



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Vorlage

Nr. 151/2021

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße,,
hier: Abschluss des Durchführungsvertrages – Teil A –

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Kamen beschließt, den Durchführungsvertrag – Teil A – (Anlage dieser Beschlussvorlage) zum Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogenen Bebauungsplan) Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kamen gem. § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW zu fassen.

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ liegt im Stadtteil Kamen-Mitte, im statistischen Bezirk Lünener Höhe. Der Geltungsbereich wurde im Zuge der weiteren Planung angepasst und im Vergleich zu der Angabe im Einleitungsbeschluss verkleinert (Entfall der Flurstücke 612, 618, 620, 641, 643, 645 und 992). Er wird nun im Norden durch die Grundstücke Lünener Straße 223, 225 (Flurstück 992) und 227 und die Lünener Straße selbst begrenzt, im Osten durch das Flurstück 992 und die Getrud-Bäumer-Straße. Im Süden wird er weiterhin durch die Gertrud-Bäumer-Straße und im Westen durch die östlich der Herbert-Wehner-Straße gelegenen Gewerbeflächen (u. a. Fahrradhandel) und das Flurstück 643 begrenzt. Das ca. 0,9 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 633, 990 und 991, alle Gemarkung Kamen, Flur 11.

II. Sachdarstellung

In dem Plangebiet befinden sich derzeit zwei Lebensmittelmärkte; ein Vollsortimentmarkt mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.260 m² und ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 680 m². Die beiden Märkte werden durch einen Getränkemarkt (Verkaufsflächengröße von ca. 300 m²) ergänzt. Letzterer befindet sich in dem an der Lünener

Straße gelegenen Haus Nr. 223, welches jedoch nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fällt.

Erschlossen wird der Marktstandort mit seiner derzeitigen Gemeinschaftsstellplatzanlage über die Herbert-Wehner-Straße. Das Grundstück verfügt des Weiteren über eine Ausfahrt mit Rechtsausbiegegebot zur Lünener Straße. 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 Ausfahrt zur Lünener Straße soll komplett unterbunden werden. Die Häuser Lünener Straße 223 und 225 werden, wie momentan auch schon, über die Stellplatzanlage des Nahversorgungsstandortes erschlossen, wobei die Parkplätze des Gebäudes Lünener Straße 223 auf der vor erwähnten Stellplatzanlage angeordnet sind.

Aufgrund des umliegenden hohen Einwohnerpotentials kommt dem Einzelhandelsstandort eine bedeutende 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 m² für den Vollsortimenter inklusive eines Bäckers/Cafés und ca. 1.265 m² 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 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 des Flächennutzungsplanes 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 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.

III. Vorhabenträger

Vorhabenträger der geplanten Baumaßnahme ist die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG bzw. eine noch zu gründende Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 29.07.2019 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.

IV. Durchführungsverträge – Teil A und Teil B –

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, den als Anlage beigefügten Durchführungsvertrag – Teil A – vorbehaltlich der parlamentarischen Zustimmung mit der Stadt Kamen zu schließen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u. a. zur Übernahme der Planungs- und Realisierungskosten (vgl. § 7 des Vertrages).

Vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ ist auch der Durchführungsvertrag – Teil B – zwischen der Stadt Kamen und dem Vorhabenträger abzuschließen. Gegenstand dieses Durchführungsvertrages –Teil B – wird neben der Durchführungsverpflichtung bezüglich des Vorhabens selbst, insbesondere die Planung, Durchführung und Kostenträgerschaft für die mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungsarbeiten und soweit vorgesehen, der ökologischen Kompensationsmaßnahmen sein.

Anlagen:

- Durchführungsvertrag – Teil A –
- Lageplan Anlage zum Durchführungsvertrag (Plan Nr. 121)