

Datum: 16.05.2022

Az.: mai-ger

## **Beschlussvorlage - öffentlich -**

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	07.06.2022
2.	Haupt- und Finanzausschuss	08.06.2022
3.	Rat der Stadt Bergkamen	08.06.2022

### **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. Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

3. Beschluss der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB

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

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 6 Anlagen

Der Bürgermeister In Vertretung	
Ulrich Beigeordneter und Stadtkämmerer	

Amtsleiter	Sachbearbeiterin	
Reichling	Dr. Maier	

**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 (neu siehe Anlage 1) 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 zeichnerische Darstellung (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses. Anlage 2 bildet den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 24.06.2021 ab.

2. Der Rat nimmt das Konzept des Vorhabenträgers (Anlage 3) zur Kenntnis
3. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt den Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend der Anlage 4.
4. Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht entsprechend Anlagen 5 und 6 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll in digitaler Form durchgeführt werden.

Die Anlagen 1, 4, 5 und 6 sind Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

**Sachdarstellung:**Anlass und Ziel

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 24.06.2021 der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ gefasst.

Das geplante Vorhaben ersetzt den vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter und den Getränkemarkt an der Straße „Am Roggenkamp“ / „Geschwister-Scholl-Straße“ mit einem Lebensmittelvollsortimenter sowie Getränkemarkt. Der vorhandene Markt weist erhebliche Bauschäden auf und entspricht in seiner baulichen Substanz nicht mehr den Anforderungen des Betreibers und den Kaufbedürfnissen der Kunden. Die Verkaufsfläche der neuen Betriebsstätte wird um rund 350 m<sup>2</sup> auf 2.500 m<sup>2</sup> erweitert. Mit dem Vorhaben wird ein modernes Konzept zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit Stellplatzanlage mit integrierten Baumstandorten nach Kriterien des Klimaschutzes mit Dachbegrünung, Photovoltaik und Wärmerückgewinnung umgesetzt.

Das Verfahren dient der Schaffung des erforderlichen Planungsrechts zur Realisierung des skizzierten Vorhabens. Die Verkaufsfläche übersteigt die Grenze zur Großflächigkeit, so

dass die Ausweisung als Sondergebiet erforderlich ist (§ 11Abs. 3 BauNVO, Satz 1, Nr. 2).

### Änderung des Geltungsbereichs, Neufassung des Aufstellungsbeschluss

Nach dem Aufstellungsbeschluss am 24.06.2021 wurden seitens der Verwaltung entschieden, dass der westlich und südlich angrenzende Fußweg entlang der Geschwister-Scholl-Straße bzw. Am Roggenkamp verbreitert und zu einem Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m ausgebaut werden soll. Da der Fußweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wird der Geltungsbereich an den betreffenden Stellen verkleinert. Weiterhin wurde der östliche Geltungsbereich um das Flurstück 882 erweitert, um hier einen 3,50 m breiten Fuß- und Radweg sowie Anpflanzungsfläche festzusetzen. Der neue Geltungsbereich war bereits Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung. Aufgrund des geänderten Geltungsbereichs wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan neu gefasst.

### 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.

### *Verträglichkeitsgutachtens*

Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung wurde eine gutachterliche Verträglichkeitsanalyse des Büros BBE (2021) erstellt, die bestätigt, dass der neu aufzustellende Verbundstandort des REWE-Supermarkts mit Getränkemarkt im zentralen Versorgungsbereich Am Roggenkamp bereits heute den größten Lebensmittelanbieter darstellt. Auch wenn sich der auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene Aldi-Discountmarkt außerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches befindet, ist er funktional diesem ebenfalls zuzuordnen. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von dem an der Werner Straße gelegenen Getränkemarkt, zwei weiteren Bäckereien, einer Metzgerei sowie einem Tankstellenshop. Insgesamt wird – gemäß der Verträglichkeitsanalyse – durch das Vorhaben kein zentraler Versorgungsbereich in seiner Tragfähigkeit und Funktionalität gestört. Der projektierte Neubau führt zu einer gesicherten langfristigen Nahversorgung der Wohnbevölkerung im östlichen Kernstadtgebiet von Bergkamen.

### *Erschließungssituation*

Die Geschwister-Scholl-Straße und die Straße Am Roggenmarkt sind kommunale Straßen, welche an jeweils übergeordnete Straßen angebunden sind. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf beiden Straßen jeweils 30 Km/h. Durch die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte sind beide Straßen sehr stark vom PKW-Verkehr frequentiert. Die Zufahrt Globus-Baumarkt wurde im Jahr 2020 erneuert und in diesem Zuge verbreitert. Die Verbreiterung führte zu einer deutlichen Entspannung der Verkehrssituation der sich direkt gegenüberliegenden Zufahrten vom Aldi-Markt und Globus. Eine Verkehrszählung im Jahr 2020 ergab, dass zu Geschäftszeiten der Märkte werktags eine Verkehrsspitze zwischen

11:00 Uhr und 12:00 Uhr sowie am Nachmittag zwischen 16:30 Uhr und 17:30 Uhr ergibt.

Das Plangebiet wird über eine Ein- und Ausfahrt von der Straße „Am Roggenkamp“ aus erschlossen. Im Westen der Geschwister-Scholl-Straße befindet sich die Getränkeanlieferung und im Südosten, in der Straße Am Roggenkamp, die Anlieferung des Vollsortimenters. Beide Anlieferungen können direkt von den angrenzenden Straßen angefahren werden, wodurch die PKW- und LKW-Verkehre klar voneinander getrennt werden.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung für das Planvorhaben Neubau Vollsortimenter und Getränkemarkt ergibt sich, dass durch das Bauvorhaben mit einem samstäglichen Mehrverkehr von 404 Kfz/Tag zu rechnen ist. Auf Grundlage der beschriebenen Verkehrserhebung ergibt sich in der samstäglichen Spitzenstunde zwischen 12 Uhr und 13 Uhr ein Mehrverkehrsaufkommen für den Quellverkehr von 24 Kfz/h und für den Zielverkehr 25 Kfz/h. Die Zufahrt zur „Geschwister-Scholl-Straße“ wird als sehr gut (Qualitätsstufe A) und die Zufahrt „Am Roggenkamp“ als gut (Qualitätsstufe B) bewertet mit einer geringen Rückstaulänge sowie geringen Wartezeit.

Insgesamt spricht aus verkehrstechnischer Sicht nichts gegen die geplante Maßnahme des Neubaus eines Vollsortimenters mit einem Getränkemarkt. Vielmehr wird die Verlagerung der Zufahrt sowie die Trennung und Vereinfachung der LKW-Zufahrten zu einer Entlastung des Verkehrsflusses der angrenzenden Straßen führen.

Für das aktuelle Bauvorhaben – Errichtung eines Pflegestützpunktes (Geschwister-Scholl-Straße 8 und 8a) neben dem Ärztehaus – wurde eine eigene Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Hier wird in der samstäglichen Mittagsspitze 21 Kfz/h prognostiziert. Die Verkehrsqualität im Einmündungsbereich wird im Gutachten als sehr gut (Qualitätsstufe A) beschrieben, die Wartezeit wird sich durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nur geringfügig (< 1 Sekunde) verlängern.

Im Ergebnis führen demnach beide Bauvorhaben hier zu einer Verkehrszunahme von 46 Kfz/h. Diese entspricht 0,77 Kfz/min. Eine Verschlechterung der Qualitätsstufen bei den Zu- und Abfahrten sind nicht bzw. höchstens geringfügig zu erwarten (weiterhin Qualitätsstufe A und an der Zufahrt „Am Roggenkamp“ Qualitätsstufe B).

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kuhbachtrasse, eine viel genutzte Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung durch Bergkamen. An der östlichen Grenze des Plangebietes, zwischen dem bestehenden Fast-Food-Restaurant und dem geplanten Vollsortimenter, ist ein neuer öffentlicher Fuß- und Radweg geplant, der eine direkte Anbindung der Kuhbachradweges an den neuen Nahversorger sowie zu den übrigen Nutzungen an der Straße Am Roggenkamp gewährleistet.

#### Aktueller Sachstand und weiteres Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 08.02.2022 bis zum 04.03.2022 statt. Insgesamt sind keine der Planung widersprechenden Äußerungen eingegangen. Zum Thema Erschließung, Klimaschutz und Artenvorkommen sind Äußerungen eingegangen, die tlw. berücksichtigt wurden.

Mit dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf kann nunmehr die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen. Ausgelegt werden der Planentwurf, die Begründung einschließlich Umweltverträglichkeitsvorprüfung sowie die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt.

Auf der Internetseite der Stadt Bergkamen, Stadtplanung, Bauleitplanung (<https://www.o-sp.de/bergkamen/plan?pid=64485>) sind die vollständigen Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan inklusive aller Gutachten einsehbar.

Die Verwaltung empfiehlt den Aufstellungsbeschluss für den geringfügig geänderten Geltungsbereich sowie den in den Anlagen 5 und 6 beigefügten Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ einschließlich Begründung zu billigen und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.