

Stadt Bergkamen
Dezernat IV

Drucksache Nr. 9/525-00
Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Datum: 25.01.2006

Az.: reu-ha

Beschlussvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	30.01.2006
2.	Haupt- und Finanzausschuss	08.02.2006
3.	Rat der Stadt Bergkamen	09.02.2006
4.		

Betreff:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 "Hafen Rünthe" der Stadt Bergkamen
hier: Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 4 Anlagen

Der Bürgermeister In Vertretung	
------------------------------------	--

Amtsleiter	Sachbearbeiterin	
Styrie	Reumke	

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 22.09.2005 hat der Rat der Stadt Bergkamen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 "Hafen Rünthe" beschlossen.

Im Parallelverfahren wird die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

In der Zwischenzeit fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung am 10.11.2005 und anschließendem Aushang der Pläne bis zum 18.11.2005 einschließlich statt.

In der Bürgerversammlung wurden zahlreiche Anregungen vorgebracht (siehe Anlage 1). Hier wurden auch Hinweise vorgebracht, die sich nicht auf das Änderungsverfahren beziehen. Die zuständigen Fachämter im Hause wurden entsprechend unterrichtet. Weitere Anregungen wurden bei der anschließenden Auslegung der Planunterlagen im Planungsamt nicht vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 20.10. bis 21.11.2005 beteiligt. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). Die vorgebrachten Anregungen und deren Auswertung durch die Verwaltung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Mit Novellierung des BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes auch bei der Änderung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. StA 61 hat daher die Umweltbelange, die für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 von Bedeutung sind und bisher innerhalb der Begründung erfasst wurden, in einem gesonderten Umweltbericht zusammengefasst. Insbesondere der Kreis Unna hatte dazu in seiner Stellungnahme Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad vorgebracht. Die Begründung wurde entsprechend verändert.

In die Begründung wurden ebenfalls Ausführungen zum Einzelhandel aufgenommen, um darzulegen, dass zentrenschädliche Auswirkungen sowohl für die Nachbargemeinde Werne als auch für die Innenstadt Bergkamens nicht zu befürchten sind.

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 wird die Realisierung des öffentlichen Hafenplatzes und die Platzrandbebauung als Privatinvestition vorgebracht. Die entsprechenden Baugrundstücke wurden in der Zwischenzeit veräußert. Die Fa. Beta Eigenheim GmbH als Investor hat die Hochbaupläne weiterentwickelt.

Das Offenlegungskonzept der 1. Änderung entspricht diesen Realisierungsabsichten hinsichtlich Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen, Nutzungskategorien im SO-Gebiet "Sportboothafen", Höhenfestlegungen und Wegerechten. Die Verwaltung schlägt daher vor, das Konzept zu billigen und die Offenlegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nunmehr auch die nach "Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" öffentlich auszulegen. Im vorliegenden Fall betrifft das lediglich die Stellungnahme des Kreises Unna hinsichtlich Altlastenproblematik und Eingriff in Natur und Landschaft.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 „Hafen Rünthe“ nebst Begründung incl. Umweltbericht zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen

1. Änderung des Bebauungsplanes RT 99 "Hafen Rünthe"

hier: Niederschrift über die Bürgerversammlung i.S.v. § 3 (1) BauGB am 10.11.2005 in der Mensa der Hellweg- Hauptschule in Bergkamen-Rünthe

Herr Boden eröffnet die Bürgerversammlung und begrüßt die Anwesenden. Anschließend erläutert er anhand von Folien die Geschichte des Hafens vom Schüttguthafen bis zum Westfälischen Sportbootzentrum. Er stellt die beiden o.g. Bauleitpläne inhaltlich als auch ihren Verfahrensstand dar. Zur Realisierung des Hafenplatzes informiert er über die Bewilligung eines Förderantrages zum Bau der öffentlichen Maßnahmen sowie über die Bereitschaft eines Investors die privaten Hochbaumaßnahmen umzusetzen.

An den Einführungsvortrag schließt sich eine lebhafte Diskussion an.

Frau Daum fragt, ob gewährleistet werden kann, dass es keine Leerstände in dem geplanten Gebäude geben wird und ob zusätzliche Gastronomie überhaupt verträglich sei.

Herr Boden stellt klar, dass die Stadt keine Gewähr übernehmen könne. Es zeige sich, dass touristische Standorte am Wasser einen erhöhten Bedarf an gastronomischen Einrichtungen und weiteren Serviceeinrichtungen haben. Des weiteren habe der Investor sicherlich ein eigenwirtschaftliches Interesse an der Vermietung seiner Flächen.

Herr Nustede gibt zu denken, dass das geplante Turmgebäude die Außengastronomie des "Nautilus" verschatten könnte.

Diese Bedenken können anhand eines Lageplans widerlegt werden. **Herr Boden** betont dabei, dass der B-Plan kein Turmgebäude, sondern eine überbaubare Fläche mit einer Bauhöhe von max. 15 bzw. 17 Meter Höhe festsetze.

Herr Daum fragt an, ob im bestehenden B-Plan eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Ufers von der Werner Straße bis in den Hafen festgesetzt sei.

Herr Boden erläutert, dass eine derartige F/R-Wegeverbindung im B-Plan Nr. RT 99 nicht festgesetzt sei. In Abwägung der Belange der Wirtschaftsförderung zur Sicherung eines bestehenden Betriebes und der des Radverkehrs sei eine Verbindung hinter den Wohnhäusern an der Werner Straße festgesetzt worden. Die Flächen wurden erworben. Die Verbindung soll in 2006 ausgebaut werden. Die Kosten seien ebenfalls Bestandteil des Förderantrages.

Auf Bedenken, dass dann die Werner Straße überquert werden müsse, antwortet Herr Boden, dass es eine neue Verbindung unterhalb der Werner-Straßen- Brücke auf dem Treidelpfad gebe. Diese sei aus Rünthe sowie vom neuen Wanderparkplatz aus erreichbar.

Frau Tank befürchtet, dass durch die geplante Biogasanlage am Westenhellweg nicht nur die Wohnbebauung in Rünthe-West, sondern auch die Tourismusfunktion des Hafens beeinträchtigt wird.

Herr Boden stellt klar, dass sich diese Frage nicht auf die beiden o.g. Bauleitpläne beziehe. Die Verwaltung müsse prüfen, ob das Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen verträglich sei. Ansonsten habe der Rat die Möglichkeit über die Entwicklung der Flächen zu entscheiden.

Herr Jung sieht dieses Nebeneinander sehr kritisch und berichtet über einen Unfall in einer Biogasanlage, bei der es sogar Tote gegeben habe.

Herr Heinzel meldet sich zu diesem Themenkomplex und ergänzt, dass bereits eine Bauvoranfrage vorliege und dass sowohl die Landwirtschaftskammer als auch der Betreiber auf Einladung der CDU am 21.11.2005 in Rünthe für Nachfragen zur Verfügung stehen.

