

Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Vorlage

Nr. 015/2023

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 21.02.2023

Mitteilungsvorlage

öffentlich

PuS

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss

Bezeichnung des TOP
Sachstandsbericht Vorhabenbezogener B-Plan Nr 79 Ka – „Nahversorgungszentrum
Lünener Straße„

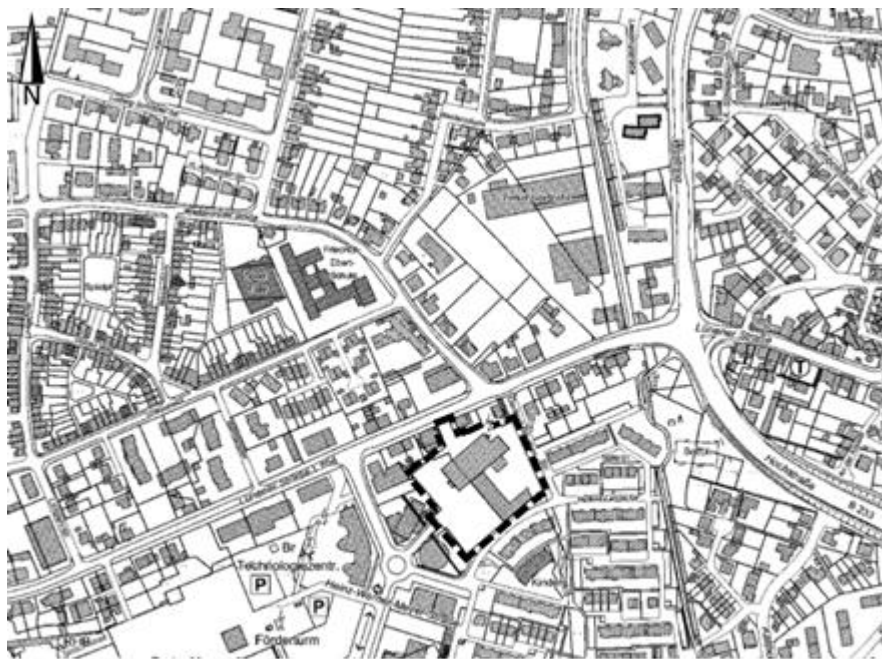
Geltungsbereich und Verfahren:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat am 28.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ liegt im Stadtteil Kamen-Mitte. Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Planung angepasst und im Vergleich zu der Angabe im Einleitungsbeschluss verkleinert. 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.

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 räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ stimmt mit dem räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes überein.

Die Grenzen des ca. 0,9 ha großen räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in dem folgenden Plan ersichtlich.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Quelle: TIM-online

Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“

Die Aufstellung erfolgt im sogenannten Vollverfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.05. bis 30.06.2022 durchgeführt.

Sachstand:

Der Vorhabenträger beabsichtigt den vorhandenen Einzelhandelsstandort neu aufzustellen, um ihn attraktiver zu gestalten und den heutigen energetischen Anforderungen anzupassen.

Der bestehende Einzelhandelsstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße und gilt für die umliegende Bevölkerung als Nahversorger insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Neuaufstellung der beiden Märkte (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) soll gemeinsam mit dem bestehenden, außerhalb des Plangebietes liegenden, Getränkemarkt zur Sicherung des Standortes beitragen und die Kaufkraft binden.

Sowohl der Vollsortimenter als auch der Discountmarkt sollen nicht nur erneuert, sondern auch erweitert werden, so dass eine übersichtlichere und kundenfreundlichere Präsentation der Ware u. a. auch mit komfortableren Gangbreiten erfolgen kann. Der Vollsortimenter soll von derzeit ca. 1.260 m² auf ca. 1.600 m² Verkaufsfläche (inklusive Bäcker/Café), der Lebensmitteldiscounter von derzeit ca. 680 m² auf ca. 1.265 m² Verkaufsfläche vergrößert werden. Eine Erweiterung im Bestand hätte große Eingriffe in die Gebäudesubstanz zur Folge und ist aus internen logistischen als auch konstruktiven Gründen schwierig umzusetzen. Daher wird ein Neubau mit einer zeitgemäßen und freundlicheren Fassadengestaltung vorgezogen. Durch die geplante straßenbegleitende Anordnung der Gebäude wird außerdem die benachbarte Wohnbebauung an der Gertrud-Bäumer-Straße, im Gegensatz zur heutigen Situation, vom Parkplatz und der Anlieferung der Lebensmittelmärkte abgeschirmt. Aufgrund der winkelförmigen Gebäudekörperstellung kann der Parkplatz zu den Markteingängen in geordneter, teils durchgrünter Form, auf der straßenabgewandten Innenhofseite angeordnet werden. Des Weiteren soll die Erschließung des Nahversorgungszentrums zukünftig für LKW- und PKW-Verkehre nur noch über die Herbert-Wehner-Straße erfolgen; von der Lünener Straße aus sind die Märkte fußläufig oder per Fahrrad zu erreichen. So erhält man eine gut geregelte Zu- und Abfahrt des Standortes über den Kreisverkehr und weiterführend über die Ampelkreuzung an der Lünener Straße. Der Entfall der bisherigen direkten Kfz- Ausfahrt zur Lünener Straße im Bereich des

Getränkemarktes soll die, aufgrund des kreuzenden Fuß- und Radweges, kritische Straßenanbindung entschärfen.

Im Zuge der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes kam es zu folgenden Ergebnissen: Dem angehängten Auszug des Gestaltungsplans ist die neue Anordnung der Gebäude zu entnehmen. Die erste mittlere Stellplatzreihe ist gem. § 8 Abs. 2 LBauO NRW überdacht und mit Photovoltaik ausgestattet. Es finden sich hier auch überdachte Fahrradstellplätze. Für die zweite mittlere Stellplatzreihe ist, statt eines Dachs mit Photovoltaik, die Anpflanzung von 6 standortgerechten Laubbäumen vorgesehen (insgesamt 13 Bäume). Andere Parkplatzflächen eignen sich nur bedingt für Photovoltaik und eine Herstellung wäre weder städtebaulich noch wirtschaftlich wünschenswert. Weitere großflächige Photovoltaik von mindestens 1000 m² entsteht aber auf den Dächern der beiden Lebensmittelmärkte. Des Weiteren sollen die Dachflächen der beiden Lebensmittelmärkte mit einer Sedum-Moos-Kraut-Vegetation begrünt und dauerhaft erhalten bleiben, um die ökologischen und stadtklimatischen Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.

Im nächsten Schritt sollen die Unterlagen zum Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werden.

Auszüge aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan:



Ansichten:

