

Begründung

(Teil A)

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans

(im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 Ka
„Nahversorgungszentrum Lünener Straße“)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen weiblich, männlich und divers. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1	Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
2	Gegenwärtige Situation und aktuelle Flächennutzungsplan-Darstellung im Änderungsbereich	4
3	Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung	5
4	Vorgaben und Bindungen im Änderungsbereich	6
	4.1 Landesentwicklungsplan NRW	6
	4.2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg	8
	4.3 Stadt Kamen Einzelhandelskonzept 2022	10
	4.4 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) Östliches Ruhrgebiet	11
	4.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
	4.6 Zielsetzungen und Planwerke zum Klimaschutz	11
5	Prüfung von Alternativstandorten	12
6	Inhalt der geänderten Flächennutzungsplan-Darstellung	13
7	Umwelt- und sonstige Fachbelange	13
	7.1 Umweltprüfung	14
	7.2 Artenschutz	14
	7.3 Verkehrliche Anbindung und Auswirkungen	15
	7.4 Lärmimmissionen	15
	7.5 Altlasten	17
	7.6 Methangas	18
	7.7 Bergbau	18
	7.8 Kampfmittel	18
	Gutachten	19

1 Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat am 28.09.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan gemäß § 2 (1) BauGB und § 8 (3) BauGB zu ändern.

Der ca. 0,9 ha große Änderungsbereich der 4. Änderung liegt im Stadtteil Kamen-Mitte, im statistischen Bezirk Lünener Höhe. Er liegt in direkter Nähe zur Lünener Straße und wird begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Lünener Straße 222, 223, 225 und 227 und die Lünener Straße selbst
- im Osten durch die Flurstücke 992, 1000 und zum größten Teil durch die Gertrud-Bäumer-Straße
- im Süden durch die entlang der Gertrud-Bäumer-Straße verlaufende Grünfläche (Flurstück 632) und
- im Westen durch die östlich der Herbert-Wehner-Straße gelegenen Gewerbeflächen (u. a. Fahrradhandel) und das Flurstück 643.



Abb. 1: Lage des Plangebietes im Stadtraum mit Kennzeichnung der ungefähren Lage des Plangebietes Quelle: Tim-online

2 Gegenwärtige Situation und aktuelle Flächennutzungsplan-Darstellung im Änderungsbereich

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich in Teilen um Flächen der ehemaligen Zeche und Kokerei Grillo I/II. Die Fläche wurde größtenteils als Holzlager genutzt. Später fanden unterschiedliche

Nutzungen statt u. a. der Betrieb eines Baustoffhandels, Betrieb zur Herstellung von Kunststoffwaren und die Nutzung durch eine Spedition. Seit 1997 werden auf dem Grundstück die beiden bis heute dort ansässigen Lebensmittelmärkte betrieben.

Das Gelände ist aufgrund der Bebauung mitsamt der Stellplatzanlage fast vollständig versiegelt und weitestgehend eben (i. M. 60,69 m ü. NHN).



Abb. 2 Luftbild mit Darstellung der ungefähren Abgrenzung des Änderungsbereiches

Quelle: Tim online

Der Änderungsbereich ist gegenwärtig im Bereich der Marktgebäude als „gemischte Baufläche“ und die süd-westliche Parkplatzfläche als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Die im Osten und Süden an den Einzelhandelsstandort angrenzenden Flächen (Gartenstadt Seseke Aue) sind im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ dargestellt, die im Westen angrenzenden Flächen des Technoparks als „Gewerbegebiet“. Die im Norden angrenzenden Grundstücke Lünener Straße 222 und 223 werden als „gemischte Baufläche“ dargestellt, genauso wie die nördlich der als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße/Verkehrs- und Hapterschließungsstraße dargestellte Lünener Straße, gelegenen Grundstücke.

3 Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ im Parallelverfahren soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für den zukünftig größer aufgestellten Einzelhandelsstandort (beide

ansässigen Märkte werden zurückgebaut und mit größerer Verkaufsfläche neu errichtet) geschaffen werden. Der derzeit im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ und „Gewerbegebiet“ dargestellte Änderungsbereich soll in „Sondergebiet- großflächige Einzelhandelsbetriebe, max. VKF 2.865 m²“ geändert werden.

Das Nahversorgungszentrum an der Lünener Straße stellt gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen (April 2022) für den westlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Kamen-Mitte einen wichtigen Einzelhandelsbaustein dar und wird als „Zentraler Versorgungsbereich Lünener Straße“ geführt. Aufgrund des umliegenden hohen Einwohnerpotentials kommt dem Einzelhandelsstandort eine Nahversorgungsfunktion zu, die weiterhin gestärkt werden soll. Ziel soll der Erhalt und die langfristige Sicherung dieses Standortes durch Optimierung und Ausbau des Bestandes sein. Um ein moderneres und heutigen Einkaufsbedürfnissen angepasstes Marktkonzept umsetzen zu können, soll der auf dem Grundstück befindliche Lebensmitteldiscountmarkt von derzeit 680 m² Verkaufsfläche auf max. 1.265 m² Verkaufsfläche vergrößert werden. Der Lebensmittelvollsortimenter soll von heute ca. 1.260 m² auf 1.600 m² Verkaufsfläche (inklusive Bäcker/Café) erweitert werden.

Zu dem Einzelhandelsstandort gehört ebenfalls ein außerhalb des Plangebietes im Haus Lünener Straße 225 ansässiger Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 300 m².

Der Einzelhandelsstandort wird nach Realisierung über 92 Stellplätze verfügen. Die Erschließung erfolgt zukünftig nur noch über die, auch heute schon vorhandene, Ein- und Ausfahrt von der Herbert-Wehner-Straße. Aufgrund des Gefahrenpotentials in Hinblick auf querende Fußgänger und Radfahrer wird die zwischen den Häusern Lünener Straße Nr. 223 und 225 gelegene, unübersichtliche Ausfahrt zur Lünener Straße für Kfz-Verkehre aufgegeben. Die Zuwegung bleibt jedoch für Fußgänger und Radfahrer erhalten.

4 Vorgaben und Bindungen im Änderungsbereich

4.1 Landesentwicklungsplan NRW

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP, Fassung 2019) führt in Kapitel 6 „Siedlungsraum“ unter Punkt 6.1-1 das Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung auf. Der Erhalt bzw. die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an gleicher Stelle und damit zusammenhängend die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung an dem wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort. Auf eine Prüfung von Alternativstandorten wurde verzichtet, weil das bestehende Nahversorgungszentrum weiterhin an gleicher Stelle und ohne Grundstücksvergrößerung mit einem dann aber zukunftsgeren Lebensmitteldiscountmarkt und Vollsortimenter betrieben wird (siehe auch Kapitel 5).

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, gilt das Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW.

Nach Ziel 6.5-1 darf ein Standort für großflächigen Einzelhandel (Kern- und Sondergebiete) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden. Dieses Ziel ist für den Standort an der Lünener Straße gegeben, da er sich gemäß Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund- westlicher Teil in einem Allgemeinen Siedlungsbereich befindet.

Nach Ziel 6.5-2 dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen festgesetzt werden. Diesem Ziel wird der Standort gerecht, da er im Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen (April 2022) als „Zentraler Versorgungsbereich Lünener Straße“ geführt wird.

Nach Ziel 6.5-3 „Beeinträchtungsverbot“ dürfen durch Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht beeinträchtigt werden. Diesem Ziel wird entsprochen, da die zentralen benachbarten Versorgungsbereiche in Kamen und der Nachbargemeinde Bergkamen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel über stabile Angebotsbausteine verfügen, so dass keine negativen Beeinträchtigungen ihrer Funktionsfähigkeit zu erwarten sind. Die Auswirkungen der Erweiterung des Einzelhandelsstandortes auf Kamen selbst und andere Gemeinden wurden durch das Büro Junker + Kruse anhand einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse¹ untersucht. Anhand der errechneten Umsatzumverteilungsquoten weist das Gutachten nach, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Kamen und andere Gemeinden, hier Bergkamen, zu erwarten sind. Da im Gutachten der perspektivisch auf der Erweiterungsfläche generierte Umsatz zur Ermittlung der Umsatzumverteilungen und seiner Auswirkungen angesetzt wird und nicht die gesamte zulässige Verkaufsfläche in das Berechnungsmodell eingeflossen ist, ist von Seiten des Gutachterbüros in Ergänzung zum Gutachten ein erklärendes Schreiben (12.09.2023) aufgesetzt worden. Die v. g. Vorgehensweise ist demnach eine richterlich bestätigte Methode. Des Weiteren wird im Schreiben darauf hingewiesen, dass das Nahversorgungszentrum eine Versorgungsbedeutung für den westlichen Siedlungsbereiches des Stadtteils Kamen-Mitte hat. Stellt man den potentiellen Umsatz des Gesamtvorhabens in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dem Kaufkraftpotential des v. g. Siedlungsbereiches gegenüber, so ergibt sich eine als angemessen einzuordnende Umsatz-Kaufkraft-Relation, die aber auch aufzeigt, dass voraussichtlich nicht alle Einkäufe der Bewohner des zu versorgenden Gebietes in dem Nahversorgungszentrum an der Lünener Straße getätigt werden. Die verbleibende Kaufkraft wird

¹ Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Junker + Kruse, August 2021 (aktualisiert am 10.08.2022) und Schreiben vom 12.09.2023 „Bebauungsplan Nr. 79 Ka- Nahversorgungszentrum Lünener Straße hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Stellungnahme des Handelsverbandes Nordrhein-Westfalen, Westfalen-Münsterland vom 14.08.2023“

demnach auch an anderen Standorten im Versorgungsgebiet und in der City Kamen gebunden. Somit ist davon auszugehen, dass auch das Gesamtvolumen des Vorhabens zu keinem ruinösen Wettbewerb führt.

4.2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die im Norden angrenzende Lünener Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (Bestand) dargestellt.

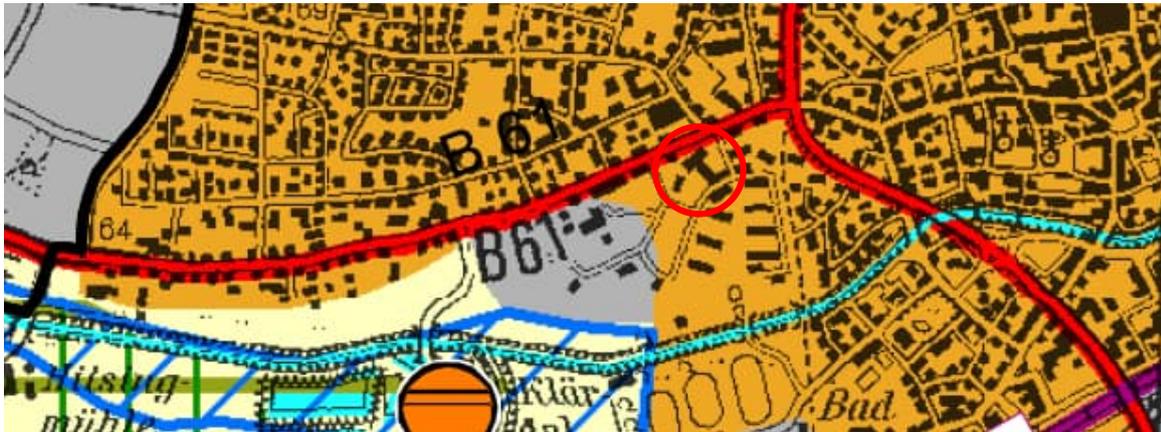


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan mit ungefähre Kennzeichnung des Plangebietes

