

Datum: 25.01.2023

Az.: 61 mai-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	14.02.2023
2.	Haupt- und Finanzausschuss	30.03.2023
3.	Rat der Stadt Bergkamen	30.03.2023

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 126 "Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp":

1. Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung
2. Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung
3. Gesamtabwägung
4. Satzungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 8 Anlagen

Der Bürgermeister In Vertretung	
Toschläger Technischer Beigeordneter	

Amtsleiter	Sachbearbeiterin	
Reichling	Dr. Maier	

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ entsprechend Anlage 3.
2. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zum Verfahrensschritt der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ entsprechend Anlage 4.
3. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Gesamtabwägung aller im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbarstädte sowie der Öffentlichkeit entsprechend Anlagen 2 bis 4.
4. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung und Pflanzplan entsprechend Anlagen 5 bis 8 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Die Anlagen 2 bis 8 sind Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

Sachdarstellung:Anlass und Ziel

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 24.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gefasst (Drucksache Nr. 12/0256). Nach dem Aufstellungsbeschluss am 24.06.2021 wurde der Geltungsbereich tlw. zugunsten der Verbreiterung des Geh- und Radweges entlang der Straße „Am Roggenkamp“ und der Geschwister-Scholl-Straße verkleinert. In östlicher Richtung wurde der Geltungsbereich um das Flurstück 882 erweitert, um einen Fuß- und Radweg sowie eine Anpflanzungsfläche festzusetzen. Hierzu wurde am 08.06.2022 ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst (Drucksache Nr. 12/0636).

Aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ (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 östliche Grenze des Flurstücks 882, Flur 4, Gemarkung Bergkamen

und umfasst die Flurstücke 882, tlw. 890, tlw. 893, tlw. 895, 896, tlw. 898, tlw. 900, 901 und tlw. 904 in der Flur 4, Gemarkung Bergkamen. Im Zuge des Neubaus des Vorhabens soll der Gehweg entlang der Geschwister-Scholl-Straße und Am Roggenkamp auf dann 2,50m verbreitert werden. Diese o. g. Flurstücke wurden bisher noch nicht ausparzelliert und sind nur tlw. Bestandteil des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von rund 8.933 m². Er ist in Anlage 1 dargestellt.

Das geplante Vorhaben ersetzt den vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter und den Getränkemarkt an der Straße „Am Roggenkamp“ 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 m² auf 2.500 m² erweitert. Mit dem Vorhaben wird ein modernes Konzept zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes einschließlich Stellplatzanlage mit integrierten Baumstandorten nach den 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, sodass die Ausweisung als Sondergebiet erforderlich ist (§ 11 Abs. 3 Satz 1, Nr. 2 BauNVO).

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 m² zulässig sind. Die im Bebauungsplan Nr. OV 95 mit 0,6 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) würde durch das Vorhaben ebenfalls überschritten, auch die festgesetzten Baugrenzen, die Bauweise und der festgesetzte Grünstreifen im Randbereich des Grundstücks könnten nicht eingehalten werden.

Der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan BK 126 ersetzt in seinem Geltungsbereich in Zukunft die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. OV 95.

Frühzeitige Beteiligung

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 (siehe Anlage 2). Insgesamt sind keine der Planung widersprechenden Äußerungen eingegangen. Zum Thema Erschließung, Klimaschutz und Artenvorkommen sind Äußerungen eingegangen, die tlw. berücksichtigt wurden.

Öffentliche Auslegung

Am 08.06.2022 wurde vom Rat der Stadt Bergkamen der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst (Drucksache Nr. 12/0636).

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022.

Über die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen gemäß Anlage 3 ist nun zu entscheiden. Gemäß den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung ergibt sich aus den Stellungnahmen kein inhaltlicher Änderungsbedarf für den Bebauungsplan inklusive der Begründung. Bzgl. neuer Erkenntnisse ist das Kapitel Boden / Altlasten angepasst und eine entsprechende Verdachtsfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet worden. Ansonsten sind für den anstehenden Satzungsbeschluss lediglich redaktionelle Änderungen erfolgt. Die im Vergleich zur Offenlage vorgenommenen Änderungen sind in roter Schrift in dem Bebauungsplan und der Begründung gekennzeichnet.

Der Name des privaten Einwenders wird im nichtöffentlichen Teil der Sitzung bekanntgegeben.

Erneute öffentliche Auslegung

Am 08.12.2022 wurde vom Rat der Stadt Bergkamen der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ gem. § 4a Abs. 3 BauGB gefasst (Drucksache Nr. 12/0849). Anlass war die Änderung der Betriebszeitenbeschränkung in den Festsetzungen. Die erneute Offenlage wurde verkürzt und ausschließlich auf die Öffentlichkeit und die fachlich zuständige Immissionsschutzbehörde (Kreis Unna) und fachlich ausschließlich auf die Belange des Immissionsschutzes (Lärmimmission) beschränkt. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.01.2023 bis einschließlich 17.01.2023. Insgesamt sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Der Kreis Unna äußert keine Anregungen und Bedenken.

Über die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen gemäß Anlage 4 ist nun zu entscheiden. Gemäß den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung ergibt sich aus den Stellungnahmen kein inhaltlicher Änderungsbedarf für den Bebauungsplan inklusive der Begründung.

Gesamtabwägung

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarstädte und die Öffentlichkeit Gelegenheit, zu den Planunterlagen Stellung zu nehmen. Die vorgetragenen Anregungen sind jeweils abgewogen worden und haben teilweise zu Änderungen in der Plandarstellung und in der Begründung geführt. Um die Entwicklung des Planes noch einmal nachvollziehen zu können, fließen alle Stellungnahmen in eine Gesamtabwägung (siehe Anlage 2 für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB sowie Anlage 3 für die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB und Anlage 4 für die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB) ein. Die Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen gibt den jeweiligen Stand des Verfahrens wieder.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden nachfolgende Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt:

- Auswirkungsanalyse, September 2021
- Geotechnischer Bericht, Oktober 2021 sowie 1. Ergänzung, 20.05.2022 und 2. Ergänzung, 27.06.2022
- Rückbau- und Verwertungskonzept, Oktober 2021
- Umweltverträglichkeitsvorprüfung, Mai 2022, Ergänzung September 2022
- Verkehrsuntersuchung, 13.10.2021 sowie ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung, 08.12.2021
- Geräuschimmissions-Untersuchung, 10.05.2022
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Mai 2022
- Entwässerung, 18.01.2022.

Nach der Offenlage wurde die Umweltverträglichkeitsvorprüfung das Kapitel „Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima“ und „Zusammenfassende Beurteilung“ verändert.

Satzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

In Abwägung aller Stellungnahmen aus den durchgeführten Verfahrensschritten empfiehlt die Verwaltung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK 126 „Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung und Pflanzplan entsprechend Anlagen 5 bis 8 gem. § 2 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Durchführungsvertrag

Vertragliche Regelungen u.a. zur architektonischen Gestaltung des Bauvorhabens und Begrünung sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Bergkamen. Dieser ist durch den Rat zu genehmigen (Drucksache Nr. x).