Herr Röcher fragt, ob die touristische Entwicklung des Hafen auch ein strategisches Ziel für den Strukturwandel in Bergkamen sei. In diese Richtung geht auch die Meldung von **Herrn Schäfer**.

Dies wurde bejaht. Das Kanalband werde in der gesamten Region neu entdeckt.

Herr Heine **fragt, ob mit der Bebauungsplanänderung auch Arbeitsplätze geschaffen würden.**

Herr Boden antwortet, dass im Hafen bereits jetzt ca. 230 Arbeitsplätze geschaffen wurden. Die Erfahrung zeige, dass die Arbeitsplatzdichte im Dienstleistungsbereich besonders hoch sei, so dass auch im geplanten SO-Gebiet mit neuen Arbeitsplätzen zu rechnen sei.

Herr Nustede beklagt die Störung der Marina sowie der Spaziergänger auf der Promenade durch Angler. Er bittet die Stadt in dieser Sache tätig zu werden und ein Angelverbot nach § 11 Fischereigesetz beim Kreis Unna zu bewirken.

Frau Mücke befürchtet Konflikte zwischen der geplanten Nutzung im SO-Gebiet und dem Hafenbetrieb. Es fehlten marinatypische Gewerbe-Nutzungen (Anglerbedarf, Bootszubehör, Sportartikel, Bootsreparatur...). Für diese Nutzungen gebe es keine angemessenen Angebote im Hafen. Die Grundstückszuschnitte seien zu groß und die Preise für Kauf oder Pacht zu hoch. Auch das geplante Angebot am Hafenplatz sei zu hochpreisig ausgelegt. Sie selbst könne aus diesem Grunde mit ihrer Bootsfahrschule im Hafen bis heute keine Räumlichkeiten anbieten.

Herr Boden schlägt für diesen konkreten Fall ein gemeinsames Gespräch mit der Wirtschaftsförderung vor.

Frau Mücke meint ein Caravanplatz sei geeigneter für den Standort als die geplante Platzbebauung.

Herr Boden macht deutlich, dass es auf dem grünen Platz Wohnmobilstellplätze geben wird.

Herr Daum gibt zu bedenken, dass Wohnmobilmfahrer direkt am Wasser halten wollen und hält daher die Lage der Wohnmobilstellplätze hinter dem Gebäude für ungeeignet. Er fragt, ob es Angebote für Spiel und Sport für Kinder und Jugendliche im Hafen geben werde.

Herr Boden antwortet, dass mit dem Hafenplatz die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert werden solle. Ein Wasserspiel soll angeboten werden. Ansonsten solle lang- und mittelfristig die Nordseite diese Funktionen aufnehmen, zumal sich hier bereits entsprechende Angebote befinden. Für diese Entwicklung sei eine Fuß- und Radwe-

gebrücke erforderlich. Die Finanzierung mit öffentlichen Zuwendungen werde geprüft.

Zum Abschluss bestätigt Herr Boden, dass sowohl der harte als auch der grüne Hafenplatz für Veranstaltungen genutzt werden sollen.

Herr Boden beendet die Versammlung ca. um 20.30 Uhr und weist auf die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung hin. Anschließend haben die Besucher noch die Gelegenheit, die ausgehängten Originalpläne einzusehen.

Anlage 2 zur Drucksache Nr. 9/525-00

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 "Hafen Rünthe"**hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung**

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
1. Kreis Unna	Die Erstellung eines Umweltberichtes ist auch bei einer Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Er ist als gesonderter Teil der Begründung aufzuführen. Da es sich im Änderungsbereich um eine relevante Altlastenverdachtsfläche handelt, sind ergänzende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung anzustellen, um eine Kennzeichnung i.S.v. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu klären. Erst mit diesen Ergebnissen können notwendige Maßnahmen, Festsetzungen und Kennzeichnungen festgelegt werden. Die Begründung ist entsprechend zu ändern. Bilanzierung zum Wegfall der Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Die umweltrelevanten Belange, die bisher in der Begründung erhalten waren, wurden separat als Umweltbericht i.S.v. § 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengestellt, ergänzt und bewertet. Weitergehende Gefährdungsabschätzungen wurden durchgeführt. In einem gemeinsamen Erörterungsgespräch mit dem Kreis Unna wurden die Ergebnisse bewertet. Im Ergebnis ist eine Kennzeichnung erforderlich. Die Anpassungs-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen, die bereits für andere Teile des B-Planes RT 99 gelten, wurden auf den Änderungsbereich ausgedehnt. Die Begründung wird im Teil II Umweltbericht entsprechend überarbeitet. Die Bilanzierung ist erfolgt und der Begründung und dem Umweltbericht beigefügt.
2. Stadt Werne	Im Sondergebiet "Sportboothafen" sind Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen und wassersportorientierter Handel zulässig. Die Stadt Werne begrüßt eine Attraktivierung des Hafens Rünthe insbesondere vor dem Hintergrund der regionalen Tourismusförderung. Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorgelegten Konzeption keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet Werne zu erwarten sind. Andernfalls sollte eine konkrete und differenzierte Festsetzung von Verkaufsflächen und Sortimenten erfolgen.	Bei den festgesetzten Sondergebieten, handelt es sich nicht um Sondergebiete nach § 11 (3) BauNVO, die großflächige Einzelhandelsbetrieb begründen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 werden zwei Sondergebiete "Sportboothafen" i.S.v. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit der Festlegung auf Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen und auf wassersportorientierten Handel im Zulässigkeitskatalog dieser Sondergebiete wird bestimmt, dass zentrenschädliche Einzelhandelsnutzungen im Änderungsbereich ausgeschlossen sind. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Den Anregungen der Stadt Werne wird damit Rechnung getragen.
3. StUA	keine Bedenken	

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 "Hafen Rünthe"

hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
4. Lippeverband	Unter Hinweis auf § 51a LWG ist hinsichtlich der Entwässerung der Abfluss des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen (Versickerung, Rückhaltung..) zu verhindern, zu vermeiden oder merklich zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.	Das Gebiet ist bereits entwässerungstechnisch im Mischsystem erschlossen. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung soll auf eine Versickerung der Oberflächenwässer verzichtet werden.
5. Wasserverband Westdeutscher Kanäle	keine Bedenken Eine Einleitung von Abwässern in den Datteln-Hamm-Kanal ist nicht möglich.	Die Einleitung von Abwässern in den Datteln-Hamm-Kanal ist nicht geplant.
6. WSA Rheine	keine Bedenken Da die überbaubare Fläche des Sondergebietes in unmittelbarer Nähe zur Spundwand verläuft, ist für die Errichtung eines Gebäude in diesem Bereich eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung i.S.v. § 31 WaStrG erforderlich. Dieses Verfahren sollte dem zukünftigen Investor frühzeitig mitgeteilt werden.	Dem Investor wurde bereits mitgeteilt, dass eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung erforderlich ist. Des weiteren wird das WSA Rheine im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt.
7. Bergamt Kamen	keine Bedenken	
8. DSK	keine Bedenken	
9. Telecom	In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Mit Bekanntgabe des Erschließungstermins sind Abstimmungsgespräche zur Festlegung der Koordinationstrassen mit anderen Versorgungsträgern erforderlich.	Die frühzeitige Beteiligung der Telecom erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen.
10. Gelsenwasser	keine Bedenken	
11. Ruhrgas	keine Bedenken	
12. STEAG	keine Bedenken	

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 "Hafen Rünthe"
hier: Auswertung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
13.Kath. Pfarrkirche Herz-Jesu Rünthe	keine Bedenken	

Anlage 3 zur Drucksache Nr. 9/525-00

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 "Hafen Rünthe"

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil I. Städtebau

1. Einordnung in die Bauleitplanung
2. Bestand
3. Planmotiv
4. Städtebauliches Konzept
 - 4.1 Sonstiges Sondergebiet "Sportboothafen"
 - 4.2 Gewerbegebiete
 - 4.3 Erschließung
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Ver- und Entsorgung
7. Kennzeichnungen
8. Flächenbilanzierung
9. Kosten

Teil II. Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalt und wichtige Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99
 - 1.2 Ziele und Umweltbelange aus Fachgesetzen und Fachplänen
 - 1.3 Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2 a. Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 1) Schutzgut Mensch
 - 2) Schutzgut Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt
 - 3) Schutzgüter Boden und Wasser
 - 4) Schutzgut Klima / Luft
 - 5) Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 6) Wechselwirkungen
 - 2 b. Prognose
 - 1) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2) Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2 c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2 d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

3 a. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen verfahren

3 b. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

3 c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Teil III. Anlagen

1. Eingriffsbilanzierung

Teil I Städtebau

1. Einordnung in die Bauleitplanung

Der Bebauungsplan RT 99 "Hafen Rünthe" ist seit dem 15.11.1995 rechtskräftig. Er setzt Gewerbegebiete fest. Für die ehemalige Bergarbeitersiedlung entlang der Werner Straße gilt die Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen, der für diesen Bereich gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen darstellt.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 soll ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Da sich dieses nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, wird parallel die 20. Änderung des FNP durchgeführt. Die landesplanerische Abstimmung i.S.v. § 32. LPlG NRW ist erfolgt.

Der Hafen Rünthe war bis in die 90er Jahre ein Industriehafen mit Güterumschlag, insbesondere von Steinkohle, aber auch Baustoffen, Getreide und Erdölprodukten. Mit dem Bedeutungsverlust der montanorientierten Produktion in der Region und dem nicht mehr zeitgemäßen Ausbaustandard des Kanals wurden die Transporte auf andere Verkehrsträger verlagert; die Umschlagflächen am Hafen Rünthe fielen brach. Parallel dazu haben die Wasserwege und Hafenbereiche immer mehr die bisherigen Nebenfunktionen Freizeit und Sport aufgenommen.

Im Industriehafen Rünthe wurde damals vorrangig Potenzial für eine gewerbliche Reaktivierung und wassersportbezogene Freizeitgestaltung gesehen.

Ziel des Bebauungsplanes war es, durch die Ansiedlung zukunftsorientierter Gewerbebetriebe mit vorzugsweise wassersport-, boots- und hafenbezogener Ausrichtung einen Freizeit- und Gewerbehafen mit hoher Qualität und Attraktivität zu entwickeln.

Parallel dazu sollten die Wasserflächen als Sportboothafen entwickelt werden.

2. Bestand

Heute befindet sich im Hafen Rünthe das Westfälische Sportbootzentrum mit ca. 300 Liegeplätzen, das in Privatregie betrieben wird. Die Marina zeichnet sich u.a. durch ihre zahlreichen Serviceeinrichtungen aus. Weitere Investitionen sind geplant.

Mit der Wasserseite hat sich auch die Landseite des Hafens in Richtung Tourismus entwickelt. Neben der Ansiedlung einiger Gewerbebetriebe ohne Hafenbezug, bestehen heute Bootsserviceeinrichtungen, mehrere Schank- und Speisewirtschaften, ein Hotel, Büro- und Verwaltungsgebäude mit Fortbildungseinrichtungen und Gesellschaften, die das Ambiente des Hafens bewusst gesucht haben, und Anlagen für sportliche Zwecke. Eine Uferpromenade, überregionale Radwegerouten und ein Bi-stro auf dem wasserseitigen Kopf der Hafenmole bieten auch an Land Angebote für den Tourismus.

3. Planmotiv

Mit privaten und öffentlichen Investitionen ist ein solides Fundament für den Tourismus im Hafen Rünthe geschaffen worden, das landseitig nunmehr weiterentwickelt werden soll.

Dem bootszugehörigen Gewerbe soll ausreichend Fläche für die geplanten Erweiterungen und Serviceeinrichtungen zur Verfügung gestellt werden.

Mit öffentlichen Zuwendungen soll die Hafenpromenade aufgewertet und ein multifunktionaler Hafenplatz mit Serviceeinrichtungen für den Tourismus auf dem letzten brachliegenden Grundstück an der Wasserkante geschaffen werden. Von hier aus sichert ein öffentlicher Fußweg eine Anbindung an das Naturschutzgebiet Beversee, dass sich südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. RT 99 befindet.

Angegliedert an den Hafenplatz sollen den Tourismus stützende Nutzungen angesiedelt werden. Dazu gehören wassersportorientierter Handel, Gastronomie, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen. Die Festsetzungen eines klassischen Gewerbegebietes i.S.v. § 8 BauNVO können dieser Zielsetzung nicht gerecht werden.

Daher soll für diesen Bereich die Festsetzung eines Gewerbegebietes i. S. v. § 8 BauNVO zugunsten eines Sonstigen Sondergebietes i.S.v. § 11 BauNVO und öffentlicher Verkehrsflächen (Platz und Fuß- und Radweg) aufgegeben werden.

4. Städtebauliches Konzept

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich des Hafenweges in der Mitte des gesamten Hafengebietes.

im Osten:

durch eine Linie ca. 40 m parallel östlich der Stichstraße des Hafenweges von der Bundeswasserstraße bis zur Nordseite der Straße "Hafenweg"

im Süden:

von diesem Punkt entlang der Nordseite der Straße "Hafenweg" bis zu ihrem Verschwenk nach Norden

im Westen:

entlang der Ostseite der Straße "Hafenweg" bis zur Nord-Ost-Ecke des Wendehammers an der Bundeswasserstraße

im Norden:

durch die Südseite der Hafenpromenade.

Hier soll der zentrale Hafenplatz an der Wasserkante entstehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die vom "Hafenweg" nach Norden abzweigt sowie über den geplanten Fuß- und Radweg und die Hafenpromenade.

Den Hafenplatz umgeben folgende Nutzungen: im Westen das Gelände der Marina Rünthe und die geplante Fuß- und Radwegeachse zum Naturschutzgebiet Beversee, im Süden das geplante Büro- und Geschäftshaus mit Ferienwohnungen in den Obergeschossen, im Osten: das vorhandene Büro- und Geschäftshaus mit Hotel und Gaststätten und ein geplanter Rundbau mit öffentlichen Einrichtungen im Erdgeschoss und Gästezimmern in den Obergeschossen im Norden die Hafenpromenade.

Entsprechend dieser städtebaulichen Ziele werden die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung getroffen.

4.1 Sonstiges Sondergebiet "Sportboothafen"

Zur Attraktivitätssteigerung im Hafen Rünthe wird ein multifunktional nutzbarer Hafenplatz gestaltet, der das Wasser erlebbar macht und die Anziehungskraft des Hafens erhöhen soll.

Als Platzbebauung ist ein 3-geschossiges Gebäude als private Investitionsmaßnahme geplant. Hier sollen Nutzungen angesiedelt werden, die die Marina Rünthe als attraktives Umfeld suchen und gleichzeitig den Tourismus sowohl wasserseitig als auch an Land weiterentwickeln. Daher sollen oberhalb des 1. Obergeschosses auch Ferienwohnungen zulässig sein. Diese beabsichtigte Nutzungsmischung unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten i.S.d. §§ 2 bis 10 BauNVO.

Daher soll ein Sonstiges Sondergebiet "Sportboothafen" festgesetzt werden. Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung von landseitigen Nutzungen für einen Freizeithafen und zwar für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen - insbesondere für den Tourismus - , Einrichtungen für Kultur und Freizeit sowie für Ferienwohnungen. Auf die Belange des wassersportorientierten Gewerbes einschließlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die Art der Nutzung wird wie folgt beschrieben:

Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie wassersportorientierter Handel, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und in allen Geschossen oberhalb des Erdgeschosses Ferienwohnungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Mit der Festlegung auf Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen und auf wassersportorientierten Handel im Zulässigkeitskatalog dieses Sondergebietes wird bestimmt, dass zentrenschädliche Einzelhandelsnutzungen im Änderungsbereich ausgeschlossen sind

Die komplexe Nutzungsmischung für eine Freizeitnutzung am und im Yachthafen ist geprägt von einer Ferienwohnnutzung und gewerblichen Nutzungen rund um Boot und Freizeit. Wegen der abweichenden Zweckbestimmung zu den Baugebietskategorien der BauNVO ist hier die Frage des Immissionsschutzes daher für den besonderen Einzelfall dieses Gebietes zu betrachten. Dabei ist insbesondere die Schutzbedürftigkeit der Ferienwohnnutzung genauer zu betrachten.

Die im Sonstigen Sondergebiet "Sportboothafen" zulässigen Ferienwohnungen dienen nicht dem dauernden Wohnen. Sie dienen vielmehr dem zeitweiligen Aufenthalt, und zwar - entsprechend dem Zweck des Sondergebietes, das der Unterbringung von landseitigen Nutzungen für einen Sportboothafen dient – der Freizeitgestaltung am Wasser einschließlich Übernachtung. Der Sportbootstourismus geht einher mit Immissionen wie Lärm (Verkehrslärm an- und abfahrender Boote sowie Gewerbelärm bei Service- und Unterhaltungsarbeiten), Staub und Gerüchen bei Reinigungs- und Wartungsarbeiten. Diese sind jedoch auf tagsüber beschränkt. Nach 22.00 Uhr lebt ein Hafen – auch die Marina Rünthe - von seinen Gastronomieeinrichtungen.

Die von der betriebsüblichen Nutzung eines Sportboothafens ausgehenden Störungen und Belästigungen sind von der Ferienwohnnutzung grundsätzlich hinzunehmen. Da die Nutzer aufgrund der Lage gerade das Hafenambiente für ihre Ferienübernachtung suchen, ist hiermit keine Beeinträchtigung verbunden.

Das Sonstige Sondergebiet "Sportboothafen" ist daher entsprechend seiner konkreten Zweckbestimmung dem Störgrad des MK-Gebietes mit den Orientierungswerten der DIN 18005 von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzustufen.

Es wird bestimmt, dass die Tiefe der Abstandsflächen im SO-Gebiet mit 0,5 H, zu öffentlichen Verkehrsflächen mit 0,25 H berechnet wird.

4.2 Gewerbegebiete

Auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan RT 99 ein nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedertes Gewerbegebiete festgesetzt. Dieses wird in seiner Größe und den überbaubaren Flächen entsprechend angepasst.

Westlich anschließend befindet sich das sportbootbezogene Gewerbe einschließlich aller Serviceeinrichtungen der Marina Rünthe. Diese Nutzungen sollen in Zukunft bis an den Hafenplatz heranrücken. Das GE-3-Gebiet wird daher nach Osten ausgedehnt. Damit wird dem Hafenbetreiber langfristig Sicherheit für Investitionen für land- und wasserseitige Ergänzungen und Umstrukturierungen der Marina Rünthe gewährleistet.

4.3 Erschließung

Der Hafenplatz wird über eine Stichstraße, die vom "Hafenweg" aus nach Norden führt, verkehrlich erschlossen. Die Fuß- und Radwegeanbindung erfolgt über die Uferpromenade in Ost-West-Richtung und eine Nord-Süd-Achse, die zum Naturschutzgebiet Beversee weiterführt.

Diese Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit ihrer besonderen Zweckbestimmung mit der 1. Änderung und Ergänzung festgesetzt.

Südlich des Sondergebietes sichert ein Geh- und Fahrrecht die Erschließung der Nachbargrundstücke. Eine Überfahrt zu den bestehenden Winterlagern soll nicht ermöglicht werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan sind bereits örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung der Stellplätze, Einfriedigungen und Werbeanlagen festgesetzt. Diese sollen auch für das Sonstige Sondergebiet gelten.

Der Hafenplatz soll sich zum zentralen Treffpunkt im Hafen Rünthe entwickeln. Dabei soll eine qualitätvolle und gestalterisch hochwertige Gestaltung typisches Hafenflair vermitteln. Weitergehende Gestaltungsanforderungen an die baulichen Anlagen im SO-Gebiet sollen im Kaufvertrag bzw. in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die entsprechenden Versorgungsträger gewährleistet. Die Anbindung erfolgt von der Stichstraße aus. Die Entwässerung erfolgt durch geringfügige Erweiterung des Kanalnetzes im Mischsystem. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Geländes soll auf eine Versickerung der Oberflächenwässer verzichtet werden.

7. Kennzeichnungen

Unter dem Änderungsbereich geht der Bergbau um. Die Flächen sind daher nach 3 9 Abs. 5 Nr. 2 gekennzeichnet.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung und der festgestellten Altablagerungen in den mächtigen Bodenauffüllungen erfolgt eine Kennzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Anpassungs-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie die Kontaktaufnahme mit dem Kreis Unna bei weiteren Maßnahmen sind erforderlich.

