



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Vorlage

Nr. 148/2021

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 05.11.2021

Beschlussvorlage

öffentlich

Rat

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Kamen

Bezeichnung des TOP

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 51 Ka „Hemsack“,
hier: Beschluss der Aufhebung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Kamen beschließt nach Prüfung und Abwägung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung

1. die in der Anlage 3 aufgeführten Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB;
2. die in der Anlage 4 aufgeführten Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB;
3. die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka „Hemsack“ mit seiner Begründung gem. § 10 BauGB. Der Beschluss der Aufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen und mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in dem beige-fügten Lageplan dargestellt (siehe Anlage 1).

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

Der Bebauungsplan Nr. 51 überplante im Jahr 1979 das seinerzeit bereits teilweise bebaute Areal zwischen der Wilhelm-Bläser-Straße, Bundesbahn und Körnebach.

Als Zielsetzung der Planung wurde ausgeführt, dass das Gebiet als eingeschränktes Industriegebiet („Glb“) ausgewiesen wird.

Gemäß den Regelungen der Baunutzungsverordnung dienen Industriegebiete nach § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Industriegebiete dienen danach nicht dem Wohnen, vielmehr ist das Wohnen grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Innerhalb des Gebietes befinden sich heute mehr als 100 Wohneinheiten, von denen eine Vielzahl zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Jahre 1979 vorhanden waren und keine Nutzungsbezüge zu den bestehenden Betrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung aufweisen. Gleichzeitig befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes lediglich ein Gewerbebetrieb, der im Sinne der Regelungen des § 9 Abs. 1 BauNVO in anderen Baugebieten unzulässig wäre.

Unabhängig von der Frage welche Wohnnutzungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden waren, ist für die heute bestehende Situation festzustellen, dass die Festsetzung eines „Industriegebietes“ für das Plangebiet aufgrund der Vielzahl von Wohnnutzungen funktionslos geworden ist. Insbesondere ist aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur nicht absehbar, dass das Gebiet in Zukunft dem Nutzungsspektrum eines Industriegebietes entsprechen könnte.

Vor dem Hintergrund der daraus resultierenden Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka soll dieser Bebauungsplan daher nun auch formell aufgehoben werden.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka bemisst sich die Zulässigkeit baulicher Nutzungen im Plangebiet künftig nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Vor diesem Hintergrund erfolgt parallel zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka „Hemsack“ die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“ für den westlichen Teil des bisherigen Plangebietes, um das in diesem Bereich vorhandene räumliche Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen verträglich zu steuern.

Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt sind.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aufgrund der innerhalb des Plangebietes bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen und Bebauung durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen werden.

Für den westlichen Teil des Plangebietes, in dem auf dieser Grundlage Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen besteht, erfolgt daher parallel zur Aufhebung des Bebauungsplanes die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“.

Vorkommen sog. europäischer Vogelarten können innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Hier ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen insbesondere von Vorkommen von an Siedlungslagen und menschliche Störungen gewöhnte Arten, sog. Ubiquisten auszugehen. Dies umso mehr, da der Geltungsbereich des aufzuhebenden Planes durch Verkehrsimmissionen, sonstige Störungen jeglicher Art sowie durch weitgehende Bebauung/Versiegelung geprägt ist und zusammenhängende, als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignete Biotopstrukturen fehlen. Es ist deshalb von einer Toleranz der möglicherweise betroffenen Individuen gegenüber Baumaßnahmen und / oder gebietstypischer Nutzung auszugehen.

Einer Aufhebung des Bebauungsplans stehen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben entgegen. Die artenschutzbezogenen Verbotsbestände des BNatSchG und des LNatSchG NRW gelten unmittelbar als direkt anwendbares Recht fort.

Entwässerung

Da das Plangebiet bereits leistungsfähig erschlossen ist, erfolgt die Entwässerung über die im Plangebiet vorhandenen Kanalisationsanlagen.

Altablagerungen

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld Monopol I, über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld Königsborn XIII, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld Grimberg-Gas sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld CBM-RWTH (zu wissenschaftlichen Zwecken). Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

In dem Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind im Umfeld des Plangebietes ehemalige bergbauliche Betriebsstätten verzeichnet, für die die Bergaufsicht bereits geendet hat.

Bauleitplanverfahren

Der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka „Hemsack“ wurde vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen am 02.07.2019 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte mit Bekanntmachung vom 25.11.2019 im Zeitraum vom 02.12. 2019 bis einschließlich 10.01.2020. Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB erfolgte mit Bekanntmachung vom 18.02.2021 im Zeitraum vom 01.03.2021 bis einschließlich 01.04.2021. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zu den Themen Leitungstrassen, Entwässerung, Bergbau und Immissionsschutz Stellung genommen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein, durch die eine erneute Änderung der Planunterlagen erforderlich geworden wäre. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll daher der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gefasst werden.

Anlagen:

- | | |
|-----------------|--|
| <u>Anlage 1</u> | Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 51 Ka „Hemsack“ (Maßstab 1:5.000) |
| <u>Anlage 2</u> | Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka „Hemsack“ mit Umweltbericht |
| <u>Anlage 3</u> | Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka „Hemsack“ aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB |
| <u>Anlage 4</u> | Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka „Hemsack“ aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB |