



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Vorlage

Nr. 121/2023

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 17.11.2023

Beschlussvorlage

öffentlich

Rat

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

Bezeichnung des TOP

Bebauungsplan Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“,
hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Kamen beschließt nach Prüfung und Abwägung gem. § 1 (7) und § 2 (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung

1. die in der Anlage 5 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 6 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. dem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kamen gem. § 12 (1) BauGB abzuschließenden – vom Vorhabenträger bereits unterzeichneten – Durchführungsvertrag -Teil B- (Anlage 7 dieser Beschlussvorlage) zuzustimmen und ermächtigt die Verwaltung auf dieser Grundlage den Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen;
4. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

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):

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 wird komplett unterbunden. 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 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 max. 1.600 m² für den Vollsortimenter inklusive eines Bäckers/Cafés und max. 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 wirksamen 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.

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.

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes sind im Folgenden zusammengefasst:

Die Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente weder die Zielvorgaben der Regionalplanung noch der

Landschaftsplanung der Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes; es bestehen keine Schutzgebietsausweisungen. Da der Flächennutzungsplan einen Teil des Einzelhandelsgrundstückes als Gewerbegebiet und einen Teil als "gemischte Baufläche" darstellt und die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen übereinstimmen, werden sie im Parallelverfahren entsprechend in "Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe, max. VKF 2.865 m²" geändert.

Die Analyse der räumlichen Ausgangssituation des Geltungsbereiches zeigt, dass das ca. 0,9 ha große Grundstück mit seiner Bebauung (zwei Märkte und dazugehörige Stellplatzanlage) fast vollständig versiegelt ist. Unversiegelte und kleinflächige Grünbeete findet man nur in den Randbereichen und vereinzelt innerhalb der Stellplatzflächen. Bis auf eine Blutpflaume am südlichen Rand des Grundstückes sind keine weiteren Bäume im Plangebiet vorzufinden. Im Süden grenzt ein breiter Grünstreifen an das Plangebiet, in dem eine Reihe aus Laubbaum-Hochstämmen mit geringem bis mittlerem Baumholz steht.

Folgende Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden ermittelt:

In Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind vor allem die von den Märkten ausgehenden Lärmemissionen für die angrenzende Wohnbebauung von Bedeutung. Hierzu wurde eine Geräuschimmissions-Untersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass unter Berücksichtigung der organisatorischer Schallschutz-Maßnahmen (z. B. max. Öffnungszeiten von 6.30 bis 21.30 Uhr) keine Überschreitungen der Geräuschimmissions-Richtwerte nach TA Lärm eintreten. Eine Beeinträchtigung durch Lichtemissionen durch die Stellplatzbeleuchtung und Werbeanlagen wird in Form eines Hinweises u. a. zu der Art der Lichtquellen im Bebauungsplan berücksichtigt.

In Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist festzustellen, dass durch das Bauvorhaben keine wertvollen Biotoptypen beansprucht werden und der Versiegelungsgrad des Gebietes sich nur geringfügig ändert. Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Flächen wie beispielsweise Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht betroffen. Das Plangebiet ist zudem nicht Bestandteil des Bioverbundflächensystems gemäß LANUV.

Einige Bäume, die sich in dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünstreifen befinden, werden bei Realisierung des Bauvorhabens in Anspruch genommen. Die Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kamen. Für sie wird eine entsprechende Ersatzpflanzung bzw. ein Ersatzgeld ermittelt und im Durchführungsvertrag Teil B aufgenommen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe1) hat ergeben, dass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld derzeit nicht bekannt und nachweisbar ist. Obwohl keine Hinweise auf Fledermausquartiere bestehen, ist nicht auszuschließen, dass zeitweise Gebäudeteile als Sommer- oder Zwischenquartier als auch zur Überwinterung genutzt werden. Abbrucharbeiten sind daher nach der Hauptaktivitätsperiode und Wochenstubenphase im Oktober/November durchzuführen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 werden daher für keine der auf den Messtischblättern nachgewiesenen Fledermausarten erfüllt. Unter Beachtung vorgenannter Bauzeitenregelung kann ebenfalls die Zerstörung von Brutplätzen gebäudenutzender Vogelarten ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der zukünftigen baulichen Entwicklung sollten zudem vorsorglich die Hinweise zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasfassaden Berücksichtigung finden.

Mit dem Vorhaben sind nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser zu erwarten, da natürlich gewachsener Boden im Plangebiet oberflächennah nicht mehr vorhanden ist und das Gebiet bereits im heutigen Zustand fast vollständig versiegelt ist sowie das Oberflächenwasser vollständig in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Im Hinblick auf den Flächenverbrauch und den Schutzbelang "Fläche" ist die Inanspruchnahme einer

vorgenutzten Fläche (seit 1914 durchgehend industriell-gewerbliche Nutzung mit weitgehend gestörten Böden) inmitten des Siedlungsraumes von Kamen positiv zu bewerten.

Außerhalb des Plangebietes gehen entlang der Gertrud-Bäumer-Straße 5 Laubbäume verloren, im Plangebiet werden ca. 13 Bäume neu gepflanzt. Des Weiteren werden 75-80% der Dachflächen als extensives Gründach ausgeführt, was sich aufgrund der Verdunstungsleistungen positiv auf das örtliche Klima auswirkt. Die Dächer werden zudem mit Photovoltaik-Anlagen versehen und die Fassaden erhalten in Teilen eine Fassadenbegrünung. In Hinblick auf die BauO NRW § 8 Abs. 2 ist auch über der südlichen Stellplatzdoppelreihe inklusive Fußweg eine Überdachung in Form einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) vorgesehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind daher nicht zu erwarten.

Die verlinkerten Fassaden erhalten durch den Wechsel mit Fensterelementen und heller abgesetzten Fassadenplatten sowie durch in Teilen vorgesehener Fassadenbegrünung eine gewisse Auflockerung. Gerade die Gebäudeseiten zur Wohnbebauung an der Gertrud-Bäumer-Straße wirken dadurch nicht massiv und fügen sich ins Ortsbild ein. Im Süden entlang der Straße entfallen 5 Bäume (außerhalb des Plangebietes); 6 ortsbildprägende Bäume werden erhalten. Durch das Vorhaben ergeben sich daher insgesamt keine Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine schützenswerten Bau- und Bodendenkmäler bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Als Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen wird der Schutz der im südlichen Grünstreifen, außerhalb des Plangebietes befindlichen, zu erhaltenden Bäume als Hinweis aufgenommen. Um die ökologisch stadtklimatischen Auswirkungen einer Bebauung zu reduzieren und zum Zwecke der gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser ist eine extensive Begrünung der Dächer in Kombination mit Photovoltaikanlagen geplant.

Zur Vermeidung von Zerstörungen eventuell vorhandener Fledermausquartiere und/oder Brutplätzen gebäudenutzender Vogelarten findet der Rückbau der Bestandsgebäude nach der Hauptaktivitätsperiode und Wochenstubenphase im Oktober/November statt. Rückbauarbeiten zu anderen Zeiten erfordern eine vorherige fachgutachterliche Untersuchung, um die vorgenannten Vorkommen von Fledermausquartieren und Brutplätzen auszuschließen.

Der Umweltbericht sieht zu den Handlungsfeldern Flora und Landschaftsbild Monitoring-Maßnahmen (Baumerhalt, Stellplatzbegrünung und Dachbegrünung) vor.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem nach dem Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft. Hierbei wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf Grundlage von Biotoptypen gemäß Biotoptypenwertliste des Kreises Unna erstellt. Die Differenz zwischen dem Bestands- und Planungswert ergibt eine positive Biotopwertdifferenz von 320 Punkten, so dass die Kompensation innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann und keine externen Maßnahmen erforderlich sind.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ wurde vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen am 28.09.2021 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte mit Bekanntmachung vom 18.05.2022 im Zeitraum vom 30.05.2022 bis einschließlich 30.06.2022. Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB erfolgte mit Bekanntmachung vom 04.07.2023 im Zeitraum vom 13.07.2023 bis einschließlich 14.08.2023. 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, Bergbau, Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung, Denkmalschutz, Entwässerung, Klimaschutz/Energieeffizienz, Artenschutz, Bäume entlang der Gertrud-Bäumer-Straße, 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. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ (Maßstab 1:5.000) |
| <u>Anlage 2</u> | vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ (Maßstab 1:500) |
| <u>Anlage 3</u> | Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ (Maßstab 1:500 und 1:200) |
| <u>Anlage 4</u> | Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ mit Umweltbericht und Artenschutzprüfung |
| <u>Anlage 5</u> | Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB |
| <u>Anlage 6</u> | Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB |

<u>Anlage 7</u>	Teil B des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“
<u>Anlage 8</u> zendes	Verträglichkeitsanalyse August 2021, aktualisiert am 10.08.2022 und ergänzendes Schreiben Junker & Kruse vom 12.09.2023
<u>Anlage 9</u>	Baugrunduntersuchung (IGC), 23.05.2022, ergänzt am 12.07.2022
<u>Anlage 10</u> am	Geräuschemissions-Untersuchung (ITAB), 01.Dezember 2021, aktualisiert 10.03.2022 und 16.05.2023
<u>Anlage 11</u>	Abschätzung der vorhabenbezogenen Kfz-Verkehre (abvi), 07.März 2022
<u>Anlage 12</u>	Artenschutzrechtlicher Beitrag (Grünplan), April 2022
<u>Anlage 13</u>	Stellungnahme zur geplanten Grundstücksentwässerungsanlage im Bebauungsplan (Eurofiltrator), 25.01.2023