



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

Vorlage

Nr. 122/2023

vom: 17.11.2023

Beschlussvorlage

öffentlich

Rat

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

Bezeichnung des TOP

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

hier: Feststellungsbeschluss

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 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. die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung als Feststellungsbeschluss.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in dem beigefügten 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.

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 derzeit im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ und „Gewerbegebiet“ dargestellte Änderungsbereich soll in „Sondergebiet- großflächige Einzelhandelsbetriebe, VKF max. 2.865 m²“ geändert werden.

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.

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 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 sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht betroffen. Das Plangebiet ist zudem nicht Bestandteil des Biotopverbundflächensystems gemäß LANUV.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1) hat ergeben, dass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld derzeit nicht bekannt und nachweisbar ist, so dass dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegenstehen, wenn Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. Bauzeitenbeschränkungen beachtet werden.

Mit dem Vorhaben sind nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser zu erwarten, da das Gebiet bereits im heutigen Zustand fast vollständig versiegelt ist und das Oberflächenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Im Hinblick auf den Flächenverbrauch und den Schutzbelang "Fläche" ist die Inanspruchnahme einer vorgezogenen Fläche 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. Auch über der südlichen Stellplatzdoppelreihe inklusive Fußweg ist eine Überdachung in Form PV-Anlage vorgesehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind daher nicht zu erwarten.

Für einige Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kamen fallen und beansprucht werden, wird eine entsprechende Ersatzpflanzung bzw. ein Ersatzgeld ermittelt. 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 in das Ortsbild ein. Durch das Vorhaben ergeben sich daher insgesamt keine Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild.

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

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen werden der Schutz des angrenzenden Baumbestandes sowie Bauzeitenregelungen zum Artenschutz berücksichtigt. Der Umweltbericht zum B-Plan sieht Monitoring-Maßnahmen zum Baumerhalt sowie zur Stellplatzbegrünung und zur Dachbegrünung vor.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des B-Plans ergibt eine positive Biotopwertdifferenz von ca. 320 Punkten (Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert). Das Vorhaben ist somit planintern ausgeglichen.

Altablagerungen

Aufgrund seiner Historie als ehemaliger Zechenstandort 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.

Außerdem wurde aufgrund dessen eine Baugrunduntersuchung erstellt, die zu dem Schluss kommt, dass sämtliche Prüfwerte u. a. des Wirkungspfades Boden-Mensch der Nutzungsart Industrie- und Gewerbegrundstücke unterschritten und somit eingehalten werden. Das Gutachten führt weiterhin aus, dass sämtliche während der Baumaßnahme anfallenden Auskof-

ferungsmaterialien bzw. alle zur Abfuhr vorgesehenen Böden/Bauschuttmaterialien weiteren Beprobungen sowie Deklarationsanalysen zur Ableitung entsprechender Verwertungs-/Entsorgungswege zu unterziehen sind.

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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Bauleitplanverfahren

Der Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Anlagen:

- | | |
|-----------------|--|
| <u>Anlage 1</u> | Übersichtsplan zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1:5.000) |
| <u>Anlage 2</u> | Flächennutzungsplan vom 17.02.2004, 4. Änderung, Gegenüberstellung Stand: Alt und Stand: Neu (Maßstab 1:10.000) |
| <u>Anlage 3</u> | Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht |
| <u>Anlage 4</u> | Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB |
| <u>Anlage 5</u> | Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB |