



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Vorlage

Nr. 149/2021

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

Bebauungsplan Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“,
hier: Satzungsbeschluss

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 4 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 5 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. den Bebauungsplan Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“ mit seiner Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung 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):

Anlass der vorliegenden Planung war die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 51 Ka „Hemsack“. Der Bebauungsplan überplante im Jahr 1979 das seinerzeit bereits teilweise bebaute Areal zwischen der Wilhelm-Bläser-Straße, Bundesbahn und Körnebach als „Industriegebiet“ gem. § 9 BauNVO.

Innerhalb des Gebietes befinden sich derzeit jedoch mehr als 100 Wohneinheiten, von denen eine Vielzahl zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Jahre 1979 bereits vorhanden waren und keine Nutzungsbezüge zu den bestehenden Betrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung aufweisen. 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 wurde das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka eingeleitet.

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

Für den westlichen Teil des bisherigen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka zwischen der Straße „Hemsack“ und dem Körnebach ist festzustellen, dass die dort vorhandenen Betriebe unter Berücksichtigung der räumlichen Situation im Plangebiet ein Entwicklungspotenzial besitzen, welches jedoch einer städtebaulichen Steuerung bedarf und somit ein Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet.

Anders als im übrigen Teil des bestehenden Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka weisen die in diesem Teilbereich bestehenden Wohnnutzungen einen Bezug zu dem jeweiligen Gewerbebetrieb im Sinne der Regelungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf, so dass diese dem Planungsziel eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO nicht entgegenstehen. Städtebauliches Ziel ist es daher, für diesen Teilbereich langfristig eine gewerbliche Entwicklung zu sichern, die sich verträglich in das bestehende Umfeld einfügt.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen werden.

So ist aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen für die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes und der vollständigen Besiedlung des Plangebietes ist auch für die Schutzgüter Boden und Fläche nicht von Beeinträchtigungen auszugehen. Dies wird dokumentiert in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu dem Bebauungsplan, die zu dem Ergebnis kommt, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst wird. Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse und Vögel untersucht wurden. Im Ergebnis sind – unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen – keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Planumsetzung zu erwarten. Zum einen ist im Zuge des Gebäudeabbruchs zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber an Gebäude gebundene Fledermausarten im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach der Landesbauordnung eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig und ggf. ganzjährig eine artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Gebäude durchzuführen.

Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchgeführt werden. Eine Rodung/ Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Entwässerung

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

Altablagerungen

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung bestehen im Plangebiet Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, die im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst sind.

Die betroffenen Flächen werden daher entsprechend im Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich die Untere Boden-schutzbehörde des Kreises Unna zu informieren.

Bauleitplanverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet 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 wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zu den Themen Leitungstrassen, Denkmalschutz, Entwässerung, Grünstrukturen entlang der Körne, Altlasten 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. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“ (Maßstab 1:5.000) |
| <u>Anlage 2</u> | Bebauungsplan Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“ (Maßstab 1:1.000) |
| <u>Anlage 3</u> | Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“ mit Umweltbericht und Artenschutzprüfung |
| <u>Anlage 4</u> | Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“ aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB |
| <u>Anlage 5</u> | Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“ aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB |