

Datum: 22.08.2023

Az.: tho-ger

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	06.09.2023
2.	Haupt- und Finanzausschuss	14.09.2023
3.	Rat der Stadt Bergkamen	14.09.2023

Betreff:

Bebauungsplan Nr. OA 128 „Nahversorgungszentrum Jahnstraße“,
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB

Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

Der Bürgermeister In Vertretung	
Toschläger Technischer Beigeordneter	

Amtsleiter	Sachbearbeiterin	
Reichling	Thoms	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. OA 128 „Nahversorgungszentrum Jahnstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Grenze zwischen Einzelhandel und Wohnbebauung am Heideweg bzw. den Heideweg selbst (nördliche Grenze der Flurstücke 746 und 855 der Flur 7, Gemarkung Oberaden),
- im Osten durch die östliche Grenze des Einzelhandelsstandortes (östliche Grenze der Flurstücke 746, 855, 1356, 1425 der Flur 7, Gemarkung Oberaden),
- im Süden durch die nördliche Grenze der Zufahrt zum heutigen Parkplatz (Flurstück 746 der Flur 7, Gemarkung Oberaden) sowie die südliche Grenze des Flurstücks 1425 der Flur 7, Gemarkung Oberaden und
- im Westen durch die Jahnstraße bzw. westliche Grenze zwischen Einzelhandel und Wohnbebauung an der Jahnstraße und Heideweg 6 (westliche Grenze der Flurstücke 746, 855, 1356, 1425 der Flur 7, Gemarkung Oberaden).

Anlage 1 ist Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 4.8.2023 (s. Anlage 2 zur Drucksache) beantragt die Aldi-Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ihren Standort in Oberaden an der Jahnstraße. Demnach soll der bestehende Aldi-Markt zurückgebaut werden, da er sich derzeit nicht mehr zeitgemäß präsentiert. Der Markt soll in vergrößerter Form und modern gestaltet neu entstehen. Die Verkaufsfläche soll von derzeit 986 m² auf 1.050 m² erweitert werden.

Der ebenfalls im Nahversorgungszentrum vorhandene Rewe-Markt beabsichtigt ebenfalls mittelfristig eine Verbesserung des Angebotes mit damit einhergehenden baulichen Maßnahmen bei einer Erweiterung auf rund 1.700 m² Verkaufsfläche. Zudem soll auf dem südlich des Aldi-Marktes liegenden, derzeit freien Grundstück ein Drogeriemarkt mit rund 750 m² Verkaufsfläche entstehen.

Anlässlich der geplanten umfangreichen Veränderungen am Standort soll zur Neuordnung der gesamten Situation ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da sich Rewe derzeit noch nicht auf den genauen zeitlichen Rahmen ihrer Erweiterungsabsichten festlegen kann, solle im Sinne der Entwicklung des Gesamtstandortes ein sog. Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden.

Auch aus stadtplanerischer Sicht besteht ein Planerfordernis, da sich der betroffene Bereich mit der Erweiterung der Verkaufsflächen immer mehr von dem ursprünglichen Mischgebiet zu einem sondergebietspflichtigen Einzelhandelsstandort entwickelt hat. Mit dem Bebauungsplan soll zudem die Funktion dieser Einzelhandelsagglomeration als Nahversorgungszentrum für Oberaden gestärkt werden. Die Voraussetzungen für die Durchführung der Bebauungsplanaufstellung im sog. „beschleunigten Verfahren“ liegen vor, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt und eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt wird.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine „Gemischte Baufläche“ und in weiten Teilen einen „Zentralen Versorgungsbereich“ dar. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Regionalplan stellt einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Nördlich grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. OA 87/II „Jahnstraße/Heideweg“ an, südlich-östlich der Bebauungsplan Nr. OA 2 „Oberadener Heide“.

Der Bebauungsplan Nr. OA 128 umfasst die Grundstücke, die derzeit schon durch den Einzelhandel einschließlich Gebäuden, Zufahrten und Parkplätzen genutzt werden und wird ergänzt durch das derzeit noch freie Grundstück zwischen Aldi- und Netto-Markt. Das Plangebiet liegt zwischen Jahnstraße und Heideweg und ist von Wohnbebauung umgeben. Es umfasst die Flurstücke 746, 855, 1356, 1425 der Flur 7 in der Gemarkung Oberaden und hat eine Größe von rund 12.500 m².

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. OA 128 „Nahversorgungszentrum Jahnstraße“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zu fassen.