

Anlage zu TOP 13 öff. Teil – Ratssitzung vom 21.02.2019

Bestehend aus

Anlagen 1 bis 5 der Drucksache Nr. 11/1467

Bebauungsplan Nr. RT 96 „Rünthe-Ost“

Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB – Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
01 Bez.-Reg. Arnsberg, Dez. 25 – Verkehr Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung verwiesen, die weiterhin Gültigkeit behält. In dieser Stellungnahme wurde gefordert, dass aus Gründen der Sicherheit u. Leichtigkeit des Verkehrs die Zufahrt zum Kauflandparkplatz möglichst weit entfernt von der Einmündung „Am Römerlager“ (jetzt: An der Bumannsburg) in die L 736 u. der dortigen Signalanlage angeordnet werden sollte. Es wird Unverständnis darüber geäußert, dass keine Zufahrt zum Parkplatz mehr dargestellt ist. Die Bedenken wären ausgeräumt, wenn auch der Parkplatz über den geplanten Kreisverkehrsplatz angeschlossen würde.	Der Anregung wird bereits gefolgt. Im B-Plan ist im nördlichen Abschnitt der Straße An der Bumannsburg ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 bestimmt, dass gem. § 4a (3) BauGB Stellungnahmen nur zu geänderten o. ergänzten Teilen des B-Plans abgegeben werden können. An der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wurden gegenüber dem vorherigen Entwurf keine Änderungen vorgenommen. Zur Sicherheit u. Leichtigkeit des Verkehrsflusses im Gebiet sowie im Bereich der L 736 / Ostentweg ist im nördlichen Abschnitt der Straße An der Bumannsburg ein „Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt“ festgesetzt. Die Straßenplanung selbst ist nicht Gegenstand des B-Plans. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
02 Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V. Unter Bezugnahme auf unsere Stellungnahmen vom 13.10.2017 u. 12.07.2018 begrüßen wir grundsätzl. die Überplanung des Standorts mit Bestandsschutz für die vorhandenen Betriebe. Die jetzt vorgelegten Änderungen u. Ergänzungen zur Begründung des B-Plans erscheinen nachvollziehbar u. akzeptabel, zumal sie im Wesentlichen eine Konkretisierung zu den bereits berücksichtigten Verkaufsstellen	

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
des Annexhandels, eine Klarstellung zur Zulässigkeit nicht zentrenrelevanten Sortimente sowie Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente im SO 5 beinhalten.	
03 Industrie- u. Handelskammer zu Dortmund Die IHK zu Dortmund hatte bereits mit Schreiben vom 16.10.2017 u. 10.07.2018 zum Bauleitplan Stellung genommen, auf die wir an dieser Stelle noch einmal verweisen. Zu den nunmehr vorgelegten Änderungen werden Seitens der IHK zu Dortmund keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	
04 Kreis Unna, Stabsstelle Planung u. Mobilität Im Rahmen der erneuten Offenlage teile ich Ihnen mit, dass hinsichtlich der Altlastenbewertung der Katasterflächen 11/117 u. 11/456 bisher nicht alle relevanten Bereiche untersucht werden konnten, diese Untersuchungen sollen im Zuge des Gebäuderückbaus umgesetzt werden. Die Einzelheiten im Umgang mit diesen Flächen werden bzw. wurden im Zuge der Abriss- u. Neubauanträge für das SB-Warenhaus geregelt. Konkret wurde im Rahmen der Beteiligung des FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden im Baugenehmigungsverfahren eine Begleitung der Abbrucharbeiten durch einen Altlastensachverständigen gefordert. Darüber hinaus sollten die Abbruch- u. ggf. Sanierungs- oder Sicherungsarbeiten in einem Abschlussbericht dokumentiert werden. Der entsprechende Bericht liegt noch nicht vor, so dass aus Sicht der Altlastenbearbeitung derzeit keine abschließende Bewertung der Flächen vorgenommen werden kann. Aufgrund dessen wiederhole ich meine Anmerkung, wie in meiner Stellungnahme vom 13.07.2018, die Altlastenverdachtsflächen 11/117, 11/456 als auch die Flächen 11/338 u. 11/349, für die bisher keine Untergrunduntersuchungsergebnisse vorliegen, im Planwerk entsprechend zu kennzeichnen. In diesem Zusammenhang bitte ich um die Aufnahme folgender textl. Festsetzung ggfls. im Rahmen von § 9 (2) BauGB: Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind im Altlastenverzeichnis des Kreises	Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 bestimmt, dass gem. § 4a (3) BauGB Stellungnahmen nur zu geänderten o. ergänzten Teilen des B-Plans abgegeben werden können. Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen wurde bereits im Zuge der ersten Offenlegung abgewogen. Dieses Thema ist gem. Ratsbeschluss nicht mehr für Stellungnahmen zugänglich. Im Übrigen liegen die betroffenen Flächen vollständig in Bereichen, die durch Gebäude, Parkplätze sowie den Straßenbau versiegelt sind bzw. werden. Da keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen u. zulässig sind, wurde u. wird keine entsprechende Kennzeichnung u. textliche Festsetzung im B-Plan vorgenommen. Zudem sind Altlasten im Rahmen der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen bereits entsorgt worden. Die Beschreibung der Altlastenverdachtsflächen ist darüber hinaus im Text so eindeutig, dass auf eine Kennzeichnung auch in Abbildung 3 der Begründung verzichtet werden kann. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Unna aufgeführt bisher aber nur unzureichend untersucht. Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder sonst. Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind ggf. Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen in Abstimmung mit dem Kreis Unna (FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden) u. einem zu beauftragenden Altlastensachverständigen durchzuführen. Erst nach Vorlage der Ergebnisse der durchzuführenden Untergrunduntersuchungen kann die geplante Nutzung aus Sicht der Altlastenbearbeitung beurteilt werden. Für die Erteilung einer Baugenehmigung ist eine positive Stellungnahme der Kreisverwaltung Unna, FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden Voraussetzung. Als Hinweis zu dem Thema bitte ich den folgenden Text aufzunehmen: Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdarbeiten z. B. bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- u./o. Grundwasserunreinigungen z. B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen u. das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden. Darüber hinaus bitte ich nochmals die Abbildung 3 dahingehend zu ergänzen, dass die Bezeichnungen der relevanten Katasterflächen, 11/117, 11/456 als auch die Flächen 11/338 und 11/349 sich dort wiederfinden.	
05 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regional-NL Ruhr – Hauptsitz Bochum Die bisherigen Stellungnahmen sind weiterhin zu beachten. Dort wurde darauf hingewiesen, dass aus den Baugebietsflächen kein Oberflächenwasser den Straßeneigentumsflächen zufließen darf.	Dem Hinweis wird in den Baugenehmigungsverfahren gefolgt.
Dort wurde gefordert, Beleuchtungsanlagen nachweislich derart wirkungsvoll abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 736 nicht geblendet oder durch die Anlagen in irgendeiner Form physio-	Der Forderung wurde gefolgt. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis. Darüber hinaus wurden die Regelungen des § 28 Abs. 1 StrWG NRW nachrichtlich

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
logisch abgeleitet werden können. Die Standorte u. Leuchtpunkthöhen sowie die Lichtstärkenverteilung sind entsprechend zu wählen u. gutachterlich nachzuweisen.	übernommen.
Es wurde gefordert, die B-Plan-Grundstücke lückenlos mit einer nicht übersteigbaren Zaunanlage zur L 736 einzufrieden. Zugänge u. Zufahrten zur L 736 dürfen nicht angelegt werden. Die Einfriedung soll auch den Blendungsschutz zur Landesstraße gewährleisten. Ergänzend wurde gefordert, entlang der L 736 ein Verbot der Ein- u. Ausfahrt festzusetzen.	Den Forderungen wird nicht gefolgt, da keine rechtliche Grundlage hierfür vorhanden ist. Die Regelungen der §§ 20, 25 u. 28 des Straßen- u. Wegegesetzes NRW sind bereits nachrichtlich in den B-Plan übernommen worden.
Zudem wurde gefordert, dass für Werbeanlagen, die von der L 736 eingesehen werden können, die Zustimmung der Regionalniederlassung Ruhr erforderlich ist.	Der Forderung wurde gefolgt. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.
Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass die verkehrlichen u. straßenbautechnischen Belange für den Ausbau der Straßeneinmündung L 736 / Am Römerlager sowie die Verlegung der Bushaltestelle nach dem Veranlassungsprinzip zwischen der Straßenbauverwaltung u. der Stadt vertraglich zu regeln sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen u. im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung behandelt.
Sofern die Änderungen zum B-Plan Auswirkungen auf die Überarbeitung der Signalprogramme haben, sind diese entsprechend zu berücksichtigen.	Die Änderungen zum B-Plan haben keine Auswirkungen auf die Überarbeitung der Signalprogramme. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
06 NABU – Naturschutzbund Deutschland Wie in den Stellungnahmen vom 13.09.2017 u. 06.06.2018 bereits erwähnt, ist der Artenschutz nicht entsprechend dem geltenden Naturschutzrecht bearbeitet worden. Da dieser Belang auch in der erneuten öffentlichen Auslegung nicht berücksichtigt wurde, weise ich nochmals darauf hin, dass es sich bei der Artenschutzprüfung um eine eigenständige Prüfung handelt, die nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann. Aussagen zum Artenschutz können nicht untergeordnet in der Städtebaulichen Begründung u. dem Umweltbericht gemacht werden, somit fehlt der Beitrag zum Artenschutz.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 bestimmt, dass gem. § 4a (3) BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des B-Plans abgegeben werden können. Zum Thema Artenschutz wurden keine Änderungen mehr am Planwerk vorgenommen, insofern können hierzu keine Stellungnahmen mehr abgegeben werden. Im Übrigen werden die Aussagen zum Thema Artenschutz als ausreichend angesehen. Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang u. Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt. Hierbei ist das Prinzip der Angemessenheit zu verfolgen. Mit dem B-Plan wird der heute vorhandene bauliche Bestand

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
	überplant u. festgesetzt. Die Grundstücke sind intensiv genutzt u. hochgradig versiegelt. Darüber hinaus gibt auch das entsprechende Messtischblatt keine Erkenntnisse über planungsrelevante Arten im Plangebiet. Mit einer Artenschutzprüfung ist in diesem Fall kein weiterer Erkenntnisgewinn zu erwarten. Aufgrund des Bestandes u. der landesplanerischen Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel in nicht integrierten Lagen hätte diese Untersuchung zudem keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis. Bauliche Änderungen bei allen Bauflächen (Abriss, Neubau, Anbau) sind möglich, aber derzeit nicht absehbar. Im Rahmen von Bauvorhaben sind Angaben zur Artenschutzprüfung vorzulegen, um den Regelungen des § 44 (1) BNatSchG zu entsprechen. Das Untersuchungserfordernis kann daher auf die nachfolgende Planungsebene abgesichert werden, da eine Lösung dort möglich ist. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
07 LWL, Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe Es wird auf die Begründung „Punkt 9.1 Denkmalschutz“ verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
08 Stadt Hamm, Stadtplanungsamt Die beabsichtigten Festsetzungen im B-Plan RT 96 haben voraussichtlich keinen Einfluss auf die Einzelhandelssituation der Stadt Hamm.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
09 Westnetz GmbH, Abt. Dokumentation C-DRW-T-SD In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck ≥ 5 bar der innogy Netze Deutschland GmbH (RWEGROUP).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
10 Westnetz GmbH, Regionalzentrum Recklinghausen, Netzplanung Im Planbereich befinden sich keine Stromversorgungs-, Gashochdruck-, Gasniederdruckversorgungs- u. Hochspannungsleitungen (Strom) der innogy Netze Deutschland GmbH (Eigentümerin der An-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
lagen). Es wird auf die Erkundungspflicht über Kabel- u. Leitungslagen verwiesen.	

Folgende Träger öffentlicher Belange u. Nachbarkommunen haben keine Anregungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebracht:

- Amprion GmbH
- Gelsenwasser AG, Betriebsdirektion
- Gemeinschaftsstadtwerke mbH Kamen – Bönen – Bergkamen
- Unitymedia NRW GmbH
- Lippeverband

Folgende Träger öffentlicher Belange u. Nachbarkommunen haben keine Stellungnahme im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung abgegeben:

- Bez.-Reg. Arnsberg, Abt. Bergbau u. Energie in NRW
- Dt. Telekom AG, T-COM TI NL West Bochum PTI 15
- Ev. Kirche von Westfalen, Baureferat
- Ev. Martin-Luther-Kirchengemeinde
- Finanzamt Hamm
- Freikirchliche Gemeinde
- Gemeindeverband kath. Kirchengemeinden Ruhr-Mark
- Geologischer Dienst NRW
- Handwerkskammer Dortmund
- Kath. Kirchengemeinde Herz-Jesu
- Kath. Kirchengemeinde St. Clemens
- Kreishandwerkerschaft Hellweg-Lippe
- Landesbetrieb Wald u. Holz NRW, RFA Ruhrgebiet
- BUND – Bund für Umwelt u. Naturschutz Deutschland
- LWL, Denkmalpflege, Referat Städtebau u. Landschaftskultur
- Neuapostolische Kirche NRW, Bauabteilung / Liegenschaften
- PLEdoc GmbH
- RAG Deutsche Steinkohle
- Regionalverband Ruhr
- Stadt Kamen, FB Planung u. Umwelt
- Stadt Lünen, Stadtplanung
- Stadt Werne, Stadtentwicklung / Stadtplanung
- Thyssengas GmbH, Erdgaslogistik
- Verkehrsgesellschaft Kreis Unna
- Kreispolizeibehörde Unna

Bebauungsplan Nr. RT 96 „Rünthe-Ost“

Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB – Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
01 Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. RT 96 „Rünthe Ost“ ein. Die als „Mischgebiet“ definierte Fläche wurde ohne meine vorherige Kenntnis in der Nutzungsplanung (im B-Plan M1 benannt) eingeschränkt, welches den generellen Ausschluss von Einzelhandel u. Tankstellenbetrieben zur Folge hat. Ich wurde über diese Planung nicht in Kenntnis gesetzt, obwohl es sich um eine klare Wertminderung meiner Immobilie handelt u. meine Rechte u. Möglichkeiten eingeschränkt werden.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 bestimmt, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des B-Plans abgegeben werden können. Die geplanten Festsetzungen für das Mischgebiet 1 wurden mit dem Einwender bereits 2012 erläutert. Seinerzeit war die Festsetzung eines „Sondergebiets Freizeit u. Dienstleistungen“ vorgesehen, bei dem neben dem Bestand Freizeiteinrichtungen, Gastronomie u. Hotel zulässig gewesen wäre. Schon damals war Einzelhandel ausgeschlossen. Im Gegensatz zu den seinerzeit geplanten Festsetzungen bietet die jetzige Festsetzung eines Mischgebiets deutlich mehr Möglichkeiten, auch andere gewerbliche Nutzungen u. Wohnen zu realisieren. Eingeschränkt ist in diesem Mischgebiet Einzelhandel als Annexhandel (nicht großflächig) zulässig. Nicht zulässig sind Tankstellen, da diese Nutzung mit der verkehrlichen Erschließung nicht verträglich ist. Die Festsetzungen bieten aber viele andere Nutzungsmöglichkeiten. Es gab seinerzeit vom Einwender eine Zustimmung zu den geplanten Festsetzungen u. im bisherigen Verfahren bisher keine Bedenken. Anregungen u. Bedenken zur Festsetzung des Mischgebiets können nur noch bezüglich des Annexhandels vorgebracht werden, nicht aber zu den sonstigen Mischgebietsfestsetzungen. Insofern ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Den jetzigen Verweis der Behörden, ich hätte mich über das Internet über die Pläne informieren können, die lokale Presse lesen oder an Anliegersammlungen teilnehmen können, sehe ich in diesem Zusammenhang als irrelevant an, da ich an keiner Stelle dazu verpflichtet bin, mich zu informieren. Vielmehr ist die Stadt Bergkamen dazu	Gem. § 2 Abs. 1 u. § 3 Abs. 1 u. 2 BauGB ist die Aufstellung eines B-Plans sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Planverfahren ortsüblich bekannt zu machen. Dem ist die Stadt Bergkamen durch entsprechende Veröffentlichungen im Amtsblatt u. in der Presse ge-

Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
verpflichtet, mich als Eigentümer von diesen Plänen in Kenntnis zu setzen. In den Gesprächen / Briefen bzgl. des B-Plans ging es ausschließlich um die Veränderung der Verkehrssituation u. mögl. Teile der Parkplatzfläche, die zur Straßennutzung übernommen werden sollten.	folgt. Eine Information betroffener Eigentümer ist nicht vorgesehen.
Ich beantrage die Änderung der geplanten Nutzungseinschränkung, welche die Ansiedlung von Einzelhandel zulässt. Es handelt sich um eine stark lärmbelastete Lage, wie in den Unterlagen auf der Website der Stadt Bergkamen zu erkennen ist, die weder die Nutzung als Wohnfläche sinnvoll zulässt. Mir erschließt sich nicht die Planung, welcher zur Folge das am Verkehrsknotenpunkt liegende Grundstück kein Einzelhandelsstandort sein darf aber alle dahinter liegenden, welche sich klar angrenzend an ein Wohngebiet befinden. Das Grundstück [REDACTED] ist umgeben von einer Hauptstraße u. der direkten Zufahrt zu dem Einkaufszentrum.	Ziel des Bebauungsplans ist die Überplanung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts gemäß den landesplanerischen Vorgaben u. zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Bergkamen u. den Nachbarstädten. Bisherige Ansiedlungen sollen planungsrechtlich gesichert u. mögliche künftige Entwicklungen planungsrechtlich gesteuert werden durch die Festsetzung zulässiger Sortimente u. objektbezogener Verkaufsflächenobergrenzen. Auf dem Grundstück des Einwenders war bisher kein Einzelhandel vorhanden, der planungsrechtlich zu sichern war. Der Zielsetzung des B-Plans entsprechend wurde Einzelhandel – mit Ausnahme von Annexhandel – ausgeschlossen. Es bleiben jedoch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück, auch unabhängig von der angesprochenen Wohnnutzung. Da diese Festsetzung dem Ziel des B-Plans entspricht, ergeben sich keine Änderungen an B-Plan u. Begründung.
Die Intention der Stadt Bergkamen, man hätte allgemein den nichtintegrierten Einzelhandelsstandort begrenzen wollen, kann ich nicht nachvollziehen. Jedoch frage ich mich dann, warum man eine neue Matratzen Concord Filiale, Am Römerlager 10, im Frühjahr 2018 eröffnet. In diesem Objekt war zuvor eine Spielhalle angesiedelt, sodass man nicht davon sprechen kann, dass man nur den Bestand an Geschäften sichern will u. eine Ausweitung einschränkt.	Die Nutzungsgenehmigung des Matratzenfachmarkts stammt bereits aus Juli 2016. Die positive Beurteilung des Vorhabens erfolgte seinerzeit auf Basis von § 34 BauGB. Auch diese Nutzung wird auf den Bestand festgeschrieben, sodass eine weitere Ausweitung des Einzelhandels nicht zulässig ist.
Ich bezeichne das Vorgehen bzgl. der Nutzungsplanung für mein Grundstück als willkürlich u. beantrage die entsprechende Änderung des Bebauungsplans.	Die Festsetzungen erfolgen bestandsbezogen u. nicht willkürlich. Es ergeben sich keine Änderungen an B-Plan u. Begründung.

Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
02 Zum meinem Bedauern wurde die städtische Fläche aus dem B-Plan RT 96 herausgenommen, die mich weiterhin persönlich sehr beschäftigt u. umtreibt. „... Von dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches in B... u. der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung durch Festsetzung...“ u. somit vom B-Plan bin ich die einzig – stark – Betroffene bzgl. meines unbebauten Grundstückes! Durch Herausnahme von „Bumsfeld“ hält sich die Stadt sämtliche Optionen offen. Setzt mich jedoch fest! → inklusive 60 %-Bebauung Meine Forderung ist: Sämtliche freien Flächen gleich zu behandeln! Dies bedeutet: Nur Mischgebiets-verträgliche, kleine, ruhige Unternehmen! 60 %-Bebauung! Geringer zusätzlicher Verkehr für den Sandbochumer Weg! Kreisel Industriestraße!? Schutz meiner beruflichen Existenz am Sandbochumer Weg! (Hotel???)	Ziel des B-Plans ist die planungsrechtliche Steuerung eines nicht integrierten Einzelhandelsstandorts. Die angesprochene städtische Fläche befindet sich westlich des Einzelhandelsstandorts und ist unbebaut. Sie soll daher nicht in den Geltungsbereich dieses B-Plans aufgenommen werden. Im Rahmen dieses B-Plans können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden.
Mischgebiet I oder II oder doch Sonderfläche werde ich juristisch klären lassen! Nochmals! „Verpflichtungen“ der Stadt ebenfalls Klärung! Jetzt! Vor Ratsbeschluss! Mit mir/uns!	Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 bestimmt, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des B-Plans abgegeben werden können. Für das angesprochene Grundstück hat der Rat der Stadt Bergkamen bereits beschlossen, ein MI-Gebiet festzusetzen. Eine erneute Klärung seitens der Stadt Bergkamen ist damit obsolet. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.

Bebauungsplan Nr. RT 96 „Rünthe-Ost“

Gesamtabwägung aller im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
Es wird die derzeitige Verkehrssituation am Sandbochumer Weg bemängelt. So leiden die Anwohner unter erhebl. Verkehrsbelastungen, die sich einerseits aufgrund der Schleichverkehre von abfahrenden Autobahnnutzern u. andererseits aufgrund der Wegebeziehung in Richtung Hamm über die Autobahnbrücke ergeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sandbochumer Weg ist nicht (mehr) im Geltungsbereich des B-Plans. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Es wird eine Wiederbelebung der Verbindung zw. Einkaufsstandort u. östlich befindlichem Wohngebiet in Form einer Verbindung zwischen den Straßen An der Bumannsburg sowie Heidestr. / Grenzstr. angeregt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Zwischen Einkaufsstandort u. östlich angrenzendem Wohngebiet befindet sich eine Fuß- u. Radwegeverbindung, die aufgrund der Wegebreite nicht geeignet ist für den motorisierten Verkehr. Dieser Fuß- u. Radweg befindet sich zudem nicht im Geltungsbereich des B-Plans. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Alternativ wird eine Führung des Pkw-Verkehrs über den Kaufland-Parkplatz vorgeschlagen. Sollte die von der Stadt geplante neue Verkehrsanbindung zw. Industriestr. u. An der Bumannsburg realisiert werden wird befürchtet, dass diese von Lkw zur Abkürzung in Richtung Autobahn genutzt u. dies zu erhebl. Belastungen der benachbarten Wohnbebauung führen würde. Es wird in diesem Zusammenhang ein Verkehrsgutachten sowie eine Tonnagebeschränkung gefordert.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Querspanne zw. der Industriestraße u. der Straße An der Bumannsburg soll nicht mehr realisiert werden. Der Parkplatz des Kaufland-Warenhauses dient nicht als öffentliche Verkehrsfläche Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Es wird von verschiedenen Seiten betont, dass der Wald auch als Inselbiotop bzw. Trittsteinbiotop im Zuge der Biotopvernetzung eine wichtige Aufgabe übernimmt; daher wird für eine Erhaltung der Waldfläche am Hellweg plädiert. Ergänzend wird gefragt, inwieweit der sich im Privatbesitz befindliche Wald abgeholzt werden kann.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Wald ist nicht (mehr) im Geltungsbereich des B-Plans. Für eine mögliche Abholzung wäre eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Es wird ein Anschluss von Vergnügungsstätten u. insb. Spielhallen befürwortet.	Der Anregung wird tlw. gefolgt. In den SO-Gebieten sowie im MI 4 am Sandbochumer Weg werden Spielhallen ausgeschlossen. Lediglich in den MI-Gebieten entlang der Straße An der Bumannsburg sind kleinere, mischgebietstypische Spielhallen zulässig, weil hier bereits eine Spielhalle vorhanden ist. Eine Häufung von Spielhallen ist unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit schon deshalb nicht zu erwarten, weil dieses gem. Glücksspielstaatsvertrag nicht zulässig ist. Insofern

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
	wird kein weiterer Regelungsbedarf gesehen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Es wird angemerkt, dass bei Realisierung des Kreisverkehrs an der Industriest. sich die Einfädelung vom Sandbochumer Weg auf die Planstraße in Richtung Kreisverkehr schwierig gestalten würde.	Der Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Querspange zwischen der Industriestraße u. der Straße An der Bummansburg soll nicht mehr realisiert werden. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Es wird vorgeschlagen den Sandbochumer Weg zu einer Sackgasse für den Pkw-Verkehr auszubauen. Es wird weiterhin auf die Berücksichtigung des Fußgänger- u. Schülerverkehrs im Rahmen der Umsetzung der neuen Straßenplanung hingewiesen. Bei einer vergleichbaren Verkehrssituation in Oberaden sei bei höheren Verkehrsbelastungen als in Rünthe eine gute Lösung für Fußgänger- u. Schülerverkehre gefunden worden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sandbochumer Weg ist nicht (mehr) im Geltungsbereich des B-Plans. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zusätzlich zur Bürgerversammlung auch Einzelgespräche mit den Eigentümern im Plangebiet geführt zu den jeweils geplanten Festsetzungen, insbesondere zur Steuerung des Einzelhandels. Die damals geplanten Festsetzungen mussten jedoch vollständig im Sinne aktueller landesplanerischer Vorgaben überarbeitet werden und sind insofern obsolet. Anregungen zu den aktuellen Festsetzungen wurden im Rahmen der Offenlegung vorgebracht und sind Gegenstand des Abwägungsvorschlags.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Bez.-Reg. Arnsberg, Dez. 25 – Verkehr	
Aus Gründen d. Sicherheit u. Leichtigkeit d. Verkehrs sollte d. Zufahrt zum Kauflandparkplatz möglichst weit entfernt von d. Einmündung An der Bummansburg in d. L 736 u. der dortigen Signalanlage angeordnet werden.	Der Anregung wird bereits gefolgt. Im B-Plan ist im nördlichen Abschnitt der Straße An der Bummansburg ein „Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt“ festgesetzt.
Bez.-Reg. Arnsberg, Abt. Bergbau u. Energie in NRW	
Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen, da ausweislich der vorliegenden Unterlagen im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Bzgl. mögl. zukünftiger, betriebsmäßig noch nicht zugelassener bergbaul. Tätigkeiten wird empfohlen, die RAG AG als Eigentümerin des bestehenden Bergwerkseigentums u. die Minegas GmbH als Inhaberin der Bewilligung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.	Der Anregung wird bereits gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V.	

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Die beabsichtigte Überplanung des Standorts wird grundsätzl. begrüßt. Dies gilt insb. für die bezweckte Steuerung der Einzelhandelsansiedlung, die besonders an diesem Standort dringend geboten ist. Die Festsetzung des Bestands der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe lässt sich nicht verhindern u. ist f. d. Steuerung zukünftiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben zu akzeptieren. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in MI 1-4 u. SO 1-5 begegnet angesichts des Grundsatzes des Bestandschutzes keinen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Industrie- u. Handelskammer zu Dortmund Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorhaben grundsätzl. den Zielen der Raumordnung u. Landesplanung sowie denen des kommunalen Masterplans Einzelhandel entsprechen müssen. Gegen die bestehenden u. genehmigten Betriebe in den SO-Gebieten 1-4 u. die entsprechenden Festsetzungen auf den genehmigten Bestand werden keine Bedenken erhoben. Es wird an der im Mai 2012 kommunizierten Position zur Nachnutzung des ehem. Berletmarktes im SO 5 festgehalten, wonach die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes nicht positiv begleitet wird. Unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept Bergkamen sollen auf der Südseite des Straßenzugs An der Bummansburg grundsätzl. nur Fachmärkte ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sein. Langfristig soll zudem eine Reduzierung der zentren- u. nahversorgungsrelevanten Sortimente erreicht werden. Um der Zielsetzung des Masterplans gerecht zu werden, wird zwar im Rahmen des Bestandsschutzes die Festsetzung der derzeit genutzten Verkaufsfläche von 799 m² für den Sonderpostenmarkt gebilligt. Eine darüber hinausgehende Erweiterung der Verkaufsfläche wird aus v. g. Gründen nicht befürwortet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung. Für den Sonderpostenmarkt im SO 5 liegt ein Antrag zur Erweiterung auf 1.300 m² vor. Der Genehmigungsanspruch ergibt sich aus der Vorprägung des Gebiets gem. § 34 BauGB. Die Verträglichkeit wird im Antrag gutachterlich nachgewiesen. Insofern wird die Verkaufsfläche auf max. 1.300 m² festgeschrieben. Im Übrigen werden alle Einzelhandelsbetriebe auf ihre genehmigten bzw. vorhandenen Verkaufsflächen festgeschrieben, um den Zielen des Einzelhandelskonzepts zu entsprechen. Ergänzt werden die Festsetzungen bei den in MI-Gebieten vorhandenen Betrieben noch um die Möglichkeit, nahversorgungs- u. zentrenrelevante Sortimente durch nicht-zentrenrelevante Sortimente zu ersetzen. Bei den SO-Gebieten ist dieses aufgrund der Zweckbestimmung der Gebiete nicht rechtssicher möglich. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Kreis Unna, Stabsstelle Planung u. Mobilität Es wird darauf hingewiesen, dass Begründung u. Umweltbericht nicht dem Stand der Novellierung des BauGB entsprechen u. zu überarbeiten sind. Zudem muss das Thema Monitoring behandelt werden. Gem. Begründung sollen Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen möglicher Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Festsetzungen zum Schallschutz innerhalb wie außerhalb des Gebiets sind aber bereits auf B-Plan-Ebene möglich u. notwendig u. tragen zur Steuerung u. Minderung von Konflikten bei. Eine mögliche Konfliktbewältigung bzw. eine Auseinandersetzung hierüber hat folglich in erster Linie auf der Ebene der Bauleitplanung, z. B. im Wege der Feindifferenzierung nach § 1 (4ff.) BauNVO, zu erfolgen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet. Dem Hinweis wird insofern gefolgt, als dass für das gesamte Gebiet eine Lärmuntersuchung durchgeführt wird. Auf Basis der Ergebnisse werden für Teilflächen in den SO-Gebieten Emissionskontingente festgesetzt. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum aktiven u. passiven Lärmschutz festgesetzt.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Die „Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm“ der „rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG“ von August 2017 zum Neubau von Kauf- land sieht den Bau einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand an der südl. Grenze des Anlieferhofes sowie einer 4,5 m hohen Lärmschutzwand im Osten des Anlieferhofes vor. Diese Maßnahme ist entsprechend im B-Plan durch zeichn. u. textl. Festsetzungen aufzunehmen. Das Lärmgutachten enthält Vorgaben zur Ausschöpfung der gem. TA-Lärm vorgesehenen Grenzwerte, z. B. hinsichtl. Positionierung der Einkaufswa- gen o. zur Nachtanlieferung. Diese Regelungen sind, sofern sie nicht i. E. festgesetzt werden können, in dem nachfolgenden Baugenehmigungsver- fahren entsprechend zu berücksichtigen. Es erfolgt der Hinweis, dass Angaben zum Thema Artenschutz (auch bei Abbruch von Gebäuden) ergänzt werden müssen.	Der Anregung wird gefolgt.
Es bestehen aufgrund der Unterlagen zur Altlastensituation Bedenken gg. das Planvorhaben. Zwar liegt eine Baugrund-, Altlasten- u. Schadstoffun- tersuchung zum Grundstück Kaufland vor, es werden jedoch weitere Unter- suchungen (im Zuge des Abbruchs) für erforderlich gehalten. Der Untersu- chungsumfang ist mit dem Kreis Unna abzustimmen.	Die Anregung ist für den B-Plan nicht relevant. Die Lärmschutzmaßnahmen auf dem Kaufland-Grundstück sind als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen worden.
Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regional-NL Ruhr – Hauptsitz Bochum Werbungsanlagen, die von der L 736 eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Geplante Pylonstandorte sind abzusprechen. Es wird darauf hingewiesen, dass aus den Baugebietsflächen kein Oberflä- chenwasser den Straßeneigentumsflächen zufließen darf. Es wird gefordert, Beleuchtungsanlagen nachweislich derart wirkungsvoll abzusichern, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 736 nicht geblendet oder durch die Anlagen in irgendeiner Form physiologisch abgelenkt wer- den können. Die Standorte u. Leuchtpunkthöhen sowie die Lichtstärkenver- teilung sind entsprechend zu wählen u. gutachterlich nachzuweisen. Es wird gefordert, die B-Plan-Grundstücke lückenlos mit einer nicht über- steigbaren Zaunanlage zur L 736 einzufrieden. Zugänge u. Zufahrten zur L 736 dürfen nicht angelegt werden.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im Umweltbericht sind entsprechende Anga- ben enthalten. Darüber hinausgehende Untersuchungen sind nicht erforder- lich. Mit dem B-Plan wird der heute vorhandene bauliche Bestand festgesetzt. Bauliche Änderungen bei allen Bauflächen (Abriss, Neubau, Anbau) sind mög- lich, aber derzeit nicht absehbar. Im Rahmen von Bauvorhaben sind Angaben zur Artenschutzprüfung vorzulegen, um den Regelungen des § 44 (1) BNatSchG zu entsprechen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken beziehen sich auf Altlasten auf dem Kaufland-Grundstück. Da das Thema Altlasten im Abbruchantrag in Abstimmung mit dem Kreis Unna abschließend behandelt wurde, ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
	Der Forderung wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den B-Plan aufgenommen.
	Dem Hinweis wird in den Baugenehmigungsverfahren gefolgt.
	Der Forderung wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den B-Plan aufgenommen. Darüber hinaus werden die Regelungen des § 28 (1) StrWG NRW nachrichtlich über- nommen.
	Der Forderung wird nicht gefolgt, da keine rechtliche Grundlage hierfür vor- handen ist. Die Regelungen der §§ 20, 25 u. 28 StrWG NRW sind im B-Plan nachrichtlich übernommen.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Die Verlegung der Bushaltestelle An der Bumannsburg an die L 736 ist mit der Regionalniederlassung Ruhr noch detailliert abzustimmen. Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche für die Bushaltestelle ist um 1 m nach Süden zu Lasten des Flurstücks Nr. 222 zu vergrößern, um Sicherheitsabstände u. Höhendifferenzen ausgleichen bzw. vorhalten zu können. Für die Anpassung des Knotenpunktes An der Bumannsburg / Ostenhellweg u. die Verlegung der Bushaltestelle an die L 736 ist eine öffentl.-rechtl. Vereinbarung zwischen der Stadt Bergkamen u. der Straßenbauverwaltung zu schließen. Sämtliche Kosten u. Optimierungsmaßnahmen an der Straßeneinmündung gehen zu Lasten der Stadt Bergkamen.	Die Bushaltestelle befindet sich künftig außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise werden daher im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung behandelt.
BUND – Bund für Umwelt u. Naturschutz Deutschland	
Eine geplante Festsetzung von Pflanzgebieten auf priv. Stellplatzanlagen zur Durchgrünung des Gebietes wird begrüßt. Die Festsetzungen sollten insb. die Anpflanzungen v. Bäumen berücksichtigen, da diese zur Verbesserung des Kleinklimas u. Luftreinigung beitragen.	Die Festsetzung von Pflanzgebieten ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht vorgesehen. Im Rahmen der Bauberatung wird darauf hingewirkt, Pflanzungen auf den Baugrundstücken vorzunehmen.
NABU – Naturschutzbund Deutschland	
Der überplante Bereich ist im Regionalplan als GIB ausgewiesen. Zzt. läuft die Neuaufstellung des Regionalplans. Es fehlt die Angabe, ob eine Änderung als ASB im Regionalplan vorgenommen wurde oder ob bei einem Verbleib im GIB d. Einhaltung d. Ziele d. Raumordnung attestiert werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren zur Aufstellung des Regionalplans ist noch nicht abgeschlossen. Der B-Plan wird aus dem wirksamen FNP entwickelt, für den eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung u. Raumordnung attestiert wurde.
Es wird gefordert, eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchzuführen, um den Anforderungen des BNatSchG zu genügen.	Der Forderung wird nicht gefolgt. Mit dem B-Plan wird der heute vorhandene baul. Bestand überplant u. festgesetzt. Baul. Änderungen bei allen Bauflächen (Abriss, Neubau, Anbau) sind mögl., aber derzeit nicht absehbar. Im Rahmen von Bauvorhaben sind Angaben zur Artenschutzprüfung vorzulegen, um den Regelungen des § 44 (1) BNatSchG zu entsprechen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Es wird gefordert, die Aussage auf S. 15 der Begründung zur Festsetzung von Pflanzgebieten zu verifizieren.	Die Festsetzung von Pflanzgebieten ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht vorgesehen. Im Rahmen der Bauberatung wird darauf hingewirkt, Pflanzungen auf den Baugrundstücken vorzunehmen.
Es wird angeregt, i. S. des Klimaschutzes, Maßnahmen wie Entsiegelung, Bepflanzung, Dachbegrünung etc. im baurechtlichen Genehmigungsverfahren verbindlich festzulegen, um das Lokalklima zu verbessern.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Festlegung im baurechtl. Genehmigungsverfahren wird in jedem Einzelfall geprüft. I. R. der Bauberatung wird darauf hingewirkt, dass Maßnahmen zur Klimaverbesserung umgesetzt werden.
LWL, Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe	
Es wird auf den im B-Plan genannten Punkt V. Hinweise „Denkmalschutz“ verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Stadt Hamm, Stadtplanungsamt	

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Vorbehaltlich der Ergebnisse der angekündigten Beratung im Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet – REHK ist die Planung als abgestimmt i. S. d. § 2 (2) BauGB zu betrachten.	Dem AK REHK wurde die Planung im Dez. 2017 vorgestellt. Mit Ausnahme des SO 5 (Sonderpostenmarkt), für das bei einer Verkaufsfläche von 1.300 m² ein Verträglichkeitsgutachten gefordert wurde, ist den Festsetzungen u. Regelungen des Plans zugestimmt worden. Für den Sonderpostenmarkt im SO 5 liegt ein Antrag zur Erweiterung auf 1.300 m² vor. Der Genehmigungsanspruch ergibt sich aus der Vorrangung des Gebiets gem. § 34 BauGB. Die Verträglichkeit wird im Antrag gutachterlich nachgewiesen. Insofern wird die Verkaufsfläche auf max. 1.300 m² festgeschrieben. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Einhaltung wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft.
Stadt Lünen, Stadtplanung Die Aufstellung des B-Plans zur Steuerung der Einzelhandelsituation am Standort An der Bummansburg wird begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung von max. 2.000 m² zentrenrelevanter Sortimente bei einer Gesamtverkaufsfläche von max. 6.500 m² als eigentliches „Randsortiment“ sehr hoch erscheint. Es wird angeregt, den nicht integrierten Einzelhandelsstandort nicht langfristig durch Festsetzung von SO-Gebieten zu sichern, sondern dass ein GE-Gebiet mit Fremdkörperfestsetzungen festgeschrieben werden soll.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Größenfestsetzung für zentrenrelevante Sortimente orientiert sich am Bergkämener Einzelhandelskonzept, das eine Begrenzung auf 2.500 m² vorschlägt. Zudem entspricht sie dem Bestand. Im Übrigen handelt es sich nicht um ein „Randsortiment“, sondern um ein typisches Kernsortiment des SB-Warenhauses. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung von zweckbestimmten SO-Gebieten ist aus dem wirksamen FNP abgeleitet. Zudem entspricht eine Festsetzung des Bestands als SO-Gebiet den landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW Ziel 6.5-7). Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Stadt Werne, Stadtentwicklung / Stadtplanung Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung am Standort An der Bummansburg wird ausdrücklich begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine detaillierte Herleitung der festgesetzten Obergrenzen für Verkaufsfläche u. Sortimente aus den Baugenehmigungen fehlt. Es wird angeregt, beim SO 5 die Verträglichkeit der Erweiterung der Verkaufsfläche von 799 m² im Bestand auf 1.300 m² gutachterlich zu prüfen, bevor eine entsprechende Festsetzung getroffen wird. Der AK REHK hat 2010 bereits gefordert, eine restriktive Überplanung des „Altstandort Berlet“ (SO 5) vorzunehmen. Trotzdem wurde der Sonderpostenmarkt zugelassen. Die restriktive Überplanung ist auf den Gesamtstand-	Dem Hinweis wird gefolgt Die Begründung wird um Angaben aus den jeweiligen Baugenehmigungen ergänzt. Der Anregung wird entsprochen. Für den Sonderpostenmarkt im SO 5 wurde im Zuge des Erweiterungsantrages ein entsprechendes Gutachten vorgelegt, das die Verträglichkeit attestiert. Der Forderung wird entsprochen. Alle Betriebe werden auf ihren genehmigten Bestand festgeschrieben. Für den Sonderpostenmarkt bestand zum Zeitpunkt der Ansiedlung ein Genehmi-

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
ort zu übertragen. Es wird darauf hingewiesen, dass Festsetzungen zur zulässigen Nachnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten fehlen.	gungsanspruch. Dem Hinweis wird tlw. bereits gefolgt. Auch wenn eine Nachnutzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zur langfristigen Reduzierung zentrenrelevanter Sortimente auch aus Sicht der Stadt Bergkamen wünschenswert ist, lässt sich dieses rechtssicher nur für die MI-Gebiete festsetzen. Bei den SO-Gebieten ist eine solche Festsetzung nicht mit der jeweiligen Zweckbestimmung u. den Vorgaben des FNP vereinbar. Zudem entspricht eine Festsetzung des Bestands als SO-Gebiete den landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW Ziel 6.5-7). Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Es wird angeregt, der Zielsetzung bauleitplanerisch andere Nutzungsspektiven zuzulassen entsprechend Festsetzungen zu treffen u. das Instrumentarium der Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauGB hierfür zu prüfen.	Der Anregung wird tlw. bereits gefolgt. Die Festsetzung von zweckbestimmten SO-Gebieten ist aus dem wirksamen FNP abgeleitet. Obwohl andere Nutzungsperspektiven für den Standort zur Reduzierung des Einzelhandelsbestands auch aus Sicht der Stadt Bergkamen wünschenswert wären, lässt sich dieses rechtssicher nur für die MI-Gebiete festsetzen. Bei den SO-Gebieten ist eine solche Festsetzung nicht mit der jeweiligen Zweckbestimmung u. den Vorgaben des FNP vereinbar. Zudem entspricht eine Festsetzung des Bestands als SO-Gebiete landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW Ziel 6.5-7). Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Westnetz GmbH, Abt. Dokumentation C-DRW-T-SD Im angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der innogy Netz Deutschland GmbH (RWE GROUP). Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen der innogy Netze Deutschland GmbH mit einem Betriebsdruck ≥ 5 bar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
Die vorgesehene Festsetzung zur zulässigen Art der baul. Nutzung im SO 3 ist wesentlich zu eng u. beschneidet die Möglichkeiten der Vermarktung der Immobilien zu Lasten meiner Mandanten unbillig. Bislang befindet sich das Grundstück meiner Mandanten nach den mir vorliegenden Informationen in einem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Meinen Mandanten steht daher neben der derzeit dort bestandskräftig ausge-	Für das Plangebiet besteht derzeit kein B-Plan. Insofern ist auch für das Grundstück planungsrechtlich kein GE-Gebiet festgesetzt. Es ist heute schon nach § 34 (2) BauGB als SO-Gebiet großflächiger Einzelhandel einzustufen. Insofern findet durch die geplanten Festsetzungen keine Einschränkung möglicher Nutzungen statt, da die landesplanerischen Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel in nicht integrierter Lage grundsätzlich zu berücksichtigen

Stellungnahme Öffentlichkeit

übten Einzelhandelsnutzung eine nach § 8 BauNVO weite Palette möglicher Nutzungen zur Verfügung.

Durch die nunmehr vorgesehene SO-Gebietsfestsetzung soll dagegen der vorhandene Bestand „eingefroren“ werden. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten über den derzeitigen Bestand hinaus werden meinen Mandanten damit vollständig abgeschnitten. Dies kann aber nicht das Ergebnis einer gerechten Abwägung der konfligierenden Belange gegeneinander u. untereinander sein. So führte bspw. das OVG NRW in einem Urteil vom 05.12.2017 (10 D 84/15, NE) im vergleichbarem Fall wie folgt aus:

„Während bei dem in der Praxis üblichen vollständigen oder tlw. Ausschluss von verschiedenen Formen des Einzelhandels in Ml- o. GE-Gebieten dem Eigentümer regelmäßig eine Bandbreite möglicher Einzelhandelsnutzungen u./o. anderer Nutzungsarten verbleibt, legt der B-Plan mit der SO-Gebietsfestsetzung die Nutzung des Grundstücks auf Dauer [Anmerkung des Unterzeichners: nur] eine einzige Nutzungsart fest. Die Annahme des Rates, einer derartigen Eingrenzung der Eigentümerbefugnisse sei entschädigungslos zulässig, weil in keine ausgeübte Nutzung eingegriffen werde, verkennt diesen besonderen Aspekt der Planung u. damit sogleich die Anforderungen, die an die Abwägung zu stellen sind. Dies gilt umso mehr, als die Antragsstellerin geschil- dert hat, dass der vorhandene Lebensmittel-Discountmarkt mit der genehmig- ten Verkaufsfläche mit ihrem modernen Marktkonzept nicht mehr übereinstim- men u. auf Dauer nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden könne, zumal sich – wovon auszugehen ist – der Trend zu größeren Verkaufsflächen im Lebensmittel-Einzelhandel fortsetze.“ Juris Rn. 37

Diese Ausführungen sind auch auf die vorliegende Planung übertragbar, zu- mal das Mietverhältnis mit der Firma Deichmann (Schuhe) zwar relativ sicher erscheint, der Textilhändler (Takko) indes nicht zuletzt auch aufgrund der schon jetzt vorhandenen Verkaufsflächengröße als problematisch zu bewer- ten ist u. keinesfalls als sicher angenommen werden kann, dass dieser Mieter im Objekt bleibt. Sollte die Firma Takko nach Ablauf des Mietvertrages aber ausziehen, wären meine Mandanten darauf beschränkt, dort wiederum einen Textiltilen zu etablieren, was gerade mit Blick auf die derzeit vorhandene Ver- kaufsfläche problematisch wäre. In der vorliegenden Form kann der B-Plan- entwurf somit nicht abwägungsgerecht als Satzung beschlossen werden.

Zu fordern wäre aus Sicht meiner Mandanten zumindest, dass alternativ zu den beiden bestandskräftig genehmigten u. im Plangebiet vorhandenen Nut- zungen auch großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sorti- menten zugelassen würde. Dies ist auch sowohl mit Blick auf § 1 (4) BauGB

Stellungnahme Verwaltung

sind. Darüber hinaus sind auch bei Vorhaben nach § 34 BauGB schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen dem vorhandenen u. baurechtlich genehmigten Bestand.

Der Forderung nach einer Zulassung nicht-zentrenrelevanter Sortimente kann gefolgt werden, da dieses grundsätzlich mit der Sondergebietsfestsetzung gem. § 11 (3) BauNVO vereinbar ist, die Zweckbestimmung nicht konterkariert u. den landesplanerischen Vorgaben zur Überplanung von Bestandsstandor- ten entspricht.

Der Anregung wird gefolgt, der B-Planentwurf wird entsprechend geändert, sodass in den SO-Gebieten grundsätzlich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind.

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
wie auch die besonderen Anforderungen einer SO-Gebietsfestsetzung möglich. Namentlich führt das Ziel 6.5-7 des aktuellen LEP NRW aus, dass ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich möglich ist, so dass die diesseitige Anregung keinen Bedenken mit Blick auf die nach § 1 (4) BauGB zu fordernde Anpassung an die Ziele der Raumordnung begegnet. Darüber hinaus steht einer solchen Ergänzung der Festsetzung auch nicht entgegen, dass die Zweckbestimmung des SO-Gebiets durch die Aufweitung des Kataloges der zulässigen Nutzungen verloren ginge. Tatsächlich handelt es sich hier um ein SO-Gebiet „großflächiger Einzelhandel“ i. S. d. § 11 (3) BauGB. Diese Zweckbestimmung würde aber durch die Aufweitung des Spektrums der zulässigen Sortimente nicht beeinträchtigt; nach wie vor wäre allein großflächiger Einzelhandel dort zulässig. Zu überlegen ist allerdings auch, inwieweit es möglich wäre, meinen Mandanten weitere Nutzungsoptionen – bspw. durch die Etablierung von Nutzungen, die nichts mit dem Einzelhandel zu tun haben zu ermöglichen. Mit Blick auf die generelle Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens ist darüber hinaus die Frage zu stellen u. im Rahmen der Abwägung auch zu beantworten, ob die vorliegende Planung zielführend u. ausreichend städtebaulich begründet ist. Dies vor dem Hintergrund, dass es sich bei der von Ihnen als Einzelhandelsagglomeration bezeichneten Nutzungsstruktur im Plangebiet letztlich um den letzten funktionierenden Einzelhandelsstandort in Bergkamen handeln dürfte. Soweit ein Schutz zentraler Versorgungsbereiche mit der Bauleitplanung erreicht werden soll, ist zu berücksichtigen, dass es funktionierende zentrale Versorgungsbereiche mit attraktivem Einzelhandelsbesatz in Bergkamen im heutigen Zustand nicht geben dürfte u. aufgrund der baulichen Struktur im in Frage kommenden Bereich auch nicht damit zu rechnen ist, dass hier eine Revitalisierung stattfinden kann. Ob man dann aber die vage Möglichkeit einer Revitalisierung – so man sie denn überhaupt will – zum Anlass nehmen will, einen funktionierenden u. allseits als attraktiv anerkannten Einzelhandelsstandort auch noch zu beeinträchtigen u. dessen Schädigung in Kauf zu nehmen, erscheint durchaus zweifelhaft. Soweit Sie darüber hinaus beabsichtigen, die vorhandenen Verkaufsflächen in den vorgesehenen Sondergebieten, namentlich insb. auch im SO 3, auf den vorhandenen Bestand einzufrieren, mag dies zwar den Vorgaben des Ziels 6.5-7 des LEP NRW entsprechen. Auch insoweit fragt sich aber, ob das Bauleitplanverfahren mit Blick auf die vorstehend bezeichneten Probleme der Einzelhandelsstruktur in Bergkamen zielführend ist. Auch hier stellt sich somit wiederum die Frage, ob eine Schädigung der vorhandenen Struktur im Plangebiet tatsächlich in Kauf genommen werden soll, obwohl andererseits nicht	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zulassung weiterer Nutzungsoptionen ist nicht mit den Anforderungen einer SO-Festsetzung gem. § 11 (3) BauNVO vereinbar. Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens ist die Überplanung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts gem. landesplanerischer Vorgaben u. zum Schutz der ZVB in Bergkamen sowie in den Nachbarstädten. Bergkamen verfügt über fünf ZVB, die im FNP dargestellt sind. Der Einzelhandelsbesatz ist sehr unterschiedlich; vielfach sind jedoch die Sortimente u. tlw. auch die Betriebe in den ZVB identisch zum Plangebiet. Um einen dauerhaften Erhalt der ZVB, die eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung bieten, zu sichern, ist eine Erweiterung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts unzulässig. Schützenswert sind zudem nicht allein die ZVB in Bergkamen, sondern auch in den Nachbarstädten. Darüber hinaus ist die verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen. Im unmittelbaren Umfeld des Einzelhandelsstandorts An der Bummannsburg befinden sich aufgrund großer Gewerbegebäude nur wenige Verbraucher. Dazu ist die Versorgung in den Zentralen Versorgungsbereichen durch die Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet städtebaulich zielführend. An der Bauleitplanung wird daher festgehalten. Wie oben dargestellt verfügt Bergkamen über fünf ZVB u. auch in den Nachbarstädten sind ZVB, die gegenüber dem nicht integrierten Einzelhandelsstandort einen Schutzstatus genießen. Der nicht integrierte Einzelhandelsstandort verfügt heute schon über Verkaufsflächen, die in ihrer Größe die Verkaufsflächen in den Zentralen Versorgungsbereichen überschreiten. Insofern soll hier keine weitere Flächenenerweiterung stattfinden. Von einer Schädigung des Standorts ist jedoch nicht die Rede. Vielmehr wird

Stellungnahme Öffentlichkeit mit einer Revitalisierung des weitgehend brachliegenden zentralen Versorgungsbereichs in Bergkamen zu rechnen ist. Gerade letzterer Aspekt würde es aber auch unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung ermöglichen, zumindest kleinere Verkaufsflächenenerweiterungen zuzulassen. Namentlich heißt es hierzu in Ziel 6.5-7 des LEP NRW wörtlich wie folgt: „Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“ Dies wäre hier aber der Fall, wenn den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zumindest moderate Erweiterungsoptionen durch entsprechende Verkaufsflächenfestsetzungen verblieben. Eine Beeinträchtigung, zumal eine wesentl. Beeinträchtigung, der ohnehin darniederliegenden ZVB würde hiermit sicher nicht einhergehen. Alles in allem regen wir daher für unsere Mandanten an, von der Bauleitplanung generell Abstand zu nehmen, zumal nicht ersichtlich ist, dass sich Ihre aus § 1 (3) BauGB folgende Planungsbefugnis hier tatsächlich zu einer strikten Planungspflicht mit dem Ziel der Anpassung an die Ziele der Raumordnung, namentlich insb. Ziel 6.5-7 des LEP NRW verdichtet hätte. Sollten Sie aber an der Planungsabsicht festhalten, wäre zumindest zu fordern, die vorgesehenen Festsetzungen entsprechend der diesseitigen Anregungen zu ergänzen, was das Erfordernis einer erneuten Offenlage des dann geänderten Planentwurfs mit sich brächte. Wir sind in Sorge u. beunruhigt, was NICHT mehr im B-Plan steht! Alles für uns Relevante, Kritische wurde leider herausgenommen! Wir gehen jedoch davon aus, dass der B-Plan aus einem rechtskräftigen FNP entwickelt wurde! Unseres Erachtens sollte dieser neben den Flächennutzungsarten auch Straßenführung u. verkehrsrechtliche Anbindungen enthalten!	Mischgebiete anstatt Erweiterung des Einzelhandels – zukünftig! Wir gehen davon aus, dass auch auf angrenzenden – zum relevanten Teil städt. – Flächen siehe „Bumsfeld“ kein weiterer Einzelhandel entstehen wird! (Gerücht oder Realität: Erweiterung Aldi-Markt Rünthe???) Stattdessen ebenfalls Mischgebiet oder verträgliches Gewerbe!
--	---

Stellungnahme Verwaltung mit der Festsetzung auch eine dauerhafte Sicherung verfolgt. Damit wird den Betrieben / Eigentümern Investitionssicherheit gegeben. Dass die Festsetzung des bauaufsichtsrechtlich genehmigten Bestands kein Investitionshemmnis darstellen muss, zeigt der Neubau des Einzelhandelsbetriebs Kaufland am Standort. Zudem soll durch die Optimierung der Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer eine bessere u. sicherere Erreichbarkeit der einzelnen Betriebe bewirkt werden. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.	Die Bauleitplanung folgt der landesplanerischer Zielvorgabe gem. Ziel 6.5-8 LEP NRW. Insofern wird der Anregung, von der Bauleitplanung Abstand zu nehmen, nicht gefolgt. Zum Umgang mit den weiteren Anregungen s. o. Der B-Plan ist aus dem FNP entwickelt, der am 02.07.2014 wirksam geworden ist. § 9 (1) BauGB regelt, welche Festsetzungen aus städtebaul. Gründen im B-Plan getroffen werden können. Unter § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind hier Verkehrsflächen, allerdings nicht die Straßenplanung/-führung genannt. Die Möglichkeit für verkehrsrechtl. Festsetzungen gibt das BauGB nicht her. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind derart dimensioniert, dass die Kundenströme nach dem aktuellen Stand der Technik bewältigt werden können. Für alle Verkehrsteilnehmer soll die Sicherheit erhöht werden. Dies ist heute insb. für die schwachen Verkehrsteilnehmer nicht ausreichend gegeben. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung. Das angesprochene Grundstück befindet sich nicht (mehr) im Geltungsbereich des B-Plans. Nach landesplanerischen Vorgaben ist eine Erweiterung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts nicht zulässig. Daher werden die Betriebe im Gebiet auf ihren Bestand beschränkt. Eine Erweiterung des Standortes auf angrenzende Flächen, hier das „Bumsfeld“ würde diesen Vorgaben widersprechen.
--	---

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
Bushaltestellen am Ostenhellweg: Wir gehen selbstverständlich davon aus, dass ein optimales Sicherheitskonzept vorliegt u. in Gänze umgesetzt wird, um Passanten, insbesondere Schul-Kindern, Senioren u. Handicap-Personen einen sicheren Übergang auf der L 736/ Ostenhellweg zu gewährleisten! Die heutige Ampelanlage ist völlig unzureichend u. deplaziert!	Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung. Der Bau der Haltestellen am Ostenhellweg erfolgt gem. den rechtlichen Vorgaben u. in Abstimmung mit d. zuständigen Straßenbaulastträger Straßen.NRW. Der Sicherheit der schwachen Verkehrsteilnehmer wird im Gegensatz zur Bestandssituation besonders Rechnung getragen. Ausbaugüte u. verkehrslenkende Maßnahmen sind nach § 9 BauGB nicht Gegenstand d. Bauleitplanung. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Auch ich gehe davon aus, dass der B-Plan aus einem rechtskräftigen FNP entwickelt wurde!? Neben den Flächennutzungsarten sollten m. E. ebenfalls Straßenführung u. verkehrsrechtliche Anbindungen enthalten sein! Leider wurden diese sämtlichen – kritischen – Anteile aus dem B-Plan herausgenommen, die mich jedoch sehr beschäftigen u. z. T. beängstigen!	Der B-Plan ist aus dem FNP entwickelt, der am 02.07.2014 wirksam geworden ist. § 9 (1) BauGB regelt, welche Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen im B-Plan getroffen werden können. Unter § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind Verkehrsflächen, allerdings nicht die Straßenplanung/-führung genannt. Die Möglichkeit für verkehrsrechtliche Festsetzungen gibt das Baugesetzbuch nicht her. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Zudem verweise ich auf meine Briefe von 05.2015, 04. u. 06.2018 „.... Von dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches in B.... und der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung durch Festsetzung...“ u. somit vom B-Plan bin ich die einzig wirklich – stark – Betroffene, wenn wir mal ehrlich sind. Durch Herausnahme des „Bumsfeld“ hält sich die Stadt sämtliche Optionen offen. Setzt mich jedoch fest! Meine Forderung ist: Sämtliche freien Flächen gleich zu behandeln! Dies bedeutet: Auf Bumsfeld nur Mischgebiets-verträgliche Unternehmen ansiedeln zu lassen! Insbesondere wenig zusätzlichen Verkehr für Sandbochumer Weg! → Schutz meiner beruflichen Existenz!	Das angesprochene Grundstück befindet sich nicht (mehr) im Geltungsbereich des B-Plans. Nach landesplanerischen Vorgaben ist eine Erweiterung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts nicht zulässig. Eine Erweiterung des Standortes auf angrenzende Flächen, hier das „Bumsfeld“ würde diesen Vorgaben widersprechen. Zudem ist diese Fläche im wirksamen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Nach juristischer Prüfung beim WLVB ist die Unterteilung des „Mischgebietes“ von 1-4 eine Besonderheit in diesem Fall. Somit bin ich grundsätzlich u. mit der Zuordnung Ml u. 1 für mein betroffenes Grundstück noch nicht einverstanden u. bitte um nochmalige Klärung! Vor einem Ratsbeschluss!	Gem. § 1 (5) BauNVO kann im B-Plan festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungsarten, die im Ml-Gebiet gem. § 6 BauNVO allg. zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Nach § 1 (9) BauNVO können auch nur bestimmte Arten von Anlagen geregelt werden. Im Plangebiet wurde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht u. aus städtebaul. Gründen wurden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. D. Ausschluss von Tankstellen in allen Ml-Gebieten erfolgte, weil diese Nutzung nicht verträglich mit dem heutigen Bestand u. der verkehrl. Erschließung ist. Einzelhandelsbetriebe werden grundsätzlich ausgeschlossen, um über den Bestand hinaus den nicht integrierten Einzelhandelsstandort nicht weiter zu stärken. Die Festsetzungen können sich nach § 1 (8) BauNVO auf Teile des Baugebietes beschränken. Eine Unterteilung in verschiedene Ml-Gebiete ergibt sich dabei aus dem Erfordernis, für Teilbereiche unterschiedliche Nutzungsarten auszuschließen. So werden vorhandene Einzelhandelsbetriebe in den Ml-Gebieten als zulässige Fremdkörper festgesetzt, um sie in ihrem Bestand zu si-

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
	chern. Im MI-Gebiet entlang Sandbochumer Weges werden Vergnügungstätigkeiten ausgeschlossen, weil sie nicht verträglich mit dem Bestand sind. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten u. Einzelhandel erfolgt auch deshalb, um kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erzeugen. Die MI-Gebietsfestsetzungen bieten die größten Nutzungsmöglichkeiten für die jeweiligen Grundstücke, weil dort sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzungen möglich sind. Lediglich der Einzelhandel wurde ausgeschlossen oder beschränkt u. in Teilen erfolgt ein Ausschluss von Vergnügungsstätten. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Der B-Planentwurf lässt im Hinblick auf seine Festsetzungen entsprechenden den Ausführungen in der Begründung zu Ziffer 4 ausdrücklich die konkrete Straßenplanung außen vor. Sie ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Im B-Plan werden lediglich die Straßenverkehrsflächen entsprechend festgesetzt. Damit offenbart sich ein erhebliches Abwägungsdefizit, welches zur Unwirksamkeit des Planes führt. Dies gilt insbesondere, wenn man in den Blick nimmt, wie seitens der Stadt Bergkamen die konkrete Straßenplanung gelegentlich einer Anlegerversammlung am 12.03.2018 vorgestellt worden ist.	§ 9 (1) BauGB regelt, welche Festsetzungen aus städtebaul. Gründen im B-Plan getroffen werden können. Unter § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind hier Verkehrsflächen, allerdings nicht die Straßenführung genannt. Die Möglichkeit für verkehrsrechtl. Festsetzungen gibt das BauGB nicht her. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind derart dimensioniert, dass die Kundenströme nach dem aktuellen Stand der Technik bewältigt werden können. Für alle Verkehrsteilnehmer soll die Sicherheit erhöht werden. Dies ist heute insb. für die schwachen Verkehrsteilnehmer nicht ausreichend gegeben. Die Straßenplanung wurde auf der genannten Veranstaltung als einer von drei Teilen (neben dem B-Plan u. dem Bauvorhaben Kaufland) separat vorgestellt. Es wurde in diesem Zusammenhang dargelegt, dass sie parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt, jedoch nicht Gegenstand dieses ist. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Die Verlagerung der Hauptzufahrt zum Parkplatz des neu zu errichtenden Kaufland-Warenhauses liegt nunmehr nicht mehr südlich des Kauflandgrundstücks, sondern westlich des Kauflandgrundstücks. Damit wird der weit überwiegende Teil aller Verkehre in das Plangebiet im Unterschied zur bisherigen Verkehrsführung abgefangen u. der gesamte südlich Teil des Plangebietes faktisch vom Zielverkehr für das gesamte Plangebiet abgeschnitten. Das bisher gegebene „Miteinander“ der Gewerbetreibenden u. Grundstückeigentümer vor Ort wird insoweit einseitig zur Optimierung nur eines Grundstückseigentümers verändert.	Das Grundstück des Kaufland-Warenhauses grenzt östl. u. nördl. an die Straße An der Bumannsburg an. Verkehrsrechtl. u. städtebaul. Gründe sprechen nicht gegen eine zusätzliche Ein- u. u. Ausfahrt vom Grundstück nach Westen. Vielmehr werden Umwegverkehre vermieden. Die Grundstücke u. Einzelhandelsbetriebe südlich der Straße An der Bumannsburg haben ihre Zufahrten sogar auf ganzer Grundstücksbreite zur Straße hin. Es wird im B-Plan lediglich zur Sicherung geordneter Verkehrsverhältnisse entlang des nordöstl. Teils der Straße An der Bumannsburg ein Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrt selbst wird nicht festgesetzt. Mögliche wirtschaftliche Gründe, die gegen eine zweite Ausfahrt nach Westen sprechen, sind nicht Regelungsgegenstand des B-Plans. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Diese Veränderung wird zudem noch verstärkt durch die Verlagerung der Haltestelle für den ÖPNV aus dem südlichen Bereich der Straße An der Bumannsburg an die Straße Ostenhellweg.	Die Haltestelle für den ÖPNV befand sich bisher auf privatem Grundstück der Firma Kaufland. Verbunden mit der Neuplanung konnte diese Haltestelle nicht beibehalten werden. Die Anschlusszeiten im ÖPNV-Netz insgesamt machen es zudem erforderlich, künftig auf die bisherige Schleifenfahrt durch die Straße An der Bumannsburg zu verzichten. Daher wird die Haltestelle an den Os-

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
	tenhellweg verlegt. Der Sicherheit der schwachen Verkehrsteilnehmer u. der Barrierefreiheit wird im Gegensatz zur Bestandssituation besonders Rechnung getragen, insb. durch die sichere Führung des Fußgänger- u. Radverkehrs im Gebiet u. zu den neuen Haltestellen hin. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind derart dimensioniert, dass die Kundenströme nach dem aktuellen Stand der Technik bewältigt werden können.
Verbunden sein wird die Veränderung der Verkehrsführung zudem, das lässt sich ebenfalls nicht den Planunterlagen entnehmen, sondern nur dem in der v. g. Anliegerversammlung verteilten Erschließungsplan, mit einer Verlegung des Eingangsbereichs des Kaufland-Warenhauses nach Norden, wodurch ebenfalls die große Entfernung zu den südlich der Straße An der Bumannsburg gelegenen Gewerbeeinheiten verstärkt wird.	Das Bauvorhaben Kaufland u. die Lage des Eingangs ist nicht Gegenstand des B-Plans. Der B-Plan gibt lediglich Art u. Maß der baulichen Nutzung sowie Sortimente u. Verkaufsflächen für das Grundstück vor. Es liegen keine städtebaulichen oder sonstigen Gründe vor, die einer Verschiebung des Kaufland-Eingangs nach Norden entgegenstehen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Der Erschließungsplan lässt darüber hinausgehend erkennen, dass mit Blick auf den direkt gegenüber der dort vorgesehenen Einfahrt für das Kaufland-Warenhaus gelegenen Anlieferzufahrt für den Elektrogroßmarkt Berlet sowohl ein Unfallschwerpunkt überflüssigerweise geschaffen wird als auch ein Verkehrsknotenpunkt, der für Rückstau sorgen wird, zumal der Schwerlastanlieferverkehr wieder rückwärts auf die Straße An der Bumannsburg setzen muss, da eine ausreichende Wendemöglichkeit nicht gegeben ist.	Die Straßenplanung/-führung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind allerdings derart dimensioniert, dass die Kundenströme nach dem aktuellen Stand der Technik bewältigt werden können. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Nicht nachvollzogen werden kann auch die erheblich kostenträchtige u. schon in der Begründung des B-Plans angekündigte Schaffung eines Kreisverkehrs, obwohl faktisch dort lediglich die Straße An der Bumannsburg eine Kurve macht u. überhaupt kein Kreuzungsbereich vorliegt. All die vorstehend dargestellten Gesichtspunkte machen deutl., dass mit der Ausblendung der konkreten Straßenplanung im Rahmen der Festsetzungen der Planentwurf an einem erheblichen Defizit leidet.	Die Straßenplanung/-führung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans. Der Kreisverkehr dient Fahrzeugen, die von den Grundstücken auf der Westseite ausfahren als funktionsfähige u. sichere Wendemöglichkeit. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Insg. ist bedauerlicherweise festzustellen, dass die gesamte Planung ausschließlich darauf ausgerichtet ist, die Interessen des Kaufland-Warenhaus Betreibers optimal umzusetzen, ohne die Interessen des Elektrofachmarkts Berlet zu vernachlässigen. Alle übrigen südlich der Straße An der Bumannsburg gelegenen Flächen interessieren nicht. Die geplanten Festsetzungen im Hinblick auf die Sortimentsbeschränkungen für diese Grundstücke bzw. Objekte im Hinblick auf die vermeintliche Zentrumsrelevanz werden konterkariert durch die zulässigen Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Sortimente für das Kaufland-Warenhaus.	Alle Einzelhandelsbetriebe – auch das Kaufland-Warenhaus – werden festgeschrieben auf die vorhandenen u. baurechtlich genehmigten Sortimente u. Verkaufsflächen. Ergänzend dazu sollen nunmehr in Abwägung der während der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein (s. o.). Die maximale Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente liegt dabei für das Kaufland-Warenhaus in gleicher Größenordnung wie in den anderen Sondergebieten. Es ist hier – auch gemessen an der Gesamtverkaufsfläche des Kaufland-Marktes – nicht übermäßig viel Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Eine Änderung des B-Plans ergibt sich lediglich hinsichtlich der Zulässigkeit nicht zentrenrelevanter Sortimente.

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
Herhalten sollen die Eigentümer der südlich der Straße An der Bummansburg gelegenen Grundstücke nur als An der Bummansburg auf der Grundlage des KAG NRW i. V. m. er Straßenbaubearbeitungssatzung der Stadt Bergkamen. Denn zumindest das südlich gelegene Teilstück der Straße An der Bummansburg ist lediglich sanierungsbedürftig im Bereich der Anlieferung für das Kaufland-Warenhaus, welches i. U. die Straße An der Bummansburg einzig mit Schwerlastverkehren belastet. Alle anderen Anlieger südlich der Straße An der Bummansburg werden mit Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht von max. 7,5 t beschickt. Insg. bleibt festzuhalten, dass die Gesamtplanung eben nicht ausgewogen ist, sondern ersichtlich erheblich durch die Verkehrsführung beeinflusst eine Benachteiligung sämtlicher im südlichen Bereich des Plangebietes gelegener Grundstückseigentümer/Gewerbetreibenden mit sich bringt.	Die Straßenplanung/-führung ist ebenso wenig Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans wie die Beurteilung, wie Sanierungsbedürftig die Straße ist. Auch Kosten werden hier nicht geregelt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Bez.-Reg. Arnsberg, Dez. 25 – Verkehr Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung verwiesen, die weiterhin Gültigkeit behält. Aus Gründen der Sicherheit u. Leichtigkeit des Verkehrs sollte die Zufahrt zum Kauflandparkplatz möglichst weit entfernt von der Einmündung An der Bummansburg in d. L 736 u. d. dortigen Signalanlage angeordnet werden. Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 13.10.2017 angegeben, wird die beabsichtigte Überplanung des Standorts grundsätzlich begrüßt, da dadurch die an diesem Standort seit langem gebotene planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlung (endlich) umgesetzt wird. Die damit notwendigerweise verbundene Festschreibung des Bestands der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe lässt sich nicht verhindern u. ist für die Steuerung zukünftiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben zu akzeptieren. Die auf den S. 6-8 beschriebene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in den MI-Gebieten 1-4 u. den SO-Gebieten 1-5 ist angesichts des Grundsatzes des Bestandsschutzes ebenfalls zu akzeptieren. Die i. Vgl. zum Beteiligungsverfahren aus Okt. 2017 vorgenommenen leichten Veränderungen werden ausdrücklich begrüßt.	Der Anregung wird bereits gefolgt. Im B-Plan ist im nördlichen Abschnitt der Straße An der Bummansburg ein „Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt“ festgesetzt.
Gelsenwasser AG, Betriebsdirektion Es wird auf ein Schreiben vom 21.03.2018 verwiesen. Mit diesem Schreiben wurde ein Rohrnetzplanausschnitt übersandt, in dem	
	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme steht im Zusammenhang mit dem Erwerb von Teilen des

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
eine vorhandene Wasserleitung einschl. des 3 m breiten Schutzstreifens in ungefährer Lage dargestellt ist. Wasserleitung u. Schutzstreifen sind durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Für die Dauer des Bestehens der Wasserleitung darf diese sowie der Schutzstreifen nicht überbaut werden. Hierzu gehört auch, dass keine tiefwurzeln- de Bäume oder Sträucher angepflanzt werden dürfen. Außerdem dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Gelsenwasser-Anlagen gefährden, dazu zählen auch größere Abtragungen oder Aufschüttungen des Geländes.	Kaufland-Grundstücks für die Verbreiterung der Erschließungsstraße. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen u. im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung behandelt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Gemeinschaftsstadtwerke mbH Kamen – Bönen – Bergkamen Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Geplant sind die Erneuerung von Versorgungsleitungen im Gehweg u. Straßenbereich sowie die Erneuerung der Straßenbeleuchtung im Auftrag der Stadt Bergkamen. Wir bitten vor dem Hintergrund des Vorgenannten um Rücksprache mit der Fachabteilung C 22-E u. um weitere Beteiligung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen u. im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung behandelt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Industrie- u. Handelskammer zu Dortmund Die planungsrechtliche Steuerung des Standortes An der Bummansburg wird seitens der IHK grundsätzlich begrüßt. Vorgesehen ist es, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe entsprechend den landesplanerischen Vorgaben auf ihren Bestand festzuschreiben.	
Die bestehenden u. genehmigten Betriebe in den SO 1-4 auf den genehmigten Bestand festzuschreiben, ist im Hinblick auf eine planungsrechtliche Steuerung zu akzeptieren. Eine Einschränkung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in SO 2 u. SO 5 kann allerdings nicht nachvollzogen werden. Dies betrifft insb. SO 5. Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Bergkamen wurde für den Vorhabenstandort ausgeführt, dass „der im nordöstlichen Stadtgebiet liegende nicht integrierte Fachmarktstandort „Am Römerlager“ (An der Bummansburg) [...] planungsrechtl. im Bestand festgeschrieben werden [soll]. Langfristig soll [...] eine Reduzierung der zentren- u. nahversorgungsrelevanten Sortimente erreicht werden.“ Bereits mit Schreiben v. 30.05.2012 hatte sich die IHK bzgl. der Entwicklung d. ehem. Elektrofachmarktes am Fachmarktstandort An der Bummansburg im Hinblick auf eine Nachnutzung durch einen Sonderpostenmarkt negativ geäußert: „Unter absatzwirtschaftlichen Gesichtspunkten wäre die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes [...] problematisch, weil das Sortiment eines Sonderpostenmarktes ständig wechselt (Postenware) u. eine klare Festsetzung der Verkaufsflächenanteile von zentrenrelevanten u. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten kaum möglich ist.	Der Anregung nach einer Zulassung nicht-zentrenrelevanter Sortimente wird gefolgt, da dieses grundsätzlich mit der SO-Gebietsfestsetzung gem. § 11 (3) BauNVO vereinbar ist, die Zweckbestimmung nicht konterkariert u. den landesplanerischen Vorgaben zur Überplanung von Bestandsstandorten entspricht. Der Anregung wird gefolgt, B-Planentwurf u. Begründung werden entsprechend geändert, sodass in den SO-Gebieten grundsätzlich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Es solle Zielsetzung bleiben, als Nachfolgenutzung für den ehem. Berletmarkt ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment oder ein anderes Gewerbe als Einzelhandel zu etablieren. Wir bitten um Verständnis, dass wir die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes leider nicht positiv begleiten können.“ Unsere Bedenken hatten wir zuletzt mit Stellungnahme vom 16.10.2017 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 2 (2) u. § 4 BauGB aufrechterhalten. Das dem Sonderpostenmarkt ein Genehmigungsanspruch für eine beantragte Erweiterung zugesprochen wird respektive zugesprochen werden muss, trägt zu einer weiteren Verfestigung des nicht integrierten Standortbereiches bei. Der Begründung zum B-Plan ist auf S. 8 zum SO 5 zu entnehmen, dass die Verträglichkeit für den Sonderpostenmarkt gutachterlich nachgewiesen worden sei. Dieser Nachweis ist jedoch nicht zum Bestandteil des Bauleitplanverfahrens gemacht worden, sodass die Plausibilität nicht überprüft werden kann. Abschließend hält die IHK an ihrer bereits kommunizierten Position zur Nachnutzung des ehem. Elektrofachmarktes durch einen Sonderpostenmarkt respektive der nun angestrebten Verkaufsflächenenerweiterung des bestehenden Sonderpostenmarktes nach wie vor fest. Wie der geltende Masterplan Einzelhandel d. Stadt Bergkamen beschreibt, sollen auf der Südseite des Straßenzuges An der Bummannsburg grundsätzlich nur Fachmärkte ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sein. Langfristig soll zudem eine Reduzierung der zentren- u. nahversorgungsrelevanten Sortimente erreicht werden. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 799 m² auf 1.300 m² – insb. für zentrenrelevante Sortimente – sehen wir daher nach wie vor kritisch. Dies hatten wir ebenfalls zuletzt in der Sitzung des REHKs am 01.12.2017 in Gelsenkirchen vorgetragen. Vielmehr sollte auf eine Einschränkung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente im SO 5 verzichtet werden u. die zentrenrelevanten Sortimente auf ein notwendiges Maß eingegrenzt werden.	Der Sonderpostenmarkt im SO 5 hatte einen Genehmigungsanspruch auf Erweiterung aufgrund der Vorprägung des Gebiets gem. § 34 BauGB. Entsprechend dem Vorgehen bei den übrigen Sondergebieten wird auch für diesen Markt die Verkaufsfläche sortimentsbezogen festgesetzt, basierend auf der Baugenehmigung. Der B-Planentwurf u. Begründung werden geändert. Die zulässigen nahversorgungs- u. zentrenrelevanten Sortimente werden entsprechend der Baugenehmigung in ihren zulässigen Verkaufsflächengrößen beschränkt. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind künftig allgemein zulässig bis zur maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze.
Kreis Unna, Stabsstelle Planung u. Mobilität Zum B-Plangebiet wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Datum vom 24.10.2017 bereits eine erste Stellungnahme mit Bedenken abgegeben, da die bis dato vorliegende Untersuchung des Büros Dipl.-Ing. J.U. Kügler, vom 22.03.2013, nicht ausreichend war. Für die Details verweise ich auf die Stellungnahme vom 24.10.2017. Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass die Untersuchungen im Bereich der Tankstelle zwar geruchlich, jedoch nicht chemisch auffällig	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Altlastenthematik auf dem Grundstück des Kauflandmarktes (Altlastenverdachtsflächen 11/117 u. 11/456) wurde im Zuge der Abriss- u. Baugenehmigung behandelt. Es liegen entsprechende Baugrund-, Altlasten- u. Schadstoffuntersuchung des Büros Kügler, Essen, von 2013 u. ergänzend von 2018 vor. Es wird der Anregung gefolgt, den in der Begründung unter dem Kap. 7 Bodenbelastungen (S. 13, 3. Abs.) formulierten Satz, dass die vorliegende Bau-

Stellungnahme Behörde

waren.

Für den Bereich der ehemaligen, chemischen Reinigung lagen keine chemischen Analysen vor. Die Bodenluftmessungen waren unauffällig, jedoch ist im Bereich der angetroffenen Auffüllungen aufgrund der Schlackeanteile mit Belastungen zu rechnen. Im Bereich des Parkplatzes wurden erhöhte KW-Gehalte angetroffen, deren Herkunft unbekannt war. Diese Belastungen wurden daraufhin in Abstimmung mit dem FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden, weiter räumlich eingegrenzt.

Dazu wurde die ergänzende Altlastenuntersuchung des Büros Kügler vom 12.01.2018 vorgelegt. In diesem Gutachten wurden die Chromatogramme der auffälligen Analysen ausgewertet. Zudem wurden im Abstand von ca. 10 m je vier Sondierungen zur Abgrenzung der Belastungen der RKB 11 u. RKB 14 niedergebracht u. beprobt. Die ermittelten KW-Gehalte liegen z.T. unterhalb der Nachweisgrenze des Analyseverfahrens, der Maximalwert liegt bei 95 mg/kg. Die Gaschromatogramme lassen darauf schließen, dass es sich bei den ermittelten KW-Gehalten um hochsiedende KW handelt, wie sie z. B. in Form von Asphalt vorkommen. Der Gutachter vermutet eine Verschleppung von Asphaltanteilen in die zuerst genommenen Proben u. erklärt damit die erhöhten KW-Gehalte, die sich an anderer Stelle nicht wiederfinden lassen. Insg. konnten allerdings nicht alle relevanten Bereiche untersucht werden, diese Untersuchungen können erst im Zuge des Gebäuderückbaus umgesetzt werden.

Daher sollte m. E. der in der Begründung unter dem Kap. 7 Bodenbelastungen (S. 13, 3. Abs.) formulierte Satz, dass die vorliegende Baugrund- u. Altlastenuntersuchung keine Hinweise auf schädli. Bodenverunreinigungen oder ein Gefährdungspotenzial für Boden o. Grundwasser ermittelt hat, gestrichen werden. Die ausstehenden Untersuchungen können erst im Zuge des Gebäuderückbaus umgesetzt werden. Im Rahmen der Beteiligung des FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden im Baugenehmigungsverfahren wurde eine Begleitung der Abbrucharbeiten durch einen Altlastensachverständigen gefordert. Darüber hinaus sollten die Abbruch u. ggf. Sanierungs- oder Sicherungsarbeiten in einem Abschlussbericht dokumentiert werden. Der entsprechende Bericht liegt noch nicht vor, so dass aus Sicht der Altlastenbearbeitung derzeit keine abschließende Bewertung der Fläche vorgenommen werden kann.

Stellungnahme Verwaltung

grund- u. Altlastenuntersuchung keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder ein Gefährdungspotenzial für Boden oder Grundwasser ermittelt hat, zu streichen. Stattdessen wird dort nur auf die vorliegenden Untersuchungen u. die Genehmigungsverfahren für Abriss u. Neubau des Kaufland-Marktes verwiesen.

Die Begründung zum B-Plan wird geändert.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Aufgrund dessen bitte ich die Altlastenverdachtsflächen 11/117, 11/456 als auch die Flächen 11/338 u. 11/349, für die bisher keine Untergrunduntersuchungsergebnisse vorliegen, im Planwerk entsprechend zu kennzeichnen. In diesem Zusammenhang bitte ich um die Aufnahme folgender textlicher Festsetzung ggfls. im Rahmen von § 9 (2) BauGB: Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind im Altlastenverzeichnis des Kreises Unna aufgeführt bisher aber nur unzureichend untersucht. Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind ggf. Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen in Abstimmung mit dem Kreis Unna (FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden) u. einem zu beauftragenden Altlastensachverständigen durchzuführen. Erst nach Vorlage der Ergebnisse der durchzuführenden Untergrunduntersuchungen kann die geplante Nutzung aus Sicht der Altlastenbearbeitung beurteilt werden. Für die Erteilung einer Baugenehmigung ist eine positive Stellungnahme der Kreisverwaltung Unna, FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden Voraussetzung. Als Hinweis zu dem Thema bitte ich den folgenden Text aufzunehmen: Werden im Zuge von Eingriffen in d. Untergrund/Erdarbeiten z. B. bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- u./oder Grundwasserunreinigungen z. B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen, u. das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung d. Kreises Unna fortgesetzt werden. Darüber bitte ich aus wasserwirtschaftliche Sicht um die Aufnahme des folgenden Hinweises in das Planwerk: Für die bautechnische Verwertung u. den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe / Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- u. Erdbau (z. B. Errichtung v. Trag- u. Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gem. § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur u. Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Allgemein bitte ich noch um eine redaktionelle Änderung: Bei der Beschreibung der Altlastenverdachtsfläche 11/456 in der Begründung (Kap. 7 Bodenbelastungen) sollte die Bezeichnung „Chemischreinigung“ durch „Chemische Reinigung“ ersetzt werden.	Da die betroffenen Flächen vollständig durch Gebäude, Parkplätze sowie den Straßenbau versiegelt sind bzw. werden u. keine schutzbedürftigen Nutzen vorgesehen u. zulässig sind, wird keine entsprechende Kennzeichnung u. textliche Festsetzung im B-Plan vorgenommen. Im Zuge möglicher Bauanträge ist ohnehin das Thema Altlasten zu behandeln. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
	Der Anregung wird gefolgt. Der B-Plan wird redaktionell geändert u. der Hinweis aufgenommen.
	Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wird redaktionell geändert.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Darüber hinaus bitte ich die Abbildung 3 dahingehend zu ergänzen, dass die Bezeichnungen der relevanten Katasterflächen sich dort wiederfinden. Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes weise ich darauf hin, dass im Plangebiet die Festsetzung von MI- u. SO-Flächen vorgesehen ist, die z. T. ineinander verzahnt sind. In einigen MI-Flächen ist bereits Wohnbebauung bzw. -nutzung vorhanden. Im Osten des Plangebietes grenzt ein WA an. Es liegt eine schalltechn. Untersuchung d. Büros ITAB, Dortmund, vom 11.04.2018 vor (BNr. 7187-1 H 2018). Für die SO-Gebiete werden in den Textlichen Festsetzungen Emissionskontingente festgesetzt. Weiterhin ist das Plangebiet in verschiedene Lärmpegelbereiche (LPB) unterteilt. Hinsichtlich des SO 1 (Kaufland-Gelände) liegt eine eigenständige „Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm“ der „rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG“ vom 08.08.2017 zum Neubau eines Verbrauchermarktes (Kaufland) vor, in dem folgende Maßnahmen ausgearbeitet wurden: In Kap. 9 (S. 29) sind konkrete Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten genannt, die in Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben umzusetzen sind. Diese sind: • Einsatz einer geschlossenen Rampe für LKW-Verladung (mit Randabdichtung). • Asphaltierte Fahrgassen zu den Stellplätzen. • Bau einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand (Oberkante Wand = 58,8 m ü. N.N.) an der südlichen Grenze des Anlieferhofes sowie einer 4,5 m hohen Lärmschutzwand (Oberkante Wand = 60,80 m ü. N.N.) im Osten des Anlieferhofes. Die Lage u. Höhe der Lärmschutzwände ist in der Anl. 1 der Geräuschimmissionsprognose dargestellt. • Keine Warenanlieferung in der Nachtzeit von 22:00-06:00 Uhr. Diese Maßnahmen sollten m. E. im B-Plan durch zeichnerische u. textliche Festsetzungen aufgenommen werden. Hinsichtlich der Lärmschutzwand ist dies bereits geschehen. In Bezug auf die weiteren Lärmfestsetzungen (Gliederung in Lärmpegelbereiche) in Kap. II 1.4 Nr. 1 merke ich an, dass in der Bauleitplanung als Bezug die DIN 18005 zu wählen ist, u. nicht die 16. BImSchV, insb. da die	Die Karte stammt aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna. Eine Beschreibung der Flächen ist dort nicht möglich. Durch die Beschreibung der einzelnen Flächen ist aber ersichtlich, wo sich diese jeweils befinden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung. Gem. der schalltechnischen Untersuchung des Büros ITAB übersteigen die Emissionskontingente der Teilflächen des Kaufland-Grundstücks die Geräuschimmissionsprognose des Büros rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG zum Bauantrag Kaufland. Lediglich die Lärmschutzwand ist im Rahmen des B-Plans festzusetzen, textl. Festsetzungen zu den übrigen Schallschutzmaßnahmen werden nicht genannt u. obliegen damit allein dem Baugenehmigungsverfahren für den Kaufland-Markt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
In Bezug auf die weiteren Lärmfestsetzungen (Gliederung in Lärmpegelbereiche) in Kap. II 1.4 Nr. 1 merke ich an, dass in der Bauleitplanung als Bezug die DIN 18005 zu wählen ist, u. nicht die 16. BImSchV, insb. da die	Der Anregung wird gefolgt, der B-Planentwurf wird redaktionell geändert.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
ausschließl. Tatbestände der 16. BImSchV hier nicht zutreffen. Da es sich i. W. um eine Bestandssituation handelt, sind die Belange des Artenschutzes auf der nächsten Ebene konkret zu bearbeiten u. verbindlich zu regeln (Abbruch-/Baugenehmigungen).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regional-NL Ruhr – Hauptsitz Bochum	
Es wird auf die Stellungnahme i. R. der frühzeitigen Trägerbeteiligung verwiesen, die weiterhin in allen Punkten zu beachten ist.	
Dort wurde darauf hingewiesen, dass aus Baugebietsflächen kein Oberflächenwasser den Straßeneigentumsflächen zufließen darf.	Dem Hinweis wird in den Baugenehmigungsverfahren gefolgt.
Dort wurde gefordert, Beleuchtungsanlagen nachweislich derart wirkungsvoll abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 736 nicht geblendet oder durch die Anlagen in irgendeiner Form physiologisch abgelenkt werden können. Die Standorte u. Leuchtpunkthöhen sowie die Lichtstärkenverteilung sind entsprechend zu wählen u. gutachterlich nachzuweisen.	Der Forderung wird bereits gefolgt. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis. Darüber hinaus wurden die Regelungen des § 28 (1) StrWG NRW nachrichtlich übernommen.
Es wurde gefordert, die B-Plan-Grundstücke lückenlos mit einer nicht übersteigbaren Zaunanlage zur L 736 einzufrieden. Zugänge u. Zufahrten zur L 736 dürfen nicht angelegt werden.	Den Forderungen wird nicht gefolgt, da keine rechtliche Grundlage hierfür vorhanden ist.
Ergänzend wird gefordert, entlang der L 736 ein Verbot der Ein- u. Ausfahrt festzusetzen.	Die Regelungen der §§ 20, 25 u. 28 des Straßen- u. Wegegesetzes NRW sind bereits nachrichtlich in den B-Plan übernommen worden.
Eine Einfriedung, die auch den Blendungsschutz zur Landesstraße gewährleistet, ist entlang der L 736 herzustellen.	
Für Werbeanlagen, die von der L 736 eingesehen werden können, ist die Zustimmung der Regionalniederlassung Ruhr erforderlich.	Der Forderung wird bereits gefolgt. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.
Die verkehrlichen u. straßenbautechnischen Belange für den Ausbau der Straßeneinmündung L 736 / An der Bumannsburg sowie die Verlegung der Bushaltestelle sind nach dem Veranlassungsprinzip zw. der Straßenbauverwaltung u. der Stadt vertraglich zu regeln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen u. im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung behandelt.
BUND – Bund für Umwelt u. Naturschutz Deutschland	
Die Stadt Bergkamen hat mit diesem Verfahren die Möglichkeit zu zeigen, dass die Entwicklung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes u. die dazu stattgefundenen Workshops keine Alibi-Funktionen haben. Daher soll nach dem Vorbild Dortmunds festschreiben werden, dass Flachdächer u. Dächer mit geringer Neigung zu begrünen sind. Ebenfalls soll in den späteren Bauanträgen eine Festsetzung zur Durchgrünung gemacht werden. Bei Abriss von Gebäuden ist der Artenschutz, hier mit besonderem Augenmerk auf Fledermäuse, zu beachten.	Neben einer Begrünung der Dächer wäre grundsätzlich auch die Errichtung von Solaranlagen denkbar. Es soll jedoch keine Entscheidung für oder gegen eine Option getroffen werden. Für die bauliche Gestaltung der Gebäude werden daher im B-Plan keine Vorgaben gemacht. Gleichwohl findet im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren eine Beratung zur Durchgrünung, Begrünung u. zu energetischen Möglichkeiten der Baugestaltung statt. Es ergeben sich keine Änderungen für B-Plan u. Begründung. Im Rahmen von Bauvorhaben (Bau u. Abriss) sind Angaben zur Artenschutzprüfung vorzulegen.
NABU – Naturschutzbund Deutschland	

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Es wird festgestellt, dass die vorgelegten Unterlagen unvollständig sind. Es fehlen Angaben zum Artenschutz Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 (1) BNatSchG i. V. m. §§ 44 (5) u. (6) u. 45 (7) BNatSchG. In Kap. 15.1.2 Schutzgut Fauna, Flora, Biotope u. Artenschutz folgt nur die Aussage, dass aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen davon auszugehen ist, dass das Plangebiet nur eine äußerst geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes besitzt. Aus Sicht des NABU ist eine Artenschutzprüfung in den Umweltbericht zu integrieren, damit sie dann Bestandteil der Begründung wird (s. auch Kap. 3.2 Gemeins. Handlungsempfehlung d. Ministeriums f. Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen u. Verkehr NRW u. d. Ministeriums f. Umwelt, Landwirtschaft, Natur- u. Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010 – Artenschutz in der Bauleitplanung u. bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben). Der o. g. Hinweis ist nicht ausreichend, um artenschutzrechtliche Belange aus-schließen zu können. Der Umweltbericht ist dahingehend zu ergänzen, dass die Artenschutzprüfung Bestandteil des Umweltberichtes wird.	Der Einlassung wird nicht gefolgt. Die Aussagen zum Thema Artenschutz werden als ausreichend angesehen. Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang u. Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt. Hierbei ist das Prinzip der Angemessenheit zu verfolgen. Mit dem B-Plan wird der heute vorhandene bauliche Bestand überplant u. festgesetzt. Die Grundstücke sind intensiv genutzt u. hochgradig versiegelt. Darüber hinaus gibt auch das entsprechende Messtischblatt keine Erkenntnisse über planungsrelevante Arten im Plangebiet. Mit einer Artenschutzprüfung ist in diesem Fall kein weiterer Erkenntnisgewinn zu erwarten. Aufgrund des Bestandes u. der landesplanerischen Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel in nicht integrierten Lagen hätte diese Untersuchung zudem keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis. Bauliche Änderungen bei allen Bauflächen (Abriss, Neubau, Anbau) sind möglich, aber derzeit nicht absehbar. Im Rahmen von Bauvorhaben sind Angaben zur Artenschutzprüfung vorzulegen, um den Regelungen des § 44 (1) BNatSchG zu entsprechen. Das Untersuchungserfordernis kann daher auf die nachfolgende Planungsebene abgeschichtet werden, da eine Lösung dort möglich ist. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Stadt Kamen, FB Planung u. Umwelt Grundsätzlich begrüßt die Stadt Kamen die Aufstellung des B-Plans "RT 96 Rünthe Ost". Eine bisher undifferenzierte städtebauliche Situation wird durch entsprechende Festsetzungen in geordnete Bahnen gelenkt. Der B-Plan entspricht im Wesentlichen den landesplanerischen Vorgaben zum Schutz der umliegenden Zentren. Hiervon ist auch insb. die Stadt Kamen betroffen. Die Festschreibung der zentrenrelevanten Sortimente auf max. den vorhandenen Bestand ist in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung. Eine zukünftige Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente wird seitens der Stadt Kamen nicht mitgetragen werden. Die Stadt Kamen stimmt daher dem B-Planentwurf in der vorliegende Fassung zu. Die nachbargemeindliche Abstimmung gem. § 2 (2) BauGB wird bestätigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Stadt Lünen, Stadtplanung Die Reduzierung der Verkaufsflächenobergrenze im SO 1 für das SB-Warenhaus Kaufland um 500 m² (im Vergleich zum Entwurf von September 2017) wird ausdrücklich begrüßt. SO 2 bis 5 setzen großflächigen Einzelhandel mit den Zweckbestimmungen „Elektro-Fachmarkt“, „Textil- u. Schuhfachmarkt“, „Textilfachmärkte“ u.	Der Anregung wird gefolgt. In den SO-Gebieten werden die Verkaufsfläche sortimentsbezogen festge-

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
„Sonderpostenmarkt“ mit unterschiedlichen Verkaufsflächenobergrenzen fest. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich nicht-integrierten, verkehrsorientierten Einzelhandelsstandort, der fast ausschließlich für Pkw-Kunden erreichbar ist u. aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage u. guten Stellplatzausstattung auch Kunden aus den Nachbargemeinden erschließt. Daher sollten die zentrenrelevanten Sortimente auf das notwendige Maß begrenzt werden.	Setzt, basierend auf der jeweiligen Baugenehmigung. Für das SO 5 wird diese Festsetzung entsprechend ergänzt (s. u.). B-Planentwurf u. Begründungen werden geändert.
Für das SO 5 „Sonderpostenmarkt“ wird eine max. Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² festgesetzt. Der derzeitige Markt hat gem. Angaben in der Begründung zum B-Plan eine aktuelle Verkaufsfläche v. 799 m². Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Einzelhandelsverträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wurde. Leider ist dieser Nachweis nicht zum Bestandteil des Verfahrens gemacht worden, so dass die Plausibilität nicht geprüft werden kann. Des Weiteren scheinen die getroffenen Festsetzungen nicht dazu geeignet, eine Nachfolgenutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten (wie bspw. Bekleidung) auszuschließen. Es wird angeregt eine Festsetzung zu treffen, die die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente deutlich weiter einschränkt. Die getroffene Einschränkung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente kann hingegen nicht nachvollzogen werden. Die Einschränkung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im SO 5 kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden. An dieser Stelle wird auf Ziel 6.5-7 des LEP NRW verwiesen, das ausdrücklich die Möglichkeit zur Nachnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht.	Der Anregung wird gefolgt. B-Planentwurf u. Begründung werden geändert. Die zulässigen nahversorgungs- u. zentrenrelevanten Sortimente werden entsprechend der Baugenehmigung in ihren zulässigen Verkaufsflächengrößen beschränkt. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind künftig allgemein zulässig bis zur maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze.
Des Weiteren wird angeregt eine Verkaufsflächenobergrenze für den in den MI-Gebieten 1 bis 3 zulässigen Annexhandel festzusetzen.	Der Anregung wird gefolgt. B-Planentwurf u. Begründung werden geändert. Die Festsetzung zum Annexhandel wird dahingehend ergänzt, dass dieser nur zulässig ist, wenn er in einem unmittelbaren räuml. u. betriebl. Zusammenhang mit einem vor Ort produzierenden Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb steht u. die Summe an Verkaufs- u. Ausstellungsfläche diesem ggü. untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf dabei nur unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen.
Durch den vorliegenden B-Planentwurf wird zu großen Teilen dafür Sorge getragen, dass die bisherigen Einzelhandelsansiedlungen planungsrechtlich gesichert u. zukünftige Entwicklungen entsprechend gesteuert werden können. In Teilen werden jedoch Entwicklungsspielräume eröffnet, die zu einer weiteren Verfestigung des Standortes führen u. somit der eigentlichen Zielsetzung der Planung widersprechen. Die betroffenen Festsetzungen sollten entsprechend modifiziert werden.	Der Anregung wird gefolgt, s. o.
Stadt Werne, Stadtentwicklung / Stadtplanung	

Stellungnahme Behörde

Der Standort An der Bummannsburg wird in der Begründung zur Planung zutreffend als nicht integriert beschrieben u. liegt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Durch seine verkehrsgünstige Lage an der L 736 in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Hamm/ Bergkamen der BAB 1 u. der guten Stellplatzausstattung erschließt die Fachmarkttagglomeration auch Kunden aus den Nachbargemeinden. Die Belange der Stadt Werne sind daher durch die Planung berührt.

Am Standort An der Bummannsburg befindet sich das SB-Warenhaus Kaufland, der Elektrofachmarkt Berlet, die Textilfachmärkte Takko, Kik u. Jeans Fritz, der Schuhfachmarkt Deichmann u. der Sonderpostenmarkt Center Shop. Insg. umfasst der Standort eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 13.000 m². Das Angebot umfasst fast ausschließlich zentren- u. nahversorgungsrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente sollen nach Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP NRW), Einzelhandelserlass NRW u. Zielsetzungen u. Beurteilungskriterien des REHK in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) der Städte u. Gemeinden angesiedelt werden. Ziel 6.5-7 des LEP NRW (Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel) sieht vor, dass vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als SO-Gebiete gem. § 11 (3) BauNVO dargestellt u. festgesetzt werden dürfen. Dabei sind die Sortimente u. Verkaufsflächen i. d. R. auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

In den Jahren 2010 u. 2012 gab es im Zusammenhang mit der Verlagerung u. Erweiterung des Elektrofachmarktes Berlet im betreffenden Plangebiet einen intensiven Austausch zw. den Bürgermeistern u. Planungsdezernenten der Städte Werne u. Bergkamen, da diese die Fehlentwicklungen im Bereich des sog. Römerlagers manifestiert u. intensiviert hat. Neben der Erweiterung der Sortimente im Bereich Elektroartikel war für die Stadt Werne auch die Nachnutzung der Altimobile mit großer Sorge verbunden. Letztlich wurde die Erweiterung des Elektronikfachmarktes unter der Voraussetzung mitgetragen, dass kein Einzelhandel mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten am Altstandort entsteht. Hierzu wurde im Austausch zw. den Städten eine Positivliste vorstellbarer Sortimente zur Nachnutzung des Standortes entwickelt. Trotz dieses Austausches u. der seitens der Stadt Werne vorgetragenen erheblichen Bedenken wurde der Sonderpostenmarkt Center Shop zugelassen. Seitens der Stadt Werne wird kritisiert,

Stellungnahme Verwaltung

Der Sonderpostenmarkt im SO 5 hatte einen Genehmigungsanspruch auf Ansiedlung u. Erweiterung aufgrund der Vorprägung des Gebiets gem. § 34 BauGB.

Entsprechend dem Vorgehen bei den übrigen SO-Gebieten wird auch für diesen Markt die VKF sortimentsbezogen festgesetzt, basierend auf der Baugenehmigung. Der Anregung wird insofern gefolgt.

B-Planentwurf u. Begründung werden geändert. Die zulässigen nahversorgungs- u. zentrenrelevanten Sortimente werden entsprechend der Baugenehmigung in ihren zulässigen Verkaufsflächengrößen beschränkt. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind künftig allgemein zulässig bis zur maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze.

Stellungnahme Behörde

dass die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung nicht in vollem Umfang ausgenutzt wurden u. werden. Dass dem Sonderpostenmarkt nun ein Genehmigungsanspruch für die Erweiterung zugesprochen wird, trägt zu einer weiteren Verfestigung des Standortes bei u. steht dem Ziel einer restriktiven Steuerung des Standortes mittels Bauleitplanung entgegen. Vor diesem Hintergrund wird die Erweiterung dieses Sonderpostenmarktes von 799 auf 1.300 m² in die Großflächigkeit seitens der Stadt Werne abgelehnt. Der Begründung zur vorgelegten Planung ist zu entnehmen, dass der Stadt Bergkamen eine Verträglichkeitsuntersuchung vorliegt, dass mit der Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf ZVB verbunden sind. Dieser Nachweis ist jedoch nicht zum Bestandteil des Verfahrens gemacht worden. Die Plausibilität kann daher nicht überprüft werden. Darüber hinaus ist die im Entwurf vorliegende Festsetzung zum SO 5 nicht geeignet, bspw. eine Nachnutzung durch einen Bekleidungsfachmarkt auszuschließen. Hierzu wird angeregt, eine Festsetzung zu wählen, die die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente deutlich weiter einschränkt, damit den Charakter des Sonderpostenmarktes näher konkretisiert u. die Entstehung weiterer Fachmärkte abwendet. Die Einschränkung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im SO 5 kann nicht nachvollzogen werden. Schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde angeregt, eine detaillierte Herleitung der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen in der Begründung zu ergänzen. Die zentrenrelevanten Sortimente sollten dabei auf das unbedingt notwendige Maß eingegrenzt werden. Auf eine Einschränkung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollte verzichtet werden.

Darüber hinaus werden seitens der Stadt Werne folgende Anregungen u. Hinweise vorgebracht:

- Die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze für den in den MI-Gebieten 1-3 zulässigen Annexhandel wird angeregt.
- Die Reduzierung der Verkaufsflächenobergrenze im SO 1 für das SB-Warenhaus Kaufland um 500 m² wird ausdrücklich begrüßt.

Ziel 6.5-7 des LEP NRW eröffnet ausdrücklich die Möglichkeit zur Nachnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Entsprechende Festlegungen sind den Festsetzungen des B-Planes leider nicht zu entnehmen. Die Zielsetzung, perspektivisch zentren- u. nahversorgungsrelevanten Einzelhandel am Standort auszuschließen u. bauleitplanerisch andere Nutzungsperspektiven zuzulassen, würde seitens der Stadt Werne jedoch ausdrücklich befürwortet u. unterstützt. Es wird daher angeregt, in den SO-Gebieten (wie im SO 1), innerhalb der Gesamtverkaufsfläche nicht-zentrenrelevante Sortimente generell zuzulassen u. die Möglichkeiten, die Ziel 6.5-7 eröffnet,

Stellungnahme Verwaltung

Der Anregung wird zum Annexhandel wird gefolgt. B-Planentwurf u. Begründung werden geändert. Die Festsetzung zum Annexhandel wird dahingehend ergänzt, dass dieser nur zulässig ist, wenn er in einem unmittelbaren räumlichen u. betrieblichen Zusammenhang mit einem vor Ort produzierenden Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb steht u. die Summe an Verkaufs- u. Ausstellungsfläche diesem gegenüber untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf dabei nur unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen. Der Anregung nach einer Zulassung nicht-zentrenrelevanter Sortimente kann gefolgt werden, da dieses grundsätzlich mit der Sondergebietsfestsetzung gem. § 11 (3) BauNVO vereinbar ist, die Zweckbestimmung nicht konterkariert u. den landesplanerischen Vorgaben zur Überplanung von Bestandsstandorten entspricht.

