutz“ verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Stadt Hamm, Stadtplanungsamt	
<p>Die beabsichtigten Festsetzungen im B-Plan RT 96 haben voraussichtlich keinen Einfluss auf die Einzelhandelsituation der Stadt Hamm.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Westnetz GmbH, Abt. Dokumentation C-DRW-T-SD	
<p>In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck ≥ 5 bar der innogy Netze Deutschland GmbH (RWE GROUP).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>
Westnetz GmbH, Regionalzentrum Recklinghausen, Netzplanung	
<p>Im Planbereich befinden sich keine Stromversorgungs-, Gashochdruck-, Gasniederdruckversorgungs- u. Hochspannungsleitungen (Strom) der innogy Netze Deutschland GmbH (Eigentümerin der Anlagen).</p> <p>Es wird auf die Erkundungspflicht über Kabel- u. Leitungslagen verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.</p>