



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

Nr. 095/2014

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 29.08.2014

Beschlussvorlage

öffentlich

HFA

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Straßenverkehrsausschuss Haupt- und Finanzausschuss

Bezeichnung des TOP

Bebauungsplan Nr. 4.1 Ka „Gewerbegebiet Ost / Henry-Everling-Straße“

hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.1 Ka „Gewerbegebiet Ost / Henry-Everling-Straße“.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 36 ha und liegt östlich und westlich der Henry-Everling-Straße. Im Norden grenzt das Gewerbegebiet "Zollpost" an, im Westen die Hochstraße B 233, im Süden die Heerener Straße L 663 und östlich das Gewerbegebiet Gutenbergstraße. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans sind in dem beigelegten Plan ersichtlich.

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 Ka der Stadt Kamen vom 20.11.1964. Der Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO in der Fassung von 1962 fest. Industriegebiete dienen nach § 9 Abs. 1 BauNVO in der Fassung von 1962 ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in der Fassung von 1962 sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig.

Innerhalb des Gebietes liegt auch das Grundstück des ehemaligen Praktiker-Baumarktes, das im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Kamen als Sondergebiet „Baumarkt/Gartencenter“ dargestellt ist. Südlich des Sondergebietes ist ein Gewerbegebiet dargestellt. Die weiteren Flächen des künftigen Plangebietes sind als Industriegebiet dargestellt.

Die ursprüngliche Nutzung als Praktiker-Baumarkt wurde vor geraumer Zeit aufgegeben. Der Praktiker-Baumarkt war zeitweise einer von drei Standorten mit Baumarktangeboten in der Stadt Kamen. Weitere waren Castorama im Kamen Karree und der Hellweg Baumarkt im Gewerbegebiet Zollpost. In dem Gebiet befinden sich außerdem weitere nicht ausgelastete Gebäude sowie bis zum heutigen Tage ungenutzte Grundstücksteile. Das Plangebiet wurde zudem bisher nur ansatzweise einer industriegebietstypischen Nutzung zugeführt. In dem

Gebiet waren bzw. sind vornehmlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe vorhanden.

Die uneingeschränkte Zulässigkeit von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die industriegebietstypisch sind, ist auch mit dem Schutzanspruch der Umfeldnutzungen aus heutiger Sicht nicht vereinbar. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der vorhandenen Flächen und der umgebenden Bebauung für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO. Dies gilt insbesondere auch für das Grundstück des ehemaligen Praktiker-Baumarktes. Mit der Ansiedlung des neuen Hornbach-Baumarktes im Gewerbegebiet Zollpost wurde in der Stadt Kamen ein Nachfrage gerechtes Angebot geschaffen, sodass mit bauleitplanerischen Steuerungsinstrumenten das Angebot von Baumarkt-Sortimenten gesteuert werden sollte. Hierzu gehört dann auch die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen für den Bereich des ehemaligen Praktiker-Baumarktes (derzeit "Baumarkt/Gartencenter", geändert "Gewerbegebiet").

Die Stadt Kamen verfolgt für das Plangebiet die städtebauliche Zielsetzung, klassische Gewerbebetriebe, wie z. B. auch Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe und Büro- und Verwaltungsgebäude anzusiedeln. Die Stadt beabsichtigt deshalb, das Gebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in der Fassung von 2013 festzusetzen. Zur Vorhaltung der Flächen für klassische Gewerbebetriebe soll Einzelhandel ausgeschlossen werden. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob sich der Einzelhandelsausschluss nur auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bezieht oder ein vollständiger Einzelhandelsausschluss erfolgt. Der Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ist aufgrund der derzeitigen Entwicklungen in diesem Angebots- und Sortimentsbereich in der Kamener Innenstadt geboten. Auch Vergnügungsstätten sollen ferner zur Vorhaltung der Flächen für Gewerbebetriebe und zur Vermeidung eines sog. Trading-down Effektes ausgeschlossen werden.