Der Anregung wird gefolgt, B-Planentwurf u. Begründung werden geändert, sodass in den Sondergebieten grundsätzlich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
entsprechend auszuschöpfen. Die Einschränkung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im SO 2 u. 5 kann vor diesem Hintergrund nicht nachvollzogen werden. Mit der vorgelegten Planung wird zu großen Teilen dafür Sorge getragen, dass der Einzelhandelsstandort nicht weiter ausgebaut wird oder werden kann. Dennoch wirkt die Konzeption, die dem B-Plan zur Steuerung des Einzelhandels zugrunde liegt, noch nicht stringent. Es werden in Teilen Entwicklungsspielräume eröffnet, die zu einer weiteren Verfestigung des Standorts führen könnten u. damit dem Ziel der vorgelegten Bauleitplanung widersprechen. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, diese Festsetzungen weiter einschränkend zu spezifizieren oder die Begründung entsprechend zu unterfüttern.	
Westnetz GmbH, Abt. Dokumentation C-DRW-T-SD In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck ≥ 5 bar der innogy Netze Deutschland GmbH (RWEGROUP).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Westnetz GmbH, Regionalzentrum Recklinghausen, Netzplanung Im Planbereich befinden sich keine Stromversorgungs-, Gashochdruck-, Gasniederdruckversorgungs- u. Hochspannungsleitungen (Strom) der innogy Netze Deutschland GmbH (Eigentümerin der Anlagen). Es wird auf die Erkundungspflicht über Kabel- u. Leitungslagen verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Kreispolizeibehörde Unna Allgemeines Die Gebäude- u. Gebäudeumfeldgestaltung sowie die Gestaltung von Verkehrsweegen sind wesentl. Einflussfaktoren f. d. Kriminalitätsentwicklung. Die baul. Gestaltung hat direkten Einfluss auf Tatortstrukturen, indem entsprechende Tatgelegenheiten geboten o. vermieden werden u. damit die Begehung krimineller Handlungen gefördert oder erschwert wird. Des Weiteren wird durch die baul. Gestaltung das Ausmaß an informeller sozialer Kontrolle beeinflusst. Beide Faktoren wirken sich zusätzlich zur objektiven Situation gleichzeitig auf das individuelle Sicherheitsgefühl aus. Außer konkrete Gefahren können sich auch abstrakte Gefahren negativ auf das Sicherheitsgefühl auswirken. Es bestimmt den Grad der alltäg. Angst u. somit das Wohlbefinden. Dadurch wirkt es sich in erheblichem Maße auf die Lebensqualität aus. Die Berücksichtigung der polizeilichen kriminalpräventiven Empfehlungen kann dazu beitragen, das Kriminalitätsrisiko zu verringern sowie Wohn- u. Aufenthaltsqualität positiv zu beeinflussen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Kriminalpräventive Empfehlungen – Art der baulichen Nutzung Die geplante Art der baulichen Nutzungsveränderung/-ergänzung als Einzelhandelsstandort in nicht integrierter Lage, außerhalb eines ZVB, u. a. mit der Zweckbestimmung des Neubaus eines SB-Warenhauses „Kaufland“ unter Anbindung von bereits vorhandenen groß- u. kleinflächigen Fachmärkten mit z. T. nahversorgungs- u. zentrenrelevanten Sortimenten. In das Plangebiet werden auch die gemischt genutzten Flächen südl. des Einzelhandelsstandorts am Sandbochumer Weg einbezogen, da sie räumlich z. T. im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Einzelhandelsflächen stehen. Ggü. monostrukturierten Baugebieten kann der Einbezug zu einer Belebung dieses Bereiches zu den unterschiedlichsten Tageszeiten u. somit zur Förderung der informellen sozialen Kontrolle führen. Dieser Aspekt dürfte sich sowohl auf die objektive als auch auf die subjektive Sicherheit positiv auswirken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Kriminalpräventive Empfehlungen – Gestaltung d. Grün- u. Freiflächen Die Freiraumgestaltung hat sowohl für die Bewohner als auch für die Besucher u. Kunden eine große Bedeutung. Überschaubare Räume tragen zur Vermeidung von Angstgefühlen bei. Übersichtliche u. gepflegte Anlagen vermitteln bei Anwohnern u. Nutzern das Gefühl eines intakten Gemeinschaftslebens. Neben einer Erhöhung des Wohn- u. Aufenthaltswertes dürfte auch eine Verringerung der Kriminalitätsfurcht zu erwarten sein. Daher sollte Vorsorge getroffen werden, dass Beschädigungen, Verunreinigungen sowie illegale Müllablagerungen umgehend entfernt werden. Bezogen auf die Tatgelegenheitsstruktur sollten die Bepflanzungen u. Möblierungen potenziellen Straftätern keine Versteck- oder Klettermöglichkeiten bieten. Das Blattwerk der bestehenden u. neu anzupflanzenden Bäume, die für den Bereich der Stellplatzanlagen sowie für die geplanten Fuß- u. Radwegeverbindungen vorgesehen sind, sollte erst in einer Höhe von zwei Metern beginnen, um die gewünschte Transparenz zu gewährleisten. Für Bereiche, die unmittelbar an Verkehrswege grenzen, eignen sich bspw. robuste Boddendecker. Höhere Pflanzen sollten erst in einem Abstand von etwa zwei Metern neben Wegen u. Plätzen beginnen. Das Blattwerk der Pflanzen sollte nicht höher als 50-80 cm sein. Geplante Möblierungen sollten vandalismoresistent u. fest verankert werden sowie an gut einsehbaren u. beleuchteten Orten u. keinesfalls in Nischen erfolgen. Eine ausreichende Beleuchtung dürfte sich sowohl auf die Verkehrssicherheit als auch auf das Sicherheitsgefühl positiv auswirken. Bei der Auswahl der Beleuchtungskörper sollte auch die Vandalismoresistenz berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen	Im B-Plan werden keine Aussagen zur Freiraumgestaltung getroffen. Es ergeben sich daher keine Änderungen in B-Plan u. Begründung

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
men können zur Vermeidung von Angsträumen beitragen, da sie die unbenutzte Begehung von Straftaten erschweren. Sie dürften sich somit positiv auf die Wohnzufriedenheit u. das Wohlbefinden der Besucher u. Kunden in dem geplanten Gebiet auswirken. Kriminalpräventive Empfehlungen – Stellflächen für Pkw u. Zweiräder Bei der Neu- u. Umgestaltung der Stellplatzanlagen, insb. bei der ergänzenden Anlegung im Bereich des SB-Warenhauses „Kaufland“, sowie auch für die bereits vorhandenen Parkplätze, die von den Gebäuden aus o. von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, erhöhen bei einer übersichtlichen Anlegung sowohl das Entdeckungsrisiko für potenzielle Straftäter als auch das Sicherheitsgefühl der Benutzer. Falls sich die Einrichtung abseits gelegener u. nicht einsehbarer Stellplätze nicht vermeiden lässt, sollten diese Bereiche unter Einbezug der entsprechenden Zuwegungen sowie die nur bedingt einsehbaren Anlieferungsbereiche bei Dunkelheit ausreichend beleuchtet sowie mit beleuchteten Hinweisschildern ausgestattet sein. Fahrradabstellplätze oder Fahrradständer sollten ebenfalls in einsehbaren Bereichen erstellt u. mit Anschlussmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen ausgestattet sein.	Im B-Plan werden keine Aussagen zu Stellplätzen getroffen. Es ergeben sich daher keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Kriminalpräventive Empfehlungen – Fuß- u. Radwegeverbindungen Eine durchgehende Fußweg- oder Fuß- u. Radwegeverbindung verbindet derzeit sowohl den Sandbochumer Weg als auch den Bereich der Heidestr. mit dem Gelände des Plangebietes u. soll auch weiterhin begehalten werden. Schmale Fuß- u. Radwege sind erfahrungsgem. in hohem Maße angstbesetzte Räume, da es sich häufig um unübersichtl., mit Sichtschutz zäunen, hohen Hecken o. ä. Einfriedungen zu den angrenzenden Grundstücken versehene Verkehrswege ohne Blickbeziehungen handelt. Speziell bei Dunkelheit u. mangelhafter Beleuchtung können sich durch die fehlende Übersicht u. fehlende Menschen in der Nähe Unsicherheitsgefühle einstellen. Durch solch eine Situation kann die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit, selbst Opfer einer Straftat, bspw. eines Raubüberfalls zu werden, gefördert werden. Daher sollte auf eine ausreichende Helligkeit ohne Dunkelzonen durch vandalismusresistente Beleuchtungskörper nicht verzichtet werden. Bei der Gestaltung sollten Bepflanzungen, Nischen, schmale Passetagen u. sonst. bauliche Elemente, die Versteck- oder Angriffsmöglichkeiten bieten könne, vermieden werden. Überbaubare Grundstücksflächen – Grundstücke Auch die Grundstücke der privat genutzten Gebäude sollten überschaubar gestaltet werden, um eine soziale Kontrolle zu ermöglichen. Blickdichte Einfriedungen könnten bspw. potenziellen Einbrechern nach Überwindung des	Die genannten Rad- u. Fußwegeverbindungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Es ergeben sich daher keine Änderungen im B-Plan.
Überbaubare Grundstücksflächen – Grundstücke Auch die Grundstücke der privat genutzten Gebäude sollten überschaubar gestaltet werden, um eine soziale Kontrolle zu ermöglichen. Blickdichte Einfriedungen könnten bspw. potenziellen Einbrechern nach Überwindung des	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Hindernisses als Sichtschutz für ihr Vorhaben dienen. Bei der Planung der Bebauung der Grundstücksflächen kann bereits berücksichtigt werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche u. somit mögl. Angsträume geschaffen werden. Die Gebäude könnten ggf. derart ausgerichtet bzw. gestaltet werden, dass der öffentl. Raum von den Wohneinheiten aus einsehbar ist. Die Zugangswege sollten bei Dunkelheit ausreichend hell ausgeleuchtet sein. Überbaubare Grundstücksfläche – Gebäude Die Eingangsbereiche der Gebäude sollten übersichtlich, hell u. gut einsehbar gestaltet sein. Zum Schutz der Angestellten u. Boten ist es empfehlenswert, die Personaleingänge des neu angelegten SB-Warenhauses „Kaufland“ in Bereichen anzuordnen, die von öffentl. Verkehrsflächen aus gut einsehbar sind, um verdeckte Raubüberfälle zu erschweren. Sinnvoll kann die Verwendung von vandalismus- u. graffitiresistenten Materialien sein, insb. für den Gebäudedurchgang im Verlauf von Fußwegs zur Kreisstr. Eine Erwägung zur Berankung der Gebäudeaußenfassaden u. Anlegung etwaiger Lärmschutzwände mit Efeu sollte mit einbezogen werden u. könnte das Risiko von Sachbeschädigungen u. Verunreinigungen durch Graffiti reduzieren. Bei der Erstellung sämtliche Gebäude sollten die verwendeten Fenster, Türen, Lichtkuppeln u. sonst. Bauelemente, die von mögl. Einbrechern von außen erreichbar sind, über ausreichende u. von akkreditierten Prüfstellen nachgewiesene einbruchhemmende Leistungsmerkmale verfügen. Die tatsächlich einbruchhemmenden Wirkungen von Bauelementen werden in der Euronorm DIN EN 1627 definiert. Diese Norm unterteilt die einbruchhemmenden Wirkungen in sechs Widerstandsklassen (RC 1-6), wobei RC für Resistenzclass steht. Die einbruchhemmenden Leistungsmerkmale können mit allen sonst. baurechtl. Anforderungen oder Wünschen an die einzelnen Bauelemente kombiniert werden. Des Weiteren können zusätzlich auch zertifizierte Einbruchmeldeanlagen oder sonst. sicherheitsrelevante Einrichtungen empfehlenswert sein. Verzeichnisse von Herstellern, die geprüfte u. zertifizierte einbruchhemmende Bauelemente sowie weitere sicherungstechnische Produkte herstellen sind bei der hiesigen Dienststelle oder im Internet unter http://www.k-einbruch.de erhältlich. Gestaltung u. Leistungsmerkmale von Bauelementen bei bereits vorhandenen gewerblichen Bestandsobjekten Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit vorhandene Bestandsobjekte mit einbruchhemmenden Nachrüstprodukten zu optimieren. Hierbei orientiert sich die polizeiliche Empfehlung an die DIN 18104 Teil 1 u. 2. Eine Nachrüstung nach dieser Norm kann den Einbruchschutz für Türen u. Fenster im Nachhinein noch deutlich verbessern. Wichtig hierbei ist, dass die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Gestaltung u. Leistungsmerkmale von Bauelementen bei bereits vorhandenen gewerblichen Bestandsobjekten Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit vorhandene Bestandsobjekte mit einbruchhemmenden Nachrüstprodukten zu optimieren. Hierbei orientiert sich die polizeiliche Empfehlung an die DIN 18104 Teil 1 u. 2. Eine Nachrüstung nach dieser Norm kann den Einbruchschutz für Türen u. Fenster im Nachhinein noch deutlich verbessern. Wichtig hierbei ist, dass die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Nachrüstung für Türblätter, -rahmen, -bänder, -schlösser, Beschläge, Schließbleche u. auch Zusatzsicherung in ihrer Wirkung sinnvoll aufeinander abgestimmt ist. Hierbei sollte immer die sach- u. fachgerechte Montage an erster Stelle stehen, da so gewährleistet ist, dass die montierten Sicherungen auch ihren Zweck erfüllen. Die Nachweise von Errichtungsunternehmen von mechanischen Sicherungseinrichtungen finden sie unter www.polizei.nrw.de.	
Individuelle Beratung durch die Polizei Da die Risiken u. somit die aus polizeilicher Erfahrung erforderlichen Sicherungseinrichtungen von der Lage des Gebäudes, der Nutzung sowie von weiteren Faktoren beeinflusst werden, sind individuelle objektbezogene Beratungen durch die hiesige Dienststelle während der konkreten Planungsphase sinnvoll u. empfehlenswert. Während eines persönlichen Beratungsgesprächs vor Ort oder in der Polizeilichen Beratungsstelle könnten bei Bedarf auch weitere sicherungsrelevante Aspekte als integrierte u. somit verdeckte Installationen, berücksichtigt werden. Dadurch würden nachträgliche u. kostenintensive Veränderungen vermieden. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral u. kostenlos.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.

Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. RT 96 „Rünthe Ost“ [REDACTED] ein. Die als „Mischgebiet“ definierte Fläche wurde ohne meine vorherige Kenntnis in der Nutzungsplanung (im B-Plan M1 benannt) eingeschränkt, welches den generellen Ausschluss von Einzelhandel u. Tankstellenbetrieben zur Folge hat. Ich wurde über diese Planung nicht in Kenntnis gesetzt, obwohl es sich um eine klare Wertminderung meiner Immobilie handelt u. meine Rechte u. Möglichkeiten eingeschränkt werden.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 bestimmt, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des B-Plans abgegeben werden können. Die geplanten Festsetzungen für das Mischgebiet 1 wurden mit dem Einwend der bereits 2012 erläutert. Seinerzeit war die Festsetzung eines „Sondergebiets Freizeit u. Dienstleistungen“ vorgesehen, bei dem neben dem Bestand Freizeiteinrichtungen, Gastronomie u. Hotel zulässig gewesen wäre. Schon damals war Einzelhandel ausgeschlossen. Im Gegensatz zu den seinerzeit geplanten Festsetzungen bietet die jetzige Festsetzung eines Mischgebiets deutlich mehr Möglichkeiten, auch andere gewerbliche Nutzungen u. Wohnen zu realisieren. Eingeschränkt ist in diesem Mischgebiet Einzelhandel als Annexhandel (nicht großflächig) zulässig. Nicht

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
	zulässig sind Tankstellen, da diese Nutzung mit der verkehrlichen Erschließung nicht verträglich ist. Die Festsetzungen bieten aber viele andere Nutzungsmöglichkeiten. Es gab seinerzeit vom Einwender eine Zustimmung zu den geplanten Festsetzungen u. im bisherigen Verfahren bisher keine Bedenken. Anregungen u. Bedenken zur Festsetzung des Mischgebiets können nur noch bezüglich des Annexhandels vorgebracht werden, nicht aber zu den sonstigen Mischgebietsfestsetzungen. Insofern ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Den jetzigen Verweis der Behörden, ich hätte mich über das Internet über die Pläne informieren können, die lokale Presse lesen oder an Anliegersammlungen teilnehmen können, sehe ich in diesem Zusammenhang als irrelevant an, da ich an keiner Stelle dazu verpflichtet bin, mich zu informieren. Vielmehr ist die Stadt Bergkamen dazu verpflichtet, mich als Eigentümer von diesen Plänen in Kenntnis zu setzen. In den Gesprächen / Briefen bzgl. des B-Plans ging es ausschließlich um die Veränderung der Verkehrssituation u. mögl. Teile der Parkplatzfläche, die zur Straßennutzung übernommen werden sollten. Ich beantrage die Änderung der geplanten Nutzungseinschränkung, welche die Ansiedlung von Einzelhandel zulässt. Es handelt sich um eine stark lärmbelastete Lage, wie in den Unterlagen auf der Website der Stadt Bergkamen zu erkennen ist, die weder die Nutzung als Wohnfläche sinnvoll zulässt. Mir erschließt sich nicht die Planung, welcher zur Folge das am Verkehrsknotenpunkt liegende Grundstück kein Einzelhandelsstandort sein darf aber alle dahinter liegenden, welche sich klar angrenzend an ein Wohngebiet befinden. Das Grundstück [REDACTED] ist umgeben von einer Hauptstraße u. der direkten Zufahrt zu dem Einkaufszentrum.	Gem. § 2 Abs. 1 u. § 3 Abs. 1 u. 2 BauGB ist die Aufstellung eines B-Plans sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Planverfahren ortsüblich bekannt zu machen. Dem ist die Stadt Bergkamen durch entsprechende Veröffentlichungen im Amtsblatt u. in der Presse gefolgt. Eine Information betroffener Eigentümer ist nicht vorgesehen. Ziel des Bebauungsplans ist die Überplanung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts gemäß den landesplanerischen Vorgaben u. zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Bergkamen u. den Nachbarstädten. Bisherige Ansiedlungen sollen planungsrechtlich gesichert u. mögliche künftige Entwicklungen planungsrechtlich gesteuert werden durch die Festsetzung zulässiger Sortimente u. objektbezogener Verkaufsflächenobergrenzen. Auf dem Grundstück des Einwenders war bisher kein Einzelhandel vorhanden, der planungsrechtlich zu sichern war. Der Zielsetzung des B-Plans entsprechend wurde Einzelhandel – mit Ausnahme von Annexhandel – ausgeschlossen. Es bleiben jedoch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück, auch unabhängig von der angesprochenen Wohnnutzung. Da diese Festsetzung dem Ziel des B-Plans entspricht, ergeben sich keine Änderungen an B-Plan u. Begründung.
Die Intention der Stadt Bergkamen, man hätte allgemein den nichtintegrierten Einzelhandelsstandort begrenzen wollen, kann ich nicht nachvollziehen. Jedoch frage ich mich dann, warum man eine neue Matratzen Concord Filiale, Am Römerlager 10, im Frühjahr 2018 eröffnet. In diesem Objekt war zuvor eine Spielhalle angesiedelt, sodass man nicht davon sprechen kann, dass man nur den Bestand an Geschäften sichern will u. eine Ausweitung ein-	Die Nutzungsgenehmigung des Matratzenfachmarkts stammt bereits aus Juli 2016. Die positive Beurteilung des Vorhabens erfolgte seinerzeit auf Basis von § 34 BauGB. Auch diese Nutzung wird auf den Bestand festgeschrieben, sodass eine weitere Ausweitung des Einzelhandels nicht zulässig ist.

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung
schränkt. Ich bezeichne das Vorgehen bzgl. der Nutzungsplanung für mein Grundstück als willkürlich u. beantrage die entsprechende Änderung des B-Plans. Zum meinem Bedauern wurde die städtische Fläche aus dem B-Plan RT 96 herausgenommen, die mich weiterhin persönlich sehr beschäftigt u. umtreibt. „... Von dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches in B... u. der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung durch Festsetzung...“ u. somit vom B-Plan bin ich die einzig – stark – Betroffene bzgl. meines unbebauten Grundstückes! Durch Herausnahme von „Bumsfeld“ hält sich die Stadt sämtliche Optionen offen. Setzt mich jedoch fest! → inklusive 60 %-Bebauung Meine Forderung ist: Sämtliche freien Flächen gleich zu behandeln! Dies bedeutet: Nur Mischgebiets-verträgliche, kleine, ruhige Unternehmen! 60 %-Bebauung! Geringer zusätzlicher Verkehr für den Sandbochumer Weg! Kreisel Industrie-straße!? Schutz meiner beruflichen Existenz am Sandbochumer Weg! (Hötel???) Mischgebiet I oder II oder doch Sonderfläche werde ich juristisch klären lassen! Nochmals! „Verpflichtungen“ der Stadt ebenfalls Klärung! Jetzt! Vor Ratsbeschluss! Mit mir/uns!	Die Festsetzungen erfolgen bestandsbezogen u. nicht willkürlich. Es ergeben sich keine Änderungen an B-Plan u. Begründung. Ziel des B-Plans ist die planungsrechtliche Steuerung eines nicht integrierten Einzelhandelsstandorts. Die angesprochene städtische Fläche befindet sich westlich des Einzelhandelsstandorts und ist unbebaut. Sie soll daher nicht in den Geltungsbereich dieses B-Plans aufgenommen werden. Im Rahmen dieses B-Plans können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden. Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 bestimmt, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des B-Plans abgegeben werden können. Für das angesprochene Grundstück hat der Rat der Stadt Bergkamen bereits beschlossen, ein MI-Gebiet festzusetzen. Eine erneute Klärung seitens der Stadt Bergkamen ist damit obsolet. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Bez.-Reg. Arnsberg, Dez. 25 – Verkehr Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung verwiesen, die weiterhin Gültigkeit behält. In dieser Stellungnahme wurde gefordert, dass aus Gründen der Sicherheit u. Leichtigkeit des Verkehrs die Zufahrt zum Kauflandparkplatz möglichst weit entfernt von der Einmündung „Am Römerlager“ (jetzt: An der Bumm-mannsburg) in die L 736 u. der dortigen Signalanlage angeordnet werden sollte. Es wird Unverständnis darüber geäußert, dass keine Zufahrt zum Parkplatz	Der Anregung wird bereits gefolgt. Im B-Plan ist im nördlichen Abschnitt der Straße Am Römerlager ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 bestimmt, dass gem. § 4a (3) BauGB Stellungnahmen nur zu geänderten o. ergänzten

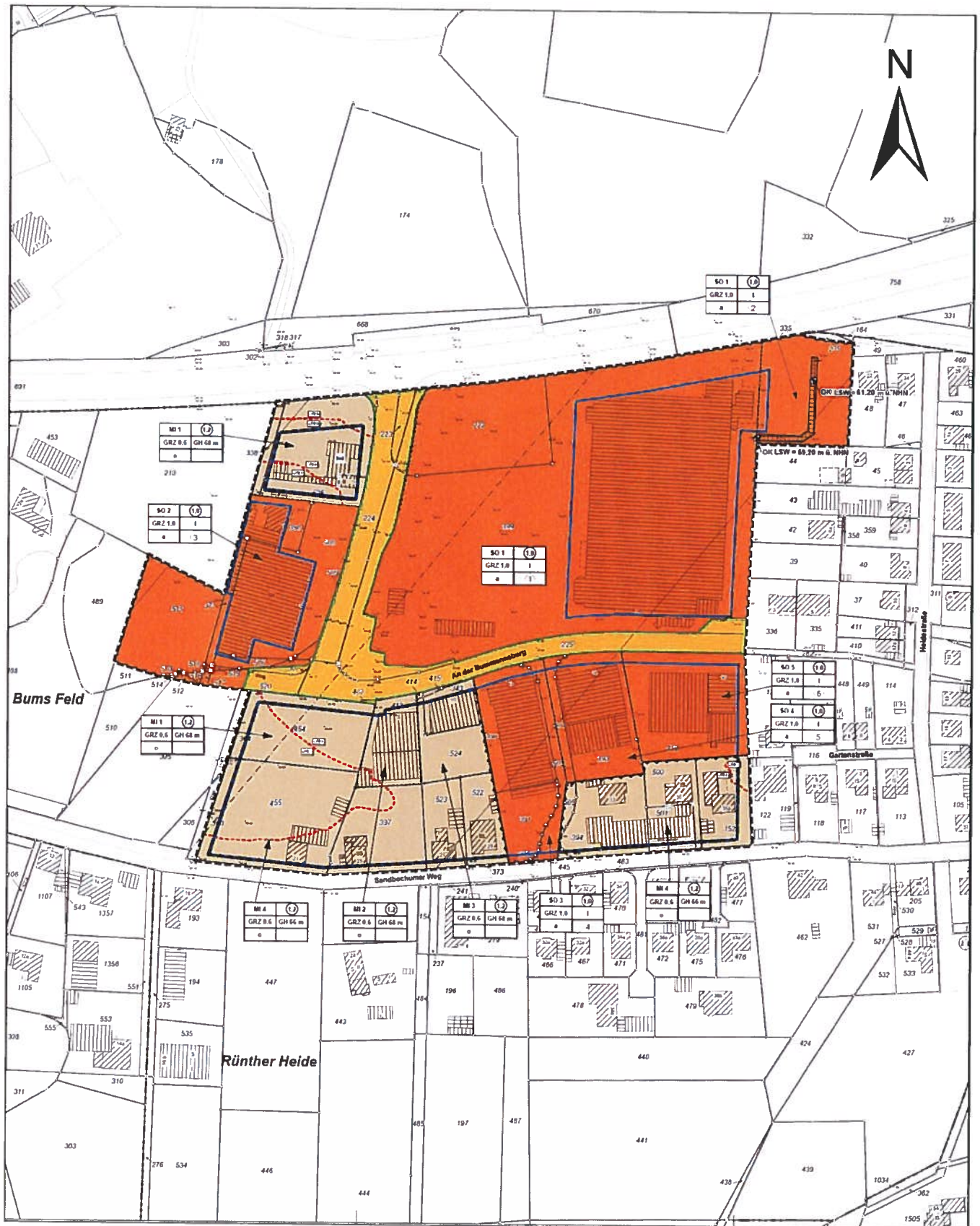
Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
mehr dargestellt ist. Die Bedenken wären ausgeräumt, wenn auch der Parkplatz über den geplanten Kreisverkehrsplatz angeschlossen würde.	Teilen des B-Plans abgegeben werden können. An der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wurden gegenüber dem vorherigen Entwurf keine Änderungen vorgenommen. Zur Sicherheit u. Leichtigkeit des Verkehrsflusses im Gebiet sowie im Bereich der L 736 / Ostenhellweg ist im nördlichen Abschnitt der Straße An der Burmannsburg ein „Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt“ festgesetzt. Die Straßenplanung selbst ist nicht Gegenstand des B-Plans. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V. Unter Bezugnahme auf unsere Stellungnahmen vom 13.10.2017 u. 12.07.2018 begrüßen wir grundsätzlich die Überplanung des Standorts mit Bestandsschutz für die vorhandenen Betriebe. Die jetzt vorgelegten Änderungen u. Ergänzungen zur Begründung des B-Plans erscheinen nachvollziehbar u. akzeptabel, zumal sie im Wesentlichen eine Konkretisierung zu den bereits berücksichtigten Verkaufsstellen des Annexhandels, eine Klärstellung zur Zulässigkeit nicht zentrenrelevanter Sortimente sowie Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente im SO 5 beinhalten.	
Industrie- u. Handelskammer zu Dortmund Die IHK zu Dortmund hatte bereits mit Schreiben vom 16.10.2017 u. 10.07.2018 zum Bauleitplan Stellung genommen, auf die wir an dieser Stelle noch einmal verweisen. Zu den nunmehr vorgelegten Änderungen werden Seitens der IHK zu Dortmund keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	
Kreis Unna, Stabsstelle Planung u. Mobilität Im Rahmen der erneuten Offenlage teile ich Ihnen mit, dass hinsichtl. der Altlastenbewertung der Katasterflächen 11/117 u. 11/456 bisher nicht alle relevanten Bereiche untersucht werden konnten, diese Untersuchungen sollen im Zuge des Gebäuderückbaus umgesetzt werden. Die Einzelheiten im Umgang mit diesen Flächen werden bzw. wurden im Zuge der Abriss- u. Neubauanträge für das SB-Warenhaus geregelt. Konkret wurde im Rahmen der Beteiligung des FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden im Baugenehmigungsverfahren eine Begleitung der Abbrucharbeiten durch einen Altlastensachverständigen gefordert. Darüber hinaus sollten die Abbruch- u. ggf. Sanierungs- oder Sicherungsarbeiten in einem Abschlussbericht dokumentiert werden. Der entsprechende Bericht liegt noch nicht vor, so dass aus Sicht der Altlastenbearbeitung derzeit keine abschließende Bewertung der Fläche vorgenommen werden kann.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 bestimmt, dass gem. § 4a (3) BauGB Stellungnahmen nur zu geänderten o. ergänzten Teilen des B-Plans abgegeben werden können. Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen wurde bereits im Zuge der ersten Offenlegung abgewogen. Dieses Thema ist gem. Ratsbeschluss nicht mehr für Stellungnahmen zugänglich. Im Übrigen liegen die betroffenen Flächen vollständig in Bereichen, die durch Gebäude, Parkplätze sowie den Straßenbau versiegelt sind bzw. werden. Da keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen u. zulässig sind, wurde u. wird keine entsprechende Kennzeichnung u. textliche Festsetzung im B-Plan vorgenommen. Zudem sind Altlasten im Rahmen der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen bereits entsorgt worden. Die Beschreibung der Altlastenverdachtsflächen ist darüber hinaus im Text so

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
Aufgrund dessen wiederhole ich meine Anmerkung, wie in meiner Stellungnahme vom 13.07.2018, die Altlastenverdachtsflächen 11/117, 11/456 als auch die Flächen 11/338 u. 11/349, für die bisher keine Untergrunduntersuchungsergebnisse vorliegen, im Planwerk entsprechend zu kennzeichnen. In diesem Zusammenhang bitte ich um die Aufnahme folgender textl. Festsetzung ggfls. im Rahmen von § 9 (2) BauGB: Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind im Altlastenverzeichnis des Kreises Unna aufgeführt bisher aber nur unzureichend untersucht. Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder sonst. Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind ggf. Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen in Abstimmung mit dem Kreis Unna (FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden) u. einem zu beauftragenden Altlastensachverständigen durchzuführen. Erst nach Vorlage der Ergebnisse der durchzuführenden Untergrunduntersuchungen kann die geplante Nutzung aus Sicht der Altlastenbearbeitung beurteilt werden. Für die Erteilung einer Baugenehmigung ist eine positive Stellungnahme der Kreisverwaltung Unna, FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden Voraussetzung. Als Hinweis zu dem Thema bitte ich den folgenden Text aufzunehmen: Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdarbeiten z. B. bei Baumaßnahmen organoleptisch wahrnehmbare Boden- u./o. Grundwasserunreinigungen z. B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, FB Natur u. Umwelt, SG Wasser u. Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen u. das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden. Darüber hinaus bitte ich nochmals die Abbildung 3 dahingehend zu ergänzen, dass die Bezeichnungen der relevanten Katasterflächen, 11/117, 11/456 als auch die Flächen 11/338 und 11/349 sich dort wiederfinden. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regional-NL Ruhr – Hauptsitz Bochum Die bisherigen Stellungnahmen sind weiterhin zu beachten. Dort wurde darauf hingewiesen, dass aus den Baugebietsflächen kein Oberflächenwasser den Straßeneigentumsflächen zufließen darf. Dort wurde gefordert, Beleuchtungsanlagen nachweislich derart wirkungsvoll abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 736 nicht geblendet oder durch die Anlagen in irgendeiner Form physiologisch abgelenkt werden können. Die Standorte u. Leuchtpunkthöhen sowie die Lichtstärken-	eindeutig, dass auf eine Kennzeichnung auch in Abbildung 3 der Begründung verzichtet werden kann. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Dem Hinweis wird in den Baugegenehmigungsverfahren gefolgt.	
Der Forderung wurde gefolgt. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis. Darüber hinaus wurden die Regelungen des § 28 Abs. 1 StrVG NRW nachrichtlich übernommen.	

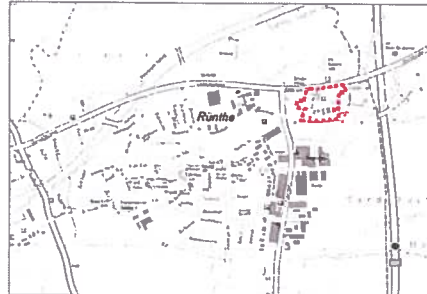
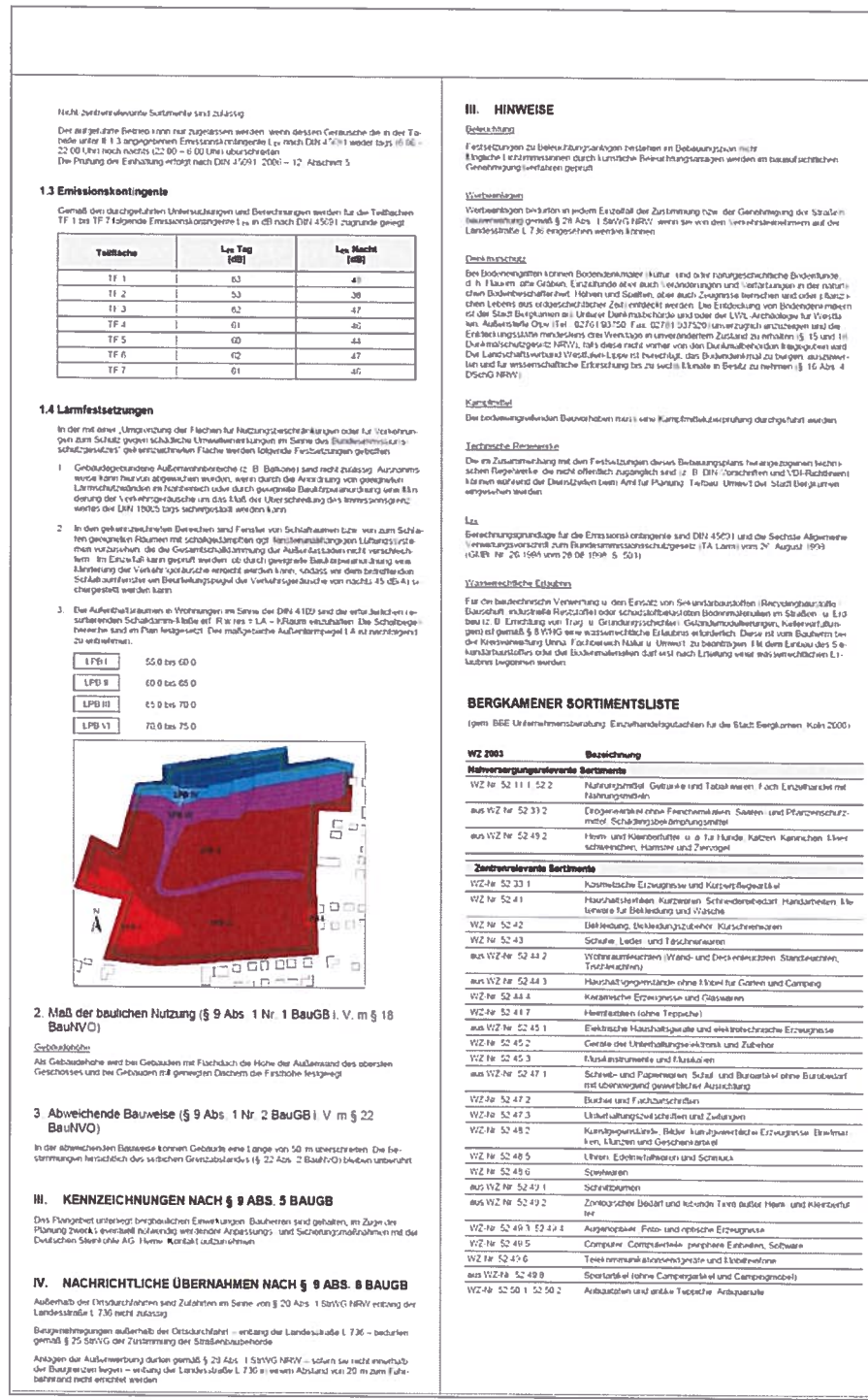
Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
verteilung sind entsprechend zu wählen u. gutachterlich nachzuweisen. Es wurde gefordert, die B-Plan-Grundstücke lückenlos mit einer nicht übersteigbaren Zaunanlage zur L 736 einzufrieden. Zugänge u. Zufahrten zur L 736 dürfen nicht angelegt werden. Die Einfriedung soll auch den Blendungsschutz zur Landesstraße gewährleisten. Ergänzend wurde gefordert, entlang der L 736 ein Verbot der Ein- u. Ausfahrt festzusetzen. Zudem wurde gefordert, dass für Werbeanlagen, die von der L 736 eingesehen werden können, die Zustimmung der Regionalniederlassung Ruhr erforderlich ist. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass die verkehrlichen u. strassenbautechnischen Belange für den Ausbau der Straßeneinmündung L 736 / Am Römerlager sowie die Verlegung der Bushaltestelle nach dem Veranlassungsprinzip zwischen der Straßenbauverwaltung u. der Stadt vertraglich zu regeln sind. Sofern die Änderungen zum B-Plan Auswirkungen auf die Überarbeitung der Signalprogramme haben, sind diese entsprechend zu berücksichtigen.	Den Forderungen wird nicht gefolgt, da keine rechtliche Grundlage hierfür vorhanden ist. Die Regelungen der §§ 20, 25 u. 28 des Straßen- u. Wegegesetzes NRW sind bereits nachrichtlich in den B-Plan übernommen worden.
Zudem wurde gefordert, dass für Werbeanlagen, die von der L 736 eingesehen werden können, die Zustimmung der Regionalniederlassung Ruhr erforderlich ist.	Der Forderung wurde gefolgt. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.
Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass die verkehrlichen u. strassenbautechnischen Belange für den Ausbau der Straßeneinmündung L 736 / Am Römerlager sowie die Verlegung der Bushaltestelle nach dem Veranlassungsprinzip zwischen der Straßenbauverwaltung u. der Stadt vertraglich zu regeln sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen u. im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung behandelt.
Sofern die Änderungen zum B-Plan Auswirkungen auf die Überarbeitung der Signalprogramme haben, sind diese entsprechend zu berücksichtigen.	Die Änderungen zum B-Plan haben keine Auswirkungen auf die Überarbeitung der Signalprogramme. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
NABU – Naturschutzbund Deutschland Wie in den Stellungnahmen vom 13.09.2017 u. 06.06.2018 bereits erwähnt, ist der Artenschutz nicht entsprechend dem geltenden Naturschutzrecht bearbeitet worden. Da dieser Belang auch in der erneuten öffentlichen Auslegung nicht berücksichtigt wurde, weise ich nochmals darauf hin, dass es sich bei der Artenschutzprüfung um eine eigenständige Prüfung handelt, die nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann. Aussagen zum Artenschutz können nicht untergeordnet in der Städtebaulichen Begründung u. dem Umweltbericht gemacht werden, somit fehlt der Beitrag zum Artenschutz.	
Bauliche Änderungen bei allen Bauflächen (Abriss, Neubau, Anbau) sind mög-	Im Übrigen werden die Aussagen zum Thema Artenschutz als ausreichend angesehen. Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang u. Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt. Hierbei ist das Prinzip der Angemessenheit zu verfolgen. Mit dem B-Plan wird der heute vorhandene bauliche Bestand überplant u. festgesetzt. Die Grundstücke sind intensiv genutzt u. hochgradig versiegelt. Darüber hinaus gibt auch das entsprechende Messtischblatt keine Erkenntnisse über planungsrelevante Arten im Plangebiet. Mit einer Artenschutzprüfung ist in diesem Fall kein weiterer Erkenntnisgewinn zu erwarten. Aufgrund des Bestandes u. der landesplanerischen Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel in nicht integrierten Lagen hätte diese Untersuchung zudem keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.

Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung
	lich, aber derzeit nicht absehbar. Im Rahmen von Bauvorhaben sind Angaben zur Artenschutzprüfung vorzulegen, um den Regelungen des § 44 (1) BNatSchG zu entsprechen. Das Untersuchungsergebnis kann daher auf die nachfolgende Planungsebene abgeschichtet werden, da eine Lösung dort möglich ist. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
LWL, Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe Es wird auf die Begründung „Punkt 9.1 Denkmalschutz“ verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Stadt Hamm, Stadtplanungsamt Die beabsichtigten Festsetzungen im B-Plan RT 96 haben voraussichtlich keinen Einfluss auf die Einzelhandelsituation der Stadt Hamm.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Westnetz GmbH, Abt. Dokumentation C-DRW-T-SD In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck ≥ 5 bar der innogy Netze Deutschland GmbH (RWE GROUP).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.
Westnetz GmbH, Regionalzentrum Recklinghausen, Netzplanung Im Planbereich befinden sich keine Stromversorgungs-, Gashochdruck-, Gasniederdruckversorgungs- u. Hochspannungsleitungen (Strom) der innogy Netze Deutschland GmbH (Eigentümerin der Anlagen). Es wird auf die Erkundungspflicht über Kabel- u. Leitungslagen verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen in B-Plan u. Begründung.

Anlage 4.1



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
I. PLANZEICHENERKLÄRUNG 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 11 bis 13 BauNVO) Mischgebiete gemäß § 9 BauNVO (siehe textliche Festsetzung § 11) Sonstige Sondergebiete 1-5 mit der Zweibestimmung „Erwerbszone“ gemäß § 9 BauNVO (siehe textliche Festsetzung § 12) 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 19 bis 24 BauNVO) GRZ 8,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO GH Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in m über NN (siehe textliche Festsetzung § 22) 1 Anzahl der Vollgeschosse 3. Bauweise, Baufinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 25 und 26 BauNVO) Bauweise gemäß § 25 Abs. 3 BauNVO offene Bauweise abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung § 26) 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 11 BauGB) Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungsfläche: Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen Bereich einer Ein- und Ausfahrt 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 6. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Passive Schutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzung § 14) Lärmgrenzwert (siehe textliche Festsetzung § 16) Lärmzufuhr 7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 2) Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und 14 Abs. 5 BauGB) 1 Teilfläche mit Festsetzung von Ermissionsuntergrenzen 4 Hinweise i. S. v. § 5 Abs. 3 BauGB (= Festsetzung von Orientierung, Lärmzufuhr und in m über NN als Festfall) zwingend	II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten in den §§ 19 und 20 BauNVO zulässigen Sondernutzungen und deren maximal zulässige Verkaufsfläche erfolgt gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten am 01. Februar 2017, dem „Erwerbszone-BauNVO“ (Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen für Bauen und Verkehren und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22. September 2008) und gemäß der „Bergbauverordnung“ (Bergbauverordnung in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftskreise (WZ - Ausgabe 2003) herausgegeben vom Statistischen Bundesamt) verfahren. 1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) Mischgebiete 1, 2, 3 und 4 (M 1, M 2, M 3, M 4) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten 1, 2, 3 und 4 keine Einzelhandelsbetriebe und keine sonstigen zulässig. Mischgebiet 1 (M 1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in Mischgebiet 1 (M 1) ausnahmsweise Verkaufsflächen des Einzelhandels zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem vor Ort produzierten Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche insgesamt untergeordnet in der Geschossfläche ist. Die Verkaufsflächen sind dabei nur unterhalb der Schwelle der Großschwelligkeit zulässig. Mischgebiet 2 (M 2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in Mischgebiet 2 (M 2) ausnahmsweise Verkaufsflächen des Einzelhandels zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem vor Ort produzierten Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche insgesamt untergeordnet in der Geschossfläche ist. Die Verkaufsflächen sind dabei nur unterhalb der Schwelle der Großschwelligkeit zulässig. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind in Mischgebiet 2 (M 2) ausnahmsweise Verkaufsflächen des Einzelhandels zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem vor Ort produzierten Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche insgesamt untergeordnet in der Geschossfläche ist. Die Verkaufsflächen sind dabei nur unterhalb der Schwelle der Großschwelligkeit zulässig. Mischgebiet 3 (M 3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in Mischgebiet 3 (M 3) ausnahmsweise Verkaufsflächen des Einzelhandels zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem vor Ort produzierten Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche insgesamt untergeordnet in der Geschossfläche ist. Die Verkaufsflächen sind dabei nur unterhalb der Schwelle der Großschwelligkeit zulässig. Mischgebiet 4 (M 4) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in Mischgebiet 4 (M 4) ausnahmsweise Verkaufsflächen des Einzelhandels zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem vor Ort produzierten Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche insgesamt untergeordnet in der Geschossfläche ist. Die Verkaufsflächen sind dabei nur unterhalb der Schwelle der Großschwelligkeit zulässig. 1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Sondergebiet 1 (SO 1) „SB Werthaus“ In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet 1 „SO 1 Sondergebiet Werthaus“ sind nur Verkaufsflächen von maximal 600 m ² zulässig. Folgendes handelsverwandtschaftliche Sondernutzungen sind zulässig: WZ 52.111 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakerzeugnisse WZ 52.2 Fischerwaren mit Nahrungsmitteln Folgendes handelsverwandtschaftliche Sondernutzungen sind auf bis zu 500 m ² Verkaufsfläche je Verkaufsfläche zulässig: WZ 52.312 Erzeugnisse ohne Fleischanteil, Samen- und Pflanzenschutzmittel WZ 52.422 Heide- und Koniferen, u. a. für Hunde, Katzen, Kanarienvögel, Meerschweinchen, Hamster und Ziergolf Folgendes handelsverwandtschaftliche Sondernutzungen sind auf insgesamt 1.500 m ² Verkaufsfläche und auf bis zu 500 m ² je Verkaufsfläche zulässig: WZ 52.311 Automatische Erzeugnisse und Kleinfachwaren WZ 52.421 Haushaltswaren, Kleinfachwaren, Schmuckwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.422 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kutschwaren WZ 52.423 Schuhe, Leder- und Textilwaren WZ 52.424 Hauswirtschaftliche Waren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.425 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.426 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.427 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.428 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.429 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.430 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.431 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.432 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.433 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.434 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.435 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.436 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.437 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.438 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.439 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.440 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.441 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.442 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.443 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.444 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.445 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.446 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.447 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.448 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.449 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.450 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.451 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.452 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.453 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.454 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.455 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.456 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.457 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.458 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.459 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.460 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.461 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.462 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.463 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.464 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.465 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.466 Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren, Kleinfachwaren WZ 52.



Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt

STADT BERGKAMEN

Bebauungsplan Nr. RT 96 „Rünthe-Ost“ Städtebauliche Begründung und Umweltbericht

Entwurf
Stand: 17. Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: Städtebauliche Begründung	3
1. Räumlicher Geltungsbereich und Ziele der Planung	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Planungsanlass und -ziele	3
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Bauleitplanung	5
2.3 Landschaftsplanung	5
2.4 Sonstige Vorgaben	5
3. Städtebauliche Planung	6
3.1 Nutzungskonzept	6
3.2 Art der baulichen Nutzung	6
3.3 Maß der baulichen Nutzung	8
3.4 Überbaubare Flächen	9
4. Verkehrliche Anbindung, Erschließung	9
5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	10
6. Immissionsschutz	11
7. Bodenbelastungen	12
8. Bergbauliche Einwirkungen	14
9. Überörtliche Fachplanungen und Regelungen	14
9.1 Denkmalschutz	14
9.2 Überörtliche Straßen	14
9.3 Überörtliche Leitungen	15
10. Nachrichtliche Übernahmen	15
11. Bodenordnende Maßnahmen	15
12. Flächenbilanz	16
13. Kosten	16
TEIL B: Umweltbericht	17
14. Einleitung	17
14.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	17
14.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsbereiches	17
14.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	17
14.4 Planerische Vorgaben und Gebietsbeschreibung	18
14.5 Bestandserfassung und Bewertung / Angewandte Verfahren	18
14.6 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind	19
15. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	21
15.1 Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario)	21

15.2	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
15.3	Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase inkl. Abrissarbeiten	24
16.	Wechselwirkungen	27
17.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verminderung der Umwelt- auswirkungen sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase	27
17.1	Überwachungsmaßnahmen.....	27
17.2	Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	27
17.3	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Kompensationsmaßnahmen.....	28
18.	Planungsalternativen / Angabe von Gründen für die getroffene Wahl.....	28
19.	Erhebliche nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)	28
20.	Zusammenstellung der Angaben, fehlende Kenntnisse	28
21.	Monitoring	29
22.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
23.	Quellenangaben	29

TEIL A: Städtebauliche Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und Ziele der Planung

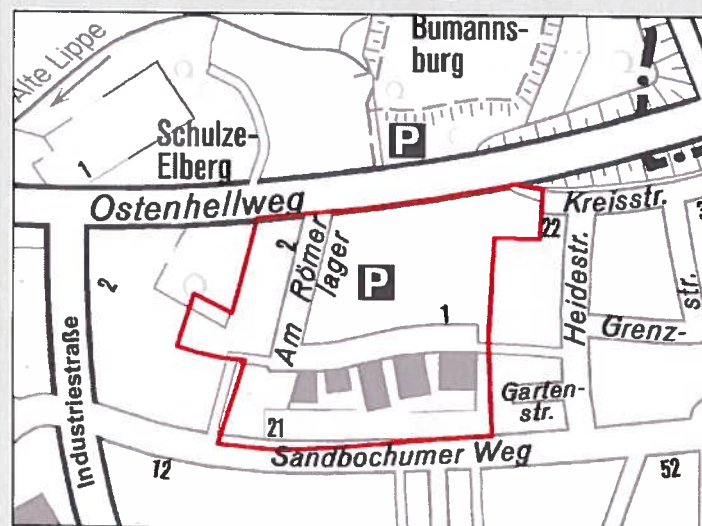
1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet Bergkamens im Stadtteil Rünthe. Es handelt sich zum einen um den vorhandenen nicht-integrierten Einzelhandelsstandort „An der Bummannsburg“ mit einem SB-Warenhaus und verschiedenen Fachmärkten. Zum anderen befindet sich südlich des Einzelhandelsstandorts ein gemischt genutzter Bereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt (vgl. Abbildung 1):

- im **Norden** durch die südliche Grenze der L 736 (Ostenhellweg),
- im **Osten** durch die Westseite der Grundstücke Kreisstraße 22, Heidestraße 2, 4, 6a, 8, An der Bummannsburg 3, Gartenstraße 12 und Gartenstraße 7,
- im **Süden** durch die Nordseite des Sandbochumer Weges vom Grundstück Sandbochumer Weg 35a bis zum Grundstück Sandbochumer Weg 21, ab dort durch die Südseite des Grundstücks An der Bummannsburg 6,
- im **Westen** durch die Ostseite der Fußwegeverbindung zwischen der Straße An der Bummannsburg und dem Sandbochumer Weg sowie die westliche Grenze der Grundstücke An der Bummannsburg 6, 4 und 2.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung; genordet, o. M.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 6,8 ha.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Im Nordosten der Stadt befindet sich in nicht integrierter Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, der Einzelhandelsstandort „An der Bummannsburg“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 13.300 m². Neben dem SB-Warenhaus Kaufland sind hier mehrere groß- und kleinflächige Fachmärkte mit zum Teil nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt. In den letzten Jahren gab es bei einigen Einzelhandelsbetrieben Veränderungen durch Verlagerungen und Neuansiedlungen. Aktuell wird das SB-Warenhaus der Firma Kaufland durch einen zeitgemäßen Neubau an gleicher Stelle ersetzt.

Im Sinne einer Überplanung des Standorts gemäß den landesplanerischen Vorgaben und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Bergkamen und den Nachbarstädten zielt der Bebauungsplan auf eine Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen durch Festsetzung zulässiger Sortimente und objektbezogener Verkaufsflächenobergrenzen ab. Bisherige Ansiedlungen sollen planungsrechtlich gesichert und aktuelle Entwicklungen (Kaufland-Neubau) planungsrechtlich gesteuert werden.

In das Plangebiet werden auch die gemischt genutzten Flächen südlich des Einzelhandelsstandorts am Sandbochumer Weg einbezogen, da sie räumlich zum Teil im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Einzelhandelsflächen stehen.

2. Planungsrechtliche Situation

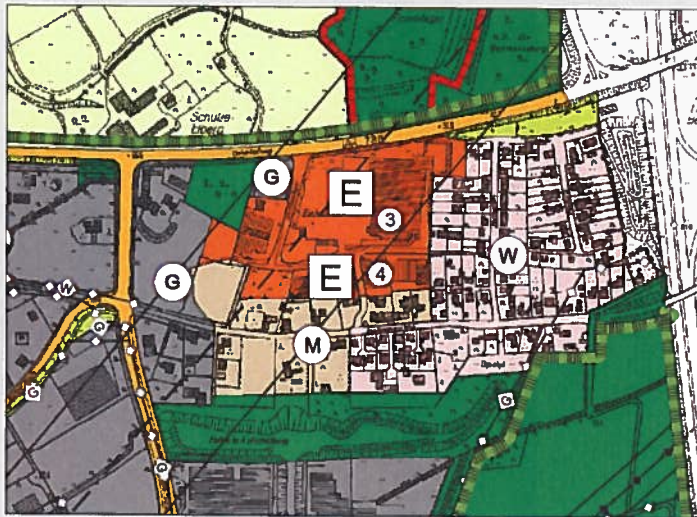
2.1 Landes- und Regionalplanung

Am 08. Februar 2017 ist der aktuelle Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten. Gemäß Ziel 6.5-7 ist eine Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässig, wenn damit vorhandene Standorte mit großflächigem Einzelhandel überplant werden. Die Verkaufsflächen sind auf den baurechtlich genehmigten Bestand zu beschränken, nur ausnahmsweise kommen geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Der Verfestigung und Erweiterung nicht-integrierter Einzelhandelsagglomerationen soll entgegengewirkt werden (Ziel 6.5-8). Der Bebauungsplan RT 96 „Rünthe-Ost“ zielt auf eine Steuerung entsprechend der landesplanerischen Vorgaben ab.

Im Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil (Dortmund – Kreis Unna – Hamm), ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Bauleitplanerische Kern- und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sollen nach den Zielvorgaben des Regionalplans vorrangig aus Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) entwickelt werden (Ziel 13).

2.2 Bauleitplanung

Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan



Quelle: Flächennutzungsplan Bergkamen, 2014; genordet, o. M.

Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, gewerbliche sowie gemischte Bauflächen dargestellt (vgl. Abbildung 2). Die Abgrenzung zwischen den Bauflächen entspricht einem früheren Erschließungskonzept, die jetzige Plankonzeption lässt sich jedoch unter Berücksichtigung der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans aus der früheren Darstellung entwickeln.

Der Kaufland-Komplex samt Parkplatz ist als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit der

Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ dargestellt; die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 7.500 m². Für die übrigen Sondergebietsflächen gilt die Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“; Erweiterungen und Sortimentsänderungen sind im begrenzten Umfang zulässig.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen ist seit dem 02.07.2014 wirksam. Er ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst, so dass der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Ein Bebauungsplan für das Plangebiet existiert bisher nicht.

2.3 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

2.4 Sonstige Vorgaben

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden für die Misch- und Sondergebiete spezifische Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt. Die Definition der Verkaufsfläche entspricht dabei den Vorgaben des Einzelhandelserlass NRW sowie der einschlägigen Rechtsprechung zu diesem Thema.

