

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. BK 111 / A " Stadtmitte-Ost / Zweihausen" der Stadt Bergkamen mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. BK 68/II für diesen Bereich

Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 111/A "Stadtmitte-Ost/Zweihausen" mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes BK 68/II "Alte Kolonie/Nordberg" für diesen Bereich mit folgenden Zielen beschlossen:

- Stärkung und Sicherung der Fußgängerzone Präsidentenstraße durch Ergänzung um weitere Einzelhandelsbetriebe im rückwärtigen Bereich
- Anbindung der vorhandenen Betriebe in der Fußgängerzone durch attraktive Plätze und Passagen
- städtebauliche Aufwertung des Eingangstores zur Stadtmitte-Ost im Bereich des Kreisverkehrs an der Erich-Ollenhauer-Straße durch optimale verkehrliche Anbindung des Standortes und durch eine städtebaulich und architektonisch attraktive Architektur
- Optimierung der verkehrlichen Erschließung
- Schaffung eines ausreichenden, bequem anfahrbaren Parkplatzangebotes.

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. BK 111/A gilt teilweise der Bebauungsplan Nr. BK 68/II "Alte Kolonie/Nordberg".

Für die Ansiedlung und Umstrukturierung im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone gibt es einen privaten Investor. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kommt in diesem Falle aber nicht infrage, da auch in den bestehenden MK- und MI-Flächen umfangreiche Veränderungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen vorgesehen sind, die weitere Investitionen in der Fußgängerzone zulassen, die zwar durch diese Bauleitplanung veranlasst werden, für deren Durchführung aber nicht der Hauptinvestor verantwortlich ist und deren Zeitpunkt der Realisierung heute nicht bestimmt werden kann.

Da dieses Bauleitplanverfahren vor dem Inkrafttreten des neuen BauGB eingeleitet wurde, wird es nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch eine Linie 6 m parallel zur westlichen Grenze der Fußgängerzone „Präsidentenstraße“ vom Haus Präsidentenstraße Nr. 33 bis zum Gebäude Präsidentenstraße Nr. 63
- im Norden durch die Nordseite der Leibnizstraße bis zum Kreisverkehr mit der Erich-Ollenhauer-Straße
- im Westen durch die Nord- und Westseite des o. g. Kreisverkehrs, von dort weiter durch eine Linie nach Süden auf die Westseite der Straße „Zweihausen“ bis zur Einmündung mit der Straße „Am Wiehagen“ und in einem Abstand von 10 m parallel nach Norden zurück; von dort in einer geraden Linie nach Osten bis zur heutigen Waldgrenze, entlang der Waldgrenze nach Süden bis zur Nordseite der Straße "Zweihausen", von dort auf die Ostseite der Straße "Zweihausen" und weiter nach Süden entlang der westlichen Grundstücksgrenze "Am Wiehagen 63" bis zur Nordseite der Straße "Am Wiehagen"
- im Süden durch die Nordseite der Straße „Am Wiehagen“ bis zum Gebäude Präsidentenstraße Nr. 33.

2. Einordnung in die Bauleitplanung

Für den Planbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen, der hier ein MK-Gebiet ausweist. Für den Erweiterungsbereich stellt der wirksame FNP der Stadt Bergkamen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkwald dar. Somit ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese Flächennutzungsplanänderung ist landesplanerisch abgestimmt.

Im "Regionalen Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche" ist die Innenstadt Bergkamens als "City mit teilweise mittelzentraler Versorgungsfunktion" eingestuft. Zur Verbesserung und Sicherung der Wettbewerbsposition dieser Standorte ist die Magnetfunktion zu entwickeln bzw. zu sichern. Großflächige Fachgeschäfte und Discounter sind als Frequenzbringer für den Facheinzelhandel von entscheidender Bedeutung. Die Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes im unmittelbaren Bereich der Fußgängerzone durch Fachmärkte ist daher regionaler Konsens.

3. Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher-Park haben sich in den 90er Jahren bedeutende Fortschritte zur Stadtmittebildung in Bergkamen getan. Durch öffentliche und private Investitionen konnten das Rathausviertel und insbesondere der Marktplatz und die Promenade Ebertstraße als Verbindungssachse zwischen Stadtmitte-Ost und Rathausviertel aufgewertet werden.

Ein wichtiger Schritt zur Stadtmittebildung war bereits mit Eröffnung der ersten Fußgängerzone in Bergkamen am Nordberg 1985 getan. Hier entstand eine attraktive Fußgängerzone mit hoher Aufenthaltsqualität, einer großen Anzahl von Stellplätzen und einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit. In kurzer Zeit konnten sich Feste und Märkte etablieren, die die Präsidentenstraße lebendig machen.

Dennoch konnte die Fußgängerzone bis heute den Zentralitätsanspruch einer 53.000-Einwohner-Stadt nicht einlösen.

Ein Hauptgrund dafür ist die kleinteilige Parzellierung der Flächen, auf denen sich Handel ansiedeln könnte. Gleichzeitig hat der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. BK 68/II verschiedene Einschränkungen und gering dimensionierte Flächen festgesetzt, die weitergehende Entwicklungen behindern.

Gerade in den letzten 15 Jahren aber zeigt sich ein Strukturwandel im Handel, der geprägt wird durch große Verkaufsflächen. Diese sind am Standort Stadtmitte-Ost heute planungsrechtlich nicht realisierbar. Will sich die Stadt Bergkamen mit ihrer Innenstadt behaupten, dann muss es gelingen, sie als Einkaufsstandort zu attraktivieren, um die Kaufkraft in Bergkamen und insbesondere in der Innenstadt zu halten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, den Standort Fußgängerzone durch Bestandssicherung und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenerweiterung zu sichern und zu stärken.

Des Weiteren soll der Auftakt zur Fußgängerzone städtebaulich und verkehrlich im Stadtbild aufgewertet werden.

4. Bestandsaufnahme

Am Standort Stadtmitte-Ost gibt es zur Zeit ca. 10.000 qm Verkaufsflächen mit folgendem Geschäftsbesatz:

Kaufhaus mit Lebensmittel-Vollsortimentmarkt	3.600 qm
Lebensmittel-Discountmärkte (ohne Vollsortimenter im Kaufhaus)	1.000 qm
Textilien	650 qm
Drogerie- Markt	350 qm.

Die restlichen Flächen werden durch kleinteilige Geschäfte und Dienstleister genutzt. 10 % der VK-Flächen stehen zur Zeit leer.

5. Städtebauliches Konzept

Im rückwärtigen Bereich westlich der Fußgängerzone Präsidentenstraße sollen Einzelhandelsbetriebe realisiert werden.

Die Anbindung der Fußgängerzone erfolgt über einen öffentlichen Platz und durch mehrere attraktive Passagen.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt direkt vom Kreisverkehr Erich-Ollenhauer-Straße/Leibnizstraße aus. Diese Stadttorfunktion soll durch ein Lichtkunstwerk sowie durch eine städtebaulich attraktive Bebauung dokumentiert werden.

In der Fußgängerzone selbst sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden. Zur architektonischen und städtebaulichen Aufwertung sollen die vorhandenen Gebäude die Möglichkeit erhalten, Glaserker und neue Eingänge zu errichten, die über die Baulinie in die Fußgängerzone hineinragen.

6. Geplante Festsetzungen

Mischgebiete

Nördlich der Straße "Am Wiehagen" wird aus dem Bebauungsplan Nr. BK 68/II die Festsetzung eines Mischgebiets übernommen. Dieses Mischgebiet sichert die vorhandene Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe.

Im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone wird ein Mischgebiet-Gewerbe festgesetzt. Aufgrund der Lage zu Industriebetrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, wird das Mischgebiet derart gegliedert, dass Wohnen hier nur für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonen zulässig ist. Aufgrund des vorhandenen hohen Wohnanteils in den benachbarten Mischgebieten der Stadtmitte bleibt insgesamt der Charakter des Mischgebietes erhalten.

Zulässig sind weiterhin die Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 (BauNVO).

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen aufgrund der innerstädtischen Lage, die eine besondere bauliche Qualität verlangt, ausgeschlossen werden.

Aufgrund des bestehenden hohen Wohnanteils in der Innenstadt sollen Vergnügungsstätten i.S. v. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sein.

Kerngebiete

Die zentralen Einzelhandelsflächen im Bereich der Fußgängerzone und am Stadttor Leibnizstraße werden als Kerngebiete i.S.v. § 7 BauNVO festgesetzt. Sie werden nach § 1 Abs. 5,6,7 und 9 BauNVO gegliedert. Zur Stützung der zentralen Einzelhandelsfunktion dieses Standortes sollen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Das Kerngebiet im süd-östlichen Quadranten des Kreisverkehrs ermöglicht zusätzliche großflächige Verkaufsflächen über den planungsrechtlichen Bestand des Bebauungsplanes Nr. BK 68/II hinaus.

Um schädliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung infolge von Geschäftsaufgaben in den Wohnbereichen, bzw. negative Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Fußgängerzone durch Kaufkraftbindung im rückwärtigen Bereich zu verhindern, werden die überbaubaren Flächen in diesem Kerngebiet so gering dimensioniert, dass hier lediglich eine Verkaufsfläche von max. 2.500 qm realisiert werden kann. Kerngebiete dienen überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben. Daher ist eine Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan durch Gliederung des Baugebietes i.S.v. § 1 (4) BauNVO nicht angezeigt, da ansonsten die Zweckbestimmung des Gebietes nicht mehr gewährleistet ist. Des Weiteren ist die Entwicklung im Einzelhandel sehr schnelllebig und immer aktuell marktorientiert. Neue Branchen und Sortimentszusammensetzungen sollen daher nicht im vorhinein unmöglich gemacht werden.

Die Stadt Bergkamen wird daher den Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages i.S. v. § 11 BauGB verpflichten, innerhalb der zusätzlichen Kerngebietsflächen nur maximal einen Lebensmitteldiscount-Markt zu realisieren. Daneben sollen mehrere Fachmärkte zulässig sein. Die Verkaufsflächenobergrenze wird auf 2.500 qm begrenzt. Diese Ansiedlungen lassen aufgrund ihres schmalen Sortiments ausreichend Raum für die vorhandenen Fachgeschäfte in der Fußgängerzone; vielmehr werden hier weitere

Ergänzungen erwartet. Die Umwandlung der Verkaufsfläche, gesamt oder auch in Teilen, in ein Kauf- oder Warenhaus und/oder in ein SB-Warenhaus soll auch in Zukunft nicht zulässig sein, da diese Nutzungen am Standort Fußgängerzone Präsidentenstraße nicht verträglich sind, weil sich die Sortimente mit dem Bestand in der Fußgängerzone erheblich überschneiden würden.

Auch hier sollen Vergnügungsstätten aus den o.g. Gründen ausgeschlossen werden, da insbesondere in den Nachtstunden Störungen zu erwarten sind. Diese ergeben sich häufig durch die an- und abfahrenden Fahrzeuge der Besucher und den Aufenthalt auf den Parkplätzen. Durch den weitgehenden Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplangebiet ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Vergnügungsstätten in anderen Teilen des Stadtgebiets zugelassen werden können. Das ist insbesondere in Mischgebieten an starkbefahrenen Verkehrsachsen, in den großflächigen Kerngebieten im Rathausviertel und in den Gewerbegebieten möglich.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche Zwecke. Für diese Anlagen bestehen MI- bzw. MK-Gebiete abseits der Kernzone. Im zentralen Einkaufsbereich sollen nur den Einzelhandel stützende Nutzungen in den Erdgeschosszonen zulässig sein.

Aufgrund der Nähe zu Industriebetrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, sollen in diesem Kerngebiet nur Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonen zulässig sein.

7. Verkehrsflächen / verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt vom Kreisverkehr aus über eine neue Erschließungsstraße, die ca. 70 m westlich der heutigen Straße "Zweihausen" liegt.

65 m südlich des Einmündungsbereiches erfolgt die Erschließung der zentralen Stellplatzanlage. Im südlichen Bereich bleibt ein Teilstück der Straße "Zweihausen" erhalten. Hierüber erfolgt die rückwärtige Erschließung des Kaufhauses sowie eine zweite Zufahrt zum Parkplatz.

Der Parkplatz wird im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Um die öffentliche Nutzung zu gewährleisten, werden sie mit einem öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Damit kann der öffentliche und private Stellplatzbedarf gedeckt werden. Damit eine möglichst große bauliche Ausnutzung der Kern- und Mischgebietsgrundstücke erreicht wird, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die Stellplatzpflicht gemäß der vom Rat am 13.06.1986 beschlossenen Satzung abzulösen.

Passagen zur Fußgängerzone werden ebenfalls als Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Die geplante Platzaufweitung im Bereich Präsidentenstraße 49 wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone in den Bebauungsplan übernommen.

8. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Zur Entwicklung der Stadttorfunktion im Bereich des Kreisverkehrs sowie zur Schaffung eines attraktiven Erscheinungsbildes in der Fußgängerzone werden hier geneigte Dachformen als Pult- oder Satteldach festgesetzt. Weitergehende gestalterische Festlegungen bis hin zur Materialwahl werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor getroffen.

9. Umweltbelange

UVP-Pflicht

Mit dem Bebauungsplan BK 111/A werden keine Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, begründet.

Der Parkplatz hat im bisherigen Außenbereich eine Größe von ca. 4.250 qm, so dass auch eine allgemeine Vorprüfung i.S. des UVPG nicht angezeigt ist.

Im Kerngebiet und Mischgebiet-Gewerbe können im heutigen Außenbereich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von maximal ca. 4.600 qm zulässig sein. Auch hier wird der Vorprüfwert von 5.000 qm nicht erreicht.

Ca. 10.000 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind heute dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Das heißt, auch in Kumulation der einzelnen Bauvorhaben, die hier zulässig werden, erreicht die zusätzliche Baufläche nicht den Schwellenwert von 20.000 qm.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die Flächen im bisherigen Außenbereich sind Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes. Bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde ein Forstumwandlungsverfahren durchgeführt. Für den Eingriff in den Wald wird eine Fläche im Verhältnis 1 : 3 aufgeforstet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. BK 111/A ist kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Die Restflächen befinden sich im zur Zeit gültigen Bebauungsplan Nr. BK 68/II und sind dort als MK- bzw. MI-Gebiet und als Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Nutzungen sind auf den Grundstücken auch realisiert.

Altlasten

Auf einer Teilfläche im Nord-Westen des Plangebietes, im heutigen Zechenwald, befand sich bis 1944 die Bergarbeitersiedlung "Zweihausen". Es handelt sich hier nicht um eine Altlastenverdachtsfläche. Auf eine Gefährdungsabschätzung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz kann daher verzichtet werden. Dennoch ist das Vorhandensein möglicher belasteter Materialien, z.B. das Verfüllgut der ehemaligen Keller, nicht ganz auszuschließen. Im Rahmen der notwendigen Baugrunduntersuchungen, noch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes, sind daher Untersuchungen hinsichtlich der Belastungssituation des Bodens in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna erforderlich.

Auf dem Grundstück Präsidentenstraße 45 hat sich ein Bauunternehmen und ein Großhandel für Farben und Lacke befunden. Für diese Altlastenverdachtsfläche ist ein MK-Gebiet festgesetzt. Hier wird ein Fachmarkt mit Anlieferung errichtet. Die Fläche wird zu 100 % versiegelt. Für die beiden Altlastenverdachtsflächen wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die chem. Analysenergebnisse belegen, dass die nachgewiesenen Gehalte der untersuchten Parameter die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung aufgeführten Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke sowie Park- und Freizeitanlagen nicht überschreiten bzw. einzelne Parameter nicht nachgewiesen werden konnten. Der Bodenaushub bei den zukünftigen Baumaßnahmen ist unter Beachtung der zur Zeit gültigen Rechtsvorschriften der Entsorgung entsprechend der Einstufungen in die jeweilige Zuordnungsklasse der Entsorgung zuzuführen.

Immissionsschutz

Die Baugebiete sind so zugeordnet, dass die zulässigen Nutzungen sich nicht gegenseitig in ihrem Schutzbedürfnis hinsichtlich Lärm, Geruch und Erschütterung beeinträchtigen.

Im Nord-Westen des Bebauungsplangebietes tangiert die K 16 den Planbereich. Sie hat nach der Straßenverkehrszählung 2000 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 10.000 Fahrzeugen. Mit der Erstellung des Kreisverkehrs in 2004 hat sich die Lärmbelastung aufgrund der Geschwindigkeitsreduzierung erheblich reduziert. Da im benachbarten Kerngebiet schutzwürdige Wohnungen i.S.v. § 7 BauNVO Abs. 2 Nr. 7 nicht zulässig sind, sind Immissionsprobleme nicht zu befürchten.

Nördlich der K 16/Erich-Ollenhauer-Straße befinden sich mehrere Anlagen, die unter Bergrecht stehen. Mit dem Bebauungsplan rücken keine schützenswerten Nutzungen näher an diese Anlagen heran. Die für die Immissionsbeurteilung der bergbaulichen Anlagen maßgeblichen Immissionsorte werden als Kern-, Dorf- oder Mischgebiet mit einem Richtwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingestuft. Diese Richtwerte sind auch für die Baugebiete in diesem Bebauungsplan maßgebend, so dass der gebietstypische Immissionsrichtwert ohne zusätzliche Auflagen am Emissionsort als gesichert angesehen werden muss.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich mehrerer BImSchG-Betriebe. Diese Gemengelage ist historisch begründet. Insofern gilt bei der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die gewerblichen Anlagen entsprechen dem Stand der Technik. Weitergehende Immissionsschutzmaßnahmen durch die Anlagenbetreiber werden mit dieser Bauleitplanung nicht verursacht. Ein zusätzliches Wohngebiet ist mit diesem Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Als schützenswerte Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes könnte eine Wohnnutzung im Bereich des MK- bzw. des MI-Gebiets entstehen. Um einen ausreichenden Sicherheitsabstand zu gewährleisten, wird die Wohnnutzung in beiden Gebieten ausgeschlossen. Lediglich betriebszugehörige Wohnungen sind allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

Neben den Belangen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auch die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Der Belang der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung hat eine eigenständige Bedeutung im Hinblick auf solche Sachverhalte, die latent zu Unfällen neigen. Dabei geht es vorrangig um Konstellationen, die Auswirkungen auf die Gesundheit nicht dauerhaft haben, aber plötzlich in drohende Gefahrenlagen umschlagen oder den Schaden sofort eintreten lassen können.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind nach § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S.d. Seveso-Richtlinie hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im Hinblick auf die bauleitplanerische Bewältigung ist danach von dem von der Rechtsprechung entwickelten Trennungsgrundsatz auszugehen.

Zur Beurteilung ausreichender Sicherheitsabstände wird bei der immissionsschutzrechtlichen Abwägung der Abstandserlass NRW herangezogen. Dort werden die betriebsbedingten, alltäglichen Immissionen eines Betriebes hinsichtlich Luftverunreinigungen oder Lärm angesetzt. Die Abstände im Sinne der StörfallV müssen aber gerade Betriebsstörungen in ihre Betrachtung einbeziehen. Eine ausgearbeitete Empfehlung oder Richtlinie besteht bis heute nicht. Die Störfallkommission lässt gerade Abstandsempfehlungen erarbeiten, die allerdings auf den Fall der Neuansiedlung bezogen sind. Das ist hier aber nicht gegeben. Im

vorliegenden Fall sind historisch bedingt die empfohlenen Abstände zur Wohnbebauung zum Teil erheblich unterschritten. Daher ist hier die generalisierte, zonierte Betrachtungsweise nicht angemessen.

Durch das Staatliche Umweltamt wurden erste Ausbreitungsrechnungen für diejenigen Dennoch-Störfälle vorgenommen, die den größten Einfluss auf die nächstgelegene Wohnnutzung in Bergkamen haben können.

Bei diesen Ausbreitungsannahmen im Dennoch-Störfall ist der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. BK 111/A betroffen.

In den neu ausgewiesenen MK- und MI-Gebieten wird mit dem B-Plan keine zusätzliche Wohnnutzung, mit Ausnahme einzelner Betriebswohnungen, zugelassen. Eine besonders schutzwürdige Nutzung wird demnach nicht neu geschaffen. Eine Verdichtung der Einwohnerzahl im Einwirkungsbereich durch diesen Bebauungsplan ist daher nicht gegeben. Die Realisierung der zulässigen Nutzung bedeutet daher keine Zunahme der Gefährdung der Wohnbevölkerung.

Der B-Plan Nr. BK 111 /A dient der Entwicklung der Innenstadt durch Umstrukturierung des Einzelhandelsbesatzes im Bereich der Fußgängerzone. Aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur und Parzellierung kann zukunftsfähiger Einzelhandel, der von großen Flächen geprägt ist, in der vorhandenen Struktur an der Präsidentenstraße nicht realisiert werden. Daher sollen Einzelhandelsbetriebe im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone angesiedelt werden. Am Übergang zwischen Fußgängerzone und rückwärtiger Neubebauung wird zum Ausgleich auf eine ca. 1.000 qm große Kerngebietsfläche verzichtet. Hier befindet sich heute ein Lebensmittel-Discount-Markt. Dieser wird abgerissen. Die Fläche wird zu einem innerstädtischen Platz umgestaltet. Im Bebauungsplan wird die Baufläche zugunsten der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche aufgegeben.

Alle Maßnahmen dienen dazu die Wettbewerbsposition des Standortes "Nordberg" durch Verbesserung der Magnetfunktion mit zukunftsfähigen Einzelhandelsbetrieben zu sichern. Es handelt sich also nicht um eine Funktionsveränderung des Standortes. Vielmehr soll die ursprüngliche Vitalität und Funktionsfähigkeit der Fußgängerzone wieder hergestellt und langfristig gesichert werden.

Dieses städtebauliche Ziel steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die auch im Einzelhandelserlass dokumentiert sind. Erforderlich ist demnach die Integration des Handels in funktionaler, maßstäblicher und räumlicher Hinsicht. Aufgrund der Stadtstruktur Bergkamens hat die Schwerpunktsetzung für die Innenstadt absolute Priorität. Eine periphere Lage scheidet landesplanerisch und städtebaulich aus, weil sie die Fußgängerzone gefährden würde, da Kaufkraftabflüsse zu erwarten wären.

Die Sicherheit der Kunden und Beschäftigten bei einer Gefahrenlage in den mit diesem Bebauungsplan neu zugelassenen Verkaufsflächen kann durch bauliche Maßnahmen, z.B. hinsichtlich Be- und Entlüftung, und durch verhaltensregelnde Maßnahmen zusätzlich verbessert werden. Diese Maßnahmen gehen über die Regelungsbefugnis des Bauleitplanes hinaus und sind im Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Einrichtungen zu prüfen und festzulegen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Nachbarschaft zwischen Wohngebäuden und Störfallbetrieben ist aus Sicht des Katastrophenschutzes des Kreises Unna eine geringfügige, städtebauliche Erweiterung im Einwirkungsbereich – wie sie mit diese Bauleitplanung verfolgt wird – keine Situationsverschlechterung zu erwarten.

10. Ver- und Entsorgung

Im Planbereich des Bebauungsplanes kann die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas durch Anschluss an die vorhandenen Netze gesichert werden.

Die Abwässer werden dem vorhandenen Kanal im Mischsystem zugeführt. Geringfügige bauliche Änderungen sind erforderlich. Das anfallende Abwasser kann über die Schmutzwassersammler an Kuhbach und Seseke abgeführt und in der Kläranlage Lünen-Sesekemündung gereinigt werden.

Eine Versickerung vor Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

11. Überörtliche Regelungen und Fachplanungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. BK 111/A befindet sich die K 16/ Erich-Ollenhauer-Straße mit dem Kreisverkehr in der freien Strecke. Die Anbindung an den Kreisverkehr sowie das Heranrücken einer Bebauung sind mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt und beeinträchtigt nicht die Belange des Verkehrs.

Bau- und Bodendenkmale sind nach heutigem Kenntnisstand im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

12. Bergbauliche Einwirkungen

Der Geltungsbereich liegt im Randbereich des Bergsenkungsgebietes des Bergwerks Ost/Betriebsbereich Monopol. Der Bereich ist i.S.v. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet. Zu erwartende bauliche Einwirkungen sind durch notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen technisch auszugleichen.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnungsmaßnahme soll im Rahmen einer freiwilligen Umlegung erfolgen. Die Stadt Bergkamen bringt hierzu die im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücke ein. Der Investor erwirbt sowohl die Grundstücke für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Straße "Zweihausen" als auch für den Platz an der Fußgängerzone. Die Flächen werden nach Abschluss der Maßnahme der Stadt übertragen.

Bergkamen, September 2005

