



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

**Vorlage**

**Nr. 105/2021**

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 21.06.2021

## Beschlussvorlage

öffentlich

HFA

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

Bezeichnung des TOP

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

hier: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

### **Beschlussvorschlag:**

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen beschließt:

1. Den Flächennutzungsplan vom 17.02.2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauBG und § 1 Abs. 8 BauGB sowie § 8 Abs. 3 BauGB für den unter Punkt I dieser Beschlussvorlage beschriebenen Geltungsbereich zu ändern (4. Änderung).  
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtteil Kamen-Mitte, im statistischen Bezirk Lünener Höhe. Er wird begrenzt im Norden durch die Lünener Straße, im Osten und Süden durch die Gertrud-Bäumer-Straße und im Westen durch die östlich der Herbert-Wehner-Straße gelegenen Gewerbeflächen (u. a. Fahrradhandel). Das ca. 1,06 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 612, 618, 620, 633, 641, 643, 645 und 990-992, alle Gemarkung Kamen, Flur 11. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt mit dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ überein.

#### **I. Sachdarstellung**

In dem Plangebiet befinden sich derzeit zwei Lebensmittelmärkte; ein Vollsortimentmarkt mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.260 m<sup>2</sup> und ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 680 m<sup>2</sup>. Die beiden Märkte werden durch einen Getränkemarkt (Verkaufsflächengröße von ca. 300 m<sup>2</sup>) ergänzt. Letzterer befindet sich in einem der drei, ebenfalls in das Plangebiet fallenden, Wohnhäuser (Lünener Straße 223-227, davon in Haus Nr. 223).

Erschlossen wird der Marktstandort mit seiner derzeitigen Gemeinschaftsstellplatzanlage als auch die Wohnhäuser Lünener Straße 223 und 225, deren Parkplätze ebenfalls auf der vorgenannten Anlage angeordnet sind, über die Herbert-Wehner-Straße. Das Grundstück verfügt des Weiteren über eine Ausfahrt mit Rechtsausbiegegebot zur Lünener Straße. Das

Wohngebäude Lünener Straße 227 wird über die Gertrud-Bäumer-Straße erschlossen. Das Grundstück ist aufgrund der Bebauung mitsamt der Stellplatzanlage fast vollständig versiegelt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Nahversorgungszentrum, dessen Hauptgebäude (Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) sich in einem sanierungsbedürftigen, baulichen Zustand befinden, neu aufzustellen. Mit den Neubauten soll den aktuellen Anforderungen und Ansprüchen im Hinblick auf energetische Aspekte eines Lebensmitteldiscounters bzw. eines Vollsortimenters als auch einer kundenfreundlicheren Ausrichtung, entsprochen werden. Durch die Art der Gebäudekörperanordnung parallel zur Gertrud-Bäumer-Straße und Ausrichtung der Stellplatzanlage soll ein geordnetes städtebauliches Bild entstehen und gleichzeitig eine Abschirmung zur Wohnbebauung an der Gertrud-Bäumer-Straße erfolgen. Erschlossen wird der Standort weiterhin über die Herbert-Wehner-Straße. Die Stellplätze für die Häuser Lünener Straße 223 und 225 werden, wie momentan auch schon, auf der Stellplatzanlage der Märkte angeordnet.

Aufgrund des umliegenden hohen Einwohnerpotentials kommt dem Einzelhandelsstandort eine Nahversorgungsfunktion zu. Er soll daher dringend erhalten und langfristig gesichert werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 Ka sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> für den Vollsortimenter inklusive eines Bäckers/Cafés und ca. 1.265 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscountmarkt und die zum Standort gehörige Stellplatzanlage geschaffen werden. Hier wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes gewählt, um das Vorhaben konkret hinsichtlich seiner städtebaulich relevanten und gestalterischen Parameter festzusetzen.

Der Bereich der Wohn- und Marktgebäude ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen vom 17.02.2004 als „gemischte Baufläche“ und die süd-westliche Parkplatzfläche als Gewerbegebiet dargestellt. Da die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung in die Darstellung „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ im Parallelverfahren für diesen Bereich erforderlich.

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-westlicher Teil stellt den Bebauungsplanbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Der in Aufstellung befindlichen neue Regionalplan Ruhr stellt das Plangebiet im Bereich der Wohn- und Marktgebäude als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ und den Bereich der süd-westlichen Stellplatzanlage als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Bis zum Inkrafttreten des Regionalplanes für das Ruhrgebiet gelten die bisherigen Regionalpläne, hier der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg.

## **II. Vorhabenträger**

Vorhabenträger der geplanten Baumaßnahme ist die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG bzw. eine noch zu gründende Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Der Vorhabenträger hat schriftlich um Einleitung des Satzungsverfahrens für einen Bebauungsplan gebeten. Er hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Verfahren zu planen und zu realisieren.

## **III. Finanzielle Auswirkungen**

Für das Bauleitverfahren entstehen der Stadt Kamen keine Kosten. Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

## **Anlagen:**

Übersichtsplan zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes