

Begründung

(Teil A)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 79 Ka

„Nahversorgungszentrum Lünener Straße“

**Anlage 1/2 zum
Durchführungsvertrag Teil B**

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	Plangebiet	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
3	Planungsrecht, übergeordnete Planung	7
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.3	Festsetzungen des Landschaftsplanes	9
3.4	Bauleitplanung / Bestehendes Planungsrecht	9
4	Städtebauliches Konzept	9
5	Inhalt des Bebauungsplans	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche	11
5.3	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	12
5.4	Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	13
5.5	Gestalterische Festsetzungen	13
5.6	Grünordnerische Festsetzungen	14
6	Erschließung	17
6.1	Verkehrliche Anbindung	17
6.2	Ruhender Verkehr	18
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	19
6.4	Verkehrsuntersuchung	19
6.5	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	21
7	Ver- und Entsorgung	21
7.1	Gas, Wasser, Strom	21
7.2	Schmutzwasser	21
7.3	Niederschlagswasser	21
7.4	Überflutungsnachweis	22
8	Umweltbelange	22
8.1	Umweltprüfung, Artenschutz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	22
8.2	Boden, Altlasten, Methangasaustritte, Bergbau und Wasser	26
8.3	Lärmimmissionen	29
8.4	Energieeffizienz / Klimaschutz	32
8.5	Kampfmittel	33
8.6	Beleuchtung	34
9	Kosten	34
10	Städtebauliche Zahlenwerte	34
	Gutachten	35

1 Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ liegt im Stadtteil Kamen-Mitte, im statistischen Bezirk Lünér Höhe. Er wird im Norden durch die Grundstücke Lünener Straße 222, 223, 225 und 227 und die Lünener Straße selbst begrenzt, im Osten durch die Flurstücke 992, 1000 und zum größten Teil durch die Gertrud-Bäumer-Straße. Im Süden wird er 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 begrenzt. Das ca. 0,9 ha große Plangebiet umfasst das Flurstück 1001 (ehemals 633, 990 und 991) sowie Teilbereiche aus den Flurstücken 603 und 632, alle Gemarkung Kamen, Flur 11.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage
TIM-online

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Im 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 das Plangebiet angrenzende Gebäude Lünener Straße 223.

Die Umgebung des Standortes stellt sich im Osten und Süden als Wohnbebauung und im Norden und Westen als gemischte Bebauung aus Gewerbebetrieben und Wohnen dar.



Luftbild (Quelle: Tim online)

Der Standort verfügt über eine Gemeinschaftsstellplatzanlage mit derzeit ca. 130 Stellplätzen zzgl. der Stellplätze für Mitarbeiter. Auf dem Grundstück befinden sich des Weiteren Stellplätze für die Wohnhäuser Lünener Straße 223 und 225. Der Großteil der Parkplätze befindet sich südwestlich des Gebäudeensembles im Bereich der Markteingänge; weitere Stellplätze sind im rückwärtigen Bereich im Nord-Osten angeordnet, wo sich auch der Anlieferungshof befindet. Erschlossen wird der Marktstandort über die Herbert-Wehner-Straße, die an die überörtliche Hauptverkehrsstraße (Lünener Straße) angeschlossen ist. Der Standort verfügt derzeit auch noch über eine Ausfahrt mit Rechtsausbiegegebot zur Lünener Straße. Das Gelände ist aufgrund der Bebauung mitsamt der Stellplatzanlage fast vollständig versiegelt und weitestgehend eben (i. M. 60,69 Meter ü. NHN).

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Nahversorgungszentrum an der Lünener Straße stellt gemäß dem am 07.04.2022 beschlossenen 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.

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 vorgenannte 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.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ nach § 12 Abs. 1 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² für den Vollsortimenter inklusive eines Bäckers/Cafés und ca. 1.265 m² Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscountmarkt und die zum Standort gehörige Stellplatzanlage geschaffen werden. Hier wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes gewählt, um das Vorhaben konkret hinsichtlich seiner städtebaulich relevanten und gestalterischen Parameter festzusetzen.

Nach vorgenanntem Paragraphen kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes, des sogenannten Vorhaben- und Erschließungsplans, zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind vom Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (sog. Durchführungsvertrag) zu tragen.

Der Vorhabenträger ist Erbbaurechtsnehmer des Grundstückes Gemarkung Kamen, Flur 1, Flurstück 1001 (ehemals Flurstücke 633, 990 und 991). Der Nachweis des Erbbaurechtes wurde entsprechend von Seiten des Vorhabenträgers erbracht.

3 Planungsrecht, übergeordnete Planung

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan NRW legt in seiner Fassung aus 2019 Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel fest.

- Gemäß Ziel 6.5-1. dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden.
- Gemäß Ziel 6.5-2. dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden.
- Ziel 6.5-3. enthält das Beeinträchtigungsverbot zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde durch Vorhaben bzw. die Festsetzung eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund- westlicher Teil stellt den Bebauungsplanbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. 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. Bis zum Inkrafttreten des Regionalplanes für das Ruhrgebiet gelten die bisherigen Regionalpläne, hier der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg. 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.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen (April 2022) wird der Standort als „Zentraler Versorgungsbereich Lünener Straße“ geführt.

Die in Ziel 6.5-1 und 6.5-2 vorgegebenen landesplanerischen Kriterien sind damit erfüllt.

Die Auswirkungen der Erweiterung des Einzelhandelsstandortes auf Kamen selbst und andere Gemeinden wurden durch das Büro Junker + Kruse anhand einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse¹ untersucht. Der Gutachter kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die landesplanerischen Ziele 6.5-1 und 6.5-2 erfüllt sind. Das Gutachten weist des Weiteren anhand

¹ Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Junker + Kruse, 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“

der errechneten Umsatzumverteilungsquoten nach, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Kamen und andere Gemeinden, hier Bergkamen, zu erwarten sind. Das landesplanerische Ziel 6.5-3 ist damit ebenfalls erfüllt.

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 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.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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 in die Darstellung „Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe, max. VKF 2.865 m²“ im Parallelverfahren (siehe 4. Änderung des Flächennutzungsplanes) für diesen Bereich des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 Raum Kamen-Bönen des Kreises Unna. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden jedoch keine Festsetzungen getroffen.

3.4 Bauleitplanung / Bestehendes Planungsrecht

Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Realisierung des Einzelhandelsstandortes nach § 34 BauGB ist aufgrund der Großflächigkeit 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 Städtebauliches Konzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht im Osten des Grundstückes den Neubau des Vollsortimenters und im Süden das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes vor. Beide Gebäudekörper werden im rechten Winkel zueinander und straßenbegleitend zur Gertrud-Bäumer-Straße angeordnet. Da die Gebäude grenzständig errichtet werden sollen, ist teilweise die Eintragung von (Abstandsflächen-)Baulasten und Baulasten für Fluchtwege bzw. Vereinigungsbaulasten notwendig. Da die Eigentümer der entsprechend betroffenen Grundstücke schon im Vorfeld signalisiert haben der Eintragung von Baulasten zugunsten des

Vorhabenträgers zuzustimmen, werden diese bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entsprechend beantragt und vor Satzungsbeschluss eingetragen.

Die Eingänge der Märkte sind in Richtung der auf dem Grundstück nord-westlich gelegenen Stellplatzanlage ausgerichtet. Sie werden großzügig überdacht und zum Zwecke der Abgrenzung zur Stellplatzanlage mit großräumigen Zonen für Fußgänger versehen. Im Bereich des Vollsortimenters wird in dieser Fläche zudem dem Bäcker/Café eine Fläche für Außengastronomie eingerichtet.

Durch die Art der vorgenannten Gebäudekörperstellung 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. Dazu trägt auch die als Verbindung zwischen den beiden Märkten angeordnete, gemeinsam zu nutzende Anlieferung bei. Sie wird von Seiten der Stellplatzanlage angefahren und ist zur Straße hin und somit zur Wohnbebauung im Süden geschlossen.

Beide Gebäude erhalten ein begrüntes Flachdach, welches in Teilen mit einer Photovoltaikanlage kombiniert wird.

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 vorerwähnten Stellplatzanlage angeordnet sind.

Der Parkplatz wird in Teilen mit Bäumen und Beeten begrünt.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um den in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 geplanten großflächigen Einzelhandel umsetzen zu können wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO jeweils als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung für das SO 1 „Lebensmittel-Einzelhandel- Lebensmittel-Discounter“ und für das SO 2 „Lebensmittel-Einzelhandel- Lebensmittel-Vollsortimenter“ festgesetzt.

Der Lebensmittel-Discounter ist mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.265 m² und der Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² inklusive Bäcker/Café zulässig.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen (April 2022) sieht den Einzelhandelsstandort an der Lünener Straße als sehr wichtig für die Nahversorgung der umliegenden Wohnbebauung an, der daher gestärkt werden sollte. Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse kommt anhand der errechneten Umsatzumverteilungsquoten zu dem Ergebnis, dass durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen und das neue Gesamtvolumen des Vorhabens keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Kamen und andere Gemeinden; hier

Bergkamen, zu erwarten sind. Aufgrund der Größe und der Lage des Vorhabens sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erkennen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen und über die überbaubaren Flächen definiert.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird mit 1,0 festgesetzt. Die Überschreitung der in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete von 0,8 ist städtebaulich vertretbar und wird durch besondere Maßnahmen ausgeglichen:

Der bestehende Einzelhandelsstandort an der Lünener Straße hat eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung und eine Sicherung und Stärkung wird daher im Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen befürwortet. Aufgrund des demografischen Wandels und dem anspruchsvolleren Einkaufsverhalten des Kunden werden die Märkte mit breiteren Gängen und einer übersichtlicheren Regalierung versehen, was einen größeren Platzbedarf zur Folge hat. Die Bestandsmärkte können aufgrund ihrer derzeitigen Fläche den heute geforderten Standard nicht mehr erbringen.

Um den vorgenannten Kundenansprüchen gerecht zu werden, ist die Neuaufrstellung des Einzelhandelsstandortes mit einhergehender Vergrößerung der jeweiligen Verkaufsfläche (Vollsortimenter von ca. 1.260 m² auf max. 1.600 m² und Lebensmitteldiscounter von ca. 680 m² auf max. 1.265 m²) vorgesehen. Zusammen mit den notwendigen Lager- und Sozialräumen ergibt sich eine entsprechend größere Grundfläche der Märkte. Zudem muss anhand der Größe der Verkaufsflächen eine bauordnungsrechtlich zulässige Stellplatzanzahl für PKW und Fahrräder nachgewiesen werden (siehe auch Kapitel 6.2).

Die vorgenannten Aspekte der Größe der Märkte und der notwendigen Stellplätze führen dazu, dass das Grundstück weitestgehend ausgenutzt und versiegelt wird. Da das Grundstück bisher auch fast vollständig versiegelt war, stellt der Neubau mit der teilweise begrünten Stellplatzanlage eine Verbesserung dar. Das Grundstück wird eher städtebaulich aufgewertet.

Als Ausgleich zum hohen Versiegelungsgrad werden die Dächer der Märkte als extensive Gründächer ausgebildet.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) des Vollsortimenters wird mit max. 68,45 m ü. NHN (Normalhöhennull), die Mindesthöhe (GH min.) mit min. 66,70 m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe des Lebensmitteldiscounters wird mit max. 67,25 m ü. NHN festgesetzt, die Mindesthöhe mit min. 65,75 m ü. NHN. Der die beiden Gebäude verbindende

Anlieferungsbereich wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von max. 66,20 m ü. NHN und einer Mindesthöhe von min. 65,00 m ü. NHN festgesetzt.

Eine Überschreitung der vorgenannten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) durch Photovoltaikmodule um max. 100 cm ist zulässig. Für Sichtschutzelemente um technische Geräte und Aufbauten auf den Dachflächen gilt eine maximale Höhe von 70,50 m ü. NHN.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete werden mittels Baugrenzen definiert. Der Umfang der überbaubaren Fläche orientiert sich an der Größe der Baukörper inklusive ihrer gestalterischen Elemente aus z. B. vorspringenden Wandpfeilern und den Vordächern im Eingangsbereich. Hiermit soll die Umsetzung, der im städtebaulichen Konzept formulierten Ziele, die durch die Gebäudekörperstellung erreicht werden sollen, gewährleistet werden.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Rampen im Bereich der Notausgänge ist zulässig. Die geringfügige Überbauung der östlichen Grundstücksgrenze durch vorgenannte Rettungswege inklusive Rampen wird mit der Stadt per Gestattungsvertrag geregelt, da es sich um eine öffentlich gewidmete Fläche handelt. Die im Süden in der städtischen Fläche, die hier nicht öffentlich gewidmet ist, angeordneten Fluchtwege inklusive Rampen werden per Baulast bereits im Bebauungsplanverfahren gesichert und eingetragen. Es ist beabsichtigt, die Fluchtwege auch dinglich zu sichern.

