Abwägungstabelle Stand: 19.09.2023

Verfahrensart: Bebauungsplan
 Verfahrensname: 79 Ka - Nahversorgungszentrum Lünener Straße
 Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. PlanSIG
 Zeitraum: 13.07.2023 – 14.08.2023

Nr.	Behörde/ Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Abwägung
1	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Schreiben vom 19.07.2023	Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Hinweis „(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden, Denkmalschutz/Denkmalpflege“ Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken. Anhänge: 2272rö23(Kamen_Beb79Ka).eml (s_1689760533_2272roe23_kamen_beb79ka_eml.pdf)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht nicht.
2	Kreis Unna Schreiben vom 10.08.2023	der ca. 1,06 ha große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ liegt im Stadtteil Kamen-Mitte.	

Für den Planbereich sind die beiden Altstandorte 15/27 und 15/83 im Altlasten-kataster des Kreises Unna erfasst. Folgende Daten sind dazu im Altlastenkataster erfasst und bereits auszugsweise in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 8.2 aufgeführt.

Aufgrund des großen Fremdstoffanteils erfolgt die Bewertung gemäß der LAGA Richtlinie 1997 (Bauschutt). Es ergeben sich Einstufungen im Bereich von Z 1.2 bis Z 2. Der auffälligste Parameter ist bei allen Proben der PAK-Gehalt im Feststoff.

Die Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) bei einer gewerblichen Nutzung werden zu dem Zeitpunkt eingehalten. Am 01.08.2023 tritt die novellierte Bundesbodenschutzverordnung in Kraft. Hier wird für den Parameter Benz(a)pyren ein neuer Prüfwert von 5 mg/kg festgelegt, vorher lag dieser Prüfwert bei 12 mg/kg. Bei der MP (4/1+4/2+5/1+5/2+7/1+8/3+8/4) wurde ein Gehalt von 5,6 mg/kg festgestellt, dieser liegt geringfügig über dem Prüfwert.

Im Zuge der Neubebauung wird der relevante Flächenbereich um die RKS 4, 5, 7 und 8 durch den Neubau versiegelt. Da ein Direktkontakt zum Untergrundmaterial durch die zukünftige Bebauung ausgeschlossen ist, sind aus meiner Sicht keine weiteren Sanierungsarbeiten im Hinblick auf den erhöhten PAK-Gehalt erforderlich.

Unter Punkt (4) der Hinweise wurden bereits zwei Hinweise aus Sicht der Altlastenbearbeitung übernommen. Am 01.08.2023 ist die neue Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten, diese regelt zukünftig den Einbau von RC-Baustoffen. Für den Einbau von RC-Baustoffen ist demnach keine wasserrechtliche Erlaubnis mehr erforderlich. Es sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Dem Kreis Unna ist der Einbau entsprechend anzuzeigen. Dieser Hinweis ist entsprechend dem unten aufgeführten neuen Wortlaut zu ersetzen.

		<p>Der Kreis Unna ist bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung des neuen Vollsortimenter und Discounter beteiligt worden. Eine Stellungnahme aus Sicht der Altlastenbearbeitung wurde mit entsprechenden Auflagen dazu abgegeben.</p> <p>Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Plans Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Str.“. Ich bitte den folgenden Wortlaut unter Punkt (4) zweiter Absatz durch folgenden Text zu ersetzen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ab dem 01.08.2023 sind für den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) oder ihrer Gemische die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Der Einbau der in § 20 Abs. 1 und 22 Abs. 1 Ersatzbaustoffverordnung genannten Baustoffe ist der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden (Ansprechpartner: Frau Oldenkott 02303-27 3469) 4 Wochen vor dem geplanten Einbau anzuzeigen. Die Anzeige kann elektronisch oder schriftlich eingereicht werden. Hierfür ist das Muster in Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden. 	
2.1			<p>Der Hinweis wird im Bebauungsplan entsprechend abgeändert. Der Anregung wird gefolgt</p>
2.2		<p>Ich bitte um Kennzeichnung der beiden Altstandorte im Bebauungsplangebiet gemäß dem Lageplan in der Anlage.</p>	<p>Die im Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches bereits eingetragene Kennzeichnung (x Linie) der beiden Altlastenstandorte wird entlang der Grenzen des Geltungsbereiches weitergeführt. Des Weiteren wird die Flächennummer der Standorte in der Zeichnung und der Legende ergänzt. Der Anregung wird gefolgt</p>
2.3		<p>Aus Sicht der von mir zu vertretenden wasserwirtschaftlichen Belangen teile ich Ihnen mit, dass die geplante Entwässerungskonzeption meine</p>	