8. Flächenbilanzierung

GE	ca. 21.875 qm
SO Sportboothafen	ca. 2.395 qm
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 4.935 qm

Änderungsbereich	29.205 qm
------------------	-----------

9. Kosten

Die Realisierung der Maßnahmen in den SO- und GE-Gebieten erfolgt durch private Investoren.

Die Kosten für die Herstellung des Hafenplatzes und der geplanten Wegeverbindungen werden über eine Landeszuweisung aus dem regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm von ca. 1.080.000 € und dem städtischen Eigenanteil finanziert.

Teil II Umweltbericht

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 "Hafen Rünthe" der Stadt Bergkamen

1. Einleitung

1.1. Inhalt und wichtige Ziele der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99

Der Bebauungsplan RT 99 "Hafen Rünthe" ist seit dem 15.11.1995 rechtskräftig. Er setzt für den Bereich der 1. Änderung Gewerbegebiete fest.

Der Hafen Rünthe war bis in die 90er Jahre ein Industriehafen mit Güterumschlag, insbesondere von Steinkohle, aber auch Baustoffen, Getreide und Erdölprodukten. Mit dem Bedeutungsverlust der montanorientierten Produktion in der Region und dem nicht mehr zeitgemäßen Ausbaustandard des Kanals wurden die Transporte auf andere Verkehrsträger verlagert; die Umschlagflächen am Hafen Rünthe fielen brach. Parallel dazu haben die Wasserwege und Hafenbereiche immer mehr die bisherigen Nebenfunktionen Freizeit und Sport aufgenommen.

Im Industriehafen Rünthe wurde damals vorrangig Potenzial für eine gewerbliche Reaktivierung und wassersportbezogene Freizeitgestaltung gesehen.

Ziel des Bebauungsplanes war es, durch die Ansiedlung zukunftsorientierter Gewerbebetriebe mit vorzugsweise wassersport-, boots- und hafenbezogener Ausrichtung einen Freizeit- und Gewerbehafen mit hoher Qualität und Attraktivität zu entwickeln. Parallel dazu sollten die Wasserflächen als Sportboothafen entwickelt werden.

Heute befindet sich im Hafen Rünthe das Westfälische Sportbootzentrum. Mit der Wasserseite hat sich auch die Landseite des Hafens in Richtung Tourismus entwickelt.

Mit privaten und öffentlichen Investitionen ist ein solides Fundament für den Tourismus im Hafen Rünthe geschaffen worden, das landseitig nunmehr weiterentwickelt werden soll.

Dem bootszugehörigen Gewerbe soll ausreichend Fläche für die geplanten Erweiterungen und Serviceeinrichtungen zur Verfügung gestellt werden.

Mit öffentlichen Zuwendungen soll die Hafenpromenade aufgewertet und ein multifunktionaler Hafenplatz mit Serviceeinrichtungen für den Tourismus geschaffen werden. Angegliedert an den Hafenplatz sollen den Tourismus stützende Nutzungen angesiedelt werden. Dazu gehören wassersportorientierter Handel, Gastronomie, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen. Die Festsetzungen eines klassischen Gewerbegebietes i.S.v. § 8 BauNVO können dieser Zielsetzung nicht gerecht werden.

Daher soll für diesen Bereich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 die Festsetzung eines Gewerbegebietes i. S. v. § 8 BauNVO zugunsten eines Soms-

tigen Sondergebietes i.S.v. § 11 BauNVO und öffentlicher Verkehrsflächen (Platz und Fuß- und Radweg) aufgegeben werden.

1.2. Ziele und Umweltbelange aus Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze	Ziele des Umweltschutzes, die für die 1. Änderung des B-Planes Nr. RT 99 von Bedeutung sind
BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 5 - Gestaltung des Landschaftsbildes § 1 Abs. 6 Nr. 7 - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des FFH-Gebietes Beversee - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt - Darstellung des Landschaftsplanes - Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen § 1 a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
BImSchG	Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen
Abstandserlass	Sicherung ausreichender Schutzabstände zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten / Mischgebieten
DIN 18005	Schallschutz im Städtebau
Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW	- Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen – auch in Verantwortung für die künftigen Generationen – im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
FFH-RL (92/43/EWG)	FFH Verträglichkeitsprüfung wg. des benachbarten Beversee - Gebietes
BBodSchG	Nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens oder Wiederherstellung. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.
WHG	Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

LWG	Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erreichen. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen.
Fachplanungen	
GEP Teilbereich Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund / Kreis Unna / Hamm)	Als Ziel der Raumordnung und Landesplanung stellt der gültige GEP für den Änderungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen - hier: Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen - dar. Die Marina Bergkamen-Rünthe ist auf wassersportorientierte Angebote auszurichten.
FNP	Der Änderungsbereich ist im wirksamen FNP der Stadt Bergkamen als Gewerbliche Baufläche dargestellt.
Landschaftsplan Nr. 2 Raum Werne - Bergkamen	Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Allerdings ist in unmittelbarer Nachbarschaft das NSG Beversee festgesetzt. Zum Hafen Rünthe bestehen enge Verflechtungen.
Klimaanalyse für die Stadt Bergkamen	Bestandsaufnahme und Planungsempfehlungen zum Stadtklima in Bergkamen
Bebauungsplan Nr. RT 99 "Hafen Rünthe"	Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wurden umfangreiche Umweltuntersuchungen hinsichtlich Altlasten, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Lärmschutz und Verträglichkeit mit dem NSG Beversee sowie daraus abgeleitete Maßnahmen durchgeführt.

1.3. Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 erfolgte durch:

- Bewertung vorliegender Altlastenuntersuchungen in Zusammenarbeit mit der Bodenschutzbehörde des Kreises Unna
- Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz
- Auswertung vorhandener Gutachten zu rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. RT 99
- Ortsbegehung und Bewertung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2 a. Bestandsaufnahme und Bewertung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Prüfung der Erheblichkeit der Umwelteinwirkungen ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass für den Änderungsbereich derzeit Planungsrecht nach § 30 BauGB besteht und somit die Umweltprüfung im Vergleich zu dem vorhandenen Planungsrecht zu ermitteln ist.

Die im Änderungsbereich festgesetzten Gewerbegebiete sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiete festgesetzt. Sie sind mit Ausnahme von einer Fläche gewerblich genutzt und bebaut. Der im Bebauungsplan Nr. RT 99 festgesetzte, 20 m breite Pflanzstreifen wurde nicht realisiert. Diese Fläche ist heute mit marinatypischen, gewerblichen Nutzungen belegt.

Die öffentliche Stichstraße ist bereits vorhanden und zu 100 Prozent versiegelt.

Die Flächen, die mit der 1. Änderung als Sonstige Sondergebiete und als Fußgängerbereich festgesetzt werden sollen, liegen z. Z. brach. Sie wurden im Rahmen einer Altlastensanierung und Bodenaufbereitung abgetragen. Hier befindet sich eine Spontanvegetation, die durch die sportliche Nutzung im Rahmen von Veranstaltungen und Festen jedoch immer wieder gestört wurde. Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. RT 99 komplett als Gewerbegebiet i.S.v. § 8 BauNVO mit einer geschlossenen überbaubaren Fläche festgesetzt.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines geschlossenen Gewerbegebietes, im Norden grenzt der Hafen Rünthe mit dem Westfälischen Sportbootzentrum und ca. 300 Liegeplätzen an. Der Bereich ist daher insgesamt der Landschaft entzogen.

Der Boden ist durch die industrielle Vornutzung und zum Teil durch Aufschüttungen verändert.

2 a. 1) Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind zum einen gesundheitliche Aspekte und zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs- und Freizeitfunktion sowie die Wohnqualität von Bedeutung.

Beeinträchtigung durch gewerbliche Immissionen

Im Änderungsbereich werden im Sondergebiet Ferienwohnungen zulässig sein. Daher ist die Verträglichkeit mit dem umgebenden GE-Gebietsnutzungen zu prüfen. Hier gilt es zum einen die vorhandenen Gewerbebetriebe vor einer heranrückenden schützenswerten Nutzung zu sichern und zum anderen die Schutzwürdigkeit des SO-Gebietes einzustufen.

Die im Sonstigen Sondergebiet "Sportboothafen" zulässigen Ferienwohnungen dienen nicht dem dauernden Wohnen. Sie dienen vielmehr dem zeitweiligen Aufenthalt, und zwar - entsprechend dem Zweck des Sondergebietes, das der Unterbringung von landseitigen Nutzungen für einen Sportboothafen dient – der Freizeitgestaltung am Wasser einschließlich Übernachtung. Der Sportboottourismus geht einher mit Immissionen wie Lärm (Verkehrslärm an- und abfahrender Boote sowie Gewerbelärm bei Service- und Unterhaltungsarbeiten), Staub und Gerüchen bei Reinigungs- und Wartungsarbeiten. Diese sind jedoch auf tagsüber beschränkt. Nach 22.00 Uhr lebt ein Hafen – auch die Marina Rünthe - von seinen Gastronomieeinrichtungen.

Die von der betriebsüblichen Nutzung eines Sportboothafens ausgehenden Störungen und Belästigungen sind von der Ferienwohnnutzung grundsätzlich hinzunehmen. Da die Nutzer aufgrund der Lage gerade das Hafenambiente für ihre Ferienübernachtung suchen, ist hiermit keine Beeinträchtigung verbunden.

Das Sonstige Sondergebiet "Sportboothafen" ist daher entsprechend seiner konkreten Zweckbestimmung dem Störgrad des MK-Gebietes mit den Orientierungswerten der DIN 18005 von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzustufen.

Die benachbarten Gewerbegebiete sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzungen und ihren Immissionen gegliedert. Im westlich angrenzenden GE-3-Gebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V nicht zulässig. Im östlich angrenzenden GE-2-Gebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I – VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Diese Gliederung erfolgte zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung an der Werner Straße.

Bewertung

Das Nebeneinander zwischen SO-Gebiet Sportboothafen und gegliedertem GE ist nicht durch gegenseitige Beeinträchtigungen belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 beispielweise sind für MK- und GE- Gebiete gleich. Auch im Abstandserlass wird bestimmt, dass bei Kerngebieten ein geringerer Abstand zu Gewerbegebieten berücksichtigt werden kann.

Auch eine Einschränkung der vorhandenen Nutzungen in den Gewerbegebieten ist mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 daher nicht verbunden.

Erholungsfunktion

Die Marina Rünthe hat sich zu einem Freizeitschwerpunkt innerhalb der Region entwickelt. Mit der Wasserseite hat sich auch die Landseite des Hafens positiv in Richtung Freizeit und Erholung entwickelt. Angebote rund ums Boot, Gastronomie, Hotel, Sport und Freizeit, eine Uferpromenade und eine öffentlich begehbbare Mole mit Bistro sind bereits vorhanden. Mit privaten und öffentlichen Investitionen ist ein solides Fundament für den Tourismus im Hafen Rünthe geschaffen worden. An dieser Strecke soll sich der Hafen landseitig weiterentwickeln.

Noch aber prägen Brachflächen das Erscheinungsbild. Auch die planungsrechtliche Festsetzung von Gewerbegebieten i. S. v. § 8 BauNVO im Änderungsbereich schränken die Nutzungsmöglichkeiten für die Freizeitgestaltung ein.

Bewertung

Ziel der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 ist die Schaffung eines multifunktional nutzbaren Hafenplatzes und einer Platzrandbebauung mit marinatypischen Nutzungen. Mit der Festsetzung eines Hafenplatzes als Fußgängerbereich und angrenzender Sondergebietsnutzungen für einen Sportboothafen wird eine deutliche Verbesserung der Erholungsfunktion gegenüber dem bestehenden Planungsrecht und dem tatsächlichen Bestand vor Ort erreicht.

2 a. 2) Schutzgut Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume im Vordergrund.

Im Änderungsbereich befinden sich planungsrechtlich Gewerbegebiete, die bereits bebaut sind und eine Brachfläche, die ebenfalls als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Die Initialvegetation wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 bewertet und ein entsprechender Ausgleich in Form von Anpflanzungen im Gebiet ermittelt. Auf den offenen Flächen konnten damals Brutvorkommen des Flussregenpfeifers nachgewiesen werden. Hier wurde im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme ein Brutgebiet in der Lippeaue neu angelegt, da der Flussregenpfeifer schnell bereit ist, alternative Standorte anzunehmen.

Im Vergleich zur damaligen Situation ist die Brachfläche aufgrund des Bodenabtrags und des Nutzungsdrucks durch die gewerblichen Nutzungen und durch Feste und Veranstaltungen nicht aufgewertet worden.

Im Bebauungsplan Nr. RT 99 ist auf der Fläche, die nunmehr der Marina Rünthe für bootsorientiertes Gewerbe und Serviceeinrichtungen zur Verfügung gestellt werden soll, eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes aufgegeben.

Bei diesem Pflanzgebot handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft. Ersatzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen nicht zur Verfügung. Dieser 20 m breite Pflanzstreifen wurde nicht realisiert. Eine entsprechende Ausgleichsbilanzierung ist in der Anlage erfolgt. Aufgrund der gewerblichen Nutzungen und der geplanten Erweiterung der Freizeitnutzung soll eine Ersatzmaßnahme an anderer Stelle erfolgen. Diese Maßnahme wird im Änderungsverfahren verbindlich festgelegt. Es handelt sich um die Entwicklung einer Außenlandschaft im Bereich der Lippe nördlich des Forellenhofes in Bergkamen-Rünthe. Hier ist die Aufwertung und Regenerierung feuchter Standorte im Gewässersystem der Lippe durch ein Öko-Konto geplant. Für die Ersatzmaßnahme aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 werden 560 Öko-Punkte in Abzug gebracht.

Südlich des Bebauungsplanes Nr. RT 99 befindet sich das Naturschutzgebiet "Beversee". Das Naturschutzgebiet wurde wegen seiner naturnahen, überwiegend bodensauren Wälder und dem großen Bergsenkungsgebiet mit typischer Vegetation als wertvoller Lebensraum für zahlreiche gefährdete Pflanzen- und Vogelarten als FFH-Gebiet (DE-4311-303) eingestuft.

Im Sinne des Artikel 6 Absatz 3 der Habitat-Richtlinie wurde geprüft, ob die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 das Gebiet erheblich beeinträchtigen könnte und die Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen gegeben ist.

Zum Schutz des Beversee-Gebietes erfolgten bereits Ende der 1990er Jahren Bodenauffüllungen und Anpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. RT 99. Im Übergang dazu befinden sich private, gewerbliche Grundstücke. Informelle Wege vom Hafen Rünthe in das NSG, die das Gebiet beeinträchtigen könnten, sind daher weitgehend ausgeschlossen.

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich des Hafenweges, das NSG grenzt in einem Teilbereich südlich an den Hafenweg an. Eine Flächeninanspruchnahme des NSG- und FFH-Gebietes durch diese Bauleitplanung erfolgt nicht. Die tatsächliche Nutzungsänderung zu einem Sondergebiet Sportboothafen mit Hafenplatz befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 m.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. RT 99 ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet. Vielmehr werden durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung zugunsten eines Sondergebietes und eines Hafenplatzes die Freizeitströme in zunehmendem Maße durch die Realisierung eines Hafenplatzes im Sportbootzentrum gehalten und aus dem Naturschutzgebiet umgelenkt.

Bewertung

Mit der Reaktivierung gewerblicher Brachflächen, wie im vorliegenden Fall, wird die Inanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen minimiert.

Eine Verschlechterung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere geht mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 nicht einher. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung für das benachbarte FFH-Gebiet "Beversee" konnte nicht nachgewiesen werden.

2 a. 3) Schutzgüter Boden und Wasser

Die Stadt Bergkamen nutzt mit der Reaktivierung des ehemaligen Schüttguthafens die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen i.S. d. Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 geht keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht einher. Die neuen überbaubaren Flächen, einschließlich der neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, sind vielmehr geringer dimensioniert als nach heutigem Planungsrecht.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzungen und der mächtigen Auffüllungen der Grundstücke im Änderungsbereich wurde 1997 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Zum damaligen Zeitpunkt wurde das bestehende Betonwerk aufgegeben und die Stadt Bergkamen konnte die Grundstücke für eine anderweitige gewerbliche Nutzung erwerben. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass bei entsprechender Versiegelung der Flächen und nach erfolgter Sicherungsmaßnahme in bezug auf den Schadstoffpfad "Bodenluft" eine Gewerbeansiedlung möglich ist. Das Grundstück wurde daraufhin abgetragen und der belastete Boden einer Deponie zugeführt.

Im Zuge der Neuplanungen für den Hafenplatz und die angrenzende Bebauung wurden weitere Gefährdungsabschätzungen erstellt. Im Ergebnis kann Folgendes festgestellt werden:

Im Änderungsbereich stehen 3 bis 5 m mächtige Auffüllungen an, die überwiegend aus bindigen z. T. auch sandigen Böden mit eingelagerter Bergehalde und Schlacken zusammengesetzt sind. Die Auffüllungen sind zum Teil mit organischen Einlagerungen durchsetzt.

Die Analyse der Bodenproben hat im Bereich des Hafenplatzes für zwei Mischproben einen Z-2-Wert nach der LAGA-Zuordnung gemäß Tabelle II.1.2-2 und Tabelle II.1.2-3 ergeben. Da die Flächen durch den Pflasteraufbau vollständig überdeckt werden, ist die Gefährdung durch Direktkontakt zu vernachlässigen und der Oberflächenwassereintrag erheblich reduziert. Eine Gefährdung liegt daher nicht vor.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes konnten auffällige Cyanid-Verunreinigungen im Eluat festgestellt werden. Eine Mischprobe ist darüber hinaus durch einen hohen PAK-Gehalt gekennzeichnet. In Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Kreises Unna sind die Böden nach der LAGA-Zuordnung > Z 2 fachtechnisch zu entsorgen. Die anderen Böden aus dem Aushub der Baugruben kleiner bzw. gleich Z 2 können im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wieder eingebaut werden.

Zur Sicherung dieser Maßnahmen bei Privatinvestitionen sowie den öffentlichen Baumaßnahmen werden alle Bauflächen im Änderungsbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Zuge der Nutzungsplanung sind folgende Anpassungs-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich: Gasdrainage, Auffüllen der nicht bebauten Flächen mit einer mind. 0,30 m mächtigen Mutterbodenschicht, kein Nutz-

pflanzenanbau, keine Grundwassernutzung. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Unna abzustimmen.

Der Bereich des GE-3-Gebietes ist bereits bebaut. Aufgrund eines vorliegenden Gutachtens wurden aufgrund der stark mächtigen Auffüllungen Bodenersatzstoffe eingebaut. Der Bodenaushub erfolgte bis zum gewachsenen Boden. Die Ausschachtungsarbeiten wurden gutachterlich begleitet.

In Höhe der Sohlplatte des Büro- und Geschäftshauses wurde eine Ringdrainage verlegt. Von dieser sind Anschlüsse bis zu den Lichtschächten erstellt worden. Auch die Arbeitsraumverfüllung erfolgte so, dass in den Kellerräumen keine Aufkonzentration von deponietypischen Gasen stattfinden kann. Die Anpassungs-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen, die mit der ersten Änderung des Bebauungsplanesmaßnahmen für dieses Grundstück festgeschrieben werden, wurden demnach auch zum damaligen Zeitpunkt beachtet.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung und der Belastung des Bodens wird auf eine Versickerung, Rückhaltung und Verlangsamte Abführung des Oberflächenwassers verzichtet. Die Entwässerung im Änderungsbereich erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Entwässerungsnetz im Mischsystem.

Bewertung

Unter der Beachtung entsprechender Anpassungs-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Kreises Unna können die Baumaßnahmen zum Hafenplatz und angrenzende Privatinvestitionen realisiert werden. Durch die Entwässerung im Mischsystem ohne Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken kann der Grundwasserschutz gewährleistet werden.

2 a. 4 Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der Dammlage des Datteln-Hamm-Kanals und der Höhenlage des Bebauungsplangebietes können sich die positiven klimatischen Auswirkungen der kaltluftproduzierenden Lippeaue und des Waldklimas des Beversee-Gebietes nicht oder nur geringfügig auf die Landseite des Hafens Rünthe auswirken. Das vorherrschende Klima im Gebiet kann nicht als Industrieklima bezeichnet werden, da es aufgrund der aufgelockerten gewerblichen Bebauung nicht durch hohe Tages- und Nachttemperaturen charakterisiert wird. Diese Situation wird sich auch durch Festsetzung eines SO-Gebietes nicht verschlechtern.

Eine Immissionsbelastung durch Gewerbebetriebe im Baugebiet ist nicht gegeben. Die Gewerbegebiete sind i. S. v. § 1 Abs.4 BauNVO nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen nach der Systematik der Abstandsliste NRW gegliedert. Im Sondergebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Bewertung

Eine Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 wird daher als nicht erheblich bewertet.

2 a. 5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der umfassenden Kenntnis der Vornutzungen kann davon ausgegangen werden, dass im Änderungsbereich keine Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden sind.

Bewertung

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird daher nicht durch diese Planung beeinflusst.

2 a. 6 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Planungsbereich nicht zu erwarten.

2 b. Prognose

2 b. 1) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten werden; die Verwirklichung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet wird dort eine Aufwertung bewirken.

Der Verzicht auf die Festsetzung von Gewerbegebieten i.S.v. § 8 BauNVO im Bereich des Hafenplatzes und des Sondergebietes wird keine Verschlechterung der Immissionssituation für die Schutzgüter Mensch, Boden, Luft und Klima darstellen.

2 b. 2) Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung könnte die Brachfläche im Sinne eines Gewerbegebietes bebaut werden. Die Erholungsfunktion des Gebietes für den Menschen wäre dann weit geringer. Die Immissionssituation würde sich weiter in Richtung Gewerbe- und Industrieklima entwickeln.

2 c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festlegung einer Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB
- Gestalterische Festsetzung nach § 81 Abs. 1 BauO NRW zur Begrünung der Stellplatzanlagen
- Gliederung der GE-Gebiete nach der Art der Betriebe und ihrer Immissionen
- Reduzierung der überbaubaren Flächen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht und Festlegung von Grundflächenzahlen auch im SO-Gebiet
- Festlegung der Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet und der Art der zulässigen Nutzung im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders zwischen Freizeit und Gewerbe
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor im SO-Gebiet
In diesem städtebaulichen Vertrag wird auch die Gestaltung der Freianlagen bestimmt.

2 d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planungen eines Hafenplatzes sind standortgebunden. Standortalternativen im unmittelbarem Anschluss zum Hafen sind nicht gegeben.

Alternative Nutzungsmöglichkeiten für die Brachfläche wurden mit dem Rahmenplan "Zukunftsprojekt Hafen Rünthe" untersucht. Die positive Entwicklung der Marina Rünthe konnte nur durch konsequenten Ausbau der Tourismusfunktion auf dem Wasser und auch an Land gelingen. Die Festsetzungen eines klassischen Gewerbegebietes i.S.v. § 8 BauNVO sind dazu nicht geeignet. Die anderen Nutzungskategorien der § 2

bis 6 BauNVO kommen ebenfalls nicht infrage, da sie einen Wohnanteil enthalten, der mit der umgebenden Gewerbenutzung nicht verträglich ist. Eine kerngebietstypische Nutzung wäre zentrenschädlich und kommt daher als alternative Planungsmöglichkeit ebenfalls nicht infrage.

3. Zusätzliche Angaben

3 a. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Folgende Verfahren wurden bei der Beurteilung der Umwelteinwirkungen berücksichtigt bzw. angewandt:

- Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung wurde anhand des Verfahrens zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung" (Kreis Unna) durchgeführt.
- Die Bestandsdaten wurden dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. RT 99 entnommen, die vorhandene Vegetation bei Ortsterminen erfasst. Weitergehende Daten zum tatsächlichen Bestand von Flora und Fauna wurden nicht ermittelt, da die Umweltprüfung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht zu ermitteln ist. Die Immissionsprognosen hinsichtlich Lärm, Staub und Erschütterung wurden ebenfalls den Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan entnommen.
- Screening-Prüfung zur Erfüllung der Vorgaben des Artikel 6 Absätze 3 und 4 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG
- Gutachtliche Gefährdungsabschätzung und Bodenuntersuchung für Flächen im Änderungsbereich

3 b. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

- Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken wird im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren und im Vollzug des städtebaulichen Vertrages überwacht.
- Die Ausführung der Kompensationsmaßnahme "Auenlandschaft im Bereich der Lippe" wird durch die Stadt 5Jahre nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung geprüft.
- Die Vorgaben aus den Bodenuntersuchungen werden auf den privaten Grundstücken im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, auf den öffentlichen Flächen im Rahmen der Bodenaufbereitung mit gutachtlicher Begleitung überwacht.
- Die Überprüfung der Annahmen hinsichtlich Immissionsschutz und Schutz des FFH-Gebietes erfolgt spätestens 5Jahre nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung durch Ortsbegehung mit den entsprechenden Fachbehörden.

3 c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 umfasst eine Fläche, die mit gewerblichen Nutzungen bereits bebaut ist und eine Brachfläche, für die im Bebauungsplan ein GE-Gebiet i.S.v. § 8 BauNVO festgesetzt ist. Mit der Bebauungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, für einen Teilbereich des GE-Gebietes nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sportboothafen" festzusetzen. Es werden keine neuen Baurechte begründet. Es handelt sich also vielmehr um eine Nutzungsänderung von GE-Gebiet in SO-Gebiet.

Mit der Bebauungsplanänderung gehen keine erheblichen Umwelteinwirkungen i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB einher.

Der Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde anhand der Arbeitshilfe zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung" des Kreises Unna bewertet und eine Ersatzmaßnahme durch ein Öko-Konto für die Maßnahme "Auenlandschaft im Bereich der Lippe" bestimmt.

Der Boden ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung stark verändert. Für den Änderungsbereich erfolgte daher eine Gefährdungsabschätzung und eine Bodenuntersuchung. Im Ergebnis können die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Allerdings ist eine gutachtliche Begleitung im Rahmen der Bodenaufbereitung erforderlich.

Teil III Anlagen

1 Eingriffsbilanzierung					
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. RT 99 "Hafen Rünthe"					
der Stadt / Gemeinde: Bergkamen					
Planungsstand: Öffentliche Auslegung					
1	2	3	4	5	6
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (IST-Zustand)					
Flächen-Nr. (s. Plan IST-Zustand)	Code (lt.Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt.Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert (lt.Biotoptypenwertliste)	Einzelflächenwert (SP 4 * Sp 5)
1	4.3	Grünfläche im Industrie- und Gewerbegebiet	2800	0,2	560
		Gesamtfläche (Summe Spalte 4)	2800		
		Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 6)			560
1	2	3	4	5	6
B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (Soll-Zustand)					
Flächen-Nr. (s. Plan IST-Zustand)	Code (lt.Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt.Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert (lt.Biotoptypenwertliste)	Einzelflächenwert (SP 4 * Sp 5)
1	1.1	Versiegelte Fläche	2800	0	0
		Gesamtfläche (Summe Spalte 4)	2800		
		Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 6)			0
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)					-560

Anlage 4 zur Drucksachen Nr. 9/525-00

