



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

Vorlage

Nr. 096/2014

vom: 29.08.2014

Beschlussvorlage

öffentlich

HFA

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Straßenverkehrsausschuss Haupt- und Finanzausschuss

Bezeichnung des TOP
Bebauungsplan Nr. 6.1 Ka „Zollpost“,
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 Ka „Zollpost“

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 11 ha und wird begrenzt durch:

- die Unnaer Straße (B 233) im Westen,
- die BAB 1 im Süden sowie
- die Straße Zollpost.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in dem beigefügten Plan ersichtlich.

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Die Flächen innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 6 Ka „Zollpost“ dienten ursprünglich der Ansiedlung von Betrieben der Gardinen- und Fertighausbranche und waren entsprechend als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt.

Auf der Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung von 1968 wurden nach Aufgabe des produzierenden Gewerbes innerhalb des Plangebiets großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Im Jahre 1989 erfolgte eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, eine planungsrechtliche Grundlage für die zwischenzeitlich etablierten großflächigen Handelsbetriebe zu schaffen, die schon auf Basis der zu diesem Zeitpunkt gültigen BauNVO 1977 nur noch innerhalb von Kerngebieten gem. § 7 BauNVO oder Sondergebieten gem. § 11 BauNVO zulässig waren.

Vor diesem Hintergrund wurde für die verschiedenen Teilflächen des Bebauungsplanes die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO differenziert nach den verschiedenen Handelsnutzungen festgesetzt. Festgesetzt wurde demnach ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt und Gartencenter“ (Sondergebiet A) und einer Verkaufsfläche von 6.500 qm, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ (Sondergebiet B) und einer Verkaufsfläche von 11.000 qm sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt – Spielzeugfachmarkt“ (Sondergebiet C) und einer Verkaufsfläche von 5.600 qm.

Darüber hinaus wurde entlang der B 233 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Musterhaus – Ausstellung“ (Sondergebiet D) festgesetzt.

Der nördliche Teil des Plangebietes, der einer gewerblichen Nutzung unterlag, wurde als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Nach Aufgabe der Nutzung des „Einrichtungshauses“ (Sondergebiet B) wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes für diese im Zentrum des Plangebiets gelegenen Flächen 2004 auf Basis der zu diesem Zeitpunkt gültigen BauNVO 1990 die Festsetzung als Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baumarkt/Baustoffhandel/ Gartencenter“ und einer Verkaufsfläche von max. 8.200 qm getroffen.

Mittlerweile haben sich auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts verschiedene Veränderungen im Plangebiet ergeben, die eine Anpassung des Bebauungsplanes insgesamt erfordern.

So bestehen innerhalb der im Sondergebiet A festgesetzten Gesamtverkaufsfläche neben dem Verbrauchermarkt weitere Fachmärkte. Innerhalb des Sondergebietes B konnte ein neuer Baumarkt (Hornbach mit einer vom aktuellen Bebauungsplan abweichenden Verkaufsfläche sowie leicht angepassten Sortimenten) angesiedelt werden und das Sondergebiet C hat sich zwischenzeitlich als Standort für großflächige Fachmärkte etabliert, mit baumarkttypischen Sortimenten und Toys R us. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Sondergebiet D (Musterhäuser) lassen eine zeitgemäße Entwicklung nicht zu.

Darüber hinaus ist der Bebauungsplan von einer Änderung der landesplanerischen Vorgaben zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels betroffen.

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg „Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil“ aus dem Jahre 2004 weist das Plangebiet sowie die nördlich angrenzenden Flächen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) aus. Vor dem Hintergrund der landesplanerischen Vorgaben des seit Mitte letzten Jahres wirksamen LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, nach dem Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur noch innerhalb regionalplanerisch ausgewiesener „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ zulässig sind, wird daher ebenfalls eine Überarbeitung des bestehenden Planungsrechts erforderlich, um die Entwicklung des Plangebietes auch unter regionalplanerischen Gesichtspunkten verträglich zu steuern.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Kamen somit das Ziel, unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungsänderungen im Bereich der Baumarktangebote sowie der landesplanerischen Vorgaben eine im Hinblick auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Kamen und der Nachbarkommunen verträgliche Nutzungskonzeption zu entwickeln, die die vorhandenen Nutzungen langfristig sichert und gleichzeitig städtebaulich verträgliche Entwicklungsperspektiven für das Plangebiet eröffnet.