

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. OV 94 "Gewerbegebiet Erlentiefenstraße" der Stadt Bergkamen

In seiner Sitzung am 03.09.1998 hat der Rat der Stadt Bergkamen die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. OV 94 "Gewerbegebiet Erlentiefenstraße" beschlossen. Mit dieser Änderung und Ergänzung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Aufgabe einer öffentlichen Grünfläche zugunsten einer Baufläche und Festlegung einer ausreichenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
- Schaffung einer verkehrlichen Erschließung von der B 233 aus
- Verlegung von Leitungsrechten.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 03.09.1998 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. OV 94 "Gewerbegebiet Erlentiefenstraße" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die B 233/Werner Straße
- im Norden durch den Bachlauf zwischen Werner Straße und ehemaliger Zechenbahntrasse
- im Osten durch die ehemalige Zechenbahntrasse bis zur Industriestraße/K 16, von dort durch die Südseite der K 16 auf einer Länge von ca. 130 m, von dort ca. 45 m nach Süden entlang der Ostgrenze des Flurstücks Gemarkung Overberge Flur 3, Flurstück-Nr. 1619, von dort parallel zur K 16 zurück zur ehemaligen Zechenbahntrasse und weiter entlang der ehemaligen Zechenbahntrasse bis zur Erlentiefenstraße

- im Süden durch die südliche Grenze des Grundstücks Erlentiefenstraße 9 sowie deren Verlängerung nach Westen.

2. Einordnung in die Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. OV 94 ist seit dem 10.03.1994 rechtskräftig. Er setzt Gewerbegebiete fest.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen abgeleitet, der in diesem Bereich Gewerbegebiet darstellt.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist ebenfalls aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt: Die Erweiterung des Bebauungsplangebietes nach Osten ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hier wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, das als natürlich gestaltetes Erdbecken mit Bepflanzung ausgestaltet werden soll. Aufgrund dieser Nutzung und der Flächengröße von ca. 3.600 qm ist diese Festsetzung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan vereinbar.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. OV 94 hat sich ergeben, dass das Gewerbegebiet durch eine Trennkanalisation erschlossen werden soll. Hierfür ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Aufgrund der Höhenlage im Baugebiet ist dieses Rückhaltebecken nicht im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen möglich. Das Regenrückhaltebecken soll nunmehr südlich der Industriestraße östlich der Straße "Am Schlagbaum" angelegt werden. In der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. OV 94 wird daher der Geltungsbereich nach Osten vergrößert und hier eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Erschließung des Beckens erfolgt von der Industriestraße/K 16. Das Regenrückhaltebecken wird als Erdbecken mit Bepflanzung hergestellt. Bei der landschaftsgerechten Ausgestaltung wird insbesondere die südlich befindliche Baumreihe aus Eichen berücksichtigt. Der Grünzug mit Radweg auf der ehemaligen Zechenbahntrasse bleibt in diesem Bereich ebenfalls bestehen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Gewerbegebiet

Da die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbegebiet selbst nicht realisierbar ist, so wie zur Schaffung zusätzlicher Gewerbegrundstücke entlang der Erschließungsanlagen, soll auf die öffentliche Grünfläche zwischen Werner Straße und Straße "Am Schlagbaum" verzichtet werden. Diese Fläche wird als Gewerbegebiet GE 1 festgesetzt. Aufgrund der Nachbarschaft zu Wohngebieten ist das GE 1-Gebiet aus Immissionsschutzgründen gegliedert. Hier sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Aufgrund des hohen Wasserstandes wird die Höhenlage der Gebäude oberhalb des Geländeniveaus festgelegt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der Lage zum Siedlungsschwerpunkt so wie der Gliederung der Gewerbegebiete aus Immissionsschutzgründen eignet sich der Standort des Gewerbegebietes Erlentiefenstraße hauptsächlich für Handwerksbetriebe so wie Klein- und Mittelbetriebe. Sehr viele dieser Betriebe benötigen oftmals nur Flächen bis lediglich 1.000 qm. Daher wird eine Erschließung von Gewerbegrundstücken von der Werner Straße aus in der Ortsdurchfahrt der B 233 ermöglicht. Aufgrund des Verkehrsaufkommens sind Stellplätze und Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Westfälischen Straßenbauamtes ausnahmsweise zulässig.

Die Baugrenze soll auf 15 m parallel zum befestigten Fahrbahnrand festgesetzt werden.

Die nicht überbaubaren Flächen werden als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Sie sind durchgehend mit heimischen Laubgehölzen, Sträuchern und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung ist mehrreihig aufzubauen mit überwiegender Pflanzung von Sträuchern mit einzelnen, mittelgroßen Bäumen.

Die Pflanzstreifen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Garagen und Nebenanlagen sind nicht zulässig.

5. Naturhaushalt

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OV 94 wurde eine Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen. Durch Aufgabe der öffentlichen Grünfläche westlich der Straße "Am Schlagbaum" ist eine entsprechende Überarbeitung erforderlich. Im Sinne der Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna wurde für die Aufgabe der öffentlichen Grünfläche mit einer Größe von ca. 4.600 qm eine 5.750 qm große Aufforstungsfläche an der ehemaligen Schweinemastanstalt in Overberge als Ersatzmaßnahme ermittelt (s. Anlage 1 zur Begründung).

Durch die Anordnung sowie geplante Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens ist davon auszugehen, dass es sich hierbei nicht um einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG handelt.

Das Regenrückhaltebecken befindet sich im heutigen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 Raum Werne-Bergkamen des Kreises Unna. Dieser tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes zurück. Die im Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil Nr. 151 festgesetzte Baumreihe sowie die Baumpflanzungen entlang der Zechenbahntrasse befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie finden bei der Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens Berücksichtigung.

6. Örtliche Bauvorschriften/Gestaltungssatzung

Die örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan Nr. OV 94 sollen ebenfalls für das zusätzliche GE 1-Gebiet übernommen werden.

7. Altablagerungen

Im Bereich der zusätzlichen GE 1-Fläche befand sich eine ehemalige Zechenbahntrasse. Diese Flächen sind als Altlasten verdächtig einzustufen. Da sie als Gewerbegebiet festgesetzt wird, besteht ein aktueller Handlungsbedarf nicht. Bei der Ansiedlung sensiblerer Nutzungen, z.B. Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 5 BauNVO, ist eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen.

8. Nachrichtliche Übernahme

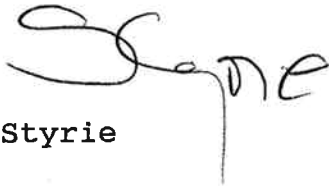
Im östlichen Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. OV 94 befindet sich die Erdgasleitung 200 DN Bergkamen-Werne südlich der K 16. Die Leitungstrasse ist nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB übernommen. Die Baubeschränkung innerhalb des Schutzstreifens beeinträchtigt die Nutzung als Regenrückhaltebecken nicht.

9. Ver- und Entsorgung

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung sollen die Abwässer nunmehr im Trennsystem abgeführt werden. Daher ergibt sich die Notwendigkeit der Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch eine Leitungstrasse der Ruhrkohle AG durchquert. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme soll die Leitungstrasse so verlegt werden, dass die Bauflächen möglichst wenig betroffen sind. Die neue Leitungstrasse mit entsprechendem Leitungsrecht wird durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. OV 94 festgesetzt.

Bergkamen, den 26.01.99

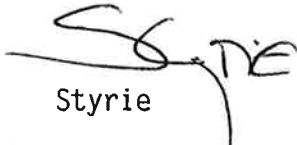
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Styrie', written in a cursive style.

Styrie

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt Bergkamen in seiner Sitzung am 10.06.1999 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluss bescheinigt.

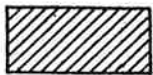
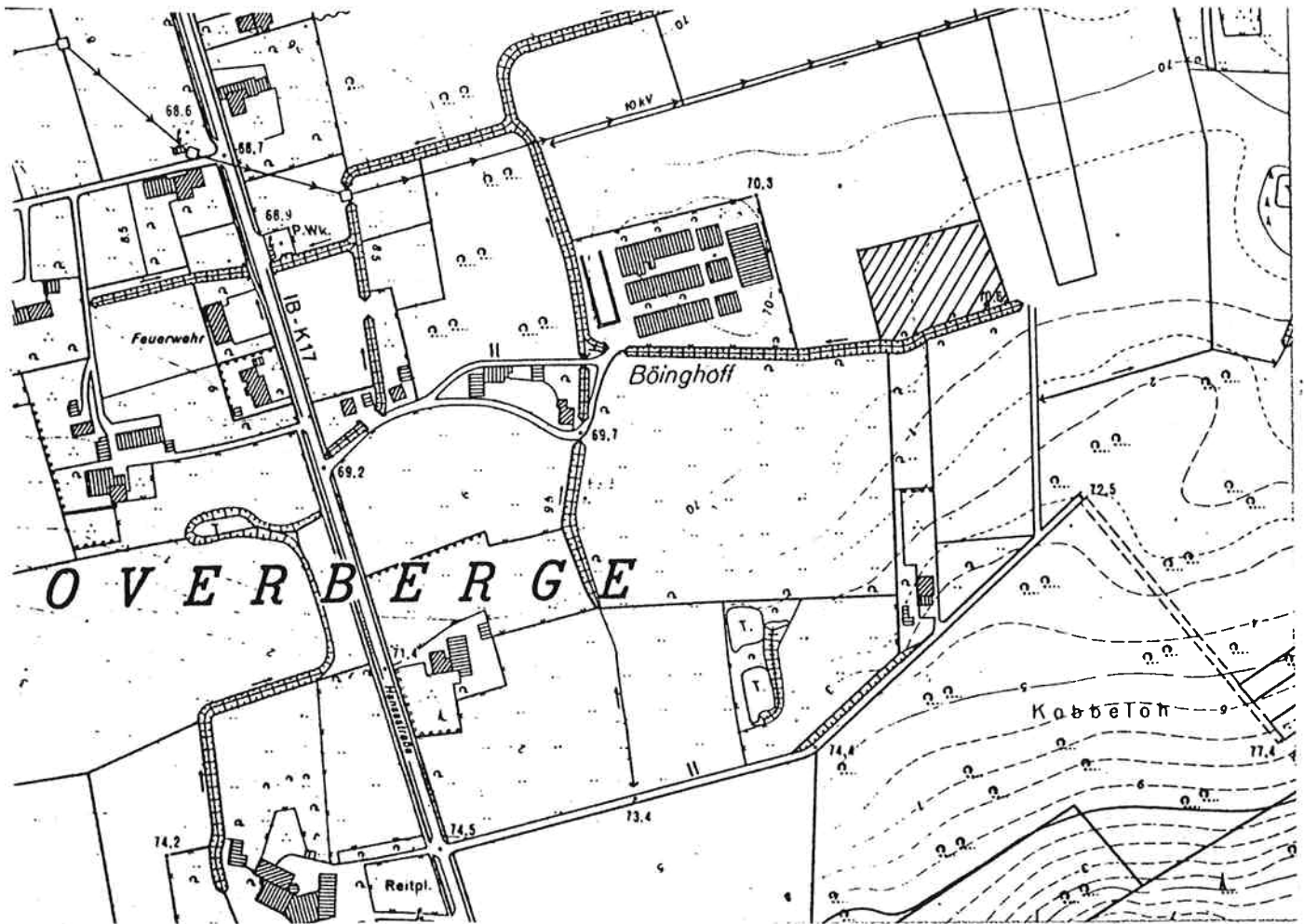
Bergkamen, 14.06.1999

Der Bürgermeister
Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Styrie', written in a cursive style.

Styrie

Eingriffs- und Kompensationsbilanz zur 1. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. OV 94



Fläche für Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Bebauungsplan ausgeglichen werden können.

Art der Kompensation:

Aufforstung/Wald
Derzeit Ackerfläche

Sicherung der Maßnahme:

Städtischer Besitz
Flächennutzungsplan: Fläche für die Forstwirtschaft

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. OV 94 "Gewerbegebiet Erlentiefenstraße" der Stadt Bergkamen

In seiner Sitzung am 11.07.2002 hat der Rat der Stadt Bergkamen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. OV 94 "Gewerbegebiet Erlentiefenstraße" beschlossen. Mit der Änderung wird das Planungsziel verfolgt, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen im Geltungsbereich auszuschließen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. OV 94. Dieser wird wie folgt begrenzt:

- im Westen: durch die B 233/Werner Straße
- im Norden: durch den Bachlauf zwischen Werner Straße und ehemaliger Zechenbahntrasse
- im Osten: durch die ehemalige Zechenbahntrasse bis zur Industriestraße/K 16, von dort durch die Südseite der K 16 auf einer Länge von ca. 130 m, von dort nach Süden entlang der Ost- und Südgrenze des Regenrückhaltebeckens zurück zur ehemaligen Zechenbahntrasse und weiter entlang der ehemaligen Zechenbahntrasse bis zur Erlentiefenstraße
- im Süden: durch die südliche Grenze des Grundstücks Erlentiefenstraße 9 sowie deren Verlängerung nach Westen

2. Einordnung in die Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. OV 94 ist seit dem 10.03.1994 rechtskräftig. In der Zwischenzeit wurde eine Änderung durchgeführt. Diese ist seit dem 28.06.1999 gültig.

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest. Er ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen abgeleitet, der in diesem Bereich ein Gewerbegebiet darstellt.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Gliederung der Gewerbegebiete bewirkt, ist diese ebenfalls aus dem wirk-samen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Große Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. OV 94 konnten von der Stadt Bergkamen in der Zwischenzeit erworben und vermarktet werden. Im Rahmen der Ansiedlungsbemühungen konnte es gelingen, aufgrund der Lage an der B 233/Werner Straße Betriebe der Kfz- und Motorradbranche anzusiedeln. Des Weiteren konnten Handwerksbetriebe aus der Baubranche für diesen Standort gewonnen werden.