2.4	<p>grundsätzliche Zustimmung findet.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem durch die Stadt Kamen abwassertechnisch erschlossenen Bereich. Das anfallende Schmutz- sowie Niederschlagswasser soll dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Gertrud-Bäumer-Straße und/oder Lünener Straße in voller Menge (ungedrosselt) zugeführt werden.</p> <p>Der Überflutungsnachweis wurde für eine Jährlichkeit von 30 Jahren durchgeführt. Als Rückhalteflächen dienen die Anlieferungsrampe sowie der Parkplatz. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist, laut Bodengutachten der Fa. IGC Geoconsult GmbH vom 23.05.2022, aufgrund des hohen Grundwasserstandes sowie aufgrund der vorhandenen Altlasten nicht möglich.</p> <p>Ich bitte um Aufnahme des nachfolgenden Hinweises:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemäß § 49 WHG sind jegliche Tiefbauarbeiten, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, einen Monat vor Baubeginn dem Kreis Unna, Untere Wasserbehörde, schriftlich anzuzeigen sind. Dies gilt insbesondere für unterkellerte Gebäude, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen. Sollten für diese Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 WHG direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen - auch für Gebäudedrainagen - kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. <p>Abschließend teile ich Ihnen mit, dass aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sichergestellt sein muss, dass die Realisierung der vorgesehen Vermeidungs-, Verringerungs- und grünordnerischen Maßnahmen erfolgt.</p> <p>Außerdem ist darauf zu achten, dass aus immissionsschutzfachlicher</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht nicht, da der Hinweis bereits im Bebauungsplan enthalten ist.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag Teil B als auch in der Baugenehmigung aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt</p>
-----	--	---

		Sicht – wie bereits in der Begründung dargelegt – die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Durchführungsvertrag Teil B als auch im Baugenehmigungsverfahren verbindlich geregelt werden.	
3	Emschergenossenschaft / Lippeverband: Poststelle Schreiben vom 10.08.2023	<p>gegen das o. g. Verfahren der Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 27.06.2022 hat nach wie vor Bestand.</p> <p>Es ist nicht eindeutig erkennbar, wie sie abgewogen wurde.</p> <p>Wir regen ferner an, dass, auch wenn die Versickerung gem. Gutachter nicht möglich ist, Rasengittersteine die Versiegelung auf den Parkplatzflächen minimieren könnten.</p>	<p>Mulden, Rigolen und weitere Anlagen, die dem Wasserrückhalt dienen als auch Rasengittersteine haben trotz allem eine Versickerung des Regenwassers zur Folge. Laut Bodengutachten liegen im Planungsbereich kontaminierte Anschüttungen vor, die aufgrund der höheren Lage der neuen Baukörper nicht in Gänze ausgebaut werden, daher läge hier eine Versickerung durch belastete künstliche Anschüttungen vor, die nicht zulässig ist. Aus diesem Grund wird von einer Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Parkplatzflächen abgesehen. Inwieweit ein Regenrückhalt im Bereich der Bauminseln möglich ist, wird im Zuge der Ausführungsplanung mit dem Bodengutachter eruiert.</p> <p>Der Hinweis wird daher zur Kenntnis genommen; ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht nicht.</p>
4	Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland e.V. Schreiben vom 14.08.2023	<p>mit Schreiben vom 13.07.2023 geben Sie Gelegenheit zur Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 Ka - Nahversorgungszentrum Lünener Straße.</p> <p>Aus Sicht des Handelsverbandes NRW Westfalen-Münsterland handelt sich bei der beabsichtigten Planung um eine Veränderung innerhalb des bestehenden Nahversorgungszentrums Lünener Straße, d.h. innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs.</p> <p>Allerdings werden die bestehenden Märkte zunächst zurückgebaut und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eine</p>

	<p>anschließend neu errichtet und das mit einer deutlichen Erhöhung der Verkaufsfläche. Insoweit erscheint hier die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche von derzeit 1.940 m² auf 2.865 m² als erheblich (+47,68 %) und nicht ohne weiteres unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes erklärbar. Gleichwohl handelt es sich um eine Weiterentwicklung im Bestand, innerhalb des ZVB und mit dem Ziel der Sicherung der Nahversorgung, sodass die Planung grundsätzlich zu begrüßen ist.</p> <p>Zudem kommt die Verträglichkeitsanalyse von Junker+Kruse zu dem durchaus nachvollziehbaren Ergebnis, dass mit der Maßnahme gerade noch akzeptable Umsatzumverteilungen für die City Kamen verbunden sind, die jedoch nach Einschätzung der Gutachter keine negativen städtebaulichen Auswirkungen haben sollen. Gleichwohl fällt auf, dass das Gutachterbüro bei der Beurteilung des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes „nur“ die möglichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung als solcher, nicht jedoch die Auswirkungen der jeweiligen gesamten maximal zulässigen Verkaufsfläche sowohl des Vollsortimenters als auch des Discounters untersucht und berechnet haben. Mit der deutlichen maximalen Verkaufsflächenvergrößerung des Vollsortimenters um 26,98 % und des Discounters um immerhin 86,03 % wird aber die Attraktivität der dann „neuen“ Anbieter deutlich gesteigert, sodass hier gerade im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine Bewertung der Auswirkungen der Gesamtverkaufsflächen als sinnvoll erscheint. Insoweit wäre aus unserer Sicht eine ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros sinnvoll, um im Ergebnis insgesamt ungewollte negative Auswirkungen auf den ZVB City Kamen auszuschließen.</p> <p>Für Rückfragen und Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Anhänge: Stellungnahme-Offenlage_79Ka_HandelsverbandNRW (166659_os_stellungnahme-offenlage_79ka_handelsverbandnrw.pdf)</p>	<p>ergänzende Stellungnahme vom Gutachter erstellt. Ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht nicht</p> <p>Das Gutachterbüro hat hierzu eine ergänzende Stellungnahme abgegeben in der sie die angewandte Methode zur rechnerischen Ermittlung möglicher Umsatzverteilungen erklären. Da beide Märkte seit langen bestehen und sich etabliert haben, schlagen sich ihre Umsätze bereits entsprechend am Markt nieder, so dass zum Nachweis möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen der zusätzliche Umsatz in der Berechnung berücksichtigt wurde. Im Hinblick auf die Gesamtverkaufsflächen weist das Gutachten auf eine Kaufkraftabschöpfung von rund 22% im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Kamen-Mitte hin. In der ergänzenden Stellungnahme gibt das Gutachterbüro an, dass das Nahversorgungszentrum eine Versorgungsbedeutung für den westlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Kamen-Mitte (Kaufkraftpotential von 21,8 Mio. Euro) besitzt. Stellt man diesem Kaufkraftpotential den potentiellen Umsatz des Gesamtvorhabens (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) gegenüber ergibt sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rund 55%, die als angemessen erscheint und zeigt, dass der zentrale Versorgungsbereich eine prägende Funktion innerhalb des Versorgungsgebietes einnimmt und man aber auch feststellen kann, dass voraussichtlich nicht alle Einkäufe der Bewohner im zu versorgenden Gebiet im Nahversorgungszentrum getätigt werden. Die Gutachterin kommt zu dem Schluss, dass das Gesamtvolumen des Vorhabens zu</p>
--	---	---

			keinem ruinösen Wettbewerb führt, da die verbleibende Kaufkraft auch an anderen Standorten im Versorgungsgebiet, in der Kamener City und darüber hinaus gebunden werden kann.
5	Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Ruhr/Hauptsitz Bochum Schreiben vom 31.08.2023	<p>leider kam es aufgrund von unerwarteten Krankheitsfällen zu einer Verzögerung in der Bearbeitung Ihrer Anfrage. Ich bitte die verspätete Abgabe der Stellungnahme zu entschuldigen.</p> <p>Nach Prüfung, der von Ihnen mit dem o.a. Schreiben vorgelegten Unterlagen, bestehen von Seiten des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Ruhr keine grundlegenden Bedenken gegen das o.a. Vorhaben, wenn sich die Ergebnisse aus der Abschätzung der vorhabenbezogenen Kfz-Verkehre vom 07.03.2022 so einstellen und die nachfolgenden Anregungen und Hinweise beachtet werden:</p> <p>Ein Konzept, das den Rückbau / Abbruch des alten Nahversorgungszentrums beschreibt, sowie eine kurze Bewertung der Verkehrsbelastung während der Bauzeit, sind der Straßenbauverwaltung in einem kurzen Schreiben vorzulegen.</p> <p>Bauliche Maßnahmen (Anpassung LSA etc.), die sich durch eine erhöhte Verkehrsbelastung aus dem Betrieb des Vorhabens ergeben, sind vorher mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Die Kosten der Umbaumaßnahmen trägt die Stadt Kamen.</p> <p>Anhänge: Stellungnahme Straßen NRW 31-08-2023 (170349_stellungnahme_strassen_nrw_31-08-2023.pdf)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; ein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht nicht. Eine Angabe zu der Verkehrsbelastung bzw. LKW-Frequentierung während der Bauphase wird rechtzeitig vor Bau-bzw. Abbruchbeginn dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eingereicht.</p>

		<p>Behörden und TöB ohne Anregungen und Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezirksregierung Arnsberg: Dezernat 25 – Verkehr - Stadt Lünen: 04 Team Stadtplanung - RAG Aktiengesellschaft - Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 Luftverkehr - Stadt Bergkamen: Stadtplanung, Straßen und Grünflächen - Stadt Unna - Industrie- und Handelskammer zu Dortmund - Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile- Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit (T-NAB) - Evangelische Kirche von Westfalen Bau- Kunst- Denkmalpflege - GSW Wasser-plus GmbH 	
		<p>Behörden und TöB ohne Abgabe einer Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezirksregierung Arnsberg Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe - Bezirksregierung Arnsberg: Abt. 6 – Bergbau und Energie in NRW 	

	<ul style="list-style-type: none"> - Bezirksregierung Arnsberg: Dezernat 51 – Höhere Naturschutzbehörde - Bezirksregierung Köln - Abt. 7-Dez.72 Geobasis NRW - Biologische Station Kreis Unna/Dortmund - Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Regionalbereich Düsseldorf - Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 11 - Finanzamt Hamm - Gemeindeverband Kath. Kirchengemeinden Ruhr-Mark KÖR Immobilien, Organisation und Bau - Referat LIEGENSCHAFTEN - Gemeinschaftsstadtwerke GmbH Kamen-Bönen-Bergkamen - Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb - Handwerkskammer Dortmund - Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Ruhr / Hauptsitz Bochum - Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND - Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU - Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU - Minegas GmbH 	
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none">- Regionalverband Ruhr nicht Referat staatliche Regionalplanung- Regionalverband Ruhr Referat staatliche Regionalplanung- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG- Nürnberg- Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH- Vodafone West GmbH ehemals Unitymedia- Westnetz GmbH: Regionalzentrum Östliches Ruhrgebiet vormals: Regionalzentrum Recklinghausen- WFG Wirtschaftsförderung Kreis Unna	
--	---	--