

Vorlage

Nr. 137/2021

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 22.09.2021

# Mitteilungsvorlage

öffentlich



TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Stadtentwicklungsaus- schuss

Bezeichnung des TOP

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79 Ka "Nahversorgungszentrum Lünener Straße, und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

hier: Sachstandsbericht

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 Ka "Nahversorgungszentrum Lünener Straße" und der Einleitungsbeschluss der damit in Verbindung stehenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden am 17.06.2021 im Planungsund Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Die Beschlussfassung im Haupt- und Finanzausschusses ist für die Sitzung am 28.09.2021 geplant.

### Geltungsbereich

Der ca. 1,06 ha große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 Ka stimmt mit dem räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes überein. Die Abgrenzung kann dem Lageplan entnommen werden.

### Darstellung des Vorhabens

In dem Plangebiet befinden sich derzeit zwei Lebensmittelmärkte; der Vollsortimentmarkt Rewe mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.260 m² und der Lebensmitteldiscountmarkt ALDI mit einer Verkaufsfläche von ca. 680 m². Die beiden Märkte werden durch den Rewe-Getränkemarkt mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 300 m² ergänzt. Letzterer befindet sich in einem der drei, ebenfalls in das Plangebiet fallenden, Wohnhäuser (Lünener Straße 223-227, davon in Haus Nr. 223).

Erschlossen wird der Marktstandort mit seiner derzeitigen Gemeinschaftsstellplatzanlage als auch die Wohnhäuser Lünener Straße 223 und 225, deren Parkplätze ebenfalls auf der vorgenannten Anlage angeordnet sind, über die Herbert-Wehner-Straße. Das Grundstück verfügt des Weiteren über eine Ausfahrt mit Rechtsausbiegegebot zur Lünener Straße. Das Wohngebäude Lünener Straße 227 wird über die Gertrud-Bäumer-Straße erschlossen. 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 Stellplätze für die Häuser Lünener Straße 223 und 225 werden (wie derzeit auch) auf der Stellplatzanlage der Märkte angeordnet.

Aufgrund des umliegenden hohen Einwohnerpotentials kommt dem Einzelhandelsstandort eine Nahversorgungsfunktion zu. Der Standort 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 ca. 1.600 m² für den Vollsortimenter Rewe inklusive eines Bäckers/Cafés und ca. 1.265 m² Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscountmarkt ALDI sowie die zum Standort gehörige Stellplatzanlage geschaffen werden. Der Getränkemarkt (Verkaufsfläche ca. 300 m²) bleibt erhalten. 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 Wohn- und Marktgebäude ist im rechtswirksamen 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.

## Landesplanerische Abstimmung gem. § 34 (1) LPIG NRW

Die landesplanerische Abstimmung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 34 (1) LPIG NRW mit dem Regionalverband Ruhr ist erfolgt. Insgesamt bestehen keine regionalplanerischen Bedenken, sofern nachweisbar keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden zu erwarten sind.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - ist der Standort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Somit steht die Planung im Einklang mit Ziel 6.5-1 LEP NRW, demgemäß Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten ASB dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen ist die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs "Lünener Straße" vorgesehen. Auf dieser Grundlage steht das Planvorhaben im Einklang mit Ziel 6.5-2 LEP NRW, demgemäß Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

Gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Nachweis dessen erfolgt über eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, die das Büro Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Kamen erarbeitet hat.

### Vorhabenträger

Vorhabenträger der geplanten Baumaßnahme ist die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG bzw. eine noch zu gründende Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Der Vorhabenträger hat schriftlich um Einleitung des Satzungsverfahrens für einen Bebauungsplan gebeten. Er hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Verfahren zu planen und zu realisieren.

## Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag (Teil A) zum Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogenen Bebauungsplan) zwischen der Stadt Kamen und dem Vorhabenträger ist unterschriftsreif und kann geschlossen werden, sobald der Haupt- und Finanzausschusses den Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 Ka sowie den Einleitungsbeschlusses zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst hat.

## Finanzielle Auswirkungen

Für die Bauleitverfahren entstehen der Stadt Kamen keine Kosten. Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.