

Datum: 02.09.2010

Az.: 61.82.96 reu-ha

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	09.11.2010
2.	Haupt- und Finanzausschuss	24.11.2010
3.	Rat der Stadt Bergkamen	24.11.2010

Betreff:

Bebauungsplan RT 96 "Rünthe Ost"
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

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

Amtsleiter Styrie	Sachbearbeiterin Reumke	
--------------------------	--------------------------------	--

Sachdarstellung:

Im Nordosten der Stadt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze der Einzelhandelsstandort Römerlager mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 13.500 qm. Hier befinden sich ein SB-Warenhaus und mehrere großflächige Fachmärkte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Es handelt sich um einen nicht integrierten Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet hat der Standort aufgrund seiner Dimension und Lagegunst (teil)regionale Bedeutung. Ein weiterer Ausbau soll an (teil)regional bedeutsamen Standorten „grundsätzlich nicht erfolgen. Das gilt insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“.

Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 01.03.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. RT 93 für den Bereich südlich der L 736 / nördlich des Sandbochumer Weges/westlich des Straßenzuges „Am Römerlager“ beschlossen. Am 15.11.1990 wurde beschlossen, für den Bereich des Einkaufszentrums Römerlager den Bebauungsplan Nr. RT 96 aufzustellen. Seit 2000 werden diese beiden Bebauungspläne als RT 96 zusammengefasst. Es wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Parallel zur verbindlichen Bauleitplanung wurde die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Da kaum Veränderungen im Gebiet zu verzeichnen waren, wurde das Verfahren zum Bebauungsplan zunächst nicht weitergeführt.

Zudem waren die Festsetzungsmöglichkeiten im Hinblick auf Verkaufsflächenobergrenzen schwierig. In einem Urteil des BVerwG aus 2009 wurde die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen dann auch für unwirksam erklärt. Zulässig sind jedoch nur vorhabenbezogene Verkaufsflächenobergrenzen.

Eine Dynamik entstand mit der Aufgabe des Gartencenters. Nachdem mehrere, unterschiedliche Nutzungen auf dem Grundstück nicht zum Tragen kamen, will nunmehr die Fa. Berlet zur Bestandssicherung ihren Betrieb vom Standort „Am Römerlager 16“ nach dort verlegen. Ein Antrag auf Nutzungsänderung ist gestellt. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird z. Z. noch ein Gutachten erstellt, in dem die Zentrenverträglichkeit der Betriebsverlagerung mit gleichzeitiger Verkaufsflächenvergrößerung um ca. 600 qm dargelegt werden soll; das Gutachten soll Basis für den regionalen Konsens sein.

Durch den Umzug gibt es Regelungsnotwendigkeiten für den Altstandort. Der Einzelhandelsstandort „Römerlager“, insbesondere die Wiedernutzung der Altimmoblie „Berlet“ und einer leerstehenden Spielhalle sowie ein unbebautes Grundstück in unmittelbarem Zusammenhang mit den EZH-Nutzungen erfordern eine qualifizierte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, eine interkommunale Abstimmung und die Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Daher schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan für den Gesamtbereich „Römerlager“ voranzutreiben. Aufgrund des langen Vorlaufs soll der Aufstellungsbeschluss neu gefasst werden.

Die Überplanung des Einzelhandelsstandortes war auch Gegenstand der Stellungnahmen der IHK, des Einzelhandelsverbandes und der Nachbarkommunen Werne und Hamm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Betriebsverlagerung Berlet.

Ziel des Bebauungsplanes ist zunächst die Sicherung des Einzelhandelsstandortes „Römerlager“ durch Festsetzung von zulässigen Sortimenten und objektbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen. Diese Festsetzungen gehen über den Bestandsschutz hinaus; sie sollen den vorhandenen Betrieben Planungssicherheit für Investitionen und Möglichkeiten zur Anpassung an veränderte Marktsituationen geben.

Ein weiteres Ziel dieser Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Steuerung des Standortes, um negative Auswirkungen auf das Zentrengefüge, d. h. auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die wohnungsnah Grundversorgung zu vermeiden. Dieses Ziel kann ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen von Sortimenten und Verkaufsflächen erreicht werden.

Im Masterplan Verkehr wird die Verkehrsbelastung der Straße „Am Römerlager“ im Bestand mit 4.500 Fahrten täglich angegeben. Dieser Belastung sind der heutige Straßenquerschnitt und insbesondere die Kreuzung mit der L 736 zu Stoßzeiten nicht gewachsen. Der Einzelhandelsstandort hat für den Stadtteil Rünthe auch Nahversorgungsfunktion. Die Erreichbarkeit aus dem Stadtteil für den Fuß- und Radverkehr ist unkomfortabel und für den motorisierten Individualverkehr nur über den Umweg über die L 736 gegeben. Die Anbindung des ÖVs ist nur über eine zeitraubende Stichfahrt der Schnellbusverbindung nach Hamm gegeben. Durch den Zeitaufwand des Wendens, durch Rückstaus und Falschparker ist die Qualität dieser Verbindung äußerst eingeschränkt.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes soll daher über eine neue Verkehrsverbindung von der Kreuzung K 16 / Rünther Straße / Sandbochumer Weg aus, die als Kreisverkehr umgestaltet werden soll, deutlich verbessert werden. Ziel des Bebauungsplanes Nr. RT 96 ist es daher auch, diese Spange planungsrechtlich zu sichern um Fördermittel akquirieren zu können. Aufgrund des geplanten Kreisverkehrs an der K 16 wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. RT 85 „Gewerbepark Rünthe“ teilweise überplant.

Der Bebauungsplan ist auch ein Beitrag zur Wirtschaftsförderung in Bergkamen. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben geschaffen werden, um Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Dazu eignen sich die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Kreisstraße und der Bebauung „Am Römerlager“ und „Sandbochumer Weg“. Die verkehrliche Erschließung kann über die neue Straßenverbindung erfolgen.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht weiter verfolgt, da das Verfahren zur Neuaufstellung läuft.

Zur Rechtssicherheit hat die Bezirksregierung Arnsberg in einer gemeinsamen Besprechung am 18.11.2010 empfohlen, die Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Nr. RT 93 und RT 96 (alt) formell aufzuheben.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. RT 93 „Gewerbepark Rünthe Nord-Ost“ vom 01.03.1990 und den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. RT 96 „Einkaufszentrum Rünthe Ost“ vom 15.11.1990 aufzuheben.
2. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. RT 96 „Rünthe Ost“ der Stadt Bergkamen. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
 - **im Norden**
durch die Südseite des Ostenhellwegs/L 736 von der Westseite der Industriestraße bis zur Westseite der Einmündung „Am Römerlager“, durch die Nordseite des Ostenhellwegs/L 736 im Bereich der Einmündung „Am Römerlager“, durch die Südseite des Ostenhellwegs/L 736 bis zum Fußweg zur Kreisstraße
 - **im Osten**
durch die Westseite der Grundstücke Kreisstraße 22, Heidestraße 2, 4, 6 a, 8, „Am Römerlager“ 3, Gartenstraße 12 und Gartenstraße 7
 - **im Süden**
durch die Nordseite des Sandbochumer Weges von Grundstück Sandbochumer Weg 7 bis zur vorhandenen Fußwegeverbindung zur Straße „Am Römerlager“, ab dort durch die Südseite des Sandbochumer Weges bis zur Kreuzung mit der K 16 und in Verlängerung bis auf die Westseite der K 16/Industriestraße
 - **im Westen**
durch den Einmündungsbereich der Rünther Straße in die K 16/Industriestraße und durch die Westseite der Industriestraße/K 16 bis zum Ostenhellweg/L 736.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan ist in der Anlage, die Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift ist, dargestellt.

Das frühere Verfahren zur 13. Änderung des FNP wird nicht weiterverfolgt, da das Verfahren zur Neuaufstellung des FNP für die Gesamtstadt läuft.