Zur Verkaufsfläche zählen demnach alle dem Kunden zugänglichen Flächen sowie die Flächen, die der Kunde einsehen, jedoch z. B. aus hygienischen Gründen nicht betreten darf. Auch Kassenvorraum und Windfang sind Teil der Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche zählen dagegen Flächen zur Vorbereitung der Waren (Portionierung etc.), die vom Kunden nicht einsehbar sind sowie reine Lagerflächen.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Nutzungskonzept

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits baulich genutzt. Entlang der Straße An der Bummannsburg sind vornehmlich (großflächige) Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, am Sandbochumer Weg befinden sich Gebäude mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe). Auf einem Grundstück im Nordwesten des Plangebiets im Kreuzungsbereich Ostenhellweg – An der Bummannsburg befinden sich eine Spielhalle, eine Rechtsanwaltskanzlei und Fremdenzimmer. Im Kurvenbereich der Straße An der Bummannsburg befindet sich eine Baulücke, die als Gartenfläche des Gebäudes Sandbochumer Weg 21 dient.

Während die großflächigen Einzelhandelsbetriebe als zweckgebundene Sondergebiete festgesetzt werden, erfolgt für die übrigen Grundstücke eine Überplanung mit Mischgebieten und zwar zur Straße An der Bummannsburg hin mit einer eher gewerblichen Ausrichtung (untergeordnet Einzelhandel), während die Grundstücke am Sandbochumer Weg Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe vorbehalten sind. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend den landesplanerischen Vorgaben auf ihren Bestand festgeschrieben.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Mischgebiete

Entlang der Straße An der Bummannsburg und am Sandbochumer Weg werden unterschiedlich gegliederte Mischgebiete für Wohnen und Gewerbe festgesetzt. Von den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen in allen Mischgebieten ausgeschlossen, da diese Nutzung nicht verträglich mit dem heutigen Bestand und der verkehrlichen Erschließung ist. Einzelhandelsbetriebe werden grundsätzlich ausgeschlossen, um über den Bestand hinaus den nicht integrierten Einzelhandelsstandort nicht weiter zu stärken.

In den Mischgebieten 2 und 3 (MI 2 und MI 3) befinden sich Einzelhandelsbetriebe, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen und daher als zulässige Fremdkörper bei einem allgemeinen Ausschluss von Einzelhandel im Sinne von § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden. Neben dem Betriebstyp gibt es Festsetzungen bezüglich zulässiger nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente sowie Verkaufsflächen. Festgesetzt wird jeweils der genehmigte Bestand. Zulässig ist zudem eine Nutzungsänderung in Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Der im Mischgebiet 2 (MI 2) befindliche Einzelhandelsbetrieb wurde im November 1992 als „Einzelhandel mit Teppichen, Teppichböden, Kleinmöbeln, Geschenkartikeln und sonstigen Raumausstattungsartikeln“ mit einer Verkaufsfläche von knapp 600 m² genehmigt. Eine Sortimentsfestschreibung hat im Rahmen der Baugenehmigung nicht stattgefunden. Im Bebauungsplan werden die vorhandenen zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Der im Mischgebiet 3 (MI 3) befindliche Matratzenfachmarkt wurde im Juli 2016 mit einer Verkaufsfläche von knapp 350 m² genehmigt. Die zulässigen Sortimente sind Teil der Baugenehmigung.

In den Mischgebieten 1, 2 und 3 (MI 1, MI 2 und MI 3) sind ausnahmsweise Verkaufsstellen des Annexhandels zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem vor Ort produzierenden Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche ihm gegenüber untergeordnet in der Geschossfläche ist. Die Verkaufsstellen sind dabei nur unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zulässig. Die genannten Mischgebiete sind zur Straße An der Bummannsburg hin orientiert, diese gewerbliche Nutzung fügt sich in die Gesamtkonzeption ein.

Im Mischgebiet 4 (MI 4), das überwiegend durch Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe gekennzeichnet ist, wird sämtlicher Einzelhandel auch deshalb ausgeschlossen, um kein zusätzliches Verkehrsaufkommen entlang des Sandbochumer Wegs zu erzeugen. Aus gleichem Grund und weil diese Nutzung nicht verträglich mit dem Bestand ist werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

3.2.2 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Fünf der bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen werden als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und die Verkaufsflächengrößen und zulässigen Sortimente spezifisch beschränkt. Zulässig sind jeweils die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, die bereits im Bestand vorhanden und im Rahmen der Baugenehmigung zulässig sind. Über den heutigen Bestand hinaus sind keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zulässig. ***Nicht zentrenrelevante Sortimente sind allgemein zulässig bis zur jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze.***

Im Einzelnen begründet sich der festgesetzte Sortimentsmix folgendermaßen:

- SO 1

Im Sondergebiet 1 befinden sich das Kaufland-Warenhaus sowie einige kleinere Einzelhandelsbetriebe mit Bekleidung, Zeitschriften, Dekorationsartikeln sowie eine Bäckerei in der Mall. Die Firma Kaufland ist derzeit dabei das Altgebäude abzureißen und an gleicher Stelle einen Neubau zu errichten. Der Bauantrag für dieses Vorhaben wurde im Januar 2018 genehmigt. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf 6.000 m² festgeschrieben. Sortimente und ihre zulässigen Verkaufsflächengrößen werden entsprechend der Baugenehmigung festgesetzt. Zentrenrelevante Sortimente dürfen maximal 1.500 m² der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, jedes zentrenrelevante Sortiment wird zusätzlich auf maximal 400 m² beschränkt. Dadurch soll verhindert werden, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente den heutigen Bestand übersteigt und zudem auch jedes einzelne Sortiment deutlich unterhalb einer zentrenschädlichen Größe bleibt. Insgesamt sind die Gesamtverkaufsfläche und der Anteil zentrenrelevanter Sortimente kleiner als im Bestand.

Neben dem Einzelhandel ist im Sondergebiet auch eine ergänzende gastronomische Nutzung zulässig.

- SO 2

Im Sondergebiet 2 ist der Elektrofachmarkt Berlet ansässig. Dieser Betrieb wurde 2010 hierhin verlagert und befand sich vorher im Sondergebiet 5. Für die Verlagerung ist gutachterlich die Verträglichkeit nachgewiesen worden. Es wurde der heute vorhandene Sortimentsmix gutachterlich geprüft und im Rahmen der Baugenehmigung im November

2010 festgeschrieben. Die genehmigten Sortimente und Verkaufsflächen werden nunmehr für das Sondergebiet in gleicher Größe festgesetzt.

- SO 3

Die Ladenlokale in diesem Sondergebiet nutzen der Textilfachmarkt Takko und der Schuhfachmarkt Deichmann. Gemäß Baugenehmigung vom Juli 1989 sind zwei Einzelhandelsgeschäfte mit insgesamt knapp 1.100 m² zulässig, davon eines für den Verkauf von Schuhen und eines für den Verkauf von Textilien. Die Sortimentsaufstellung war seinerzeit Bestandteil der Genehmigung. Es werden daher Bekleidung und Schuhe als zulässige zentrenrelevante Sortimente festgesetzt bei einer insgesamt maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.100 m². Nahversorgungsrelevante Sortimente sind ausgeschlossen.

- SO 4

Die Ladenlokale in diesem Sondergebiet werden durch die beiden Textilfachmärkte Jeans Fritz und KiK genutzt. Gemäß Baugenehmigung vom Januar 1983 ist eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 1.100 m² zulässig. Sortimente wurden seinerzeit nicht festgeschrieben. Es wird entsprechend dem vorhandenen Bestand Bekleidung als zulässiges zentrenrelevantes Sortiment festgesetzt bei einer insgesamt maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.100 m². Nahversorgungsrelevante Sortimente sind ausgeschlossen.

- SO 5

Das Ladenlokal in diesem Sondergebiet wird durch den Sonderpostenmarkt CenterShop genutzt, der sich hier nach Verlagerung des Elektrofachmarktes Berlet in das Sondergebiet 2, angesiedelt hat. Der Markt hat zwar derzeit noch eine Verkaufsfläche von 799 m²; die Genehmigung einer Verkaufsflächenerweiterung ist beantragt. Aufgrund der Vorprägung des Gebiets besteht nach § 34 Abs. 2 und 3 BauGB hierfür ein Genehmigungsanspruch, die Verträglichkeit ist gutachterlich nachgewiesen worden. Die heute vorhandenen und genehmigten Sortimente sowie die geplante Verkaufsfläche in einer Größe von 1.300 qm werden entsprechend festgesetzt.

Die Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente und Verkaufsflächen dient dazu, dass der nicht integrierte Einzelhandelsstandort auch perspektivisch auf den heutigen Bestand beschränkt bleibt. Eine Erweiterung ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert, um die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb Bergkamens und der Nachbarstädte nicht zu gefährden.

Neben der Beschränkung der Verkaufsflächen und Sortimente ist es als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse erforderlich, Lärmvorsorge und Lärminderung zu betreiben. Aus diesem Grund sind für die einzelnen Sondergebiete Emissionskontingente festgelegt worden, deren Einhaltung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Einzelheiten hierzu finden sich auch in Kapitel 6.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Mischgebiete wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,6 übernommen; die Geschossflächenzahl wird entsprechend auf 1,2 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Ge-

bäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die maximale Höhe darf in den Mischgebieten entlang der Straße An der Bummannsburg 68 m über NHN betragen und bei den Mischgebieten am Sandbochumer Weg 66 m über NHN.

Bei den Sondergebieten wird abweichend von der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl (0,8) eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO sind insofern erfüllt, als dass im Bestand überwiegend bereits eine Geschossflächenzahl von 1,0 vorhanden ist.

Anders als bei den Mischgebieten wird hier keine maximale Höhe der baulichen Anlagen sondern die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt; zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Dadurch soll erreicht werden, dass die in den Sondergebieten jeweils zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit den maximalen Verkaufsflächen tatsächlich nur einmal je Sondergebiet realisiert werden können.

3.4 Bauweise, überbaubare Flächen

In den Sonstigen Sondergebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können bauliche Anlagen in der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten. Die Bestimmungen hinsichtlich des seitlichen Grenzabstands gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bleiben unberührt. Damit sollen die Baukörper großflächiger Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden.

In den Mischgebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe gesichert werden.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert.

Die Baugrenzen umfassen bei den Sondergebieten 1 und 2 jeweils die Bestandsgebäude. Durch die enge Fassung der Baugrenzen soll sichergestellt werden, dass faktisch nur einmal der im Sondergebiet festgesetzte Betriebstyp errichtet werden kann. Bei Sondergebiet 1 ist der Abstand im Norden zudem mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt, da es sich um eine Landesstraße in der freien Strecke handelt.

Beim Mischgebiet 1 im Kreuzungsbereich Ostenhellweg / An der Bummannsburg werden neben der abgestimmten Anbauverbotszone zur Landesstraße nur die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken als Baugrenzen berücksichtigt.

Bei allen übrigen Gebieten sind die Baugrenzen sehr weit gefasst und schließen nur einen sechs Meter breiten Streifen zum Fahrbandrand aus. Damit soll eine größtmögliche Flexibilität zur Nutzung und Bebauung der Grundstücke erreicht werden. Da die Sondergebiete 3 und 4 relativ kleine Grundstücke umfassen ist jeweils nur einmal der festgesetzte Betriebstyp baulich realisierbar.

4. Verkehrliche Anbindung, Erschließung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße L 736 / Ostenhellweg und östlich der Kreisstraße K 16 / Industriestraße. An die L 736 ist die Straße An der Bummannsburg angebunden, die den Einzelhandelsstandort im nördlichen Teilbereich des Plangebietes er-

schließt. Der südliche Teilbereich ist über den Sandbochumer Weg erschlossen, der an die K 16 angebunden ist.

Um insbesondere den Pkw-Abfluss aus dem Gebiet zur L 736 sowie die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Sandbochumer Weg und dem Bereich nördlich der L 736 zu verbessern ist für die Straße An der Bummannsburg eine neue Straßenplanung erarbeitet worden. Diese sieht anstelle der heute quasi einspurigen Führung zur Lichtsignalanlage an der Kreuzung zur L 736 getrennte Fahrspuren für Links- und Rechtsabbieger vor. In Verbindung mit der Neuerrichtung des Kaufland-Marktes ist zudem eine neue Zufahrt zum Parkplatz von der Westseite des Grundstücks vorgesehen. Daher soll auch von Norden kommend eine Linksabbiegespur errichtet werden.

Um alle Verkehrsbeziehungen östlich, westlich und südlich des Straßenzuges geordnet aufzunehmen ist ferner im Kurvenbereich der Straße An der Bummannsburg ein leistungsfähiger Kreisverkehr geplant.

Darüber hinaus wird ein Wegeangebot für Radfahrer und Fußgänger entsprechend aktueller Anforderungen angeboten.

Im Bebauungsplan werden die Straßenverkehrsflächen entsprechend festgesetzt; die konkrete Straßenplanung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Zur Sicherung geordneter Verkehrsverhältnisse wird entlang des nordöstlichen Teils der Straße An der Bummannsburg ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die Buslinie S 20 an das ÖPNV-Netz angebunden. Der Bus wendete bislang in der Straße An der Bummannsburg auf einer privaten Fläche. Im Zuge der Fortschreibung des Nahverkehrsplans Kreis Unna sowie des Neubaus des Kaufland-Warenhauses werden die Haltestellen für diese Linie an die L 736 verlegt. Die Haltestellen befinden sich außerhalb des Plangebiets, die Planung ist aber hinweislich dargestellt. Durch die Verlegung der Haltestellen wird die ÖPNV-Anbindung insgesamt verbessert, weil Fahrzeiten verkürzt werden. Außerdem wird die heute eher provisorische Haltestelle durch zeitgemäße barrierefreie Haltestellen ersetzt.

An der Südwestgrenze des Plangebiets verbindet ein Fuß- und Radweg die Straße An der Bummannsburg mit dem Sandbochumer Weg und schafft so eine direkte Anbindung an die Wohngebiete des Stadtteils Rünthe. Die geplante Radwegeführung dient auch einer Verbesserung der Freizeitverkehre, die über das Plangebiet besser Richtung Bummannsburg und Datteln-Hamm-Kanal angebunden sind. Auch dieser Ausbau, der sich außerhalb des Plangebietes befindet, ist hinweislich dargestellt.

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Da es sich mit Ausnahme eines Grundstücks bereits um ein bebautes Gebiet handelt sind keine Änderungen bzgl. der Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlich. Das bisher nicht bebaute Grundstück kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angebunden werden.

6. Immissionsschutz

Unter Ausnutzung der Festsetzungsmöglichkeiten von BauGB und BauNVO sollten Plangebiete mit gewerblicher Nutzung / Einzelhandelsnutzung so geplant werden, dass insgesamt die in § 50 BImSchG geforderte Gebietsverträglichkeit mit angrenzenden lärmempfindlichen Bereichen garantiert ist. Die in § 50 angesprochene Zuordnung bezieht sich auf Maßnahmen, die die Lagebeziehung zwischen emittierender und betroffener Nutzung günstig beeinflussen.

Aufgrund der Nachbarschaft zu Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wurden in einer schalltechnischen Untersuchung mögliche Immissionsfestsetzungen für die Sondergebiete untersucht. Bei Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO ist die Art der Nutzung festzusetzen. Diese Festsetzung kann auch hinsichtlich des erfolgten Emissionsverhaltens erfolgen. Im Ergebnis werden Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 für einzelne Teilflächen festgesetzt. Diese Festsetzung führt zwar zu einem gewissen Gutachteraufwand in Baugenehmigungsverfahren. Dem steht jedoch der Vorteil der Planungssicherheit für die ansiedelnden Betriebe gegenüber. Aufgrund der vorliegenden Berechnungen der Geräuschimmissionsuntersuchung für das Plangebiet folgende Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt:

Teilfläche	Gebiet	L_{EK} , Tag 6-22 Uhr [dB]	L_{EK} , Nacht 22-6 Uhr [dB]
TF 1	SO 1	63	48
TF 2	SO 1	53	38
TF 3	SO 2	62	47
TF 4	SO 3	61	46
TF 5	SO 4	60	44
TF 6	SO 5	62	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Die durch die Geräuschimmissions-Prognose ermittelten Geräuschimmissionen berücksichtigen an der östlichen Grundstücksgrenze zwischen SO 1 und den Wohnhäusern Heidestraße und Kreisstraße eine 2,50 m bzw. 4,50 m hohe Lärmschutzwand (gemessen ab Bodenniveau des Anlieferungshofes). Die Errichtung dieser Schallschutzwand ist somit Grundlage der Beurteilung und wird im Bebauungsplan mit einer zwingenden Höhenlage festgesetzt.

Durch die Lage südlich der Landesstraße L 736 / Ostenhellweg, die westlich des Plangebiets verlaufende Kreisstraße K 16 / Industriestraße und auch die östlich des Plangebiets verlaufende Bundesautobahn A 1 ergeben sich schalltechnische Einwirkungen auf das Plangebiet.

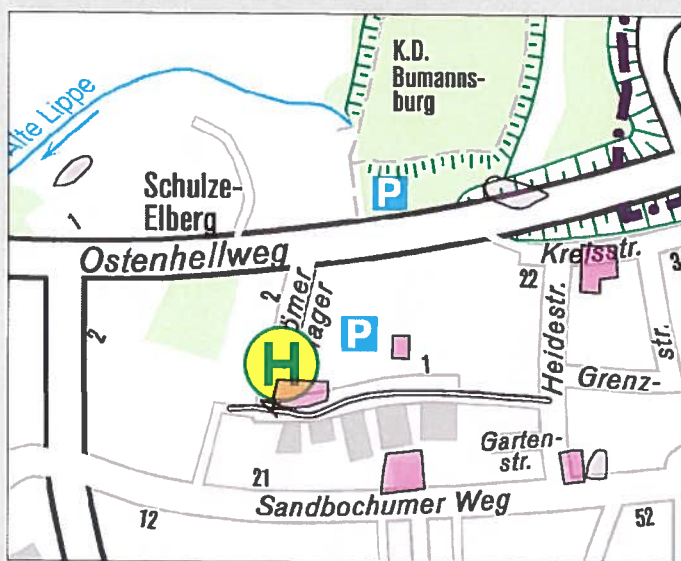
Die Ergebnisse der Berechnungen zum Verkehrslärm ergeben im Plangebiet innerhalb der vorgesehenen Baufenster Überschreitungen des Orientierungswertes im Tageszeitraum nach DIN 18005 von bis zu 11 dB(A) und im Nachtzeitraum von bis zu 13 dB(A). Damit werden in diesen Bereichen auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen werden zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen Vorgaben zu passiven Lärmschutz-Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung betrifft nur die Mischgebiete, da mit den Festsetzungen zu den Sonstigen Sondergebieten eine Wohnnutzungen bzw. eigenständige Büronutzungen begründet werden.

Dies betrifft Festsetzung hinsichtlich gebäudegebundener Außenwohnbereiche (z. B. Balkone), zu Fenstern von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen mit schallgedämpften ggf. fensterunabhängigen Lüftungssystemen und von Lärmpegelbereichen zur Berechnung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße nach DIN 4109.

Durch die Planung sind keine deutlichen Zusatzverkehre zu erwarten, die durch Verkehrslärm impliziert Maßnahmen erfordern.

7. Bodenbelastungen

Abbildung 3: Altlastenverdachtsflächen



Quelle: Altlastenkataster Kreis Unna, Darstellung unter „GeoService.kreis-unna.de“ 2017; genordet, o. M.

Gemäß Altlastenkataster Kreis Unna befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Altlastenverdachtsflächen 11/117, 11/338, 11/349, 11/456 sowie eine künstliche Geländekante. Die Flächen sind in Abbildung 3 dargestellt.

Bei dem unter der Nummer 11/117 erfassten Verdachtsgelände handelt es sich um den Altstandort einer öffentlichen Tankstelle, die hier über einen unbekannten Zeitraum, mindestens aber seit 1968, bis zum Jahr 1990 betrieben wurde. Gemäß Unterlagen des Kreises Unna erfolgte die Schließung am

06. Oktober 1990. Die Zapfsäulen wurden am 17. Dezember 1990 demontiert. Die vier Erdtanks (3 x 30 m³, 1 x 10 m³) wurden im Dezember 1990 entgast, gereinigt und außer Betrieb gesetzt. Sie verblieben im Untergrund. Im März 1992 erfolgte eine Verfüllung der Tanks mit einem als „Füma Readymix“ bezeichneten Material.

Weiterhin befand sich im Bereich dieser Altlastenverdachtsfläche gemäß den Einträgen in die Gewerbekartei und digitale Gewerbekartei von 1976 bis 1986 eine Autowaschanlage. Die für den Standort ermittelte Branchengruppe „Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle“ ist gemäß Branchenkatolog des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LA-

NUV) hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz in die Erhebungsklasse I, die uneingeschränkt altlastenrelevant ist und bei der erfahrungsgemäß mit Untergrundverunreinigungen zu rechnen ist, einzuordnen. Die Autowaschanlage ist in die Erhebungsklasse II einzuordnen. Im Unterschied zu Altstandorten der Erhebungsklasse I, die uneingeschränkt altlastenrelevant sind und bei denen erfahrungsgemäß mit Untergrundverunreinigungen zu rechnen ist (z. B. Tankstellen, Kokereien etc.), sind bei Standorten der Erhebungsklasse II weitere Faktoren zu berücksichtigen, um die Altlastenrelevanz beurteilen zu können. Diese Faktoren können z. B. eine lange Betriebsdauer und eine über kleinhandwerkliche Strukturen hinausgehende Betriebsgröße sein. Aufgrund der langen Betriebsdauer der Autowaschanlage lässt sich hier ein begründeter Altlastenverdacht ableiten.

Bei der Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 11/456 handelt sich um den ehemaligen Standort einer chemischen Reinigung, die hier von 1976 bis vermutlich Ende der 1990er Jahre innerhalb des Gebäudes des Verbrauchermarktes ansässig war. In Unterlagen aus dem Bauantrag von 1976 ist innerhalb der chemischen Reinigung ein Reinigungsmaschinenraum eingezeichnet, so dass es sich offensichtlich nicht nur um eine Annahmestelle handelte, sondern dort offenbar auch Textilreinigungsarbeiten durchgeführt wurden.

Es liegt eine Baugrund-, Altlasten- und Schadstoffuntersuchung im Auftrag der Kaufland Dienstleistung GmbH & C. KG aus März 2013, ergänzt im Januar 2018 für das Grundstück des SB-Warenhauses vor, die die Standorte 11/117 und 11/456 umfasst. Einzelheiten zum Umgang mit diesen Altlastenverdachtsflächen werden im Zuge der Abriss- und Neubauanträge für das SB-Warenhaus geregelt.

Bei der Altlastenverdachtsfläche 11/338 handelt es sich um einen Bach- oder Grabenverlauf, der im Luftbild von 1954 erkennbar war und im Luftbild von 1972 als Graben identifiziert wurde. 1999 lag dieser Graben verfüllt vor, über die Qualität und Mächtigkeit der verwendeten Materialien liegen keine Angaben vor.

Die Lage des Grabens befindet sich überwiegend im Bereich der Straße An der Bummannsburg bzw. teilweise auf bereits bebauten Grundstücken. Durch den Bebauungsplan sind keine Änderungen zu besorgen, da die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Bestand entsprechen.

Bei der Altlastenverdachtsfläche Nummer 11/349 handelt es sich um den Altstandort eines Unternehmens, welches dem Baugewerbe zuzuordnen war und einer Druckerei. Beide Branchengruppen sind der Erhebungsklasse II zuzuordnen. Bei Standorten der Erhebungsklasse II sind weitere Faktoren zu berücksichtigen, um die Altlastenrelevanz beurteilen zu können. Diese Faktoren können z. B. eine lange Betriebsdauer und eine über kleinhandwerkliche Strukturen hinausgehende Betriebsgröße sein. Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung lässt sich hier ein begründeter Altlastenverdacht ableiten.

Die Altlastenverdachtsfläche befindet sich auf einem bereits bebauten Grundstück. Durch den Bebauungsplan sind keine Änderungen zu besorgen, lediglich im Zuge eventueller baulicher Maßnahmen auf dem Grundstück ist die Altlastensituation entsprechend zu berücksichtigen.

8. Bergbauliche Einwirkungen

Der Planbereich hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand sind zukünftig keine weiteren Einwirkungen aus Abbau zu erwarten. Im Bebauungsplan wird folgende Kennzeichnung übernommen: „Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Bauherren sind gehalten, im Planungsstadium zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Deutsche Steinkohle AG, Herne, Kontakt aufzunehmen.“

9. Überörtliche Fachplanungen und Regelungen

9.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Nördlich des Plangebietes liegt das Bodendenkmal Bummannsburg. Auswirkungen auf das Bodendenkmal sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bergkamen als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“

9.2 Überörtliche Straßen

Östlich des Plangebiets in einem Abstand von etwa 250 m befindet sich die Bundesautobahn A 1 mit der Anschlussstelle Hamm / Bergkamen. Nutzungsbeschränkungen für das Plangebiet ergeben sich aufgrund der Entfernung zur Autobahn nicht. Auch nach einem Ausbau der Bundesautobahn A 1 auf dann drei Fahrstreifen je Richtung sind nach den vorliegenden Ausbauplänen keine Auswirkungen zu erwarten.

Nördlich des Plangebiets verläuft in West-Ost-Richtung die Landstraße L 736 / Ostenhellweg. Der Straßenabschnitt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Der Kreuzungsbereich mit der Straße An der Bummannsburg wird ertüchtigt, um getrennte Abbiegespuren für Rechts- und Linksabbieger in den Ostenhellweg zu schaffen. Östlich der Einmündung An der Bummannsburg werden zudem zwei neue Haltestellen (nördlich und südlich der L 736) angelegt, um die Schleifenfahrt der Buslinie S 20 durch die Straße An der Bummannsburg entfallen zu lassen.

Die Festsetzung der Baugrenzen zur Landesstraße L 736 hin ist gemäß § 25 Abs. 5 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (Straßen.NRW) erfolgt.

Gemäß § 28 Abs. 1 StrWG NRW dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrt von Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Werbeanlagen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 28 Abs. 1 StrWG NRW, wenn sie von den Verkehrsteilnehmern auf der Landesstraße L 736 aus eingesehen werden können.

Westlich des Plangebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung die Kreisstraße K 16 / Industriestraße. Von dieser geht östlich der Sandbochumer Weg ab. Da für die Grundstücke entlang des Sandbochumer Wegs über den Bestand hinaus keine weiteren Vorhaben geplant sind und keine Freiflächen im Bebauungsplangebiet vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf die K 16 durch den Bebauungsplan.

9.3 Überörtliche Leitungen

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse. Bei der Richtfunktrasse ist ein Schutzstreifen von 200 m zu berücksichtigen. Höhenbeschränkungen ergeben sich nicht.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Außerhalb der Ortsdurchfahrten sind Zufahrten im Sinne von § 20 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) NRW entlang der Landesstraße L 736 nicht zulässig.

Nach den Regelungen von § 28 Abs. 1 StrWG NRW dürfen Anlagen der Außenwerbung – sofern sie nicht innerhalb der Baugrenzen liegen – entlang der Landesstraße L 736 in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand nicht errichtet werden.

Bauliche Anlagen - auch Nebenanlagen – sind im Sinne von § 25 StrWG NRW dem Straßenbaulastträger zur Zustimmung vorzulegen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum von Privateigentümern, die Straße steht im öffentlichen Eigentum der Stadt Bergkamen. Bodenordnende Maßnahmen auf freiwilliger Basis sind im Zuge des Straßenumbaus der Straße An der Bumannsburg vorgesehen.

12. Flächenbilanz

Im Bebauungsplanentwurf wurden die verschiedenen festgesetzten Nutzungen bilanziert:

Flächennutzung		Fläche [ha]	Anteil [%]
Art der baulichen Nutzung		6,15	90,8
	<i>davon Mischgebiete</i>	1,86	27,5
	<i>davon Sondergebiete</i>	4,29	63,3
Verkehrsflächen		0,62	9,2
	<i>davon Straßenverkehrsfläche</i>	0,62	9,2
SUMME		6,77	100,0

13. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Bergkamen für den Umbau der Straße An der Bumannsburg und den damit verbundenen Ankauf von Grundstücksflächen. Es erfolgt eine teilweise Umlage der Kosten gemäß KAG NRW und Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Bergkamen.

TEIL B: Umweltbericht

14. Einleitung

14.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan sind die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) finden sich dabei insbesondere Regelungen zum großflächigen Einzelhandel und zu der Überplanung von Einzelhandelsagglomerationen. Der geltende Regionalplan weist derzeit für das Plangebiet noch als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Er stellt SO-Gebiete für den Einzelhandel und Gemischte Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Einzelheiten hierzu finden sich in Kapitel 2.

14.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsbereiches

Im Nordosten der Stadt befindet sich in nicht integrierter Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, der Einzelhandelsstandort „An der Bummansburg“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 13.300 m². Neben dem SB-Warenhaus Kaufland sind hier mehrere groß- und kleinflächige Fachmärkte mit zum Teil nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt. In den letzten Jahren gab es bei einigen Einzelhandelsbetrieben Veränderungen durch Verlagerungen und Neuansiedlungen. Aktuell wird das SB-Warenhaus der Firma Kaufland durch einen zeitgemäßen Neubau an gleicher Stelle ersetzt.

In das Plangebiet werden auch die gemischt genutzten Flächen südlich des Einzelhandelsstandorts am Sandbochumer Weg einbezogen, da sie räumlich zum Teil im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Einzelhandelsflächen stehen.

14.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Im Sinne einer Überplanung des Standorts gemäß den landesplanerischen Vorgaben und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Bergkamen und den Nachbarstädten zielt der Bebauungsplan auf eine Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen durch Festsetzung zulässiger Sortimente und objektbezogener Verkaufsflächenobergrenzen ab. Bisherige Ansiedlungen sollen planungsrechtlich gesichert und aktuelle Entwicklungen (Kaufland-Neubau) planungsrechtlich gesteuert werden.

14.4 Planerische Vorgaben und Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 6,8 ha. Es handelt sich um einen Standort, bei dem nahezu alle Flächen bereits baulich genutzt werden. Vorhaben an dieser Stelle sind heute bereits gemäß § 34 BauGB zulässig. Der Bebauungsplan soll den Bestand sichern und künftige Entwicklungen steuern. Eingriffe in Natur und Landschaft und Einwirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Luft und Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter werden mit der Aufstellung nicht vorbereitet. Vielmehr erfolgt eine gezielte Steuerung der weiteren Entwicklung, die auch dem Erhalt der Schutzgüter dient.

Festgesetzt werden sonstige Sondergebiete und Mischgebiete. Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der städtebaulichen Begründung ausführlich beschrieben. In den Sondergebieten dürfen 100 % der Grundflächen, in den Mischgebieten 60 % der Grundflächen bebaut werden. Öffentliche oder private Grünflächen sind nicht festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl bleibt unterhalb der nach BauNVO zulässigen Maximalwerte, außerdem wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Das Plangebiet ist heute bereits über die Straße An der Bummannsburg und den Sandbochumer Weg erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen.

14.5 Bestandserfassung und Bewertung / Angewandte Verfahren

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Bestandsaufnahme wird problemorientiert vorgenommen; Schwerpunkte werden auf die besonderen Standorteigenschaften (z. B. wertvolle Biotope, schutzwürdige Böden) und auf jene Sachbereiche gelegt, für die von dem geplanten Vorhaben umweltrelevante Wirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen der Beschreibung des Ist-Zustandes werden auch die für das jeweilige Schutzgut relevanten Vorbelastungen (Altlastenverdachtsflächen, Immissionen etc.) beschrieben.

Bei einer Zusammenstellung aller Schutzgüter wird die Konfliktdichte bezogen auf die Gesamtsituation deutlich.

Über die nachfolgende Wirkungsprognose wird die geplante Maßnahme auf ihre zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Die Schwere von Eingriffen wird nach Qualität und Quantität abgeschätzt. Zudem werden Empfehlungen zur Minderung und/oder zum Ausgleich bzw. Ersatz der zu erwartenden Auswirkungen ausgesprochen. Ziel der Eingriffsregelung ist die Wiederherstellung des Gesamtwertes eines Raumes nach Abschluss des Vorhabens. Da die Flächen im Plangebiet heute bereits vollständig genutzt werden bzw. eine Flächeninanspruchnahme auch nach § 34 BauGB ohne Ausgleich derzeit möglich ist, ist von keiner Änderung des Gesamtwertes des Raumes durch den Bebauungsplan auszugehen.

14.6 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	FFH- u. Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, so dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dieses betrifft insbesondere • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebieten, sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes).
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öf-

		öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregeln gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtl. des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

		gen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtl. des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.

15. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

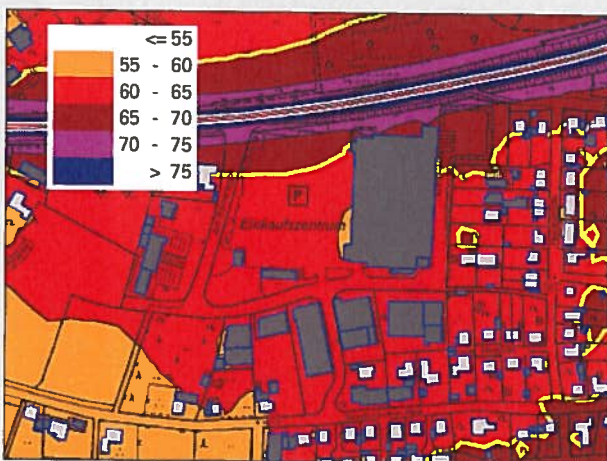
15.1 Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario)

Aufgrund der bestehenden Nutzungen weist das Plangebiet bezüglich der Umweltbelange nur eine geringe Qualität auf. Die Bedeutung des Plangebiets für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist als gering zu bewerten. Natürliche raumgliedernde Elemente, die das Orts- und Landschaftsbild prägen könnten, fehlen. Die intensive Nutzung des Plangebiets hat die Schutzgüter, auch in ihren Wechselwirkungen zueinander, stark beeinflusst.

Als Vorbelastung wirken insbesondere die Lärmimmissionsbelastung der überörtlichen Straßen sowie mehrere Altstandorte bzw. -ablagerungen im Plangebiet.

15.1.1 Schutzgut Mensch

Abbildung 4: Rasterlärmkarte LDEN



Quelle: Stadt Bergkamen: Lärmaktionsplan 2014/15; Schalltechnische Untersuchung zur Stufe 2 der EU-Umgebungslärmrichtlinie für die Stadt Bergkamen; Rasterlärmkarte LDEN; Stand der Berechnung: 07.10.2013

Beim Schutzgut Mensch werden die Themen Wohnen, Wohnumfeld und Erholungsfunktion betrachtet sowie Gesundheit und das Wohlbefinden im Allgemeinen. Die Anforderungen an gesundes Wohnen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage sind einzuhalten.

Das Plangebiet dient überwiegend nicht dem Wohnen, insbesondere entlang der Straße An der Bummannsburg finden sich vorwiegend Einzelhandelsbetriebe und nur untergeordnet Wohnnutzung.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich gemischt genutzte Flächen mit Wohnnutzung. Die Einzelhäuser weisen zum Teil große private Gärten auf. Auch die

mit Wohnnutzung. Die Einzelhäuser weisen zum Teil große private Gärten auf. Auch die

Wohngebiete im Umfeld des Plangebiets verfügen über private Gärten, sodass die Ausstattung mit wohnungsnahem Freiraum als gut bezeichnet werden kann. Der Standort ist durch den Verkehr auf den benachbarten überörtlichen Straßen Autobahn A 1, Landesstraße L 736 und Kreisstraße K 16 erheblich mit Immissionen (Lärm / Luftschadstoffe) vorbelastet. Die Rasterlärmkarte des Lärmaktionsplans der Stadt Bergkamen weist hier überwiegend Werte von 60-65 dB(A) auf (vgl. Abbildung 4).

Flächen mit ausgesprochener Erholungs- und Freizeitfunktion liegen nicht im Untersuchungsraum. Nördlich des Plangebiets befinden sich bis zum Datteln-Hamm-Kanal landwirtschaftliche Flächen sowie Wald- und Gehölzstrukturen mit dem Bodendenkmal Bummansburg. Die Landesstraße L 736 / Ostenhellweg grenzt diesen Bereich jedoch deutlich vom Plangebiet ab. Südwestlich des Plangebiets zwischen dem Gewerbepark Rünthe und der Autobahn A 1 befindet sich der Romberger Wald. Beide Gebiete weisen einige Rad- und Fußwege auf und dienen der wohnungsnahen Erholung.

Das Plangebiet selbst weist keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen auf. Westlich grenzen jedoch unmittelbar eine kleinere Waldfläche an sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die allerdings kurz- bis mittelfristig gewerblich genutzt werden soll. Nördlich des Plangebiets befinden sich bis zum Datteln-Hamm-Kanal landwirtschaftliche Flächen sowie Wald- und Gehölzstrukturen.

15.1.2 Schutzgut Fauna, Flora, Biotope und Artenschutz

Bei den Schutzgütern Fauna und Flora stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume im Vordergrund. Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung der Flächen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nur eine äußerst geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes besitzt.

Die Biotoptypenwerte und das Lebensraumpotenzial für Fauna und Flora sind gering, da es sich mit Ausnahme von Hausgärten in den Mischgebieten um nahezu vollständig versiegelte Flächen handelt. Die biologische Vielfalt ist daher als gering einzustufen.

Das landesweite Biotopkataster weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine kartierten Flächen aus. FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet besitzt auch keine vernetzende Funktion zwischen Biotopverbundflächen.

15.1.3 Schutzgut Boden / Altlasten und Fläche

Bei den Schutzgütern Boden und Fläche sind insbesondere der Flächenverbrauch bzw. die Flächeninanspruchnahme sowie die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt zu thematisieren. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Da es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt, ist die Flächeninanspruchnahme im Bestand bereits erfolgt. Die biotische Lebensraumfunktion ist aufgrund der Flächennutzung als gering zu bewerten.

Der Untersuchungsraum weist den Bodentyp Gley, zum Teil Podsol-Gley aus Sand auf.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich bergbaulicher Einwirkungen. Nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand sind zukünftig keine weiteren Einwirkungen in der Folge des früheren Abbaus zu erwarten.

Es sind keine bodendenkmalflegerischen Belange betroffen.

Gemäß Altlastenkataster Kreis Unna gibt es im Plangebiet die Altstandorte 11/456, 11/117 und 11/349 sowie die Altablagerung 11/338 (vgl. hierzu Kapitel 7).

15.1.4 Schutzgut Wasser

Bei Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächengewässer und Grundwasser zu betrachten.

Es gibt keine natürlichen Gewässer im Untersuchungsraum oder in der unmittelbaren Umgebung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsbereichen.

Das Grundwasser steht relativ hoch im Plangebiet an. Aufgrund der starken Versiegelung des Plangebiets kann Niederschlagswasser nur zu einem geringen Teil versickern. Insofern trägt das Gebiet kaum zur Grundwasserneubildung bei.

15.1.5 Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz, Klimaanpassung

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind neben den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung die Vermeidung von Luftverunreinigungen und der Erhalt lokalklimatischer Funktionen von Bedeutung.

Das Plangebiet lässt sich gemäß den Informationen aus der Realnutzung sowie der Synthetischen Klimafunktionskarte Bergkamen von 1987 dem Klimatop Gewerbeklima zuordnen. Dieses entsteht durch stark versiegelte Oberflächen, hohe Abwärme und einen geringen Grünanteil. Der südliche Bereich des Plangebiets weist Züge von Villen- und Parkklima auf, d. h. lockerere Bebauung und eine gute Durchgrünung.

Die Luftqualität im Plangebiet ist insbesondere vorbelastet durch die überörtlichen Straßen im Umfeld, aber auch durch den Einkaufsverkehr des Gebietes.

15.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Schutzziel ist der Erhalt von Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes sowie der Erhalt ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Betrachtet wird dabei auch die Ausstattung eines Gebiets mit unterschiedlichen Landschaftselementen.

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes wird von den baulichen Anlagen dominiert, von denen jedoch keine besonders markant ist. Größere Grünstrukturen oder Grünflächen gibt es im Bereich des Einzelhandelsstandorts nicht. Bei den Grundstücken entlang des Sandbochumer Wegs gibt es teilweise private Hausgärten, die für eine Durchgrünung sorgen. Prägende raumgliedernde Elemente wie Gehölzstrukturen oder Wasserflächen finden sich im Gebiet nicht.

Aufgrund ihrer geringen Höhe sind die baulichen Anlagen nur zum Teil aus der Umgebung sichtbar. Lediglich eine größere Werbeanlage ist auch aus der weiteren Umgebung einsehbar.

15.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzziel ist der Erhalt von historischen Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen. Dieses umfasst ihre charakteristische Eigenart, das Stadt- und Ortsbild, Ensembles, geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler.

Als Sachgüter sind die Gebäude, Verkehrsflächen und Leitungen im Plangebiet von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen.

Kulturgüter sowie Bereiche oder Gebäude unter Denkmalschutz liegen nicht vor.

15.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. RT 96 „Rünthe Ost“ hat das Ziel, den vorhandenen Einzelhandelsstandort An der Bummannsburg und die angrenzenden Mischgebietsflächen planungsrechtlich zu fassen, um Verkaufsflächen und zulässige Sortimente zu beschränken. Die bauliche Entwicklung des Gebiets ist nahezu abgeschlossen, es kann lediglich eine heute als Privatgarten genutzte Fläche noch zusätzlich bebaut werden. Zudem sind bauliche Erneuerungen im Bestand möglich.

Das heute unbebaute Gartengrundstück wäre auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB bebaubar. Weitere bauliche Maßnahmen wie Erneuerungen und Erweiterungen im Gebäudebestand sind ebenfalls auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. RT 96 möglich. Die baulichen Erweiterungen wären zum Teil jedoch in größerem Maße zulässig als mit den Vorgaben des Bebauungsplans.

15.3 Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase inkl. Abrissarbeiten

15.3.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)

Für die im Plangebiet befindlichen Mischgebiete, in denen auch Wohnen zulässig ist, entsprechen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans im Wesentlichen der schon geltenden planungsrechtlichen Bestandssituation. Insofern ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Änderungen für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion.

Das Bebauungsplangebiet selbst weist keine Erholungs- und Freizeitfunktion mit Ausnahme der privaten Gärten auf. Diese können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in gleicher Form erhalten werden.

Zur Lärmvorsorge und Lärmminderung werden für die einzelnen Sondergebiete Emissionskontingente festgesetzt, deren Einhaltung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt durch die Festsetzungen zur Lärmvorsorge als leicht positiv zu werten.

15.3.2 Schutzgut Fauna, Flora, Biotope und Artenschutz

Da es zu keiner Intensivierung der Nutzung im Gebiet kommt und die Flächen im Plangebiet überwiegend bereits bebaut sind, ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans allein keine Änderungen für Pflanzen und Tiere, die Biotope und den Artenschutz.

Gleichwohl könnten im Rahmen von Abriss- und Bauvorhaben im Gebiet bei den Bestandsimmobilien oder auch durch die Bebauung des noch freien Grundstücks Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben. Allerdings wären bauliche Veränderungen auch ohne den Bebauungsplan möglich. Daher ist insbesondere das Thema Artenschutz im Rahmen von Genehmigungsanträgen für Bau und Abriss zu bearbeiten und es sind entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bei Eingriffen zu treffen.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fauna, Flora, Biotope und Artenschutz liegen nicht vor.

15.3.3 Schutzgut Boden / Altlasten und Fläche

Die Flächen im Bebauungsplan werden heute bereits alle genutzt und sind zum überwiegenden Teil versiegelt.

Durch den Bebauungsplan Nr. RT 96 findet keine zusätzliche Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden statt, die nicht auch ohne Bebauungsplan möglich wäre.

Bei den Altlasten im Bereich des Grundstücks Kaufland wurde das Thema bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den neuen Markt bearbeitet worden. Eventuell notwendige Auflagen sind Bestandteil der Baugenehmigung. Da keine höherwertige Folgenutzung festgesetzt wird, bedarf es daher keiner weiteren Regelungen. Die Altlastenverdachtsfläche im südlichen Plangebiet befindet sich auf einem bebauten Grundstück. Durch den Bebauungsplan sind keine Änderungen zu besorgen. Lediglich im Rahmen von Genehmigungsanträgen für Bau, Abriss oder Nutzungsänderungen ist die Altlastensituation entsprechend zu berücksichtigen.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche liegen nicht vor.

15.3.4 Schutzgut Wasser

Es gibt keine natürlichen Gewässer im Untersuchungsraum oder in der unmittelbaren Umgebung.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Grundwassersituation gegenüber dem Bestand.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser liegen nicht vor.

15.3.5 Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz, Klimaanpassung

Das Bestandsklima wird mit diesem Verfahren nicht durch Neuversiegelung beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft liegen nicht vor.

15.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dient dem Schutz bzw. der Sicherung von Orts- und Landschaftsbild.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind insgesamt durch die Höhenbegrenzung der Gebäude als leicht positiv zu werten.

15.3.7 Schutzgut kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kulturgütern liegt nicht vor. Der Verlauf bestehender Versorgungstrassen ist gesichert. Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz. Die Verkehrsflächen werden neu erstellt, der Bebauungsplan legt aber nur die Verkehrsfläche fest.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter kulturelles Erbe / sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

15.3.8 Auswirkungen von Licht und Wärme, Strahlung, Erschütterungen, Belästigungen

Die vorhandenen Nutzungen erzeugen Emissionen durch Verkehr, Beleuchtung sowie der Abstrahlung von Wärme der Gebäude. Es ergibt sich hier grundsätzlich keine Änderung gegenüber der Bestandssituation.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die einzelnen Sondergebiete werden Geräuschemissionen begrenzt.

Im Rahmen von Abriss und Neubau auf den Grundstücken kommt es zu Erschütterungen und Belästigungen. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen der Abriss- und Baugenehmigungen behandelt, da derzeit keine baulichen Erneuerungen im Plangebiet – mit Ausnahme des Kaufland-Marktes – bekannt sind.

15.3.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Durch die vorhandenen Nutzungen fällt gewerblicher Müll und Hausmüll an. Die Beseitigung bzw. Verwertung findet im Rahmen der gewerblichen und kommunalen Abfallentsorgung statt.

Durch das Planvorhaben werden keine zusätzlichen Abfälle erzeugt.

Nachweise über die Entsorgung von Abfällen, die bei Abriss und Neubau auf den Grundstücken entstehen, sind im Rahmen der Abriss- und Baugenehmigungen beizubringen.

15.3.10 Kumulierung mit benachbarten Gebieten

Benachbart befinden sich keine weiteren Bebauungsplangebiete.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. RT 96 geht keine Veränderung oder Inanspruchnahme von Landschaft, Boden, Wasser oder eine Inanspruchnahme von Lebensräumen für Flora und Fauna aus, weder im Gebiet selbst, noch in angrenzenden Bereichen.

15.3.11 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auch Festsetzungen, die den Einsatz besonderer Techniken und Stoffe ermöglichen, bestehen im Bebauungsplan nicht. Für mögliche bauliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

16. Wechselwirkungen

Durch die vorhandene intensive Nutzung des Plangebietes sind die Schutzgüter für sich betrachtet, aber auch in ihrer Wechselwirkung zueinander bereits stark beeinflusst worden. Die Ist-Situation ist daher bereits als ungünstig einzustufen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. RT 96 geht keine Veränderung oder Inanspruchnahme von Landschaft, Boden, Wasser oder von Lebensräumen für Flora und Fauna aus.

17. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verminderung der Umweltauswirkungen sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase

17.1 Überwachungsmaßnahmen

Für die im Plangebiet befindlichen Baugebiete entsprechen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans im Wesentlichen der schon geltenden planungsrechtlichen Bestandssituation. Bauliche Maßnahmen sind aktuell nur im SO 1 durch Abriss und Neubau des Kaufland-Marktes sowie in sehr geringem Umfang im SO 5 durch Vergrößerung des Centershop-Marktes geplant. Bei diesen Bauvorhaben wird die Einhaltung der erteilten Genehmigungen überprüft. Bei weiteren baulichen Maßnahmen im Plangebiet wird gleichermaßen verfahren.

17.2 Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen

Für die im Plangebiet befindlichen Baugebiete entsprechen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, mit Ausnahme der Sortiments- und Verkaufsflächen-Beschränkungen, im Wesentlichen der schon geltenden planungsrechtlichen Bestandssituation. Bauliche Maßnahmen sind im Rahmen von Abriss und Bestandserneuerung sowie durch Neubebauung des einen noch freien Grundstücks möglich. Mit Ausnahme des Neubaus des Kaufland-Marktes und der Erweiterung des Centershop-Marktes sind aktuell aber derartige Maßnahmen nicht bekannt.

Für die Sondergebiete im Plangebiet werden Lärmemissionskontingente festgesetzt. Im Zuge künftiger Bauantragsverfahren ist die Einhaltung der festgesetzten Lärmwerte nachzuweisen. Dieses stellt gegenüber dem Bestand eine Verminderungsmaßnahme der maximalen Lärmbelastung in der Betriebsphase dar.

Durch Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen wird dem gesunden Wohnen Rechnung getragen.

Darüber hinaus wird durch den Bau von barrierefreien Bushaltestellen am Nordrand des Plangebietes und durch die Schaffung durchgehender Radwege der Umweltverbund gestärkt und der Umstieg vom motorisierten Individualverkehr auf umweltfreundliche Mobilitätsarten gefördert.

Aufgrund der heutigen Nutzungsintensität des Plangebietes ergeben sich aktuell keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verminderung der Umweltauswirkungen.

17.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Kompensationsmaßnahmen

In Bauleitplanverfahren sollen Eingriffe weitgehend verhindert und – wo dieses nicht möglich ist – vermindert werden (vgl. Kapitel 17.2). Erst wo dieses nicht möglich ist, sollen Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. RT 96 „Rünthe Ost“ gehen keine zusätzlichen Eingriffe aus. Mit dem Bebauungsplan wird der bauliche Bestand vor Ort planungsrechtlich gefasst. Alle Vorhaben wären nach Art und Maß der baulichen Nutzung auch ohne den Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zulässig, zum Teil sogar größer als durch die Vorgaben des Bebauungsplans.

Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

18. Planungsalternativen / Angabe von Gründen für die getroffene Wahl

Der Bebauungsplan sieht die Überplanung eines bestehenden bebauten Gebietes vor. Alternativ könnte nur die Steuerung aller Entwicklungen wie bisher entsprechend den Vorgaben gemäß § 34 BauGB beibehalten werden. Dieses bietet jedoch keine Möglichkeit zur gewünschten Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung und zur Festsetzung von Lärmemissionskontingenten.

19. Erhebliche nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. RT 96 „Rünthe Ost“ gehen keine zusätzlichen Umwelteinwirkungen aus. Mit dem Bebauungsplan wird der bauliche Bestand vor Ort planungsrechtlich gefasst. Alle Vorhaben wären nach Art und Maß der baulichen Nutzung auch ohne den Bebauungsplan zulässig, zum Teil sogar größer als durch die Vorgaben des Bebauungsplans. Insofern ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

20. Zusammenstellung der Angaben, fehlende Kenntnisse

Das Plangebiet ist heute bereits vollständig bebaut bzw. wäre auch ohne den Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB bebaubar. Es sind im Rahmen der Umweltprüfung keine Schwierigkeiten aufgetreten, da kaum Veränderungen des Umweltzustands geprüft werden mussten. Fehlende Kenntnisse liegen nicht vor.

21. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Das Monitoring ist durch eine Begehung drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

Im vorliegenden Fall sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Umwelteinwirkungen zu erwarten, da alle baulichen Maßnahmen auch ohne den Bebauungsplan möglich wären. Insofern sind auch keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans soll dennoch überprüft werden, ob Umwelteinwirkungen entstanden sind, die auf die Aufstellung des Bebauungsplans zurückgeführt werden können.

22. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. RT 96 „Rünthe Ost“ dient der Überplanung des bestehenden Einzelhandelsstandorts „An der Bummannsburg“ sowie angrenzender Bereiche mit Festlegung von Nutzungen, Sortimenten und Verkaufsflächen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden“. Die Umweltprüfung hat ergeben, dass das Plangebiet aufgrund seiner vorhandenen Nutzung nur eine geringe Qualität bezüglich der Umweltbelange aufweist und die Bedeutung des Plangebiets für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als gering zu bewerten ist. Zudem wirken die Lärmimmissionsbelastung der überörtlichen Straßen sowie mehrere Altstandorte bzw. -ablagerungen im Plangebiet als Vorbelastung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. RT 96 werden die Umwelteinwirkungen vor Ort nicht negativ verändert. Es erfolgt in Teilen sogar durch die Festsetzungen eine bessere Steuerung der weiteren (baulichen) Entwicklung, als dieses nach geltendem Planrecht möglich wäre. Aus diesem Grund sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Mittels Monitoring soll dennoch sichergestellt sein, dass keine Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand auftritt.

23. Quellenangaben

- Stadt Bergkamen: Lärmaktionsplan 2014/15: Schalltechnische Untersuchung zur Stufe 2 der EU-Umgebungslärmrichtlinie für die Stadt Bergkamen; Rasterlärmkarte LDEN; Stand der Berechnung: 07.10.2013
- Biotopkataster NRW: Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen
- Altlastenkataster Kreis Unna

- Realnutzungskartierung
- Synthetische Klimafunktionskarte Bergkamen von 1987
- ITAB, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. RT 96 „Rünthe Ost“ der Stadt Bergkamen, BNr. 7187-1 H 2018

Stadt Bergkamen