Nördlich und südlich der Industriestraße befinden sich bis heute unbebaute Grundstücke. Im Bebauungsplan sind für diese Grundstücke Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt. Hier sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, so lange sie nicht großflächig im Sinne des Einzelhandelserlasses sind. Die Großflächigkeit beginnt dort, wo üblicherweise die Größe der der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe ihre Obergrenze findet. Diese liegt nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts bei ca. 700 qm. Auf diesen unbebauten Grundstücken könnten Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung angesiedelt werden. Erste Bemühungen eines Privatinvestors bestehen bereits. Eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in Verbindung mit dem benachbarten Gartencenter außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dem vorhandenen Kfz-Einzelhandel kann mit den heutigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. OV 94 nicht verhindert werden.

Die Stadt Bergkamen betreibt seit 15 Jahren intensiv die Stadtmittebildung mit planerischen und baulichen Maßnahmen sowie mit Mitteln der Wirtschaftsförderung und des Stadtmarketings. Parallel dazu werden die Ortsteilzentren gestützt. Es konnte gelingen, in der Stadtmitte und auch in den Ortsteilzentren Weddinghofen, Oberaden und Rünthe zusätzliche Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. In der Stadtmitte, aber auch in Rünthe konnten begleitende städtebauliche Maßnahmen die Zentralität und die Aufenthaltsqualität steigern. Der Umbau der Schulstraße in Weddinghofen ist eingeleitet.

Sollten nunmehr in nichtintegrierten Lagen zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen entstehen, sind Auswirkungen auf die Entwicklung dieser zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten.

Aufgrund der verkehrsmäßig günstigen Lage der Grundstücke im Bebauungsplan Nr. OV 94 an der Kreuzung B 233/K 16 wird eine Kaufkraftbindung befürchtet, die sich insbesonde negativ auf die Innenstadt auswirken wird. Das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte wird dort sinken und zu weiteren Leerständen führen. Nachfolgenutzungen sind vor

dem Hintergrund des höheren Mietpreisniveaus im Vergleich zu Mietpreisen in Gewerbegebieten nur schwer zu mobilisieren.

Die Stadtmittebildung wurde u. a. mit hohen öffentlichen Förderungen finanziert. Das Land Nordrhein-Westfalen hat die Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln an die Zielsetzungen des Einzelhandelserlasses gebunden. Die Stadt Bergkamen hat sich daher bei allen Städtebauförderungsmaßnahmen verpflichtet, zu überprüfen, ob die Ansiedlung beeinträchtigender Vorhaben im Bereich von "älteren Bebauungsplänen" rechtlich möglich ist und diese durch geeignete Schritte der Bauleitplanung zu verhindern. Bei Bekanntwerden der Planungen zu einem Lebensmitteleinzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. OV 94 und der Möglichkeit zur Agglomeration hat der Rat der Stadt Bergkamen daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. OV 94 zu ändern.

4. Festsetzungen

Im Sinne von Nr. 4.2.3.3 des Einzelhandelserlasses von 1996 soll die Einzelhandelsnutzung in den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. OV 94 eingeschränkt werden.

Folgende Festsetzungen in den GE 1- und GE 2-Gebieten werden ergänzend aufgenommen:

"Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses 1996 nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Produktionsstätten und Handwerksbetrieben, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesen Betrieben stehen".

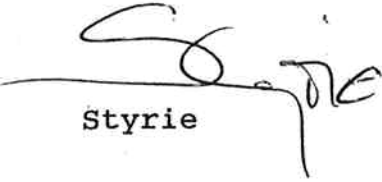
Weitere Änderungen im Bebauungsplan Nr. OV 94 sind nicht geplant.

5. Kosten

Kosten entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. OV 94 nicht. Entschädigungsansprüche bestehen nicht, da nach Ablauf der in § 42 Abs. 3 BauGB bezeichneten Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit (hier der 10.03.1994) kein Eingriff in eine tatsächlich ausgeübte Nutzung des Grundstücks geltend gemacht werden kann. Von einer Wertminderung ist ebenfalls nicht auszugehen, da bisher nicht ein Verkehrswert entstanden ist, der erheblich über dem Verkehrswert vergleichbarer Gewerbegebiete liegt, in denen die An-

siedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ebenfalls
nicht möglich ist.

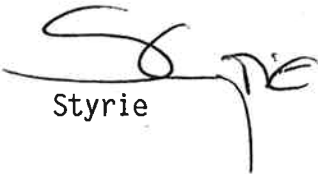
Bergkamen, im Juni 2003


Styrie

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt Bergkamen in seiner Sitzung am 12.02.2004 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluss bescheinigt.

Bergkamen, 16.02.2004

Der Bürgermeister
Im Auftrage


Styrie