Quelle: Bezreg-Arnsberg

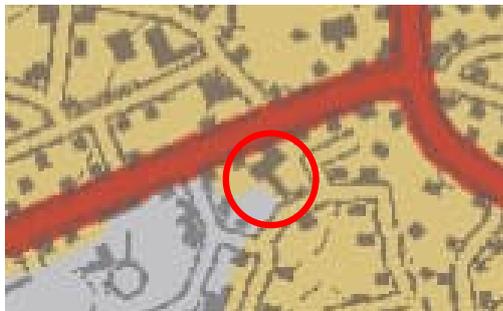


Abb. 3.1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr (Entwurf)
mit ungefähre Kennzeichnung des Plangebietes

Quelle: Regionalverband Ruhr

Der in Aufstellung befindliche 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.

Der Regionalverband Ruhr ist gemäß § 34 (1) und (5) Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW von Seiten der Stadt Kamen um Stellungnahme zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten worden. Die Regionalplanungsbehörde hat eine Vereinbarkeit der Bauleitplanung auch mit dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr bestätigt.

Bis zum Inkrafttreten des Regionalplans für das Ruhrgebiet gelten die bisherigen Regionalpläne, hier Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, auf den im Weiteren Bezug genommen wird.

Im Textteil zum Regionalplan wird unter Punkt 2.1 Allgemeine Siedlungsbereiche als Ziel 6 aufgeführt, dass eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung und eine Zuordnung wohnungsnaher

Freiflächen so anzustreben sind, dass diese untereinander mit möglichst geringem Verkehrsaufwand erreichbar sind. Diesem Ziel entspricht das Vorhaben der Neuaufstellung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes, für das die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird. Der Einzelhandelsstandort wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen (April 2022) als „zentraler Versorgungsbereich Lünener Straße“ aufgeführt und dient mit der Erweiterung der Einzelhandelsflächen des Vollsortimenters und des Lebensmitteldiscountmarktes in Form eines Neubaus auf der bestehenden Grundstücksfläche den umliegenden Wohngebieten als weiterhin gesicherter Nahversorger. Die neue im Osten und Süden grenzständige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück bewirkt zudem eine Abschirmung des Parkplatzes und der Anlieferung zu den angrenzenden Wohngebieten, so dass hier das Gebot der Rücksichtnahme beachtet wurde.

Die mit dem Ziel 13 aufgeführten Anforderungen an den Einzelhandel, dass gemäß Absatz (1) Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel vorrangig in Allgemeinen Siedlungsbereichen zu entwickeln sind, nach Absatz (2) Neuansiedlungen und Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde auszurichten sind und dessen sortimentspezifische Kaufkraft zu beachten ist sowie nach Absatz (3) Neuplanungen und Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Entwicklung der benachbarten Zentrenstruktur und die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen dürfen, wird mit dem Vorhaben entsprochen. Die vorgenannten Vorgaben entsprechen wesentlich den Zielen des Landesentwicklungsplanes (siehe auch Kapitel 4.1).

Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen (bezogen auf die Erweiterungsflächen) in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im zentralen Versorgungsbereich City Kamen bei ca. 7,9 %, für städtebaulich integrierte Lagen in Kamen bei ca. 8 % und in Bergkamen bei ca. 6,5 % liegen, so dass ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen in Kamen als auch Bergkamen nicht zu erwarten sind. Im Hinblick auf die gesamt zulässige Verkaufsfläche des Vorhabens wird der westliche Siedlungsbereich des Stadtteils Kamen-Mitte betrachtet, für den die beiden Märkte eine Versorgungsbedeutung besitzen. Stellt man den potentiellen Umsatz des Gesamtvorhabens in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dem Kaufkraftpotential des v. g. Siedlungsbereiches gegenüber, so ergibt sich eine als angemessen einzuordnende Umsatz-Kaufkraft-Relation von rund 55%. Dies 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 des zu versorgenden Gebietes in dem Nahversorgungszentrum an der Lünener Straße getätigt werden. Die verbleibende Kaufkraft wird demnach auch an anderen Standorten im Versorgungsgebiet, in der City Kamen und darüber hinaus gebunden. Somit ist davon auszugehen, dass auch das Gesamtvolumen des Vorhabens zu keinem ruinösen Wettbewerb führt.

Der Anforderung gemäß Absatz (4), dass Standort und Größe der Nahversorgungseinrichtungen sich am innergemeindlichen Zentralsystem/System der gemeindlichen Nahversorgungsbereiche zu orientieren hat und eine ausreichende, ausgewogene und wohnungsnah Nahversorgung zu erzielen ist und Absatz (5), dass eine standörtliche Bündelung von neuen, großflächigen Betrieben mit bereits vorhandenen, großflächigen Einrichtungen außerhalb der zentralen Bereiche im Hinblick auf die Agglomerationswirkung auszuschließen ist, wird ebenfalls nachgekommen. Es handelt sich hier um einen bestehenden, integrierten Standort, der als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird. Durch die Neuaufstellung und der damit einhergehenden Erweiterung der beiden Märkte soll dieser gestärkt und gesichert werden.

Aufgrund der Lage der Einzelhandelseinrichtung an einer Hauptverkehrsstraße und wegen der in der Nähe gelegenen Bushaltestellen wird der Absatz (6), dass eine gute verkehrliche Erschließung mit Anbindung an den ÖPNV gewährleistet sein muss, erfüllt.

4.3 Stadt Kamen Einzelhandelskonzept 2022

Das am 07.04.2022 vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen (April 2022) weist den Einzelhandelsstandort an der Lünener Straße gemeinsam mit den benachbarten Betrieben als zentralen Versorgungsbereich aus und sieht ihn in einer städtebaulich integrierten Lage. Die beiden Lebensmittelmärkte sind als wichtige Frequenzerzeuger zu sehen und bilden einen stabilen, auf die Nahversorgung ausgerichteten Einzelhandelsbaustein.

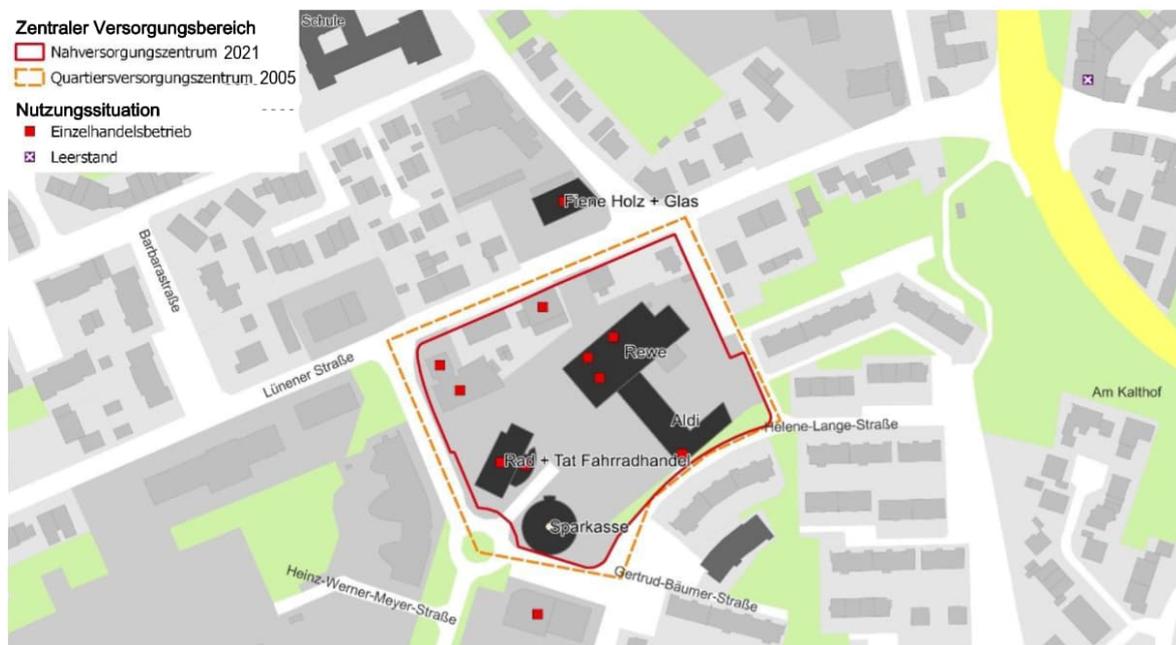


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen (April 2022)

Quelle: Darstellung Junker+Krusse

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen werden die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches aufgeführt und dies im Hinblick auf die kompakte Struktur des Zentrums durch Optimierung des Bestandes. Weiter wird eine qualitative Aufwertung der verkehrlichen Situation des Nahversorgungszentrums z. B. durch Schaffung von Fahrradstellplätzen empfohlen.

4.4 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) Östliches Ruhrgebiet

Die Anforderungen der Steuerungsregel 3 des REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (in seiner 2. Fortschreibung 2013), die besagt, dass die Dimensionierung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bzw. deren Standorten auf die kommunale Versorgung bzw. die Versorgung entsprechender Teilräume auszurichten ist, wird hier erfüllt. Der Standort liegt in einem im derzeitigen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesenen Bereich (siehe dazu auch Kapitel 4.2) sowie innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches bzw. in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage.

4.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Realisierung des Einzelhandelsstandortes nach § 34 BauGB ist aufgrund der Großflächigkeit beider Märkte (gemäß Definition des § 11 Abs. 3 BauNVO) und der damit einhergehenden Kubaturen (also betreffend Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche) der beiden Märkte nicht möglich, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

4.6 Zielsetzungen und Planwerke zum Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u. a. auch Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Der § 1a (5) BauGB gibt vor, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.

Die für NRW erarbeitete Klimaanalyse untersucht und bewertet stadtklimatische Sachverhalte. Gerade auch die Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die lufthygienische und thermische Situation werden in Hinblick auf den Klimawandel betrachtet.

In der Klimatopkarte des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) wird der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes dem „Stadtrandklima“ zugeordnet. Dieses Klimatop zeichnet sich durch eine überwiegend lockere Bauweise von Wohnsiedlungen und einen relativ hohen Grünanteil aus. Lokale und regionale Grünzonen sind häufig fußläufig zu erreichen.

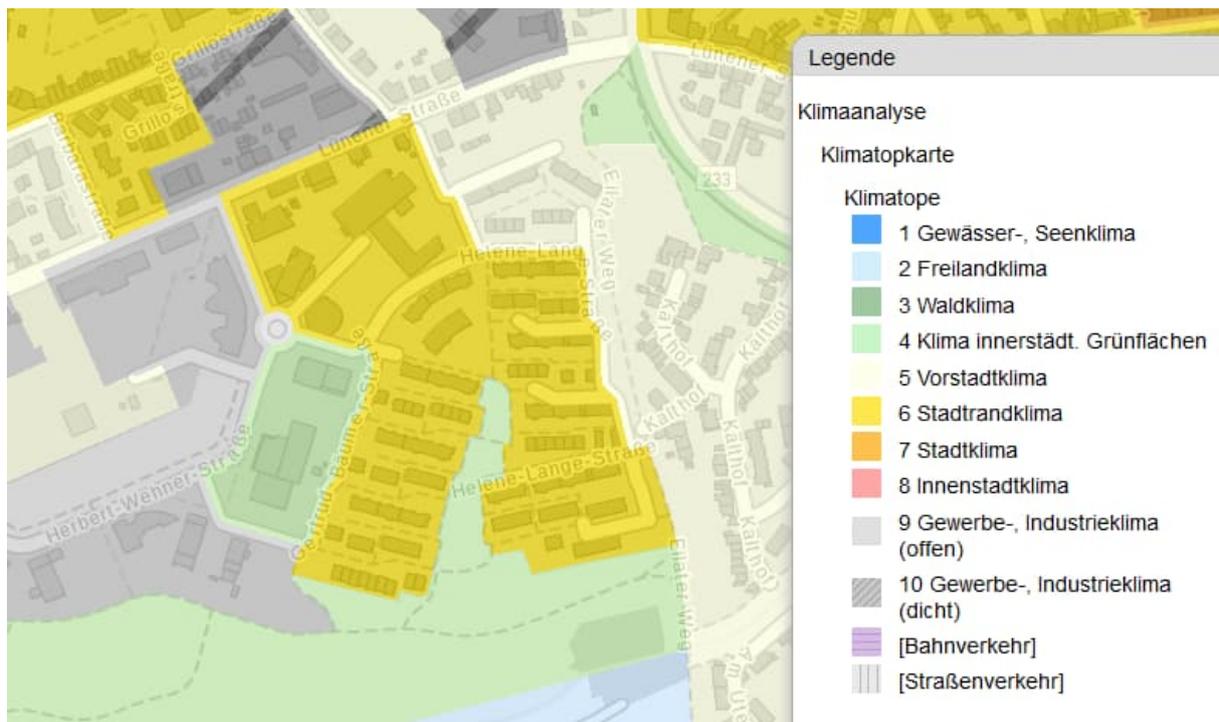


Abb. 5 Ausschnitt aus der Klimatopkarte des LANUV

Quelle: www.klimaanpassung-karte.nrw.de

In den Klimaanalysekarten wird der Standort mit thermisch starken Belastungen tagsüber und nachts mit mäßiger und in seiner direkten Umgebung (östlich und südlich angrenzende Wohnbebauung) mit schwacher nächtlicher Überwärmung geführt.

Es ist davon auszugehen, dass die Neuaufstellung des Einzelhandelsstandortes am gleichen Standort zu keiner Verschlechterung des Schutzgutes Luft und Klima führt. Aufgrund der lockeren Bebauung entlang der Lünener Straße sind keine Überschreitungen der Grenzwerte für Luftschadstoffe zu erwarten. Maßnahmen wie eine Dachbegrünung auf großen Teilen der Neubauten sowie die Neuanpflanzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage wirken sich positiv auf das örtliche Klima aus. Des Weiteren werden die Neubauten entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz ausgeführt.

5 Prüfung von Alternativstandorten

Für den Neubau der Märkte wird eine Prüfung von entfernten Alternativstandorten für nicht notwendig erachtet, da es sich hier um eine Neuaufstellung an einem bestehenden Standort handelt, der sich im zentralen Versorgungsbereich befindet und der laut Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen (April 2022) erhalten und langfristig gesichert werden soll (siehe auch Kapitel 4.3).

6 Inhalt der geänderten Flächennutzungsplan-Darstellung

Der vorhandene Einzelhandelsstandort liegt in einem zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Kamen-Mitte und dient der Versorgung der umliegenden Wohngebiete. Das Nahversorgungszentrum, dessen Hauptgebäude (Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) sich in einem sanierungsbedürftigen, baulichen Zustand befinden, sollen daher neu aufgestellt werden. Mit den Neubauten soll zum einen die Sicherung des Standortes erfolgen als auch den aktuellen Anforderungen und Ansprüchen im Hinblick auf energetische Aspekte eines Lebensmitteldiscounters bzw. eines Vollsortimenters als auch einer kundenfreundlicheren Ausrichtung entsprochen 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. In Richtung Westen setzt sich die Ausweisung als „Gewerbegebiet“ fort. Die Grundstücke südlich und östlich des Plangebietes werden im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen.

Aufgrund der Großflächigkeit der Märkte ist die Fläche des Einzelhandelsstandortes in ein „Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe, max. VKF 2.865 m²“ zu ändern. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanbereiches in die vorgenannte Darstellung wird das Vorhaben der Neuaufstellung und Erweiterung (Verkaufsflächenvergrößerung, keine Grundstücksvergrößerung) des Einzelhandelsstandortes ermöglicht und gilt mit seiner Festsetzung von großflächigem Einzelhandel als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Städtebauliche Kenndaten

Sondergebiet versiegelt	ca. 8.682 m ²
Anpflanzung/Grün	ca. 265 m ²
Flucht- und Rettungswege	ca. 84 m ²
Änderungsbereich (gesamt)	ca. 9.031 m² (0,9 ha)

7 Umwelt- und sonstige Fachbelange

Nach § 1 Abs. 5, Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht

bezeichneten gesonderten Teil der Begründung (Teil B) beschrieben und bewertet werden. Dies gilt auch für Flächennutzungsplanänderungen, die im Parallelverfahren mit einem Bebauungsplan durchgeführt werden.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche und Modernisierung des Einzelhandelsstandortes dient dazu diesen zu sichern und die lokale Kaufkraft zu binden. Da der Neubau der Märkte am bestehenden, bereits fast vollständig versiegelten Standort erfolgt, ist keine Inanspruchnahme von Freiraum für das Bauvorhaben vorgesehen. Weitere Belange, die bei der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden müssen, sind eventuelle Auswirkungen auf den Artenschutz, der zusätzliche Verkehr, der durch die Verkaufsflächenvergrößerung entsteht, Auswirkungen durch Schall sowie durch Bodenbelastungen aufgrund von Vornutzungen aus der Zeit vor der Ansiedlung der derzeitigen Marktgebäude.

7.1 Umweltprüfung

Die Flächennutzungsplanänderung von „gemischte Baufläche“ und „Gewerbegebiet“ in „Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe, max. VKF 2.865 m²“ hat voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bzw. § 1a BauGB, da im Änderungsbereich eine bauliche Nutzung beibehalten wird.

Eine Prüfung von entfernten Alternativstandorten wurde nicht durchgeführt, da es sich bei dem Vorhaben um die Neuaufstellung eines bestehenden, städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandortes handelt, zumal für die Vergrößerung der Märkte kein zusätzlicher Grund und Boden in Anspruch genommen wird. Der Neubau der Märkte auf einem entfernten Standort wäre daher nicht zielführend.

Eine detaillierte Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 bzw. § 1a BauGB ist dem Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

7.2 Artenschutz

Durch eine in Auftrag gegebene artenschutzrechtliche Vorprüfung, die sich in Inhalt und Ablauf an der „Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW“ orientiert, sollte festgestellt werden, ob es durch Realisierung des Vorhabens zu Verstößen gegen den besonderen Artenschutz kommt.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung² (Stufe1) 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.

² Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ in Kamen, April 2022, Grünplan Büro für Landschaftsplanung

7.3 Verkehrliche Anbindung und Auswirkungen

Das Plangebiet wird über die Herbert-Wehner-Straße erschlossen, die im Norden an die Hauptverkehrsstraße Lünener Straße anschließt. Über die Lünener Straße, die im Flächennutzungsplan als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße/Verkehrs- und Haupteinfahrstraße dargestellt ist, ist das Gebiet an das weitere örtliche als auch überörtliche Straßennetz (Anbindung Lünener Straße an die B233 und A2) angebunden. Des Weiteren ist der Einzelhandelsstandort aufgrund der in ca. 220 m und 370 m Entfernung befindlichen Bushaltestellen der VKU (Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna) gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Verkehrsgutachter³ damit beauftragt, das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch den Neubau und die damit verbundene Erweiterung der Einzelhandelsflächen als Grundlage für die lärmtechnische Untersuchung und die Auswirkungen der Schließung der bisherigen Ausfahrt zur Lünener Straße abzuschätzen. Ein umfangreiches Verkehrsgutachten wurde nicht für erforderlich erachtet.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass davon auszugehen ist, dass weder die vorhabenbezogenen Kfz-Verkehre aus dem geplanten Neubau des Nahversorgungszentrums noch die Sperrung der direkten Ausfahrt vom Parkplatz auf die Lünener Straße zu signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umgebenden Verkehrsanlagen, insbesondere des signalisierten Knotenpunktes Lünener Straße/ Herbert-Wehner-Straße führen.

7.4 Lärmimmissionen

Im Zuge des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung⁴ zur Gewerbelärmsituation im Plangebiet erstellt, die auch ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen aufzuführen soll.

Der Gutachter kommt aufgrund der Berechnung zu dem Ergebnis, dass keine Überschreitungen der Geräuschimmissions-Richtwerte nach TA-Lärm für Mischgebiete (MI), allgemeine Wohngebiete (WA) und Gewerbegebiete (GE) zu erwarten sind. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den untersuchten Immissionsorten IP 1- IP 12 die vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte unterschritten werden. Voraussetzung für das vorgenannte Ergebnis und somit die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind die folgenden Schallschutzmaßnahmen:

- Öffnungs- und Betriebszeiten

³ Abschätzung der vorhabenbezogenen Kfz-Verkehre; Neubau eines Nahversorgungszentrums am Standort Lünener Straße 225 in Kamen, 07. März 2022, Ambrosius Blanke Verkehr.Infrastruktur

⁴ Geräuschimmissions-Untersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ Neubau eines Nahversorgungszentrums Lünener Str. 225, 59174 Kamen, 1. Dezember 2021/aktualisiert am 10.03.2022 und am 16.05.2023, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik (ITAB GmbH)

Die Betriebszeiten der Verbrauchermärkte sind von 6:00 Uhr–22:00 Uhr angesetzt, die Öffnungszeiten sind jedoch auf den Zeitraum von 6:30 Uhr–21:30 Uhr zu beschränken, damit alle Kunden und Mitarbeiter das Betriebsgelände noch während der Betriebszeiten verlassen.

- Warenanlieferung und Verladetätigkeit
Sämtliche Warenanlieferungen, Verladetätigkeiten und Lkw An- und Abfahrten sind auf den Tageszeitraum in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.
- PKW-Fahrbewegungen/Parkplatz
Die Pkw-Fahrbewegungen der Kunden und Mitarbeiter auf dem Betriebsgrundstück erfolgen im Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr.
- Haustechnische Anlagen, Lüftungsanlagen und Kühlaggregate
In der weiteren Ausführungsplanung der haustechnischen Anlagen sind geeignete Maßnahmen festzulegen, die für die Gesamtheit Lüftungs- und Kühlanlagen eine immissionswirksame Gesamtschalleistung von $L_{WA} \leq 78 \text{ dB(A)}$ sicherstellen.
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen
Die Einkaufswagen des Marktes sind mit geräuschkindernden Elementen vorzusehen.
 - Soft-Drive Rollen (für ein geringeres Fahrgeräusch)
 - Korbklappendämpfer (für ein geringeres Geräusch beim Ausstapeln)
 - Korbschutzdecken (für ein geringeres Geräusch beim Einstapeln) z.B. der Fa. WANZL Metallwarenfabrik GmbH, Leipheim

Durch die Geräuschkinderungs-Maßnahmen müssen die Geräusche beim Ein- und Ausstapeln um $\Delta L = -4 \text{ dB(A)}$ gemindert werden. Für die Rollgeräusche auf dem Parkplatzbereich ist durch die Soft-Drive Rollen eine Minderung um $\Delta L = -2 \text{ dB(A)}$ zu erreichen.

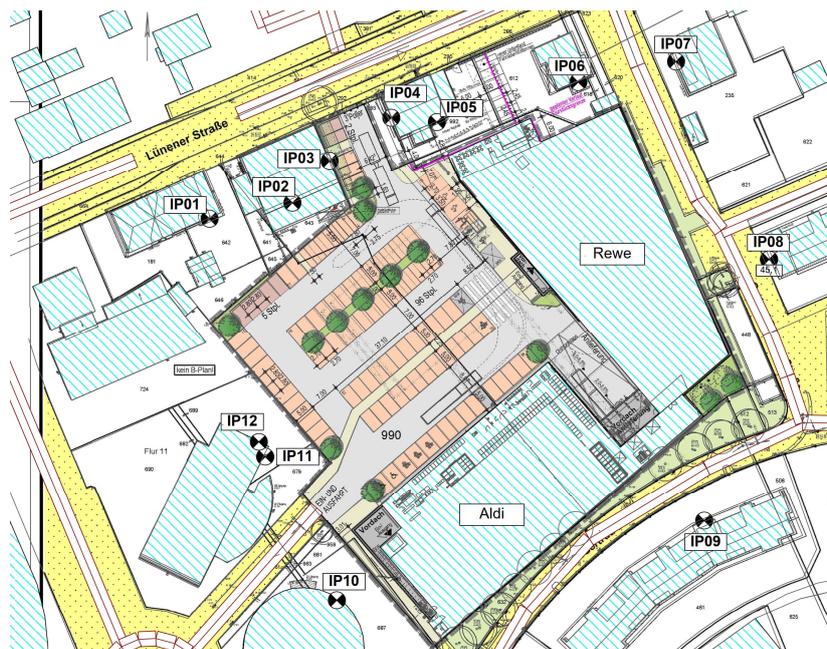


Abb. 6 Lageplan mit Lage und Kennzeichnung der Immissionspunkte

Quelle: Geräuschimmissions-Untersuchung Itab GmbH

7.5 Altlasten

Das Plangebiet ist in großen Teilen im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst, wobei das ehemalige Flurstück 991 dem Altstandort AS 15/83 und die ehemaligen Flurstücke 990 und 633 Bereichen des Altstandortes AS 15/27 zuzuordnen sind (die vorgenannten Flurstücke wurden zum Flurstück 1001 vereinigt, daher der Zusatz „ehemalig“). Bei AS 15/27 handelt es sich um den Altstandort der ehemaligen Zeche und Kokerei Grillo I/II. Die Kokerei wurde Ende der 1930er Jahre stillgelegt. Die Kohleförderung wurde 1984 aufgegeben und sämtliche Betriebsanlagen im Laufe der Zeit zurückgebaut, so dass das Gelände aus der Bergaufsicht entlassen wurde. Im Jahr 1996 wurde ein Sanierungs- und Baureifmachungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 50e Ka „Technologiepark Kamen“ erstellt, welches jedoch nicht die Flächen des Einzelhandelsstandortes beinhaltet. Dem Kreis Unna liegen daher zu diesen Flächen keine Unterlagen zu Untergrunduntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen vor.

Bei dem Altstandort AS 15/83 handelt es sich um eine seit 1914 gewerblich genutzte Fläche; vom Betrieb für Zimmerei und Ingenieurholzbau über Herstellung von Konstruktions- und Fertigbauteilen, Großhandel für Baustoffe, Herstellung von Kunststoffwaren bis hin zu einem Speditionsstandort und Frachthandel mit Lager. Für alle genannten Nutzungen besteht ein begründeter Altlastenverdacht. Nach Aussage des Kreises Unna liegen ihm keine Unterlagen zu Untergrunduntersuchungen im Zuge des Neubaus des Einzelhandelsstandortes im Jahr 1997 vor.

Im Vorfeld der jetzigen Neubaumaßnahme, das heißt im Zuge dieses Verfahrens wurde daher eine Baugrund- als auch Altlastenuntersuchung⁵ durchgeführt.

Der beprobte Bereich ist flächendeckend mit aufgefüllten Böden versehen. Das Bohrgut wurde organoleptisch geprüft und hat keine signifikanten Hinweise auf das Vorliegen von Bodenverunreinigungen ergeben.

Die erbohrten Bodenproben wurden anhand von sieben Mischproben chemisch analysiert. Die Mischproben wurden entsprechend dem Parameterkatalog der LAGA Boden (2004) untersucht und bewertet.

In den Proben werden beim Zuordnungswert Feststoff erhöhte PAK- als auch TOC- und BTEX-Gehalte nachgewiesen. Des Weiteren werden Beaufschlagungen mit Kohlenwasserstoffen, EOX, Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer, Nickel, Zink und Quecksilber nachgewiesen.

Beim Zuordnungswert Eluat werden erhöhte Gehalte an Arsen und Sulfat aufgeführt als auch ein erhöhter Phenolindex, pH-Wert und elektrische Leitfähigkeit. Der Gutachter ordnet die Proben abfallrechtlich den Zuordnungsklassen gem. LAGA-Boden (2004) und LAGA-Bauschutt (1997) ein. Demnach sind die vorgefundenen, künstlichen Anschüttungen und gegen anstehenden Böden meist

⁵ Neubau eines Nahversorgungszentrums in 59174 Kamen, Lünener Straße 225, Baugrunduntersuchung, Dortmund, 23.05.2022 (ergänzt am 12.07.2022), IGC Geoconsult GmbH

aufgrund der PAK-Gehalte (Feststoff) und Sulfate (Eluat) der Zuordnungsklasse Z2 gem. LAGA Boden einzustufen. Eine Mischprobe ist aufgrund des TOC- und BTEX-Gehalts LAGA-Boden > Z2 zuzuordnen. Bezogen auf die Zuordnungsklassen gem. LAGA -Bauschutt werden drei der sieben Mischproben aufgrund des PAK-Gehalts der Klasse Z 1.2 zugeordnet und zwei Proben LAGA-Bauschutt Z2.

Der Gutachter führt aus, dass gemäß LAGA PN 98 sämtliche während der Baumaßnahme anfallenden Auskofferungsmaterialien bzw. alle zur Abfuhr vorgesehenen Böden/Bauschuttmaterialien weiteren Beprobungen sowie Deklarationsanalysen (LAGA/DepV) zur Ableitung entsprechender Verwertungs-/Entsorgungswege zu unterziehen sind.

Der Gutachter kommt weiterhin zu dem Schluss, dass anhand der Untersuchungsergebnisse sämtliche Prüfwerte des Wirkungspfades Boden-Mensch der Nutzungsart Industrie- und Gewerbegrundstücke unterschritten und somit eingehalten werden. Auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser können aus gutachterlicher Sicht auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse keine Gefährdungen abgeleitet werden.

Möglichkeiten zur Versickerung des Oberflächenwassers sieht der Bodengutachter nicht, da es laut seiner Aussage im Regelfall nicht zulässig ist, durch belastete künstliche Anschüttungen zu versickern. Des Weiteren ist eine Versickerung gem. Technischer Vorschrift DWA-A-138 nur möglich, wenn der Abstand des Versickerungskörpers zum höchsten Grundwasserspiegel mindestens 1,00 m beträgt, was hier nicht gegeben ist.

7.6 Methangas

Zu Methanausgasungen an der Tagesoberfläche liegen der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW für den Planänderungsbereich keine Kenntnisse vor.

7.7 Bergbau

Für den Planänderungsbereich ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau zu verzeichnen.

7.8 Kampfmittel

Das Grundstück liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Konkrete Bombenverdachtspunkte sind nicht vorhanden. Weitergehende Maßnahmen werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Gutachten

Folgende Gutachten liegen zum Planverfahren vor:

- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Junker + Kruse Stadtforschung Planung, August 2021 (aktualisiert 10.08.2022) und Schreiben vom 12.09.2023 „Bebauungsplan Nr. 79 Ka-Nahversorgungszentrum Lünener Straße hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Stellungnahme des Handelsverbandes Nordrhein-Westfalen, Westfalen-Münsterland vom 14.08.2023“
- Neubau eines Nahversorgungszentrums in 59174 Kamen, Lünener Straße 225, Baugrunduntersuchung, Dortmund, 23.05.2022 (ergänzt am 12.07.2022), IGC Geoconsult GmbH
- Geräuschimmissions-Untersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ Neubau eines Nahversorgungszentrums Lünener Str. 225, 59174 Kamen, Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik (ITAB GmbH), 1. Dezember 2021/ aktualisiert am 10.03.2022 und am 16.05.2023
- Neubau eines Nahversorgungszentrums am Standort Lünener Straße 225 in Kamen, Abschätzung der vorhabenbezogenen Kfz-Verkehre, Ambrosius Blanke Verkehrsplanung (abvi), 07. März 2022
- Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ in Kamen, Grünplan Büro für Landschaftsplanung, April 2022
- Stellungnahme zur geplanten Grundstücksentwässerungsanlage im Bebauungsplan, Eurofiltrator IDL, 25.01.2023

Dortmund/Kamen, November 2023

Verfasser: DIEKHANS BIEBER
ARCHITEKTEN PartGmbH
Hagener Straße 31 | 44225 Dortmund | www.diekhansbieber.de