

Datum: 20.08.2026

Az.: tho-wy

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	08.09.2026
2.	Haupt- und Finanzausschuss	15.10.2026
3.	Rat der Stadt Bergkamen	15.10.2026

Betreff:

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. OA 135 "Nahversorgung Jahnstraße-Süd"

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB und i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB
2. Kenntnisnahme des Konzepts des Vorhabenträgers
3. Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
4. Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

Der Bürgermeister In Vertretung	
Toschläger Technischer Beigeordneter	

Amtsleiterin	Sachbearbeiterin	
Thiede	Thoms	

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. OA 135 „Nahversorgung Jahnstraße-Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1253 und 1255 der Flur 9, Gemarkung Oberaden und wird begrenzt
 - im Norden durch den Radweg „Kuhbachtrasse“ (Flurstück 871, Flur 9, Gemarkung Oberaden),
 - im Osten durch die westliche Grenze des Bebauungsplans Nr. OA 130 „Feuerwehrgerätehaus Oberaden“ (Flurstück 1256, Flur 9, Gemarkung Oberaden),
 - im Süden durch den Stichweg der Jahnstraße, der die nordwestliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. OA 130 „Feuerwehrgerätehaus Oberaden“ bildet (Flurstück 326, Flur 9, Gemarkung Oberaden) und
 - im Westen durch die Ostseite der Jahnstraße.

Anlage 1 ist Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

2. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung mit anschließender Auslegung auf Dauer von zwei Wochen.
3. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachdarstellung:

Die Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co.KG mit Sitz in Unna beantragt mit Schreiben vom 13. Juli 2026 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Grundstück an der Jahnstraße 24. Der dort vorhandene Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 792 m² soll abgerissen und durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Mit der neuen Verkaufsfläche von rund 1.305 m² geht eine Vergrößerung des Warenangebotes sowie eine attraktivere Warenpräsentation einher. Zudem soll ein Markt entstehen, der energietechnisch dem neusten Stand entspricht. Die derzeit ergänzenden Nutzungen am Standort entfallen zu Lasten der Erweiterung des Lidl-Marktes. Ein erster Entwurf des Lageplans ist Anlage 2 zu entnehmen.

Die Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co.KG erklärt, dass sie bereit und in der Lage ist das Vorhaben umzusetzen und sämtliche Kosten übernommen werden. Der private Grundstückseigentümer ist mit dieser Maßnahme einverstanden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² sind laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten oder Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig, die in einem Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OA 135 „Nahversorgung Jahnstraße-Süd“ werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters geschaffen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als „Gemischte Baufläche“ (M)

dargestellt. Daher ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich mit dem Ziel, ein entsprechendes Sondergebiet auszuweisen (vgl. Drucksache 13/0315).

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 des Schreibens des Vorhabenträgers vom 13. Juli 2026 schlägt die Verwaltung daher vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. OA 135 „Nahversorgung Jahnstraße-Süd“ aufzustellen. Der Bebauungsplan sowie die erforderlichen Gutachten sollen durch ein externes Planungsbüro, welches vom Vorhabenträger beauftragt wird, erarbeitet werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. OA 135 „Nahversorgung Jahnstraße-Süd“ zu fassen.

Im weiteren Verfahren soll die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung im Rahmen einer Bürgerversammlung informiert werden und im Anschluss zwei Wochen lang die Gelegenheit zur Einsichtnahme und Äußerung von Anregungen und Bedenken bekommen.

Auf Basis eines ersten Planentwurfs soll dann die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich Scoping erfolgen.