

Datum: 19.05.2021

Az.: 61 tho-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	22.06.2021
2.	Haupt- und Finanzausschuss	24.06.2021
3.	Rat der Stadt Bergkamen	24.06.2021

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 126 "Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp" mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. OV 95 für diesen Bereich;

hier: 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB
2. Billigung des Konzeptes und weiteres Verfahren

Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

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

Amtsleiter Reichling	Sachbearbeiterin Thoms	
-----------------------------	-------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. OV 95 für diesen Bereich.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Kuhbach-Grünzuges,
- im Westen durch die Geschwister-Scholl-Straße,
- im Süden durch die Straße Am Roggenkamp und
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 882 der Flur 4, Gemarkung Bergkamen, die in einem Abstand von 58 m parallel zur Werner Straße verläuft.

Die zeichnerische Darstellung (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Rat nimmt das Konzept des Vorhabenträgers (Anlage 2) zur Kenntnis. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll in digitaler Form durchgeführt werden.

Sachdarstellung:

Das Architekturbüro Dipl.-Ing. Regina Bieber aus Dortmund beantragt mit Schreiben vom 05. Mai 2021 im Namen des Bauherrn Albany & SIAG Gewerbe 1 GbR mit Sitz in Berlin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Basis eines eingereichten Lageplans zum Neubau des REWE-Marktes Am Roggenkamp (s. Anlage 2). Es ist beabsichtigt, den dort vorhandenen REWE-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.429 qm sowie den Getränkemarkt mit 716 qm Verkaufsfläche abzureißen. Die Verkaufsflächen des Neubaus sind geplant mit ca. 1.800 qm Verkaufsfläche für den REWE-Markt mit einem Bäcker-Bistro, einer Mall und ca. 700 qm Verkaufsfläche für den Getränkemarkt. Die Gesamtverkaufsfläche erhöht sich somit um rund 350 qm auf zukünftig rund 2.500 qm.

Die vorhandenen Märkte sind laut Antragsteller in einem sehr schlechten baulichen Zustand, so dass eine umfangreiche Sanierung erforderlich würde. Der Bauherr beabsichtigt allerdings aus wirtschaftlichen Erwägungen keine Sanierung vorzunehmen, sondern den Ersatz der in die Jahre gekommen Märkte durch ein modernes Konzept mit Dachbegrünung, Photovoltaik und Wärmerückgewinnung.

Der Bauherr erklärt,

1. dass er bereit und in der Lage ist, den neuen REWE-Markt innerhalb von zwei Jahren nach Baugenehmigung zu errichten;
2. dass er als Eigentümer die Verfügungsgewalt über die Grundstücke hat;
3. dass er die Planungs- und Erschließungskosten für das Grundstück trägt und
4. die Bereitschaft zur Abstimmung des Vorhabens und zum Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Stadt Bergkamen.

Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die

Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet.

Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Aufgrund der Erklärung des Vorhabenträgers schlägt die Verwaltung daher vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ aufzustellen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 8.800 qm und umfasst die Flurstücke 890, 893, 895, 896, 898, 900, 901 und 904 der Flur 4 der Gemarkung Bergkamen.

Der Bebauungsplan soll durch ein externes Planungsbüro, welches vom Vorhabenträger beauftragt wird, erarbeitet werden.

Bestehendes Planungsrecht und Planungsziel

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergkamen als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Zudem liegt der Bereich im „Zentralen Versorgungsbereich“. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. OV 95 „Werner Straße / Kuhbach“. Dort ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm zulässig sind. Die mit 0,6 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird durch das Vorhaben ebenfalls überschritten, auch die festgesetzten Baugrenzen, die Bauweise und der festgesetzte Grünstreifen im Randbereich des Grundstücks können nicht eingehalten werden. Die Festsetzungen des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzen in seinem Geltungsbereich in Zukunft die Festsetzungen des B-Planes Nr. OV 95.

Die Erschließungssituation ist noch zu überprüfen im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen, so dass ggf. im Rahmen der weiteren Planungen Änderungen an der derzeitigen Situation/Verkehrsführung vorzunehmen sind.

Im weiteren Verfahren sind die schalltechnischen Auswirkungen der veränderten baulichen Organisation auf dem Grundstück im Hinblick auf die umliegende Wohnbebauung zu überprüfen.

Zudem ist im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens nachzuweisen, dass vom Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.

Die Realisierung der Planung des Vorhabenträgers entspricht den stadtplanerischen Zielvorstellungen des im FNP ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches und dient der Sicherung des Nahversorgungsstandortes.

Weiteres Planungsziel ist die Verbesserung der Fußwegeverbindungen durch die Verbreiterung des westlich und südlich des Vorhabens verlaufenden Gehweges. Dazu soll mit dem Grundstückseigentümer eine entsprechende vertragliche Regelung erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Antrag des Vorhabenträgers zu folgen und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mit Abschluss eines Durchführungsvertrages) aufzustellen.

Weiteres Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden, da die Grundfläche 20.000 qm

unterschreitet. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, so dass eine separate Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich ist.

Die formellen Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind somit gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in digitaler Form stattfinden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll erfolgen, sobald die Planung weiter qualifiziert worden ist.