

**Stadt Bergkamen**  
Dezernat IV

Drucksache Nr. 9/165-00  
Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Datum: 17.01.2005

Az.: reu-gk

## **Beschlussvorlage – öffentlich -**

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	31.01.2005
2.	Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2005
3.	Rat der Stadt Bergkamen	10.02.2005
4.		

### **Betreff:**

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen  
(Stadtmitte-Ost/Zweihausen)  
hier: Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

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

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 2 Anlagen

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

Amtsleiter  Styrie	Sachbearbeiter  Reumke	
--------------------------	------------------------------	--

## Sachdarstellung:

### Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 12.02.2004 hat der Rat der Stadt Bergkamen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 111/A mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. BK 68 /II für diesen Bereich beschlossen.

Im Parallelverfahren wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung i.S.v. § 20 LPlG durchgeführt. Die Bezirksplanungsbehörde hat den Entwicklungsstandort als städtebaulich und landesplanerisch integriert i.S. des Einzelhandelserlasses NRW anerkannt.

Die Bauflächen sollen allerdings bereits im FNP nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Mischgebiet, Kerngebiet und Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Ruhender Verkehr" dargestellt werden.

Ziel soll es sein, im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die den vorhandenen Einkaufsstandort sichern und stärken. Daher sollen die Neuansiedlungen nicht mehr als zwei Lebensmittel-Discounter umfassen. Gegen mehrere Fachmärkte bestehen keine Bedenken. Für die zusätzlichen Flächen im Kerngebiet süd-östlich des Kreisverkehrs, das sich komplett außerhalb des heutigen Bebauungsplanes Nr. BK 68 / II befindet, ist eine zusätzliche Verkaufsfläche von max. 2.500 qm landesplanerisch abgestimmt. Art, Lage und Umfang entsprechen der zentral-örtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung. Die schriftliche Bestätigung des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens wird noch für Februar 2005 erwartet.

In der Zwischenzeit fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch zwei Bürgerversammlungen statt. Die dort vorgebrachten Planungshinweise betreffen vornehmlich den Bebauungsplan und nicht die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung. Des weiteren ist eine Stellungnahme der Schering AG eingegangen. Die Abwägung der dort vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Störfallverordnung sind der Anlage 2 der Drucksache Nr. 9/168 zu entnehmen.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 10.12.2004 bis 14. Januar 2005 beteiligt. In diesem Zusammenhang haben mehrere Erörterungstermine zur Abstimmung stattgefunden. Die Anregungen betreffen größtenteils die Regelungen im Bebauungsplan. Es wird daher auf die Anlage 2 der Drucksache Nr. 9/168 verwiesen.

### Darstellungen

Mit der 18. Änderung des FNP wird im Norden des Plangebietes südlich der Leibnizstraße ein Kerngebiet dargestellt. Der geplante Parkplatz wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Ruhender Verkehr" dargestellt. Südlich davon schließt sich ein Mischgebiet an. Hier soll ein Altenheim und innerstädtisches Wohnen realisiert werden.

### Forstumwandlungsverfahren

Für den Entwicklungsbereich westlich der heutigen Straße "Zweihausen" erfolgt ein Eingriff in den Zechenwald. Das forstrechtliche Verfahren ist mit dem Forstamt einvernehmlich abgestimmt. Für den Eingriff ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 3 an anderer Stelle erforderlich. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird ein Forstumwandlungsverfahren durchgeführt. In diesem Verfahren mit dem Forstamt wird eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche bestimmt.

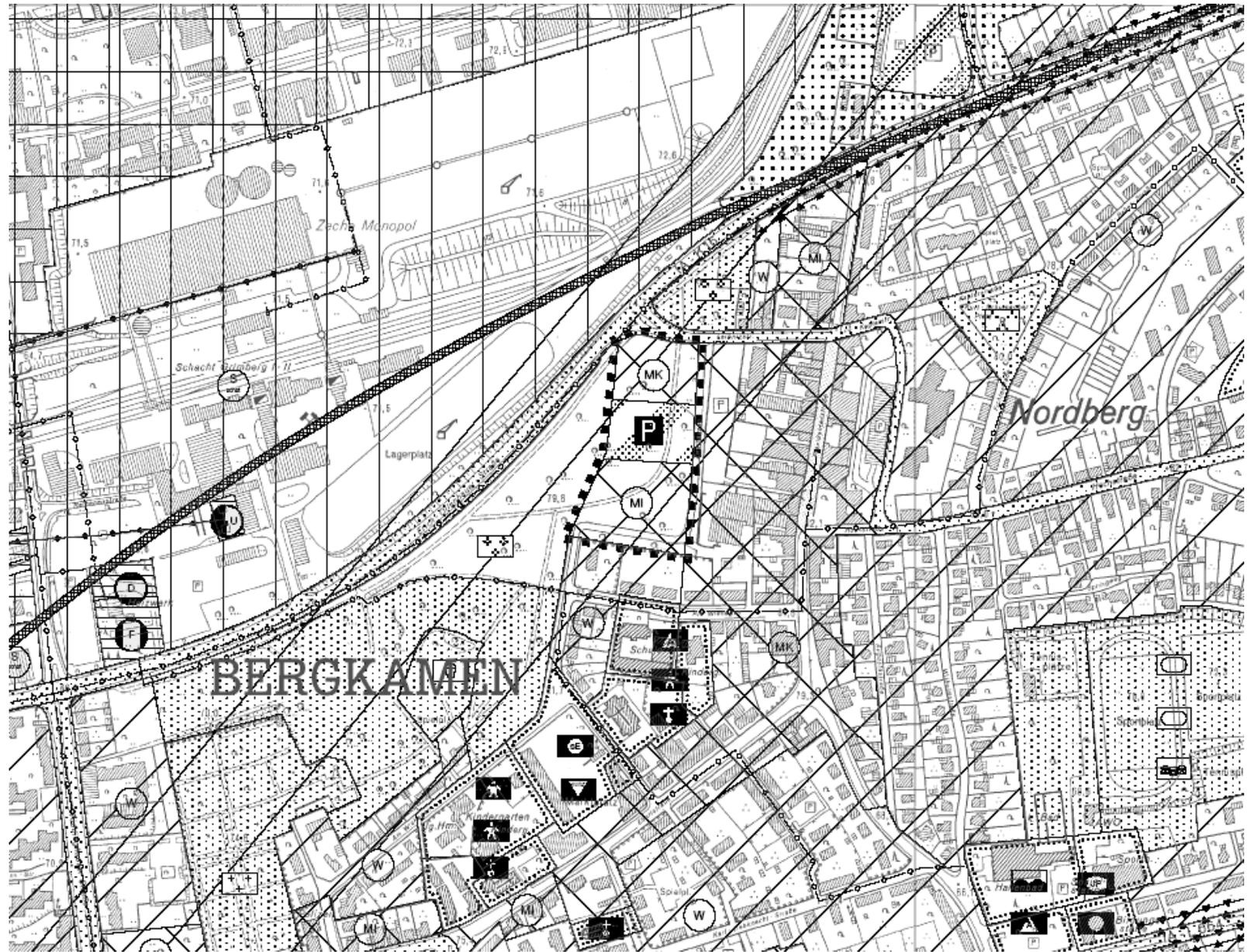
### Weiteres Verfahren

Die vorgebrachten Anregungen wurden durch die Verwaltung ausgewertet. Eine Änderungsnotwendigkeit bezogen auf die geplanten Darstellungen ergibt sich daraus nicht. Lediglich der Erläuterungsbericht wurde im Detail überarbeitet.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes zu billigen und die Offenlegung i.S.v. § 2 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den Entwurf zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen (Stadtmitte-Ost/Zweihausen) nebst Erläuterungsbericht zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.



Anlage 1 zur Drucksache Nr. 9/165-00

## **Erläuterungsbericht**

zur

### **18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen im Stadtteil Bergkamen-Mitte (Stadtmitte-Ost / Zweihausen)**

Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 12. Februar 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 111 / A "Stadtmitte-Ost" mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. BK 68/II für diesen Bereich beschlossen, mit dem Ziel, die Fußgängerzone durch Ergänzung um weitere Einzelhandelsbetriebe im rückwärtigen Bereich zu sichern und zu stärken. Diese Erweiterung ragt westlich über die heutige Straße "Zweihausen" hinaus.

Für diesen Erweiterungsbereich stellt der wirksame FNP der Stadt Bergkamen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkwald dar. Somit ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

## **Planungsziele**

Eine wichtige Aufgabe der Stadt Bergkamen ist die Stadtmittebildung. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher-Park und auch in den Jahren danach konnten hier entscheidende Fortschritte erzielt werden.

Ein wichtiger Schritt zur Stadtmittebildung war bereits mit Eröffnung der Fußgängerzone am Nordberg in 1985 getan. Dennoch konnte sie bis heute den Zentralitätsanspruch einer 53.000-Einwohnerstadt mit mittelzentraler Funktion nicht einlösen.

Eine Ursache dafür ist die Tatsache, dass die Flächen, auf denen sich Handel ansiedeln könnte, durch die kleinteilige Parzellierung, die durch den zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. BK 68 / II vorgegeben ist, für weitere Entwicklungen zu gering dimensioniert sind.

Die Entwicklung im Einzelhandel ist jedoch gerade geprägt von großen Flächenstrukturen. Will sich die Stadt Bergkamen mit ihrer Innenstadt für die Zukunft behaupten, muss es gelingen, sie als Einkaufsstandort zu sichern und zu stärken.

Daher sollen im Umfeld der Fußgängerzone Präsidentenstraße Magnetbetriebe angesiedelt werden, die den vorhandenen Besitz sichern und ergänzen können.

Als Standort eignet sich eine Fläche im unmittelbaren Anschluss an die Fußgängerzone in der östlichen Stadtmitte. Dieser Standort ist i.S. des Einzelhandelserlasses NRW als integriert einzustufen.

Für diese Einzelhandelsentwicklung in Kombination mit Altenwohnen und innerstädtischem Wohnen gibt es einen Investor, der mit der Stadt Bergkamen entsprechende Ansiedlungsvereinbarungen treffen und städtebauliche Verpflichtungen eingehen will.

## Übergeordnete Planungsziele

Bergkamen ist im Landesentwicklungsplan I/II als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern eingestuft.

Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsschwerpunkt SSP I und ist im Gebietsentwicklungsplan, Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

## Regionaler Konsens

Im "Regionalen Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche" ist die Innenstadt Bergkamens als "City mit teilweise mittelzentraler Versorgungsfunktion" eingestuft. Zur Verbesserung und Sicherung der Wettbewerbsposition dieser Standorte ist die Magnetfunktion zu entwickeln bzw. zu sichern. Großflächige Fachgeschäfte und Discounter sind als Frequenzbringer für den Facheinzelhandel von entscheidender Bedeutung. Daher wird im Einzelhandelskonzept als Leitvorstellung die Sicherung, besser der Ausbau der Magnetfunktion durch Ansiedlung und Erhaltung von Frequenzbringern für diese Standorte formuliert.

Die Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes im unmittelbaren Bereich der Fußgängerzone ist daher regionaler Konsens.

Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung i.S.v. § 20 LPIG wurde festgelegt, dass die zusätzlichen Verkaufsflächen eine Größe von 2.500 qm nicht übersteigen sollen, da ansonsten schädliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung infolge von Geschäftsaufgaben in den Wohnbereichen, bzw. Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Fußgängerzone durch Kaufkraftbindung im rückwärtigen Bereich zu befürchten sind. Hier sollen maximal ein Lebensmittel-Discountmarkt und mehrere Fachmärkte angesiedelt werden. Ein Kauf- oder Warenhaus und/oder ein SB-Warenhaus sollen hier nicht zulässig sein.

## Darstellungen

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Fläche mit einer Größe von ca. 16.000 qm, die heute als Grünfläche / Parkwald ausgewiesen ist, wie folgt dargestellt werden:

ca. 3.380 qm als Kerngebiet i.S. v. § 1 (2) BauNVO

ca. 6.650 qm als Mischgebiet i.S.v. § 1(2) BauNVO und

ca. 5.790 qm als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Ruhender Verkehr.

Diese differenzierte Darstellung wird gewählt, um ein Ausufer der Verkaufsflächen im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone dauerhaft auszuschließen.

Im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. BK 111 /A sollen diese Flächen zu einem Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO und einem Kerngebiet i.S.v. § 7 BauNVO entwickelt werden. Die überbaubaren Flächen im Kerngebiet werden so gering dimensioniert, dass hier lediglich die landesplanerisch abgestimmte Verkaufsflächenobergrenze realisiert werden kann. Kerngebiete dienen überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben. Daher ist eine Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan durch Gliederung des Baugebietes i.S.v. § 1 (4) BauNVO nicht angezeigt, da ansonsten die Zweckbestimmung des Gebietes nicht mehr gewährleistet ist. Des Weiteren ist die Entwicklung im Einzelhandel sehr schnelllebig und immer aktuell marktorientiert. Neue Branchen und Sortimentszusammensetzungen sollen daher nicht im vorhinein unmöglich gemacht werden. Die Stadt Bergkamen wird daher den Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages i.S. v. § 11 BauGB verpflichten, innerhalb der zusätzlichen Kerngebietsflächen nur maximal einen Lebensmitteldiscount-Markt zu realisieren.

Daneben sollen mehrere Fachmärkte zulässig sein. Die Verkaufsflächenobergrenze wird auf 2.500 qm begrenzt. Diese Ansiedlungen lassen aufgrund ihres schmalen Sortiments ausreichend Raum für die vorhandenen Fachgeschäfte in der Fußgängerzone; vielmehr werden hier weitere Ergänzungen erwartet. Die Umwandlung der Verkaufsfläche, gesamt oder auch in Teilen, in ein Kauf- oder Warenhaus und / oder in ein SB-Warenhaus soll auch in Zukunft nicht zulässig sein, da diese Nutzungen am Standort Fußgängerzone Präsidentenstraße nicht verträglich sind, weil sich die Sortimente mit dem Bestand in der Fußgängerzone erheblich überschneiden würden.

Die restlichen Flächen sollen als öffentliche Verkehrsflächen und als Parkplatz verbindlich festgesetzt werden.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die vorhandenen Verkehrseinrichtungen nehmen den zusätzlich zu erwartenden Verkehr ohne Verkehrsbehinderungen auf.

Über die K 16/ Erich-Ollenhauer-Straße wird der Standort aus allen Stadtteilen über einen leistungsfähigen Kreisverkehr direkt angebunden.

Der ÖV hat in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle.

Die Ergänzungsflächen im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone sollen über gestalterisch hochwertige Fußgängerpassagen an die Fußgängerzone angebunden werden, um eine gegenseitige Förderung sicherzustellen. Im zentralen Bereich wird ein Platz als Auftakt zwischen Fußgängerzone und Passage angelegt.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung kann am Standort durch Ergänzung der vorhandenen Leitungsnetze gesichert werden.

### **Naturhaushalt**

Mit der Darstellung des Kern- und Mischgebietes sowie der Verkehrsfläche / Ruhender Verkehr erfolgt ein Eingriff in Wald. Dieser Eingriff ist mit dem Forstamt abgestimmt. Aktuell erfolgt im Vorfeld ein Forstumwandlungsverfahren, in dem geregelt wird, dass eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:3 spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen soll.

Eine weitere Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt nicht.

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, begründet. Auch in Kumulation der einzelnen Bauvorhaben, die mit dieser Bauleitplanung im heutigen Außenbereich zulässig werden, erreicht die zusätzliche Baufläche nicht eine Größe von 20.000 qm.

Das Bauleitplanverfahren wurde am 12.02.2004 eingeleitet. Im Sinne von § 233 (1) BauGB wird das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

### **Altlasten**

Auf einer Teilfläche im Nord-Westen des Plangebietes, im heutigen Zechenwald, befand sich bis 1944 die Bergarbeitersiedlung "Zweihausen". Es handelt sich hier nicht um eine Altlastenverdachtsfläche. Auf eine Gefährdungsabschätzung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz kann daher verzichtet werden. Dennoch ist das

Vorhandensein möglicher belasteter Materialien, z.B. das Verfüllgut der ehemaligen Keller nicht ganz auszuschließen. Im Rahmen der notwendigen Baugrunduntersuchungen sind daher Untersuchungen hinsichtlich der Belastungssituation des Bodens in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna erforderlich.

Auf dem Grundstück Präsidentenstraße 45 hat sich ein Bauunternehmen und ein Großhandel für Farben und Lacke befunden. Für diese Altlastenverdachtsfläche ist ein MK-Gebiet festgesetzt. Die Fläche wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Investor ebenfalls bebaut. Hier wird ein Fachmarkt mit Anlieferung errichtet. Die Fläche wird zu 100 % versiegelt. Eine sensible Nutzung ist nicht geplant. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird dem Investor eine Gefährdungsabschätzung und Sanierung aufgegeben, sollten Auffälligkeiten sichtbar werden.

### **Immissionsschutz**

Die Baugebiete sind so zugeordnet, dass die zulässigen Nutzungen sich nicht gegenseitig in ihrem Schutzbedürfnis hinsichtlich Lärm, Geruch und Erschütterung beeinträchtigen.

Im Nord-Westen des Änderungsbereiches tangiert die K 16 den Planbereich. Sie hat nach der Straßenverkehrszählung 2000 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 10.000 Fahrzeugen. Mit der Erstellung des Kreisverkehrs in 2004 hat sich die Lärmbelastung aufgrund der Geschwindigkeitsreduzierung erheblich reduziert. Da sich im Einwirkungsbereich ein Kerngebiet befindet, sind Immissionsprobleme nicht zu befürchten.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich bergbauliche Anlagen, die unter Bergrecht stehen, sowie gewerbliche und industrielle Anlagen und Einrichtungen.

Diese Nachbarschaft zwischen Gewerbe / Industrie und Wohnen ist historisch begründet. Insofern ist bei der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung hier das in Gemengelage-situationen entwickelte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hier zu beachten. Die gewerblichen Anlagen entsprechen dem Stand der Technik. Weitergehende Immissionsschutzmaßnahmen durch die Anlagenbetreiber werden mit dieser Bauleitplanung nicht verursacht.

Neben der Beurteilung der schädlichen Umwelteinwirkungen sind auch mögliche Störfälle auf dem Werksgelände im Industriegebiet mit in die Verträglichkeitsprüfung einzubeziehen. Im Sinne von § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne der "Seveso-Richtlinie" hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstigen schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden

Aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Struktur befindet sich die gesamte Innenstadt Bergkamens im Einwirkungsbereich der Schering AG. Alle Umstrukturierungsmaßnahmen zur Sicherung und Stärkung des Zentrums sind daher immer auch von der Störfallverordnung betroffen.

Als schützenswerte Nutzung im Änderungsbereich ist das MI-Gebiet anzusehen.

Die der Störfallverordnung unterliegenden Anlagen des Chemiebetriebes entsprechen dem Stand der Technik. Gleichfalls besteht ein interner Alarm- und Gefahrenabwehrplan, in die die Brandbekämpfungsstellen als auch der Katastrophenschutz eingebunden sind. Bereits heute befinden sich große Teile Bergkamens im Einwirkungsbereich der Störfall-Verordnung. Das MI-Gebiet stellt in diesem Zusammenhang nur eine geringfügige Erweiterung dar.