Da die Baukörper durch die Baugrenzen definiert werden, wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Aufgrund der Gebäudeanordnung entlang der Nord- und Ostgrenze ist die Eintragung von Abstandsflächenbaulasten auf den nördlichen und östlichen privaten Nachbargrundstücken (Flur 11, Flurstücke 1000, 992, 612, 618, 620, 447 und 448) notwendig. Die südlich an den Lebensmitteldiscounter angrenzende Grünfläche (Flur 11, Flurstück 632) ist, wie vorerwähnt, nicht öffentlich gewidmet, daher sind hier ebenfalls Baulasten für Abstandsflächen und Fluchtwege einzutragen. Alle notwendigen Baulasten werden bereits im Bebauungsplanverfahren beantragt und eingetragen.

5.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig, dazu gehören u. a. Stellplätze, Müllboxen sowie Einhausungen für Einkaufswagen und Fahrradstellplätze. Die Errichtung von Carports und Garagen ist unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Standortes dienen, sind ebenfalls innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und der mit Transformator gekennzeichneten Fläche zulässig.

5.4 Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Der § 8 Abs. 2 der BauO NRW besagt, dass beim Neubau von Nicht-Wohngebäuden, deren Parkplatz mehr als 35 Stellplätze vorweist und als offener Parkplatz zur Solarnutzung geeignet ist, über der für diese Nutzung geeigneten Fläche eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) zu installieren ist. Dieser Vorgabe wird hier nur in Teilen gefolgt und nur über der südlichen Stellplatzdoppelreihe inklusive Fußweg eine solche Anlage vorgesehen. Auf eine Überdachung der nördlichen Stellplatzdoppelreihe wird zugunsten von Baumanpflanzungen, die gerade hier im innerstädtischen Bereich wie eine natürliche Klimaanlage wirken, verzichtet. Die Bäume, die in einer entsprechenden Qualität, wie unter Kapitel 5.6 aufgeführt, festgesetzt werden, tragen u. a. aufgrund ihrer schattenspendenden Eigenschaften und der Verdunstung von Wasser zur Verringerung der Umgebungstemperatur bei und schaffen somit ein angenehmes Mikroklima (siehe auch Kapitel 8.4). Die grenzständigen Stellplätze im Norden und Westen des Grundstückes werden nicht mit einer PV-Anlage versehen, da die Konstruktion an den Stellen aufgrund der LKW-Verkehre eine Höhe von über 3,00 m vorweisen muss und somit Abstandsflächen verbunden mit der Eintragung weiterer Baulasten, auslösen würde. Die Parkplätze entlang des Lebensmitteldiscountmarktes liegen aufgrund des Gebäudekörpers im Schatten und sind daher nicht für PV-Module geeignet. Die entlang des Vollsortimenters angeordneten Stellplätze werden wegen der Nähe zum Wohnhaus Lünener Straße 225 in Hinblick auf etwaige Blendwirkungen ebenfalls ohne eine PV-Überdachung ausgeführt. Stattdessen wird auf Teilen der Dachfläche eine Photovoltaikanlage installiert, die aufgrund der Kombination mit dem Gründach in aufgeständerter Form auszuführen ist.

Die Fläche auf der Stellplatzanlage als auch die Zulässigkeit von PV-Modulen auf den Dachflächen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ( und ) und im Durchführungsvertrag Teil B aufgenommen. Insgesamt ist auf den vorgenannten Flächen (Stellplatzanlage und Dachflächen) eine reine PV-Modulfläche von mind. 1.000 m² auszuführen, um den vorbegründeten Verzicht auf Solarüberdachungen auf Teilen der Stellplatzanlage zu kompensieren.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Dachform

Als Dachform wird in den Sondergebieten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW ein Flachdach festgesetzt. Die maximale Dachneigung des Flachdaches darf 10° betragen. Durch diese Festsetzung soll die Realisierung einer Dachbegrünung gewährleistet werden.

Fassade

Die Fassaden werden in dunkelgrau/blau-anthrazit farbendem Klinker ausgeführt. Zur Auflockerung werden die Klinkerflächen mit leicht hervortretenden oder zurückspringenden Wandscheiben und Pfeilern aus helleren Fassadenelementen kombiniert. Diese hellen

Fassadenelemente finden sich auch im Eingangsrahmen des Vollsortimenters wieder. Die Fensterrahmen der großflächigen Verglasungen und die Einfassungen der Vordächer erhalten einen mit dem Klinker korrespondierenden Grauton. Als weiteres Stilelement sind Lamellen aus Aluminium oder Holz gerade im Bereich des Eingangsrahmens des Vollsortimenters vorgesehen. Teile der Fassade werden mit Rankhilfen und somit mit einer Fassadenbegrünung versehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die Ansichten beider Gebäude aus allen Himmelsrichtungen dar.

Werbung

Als weitere Gestaltungsfestsetzungen werden in den Sondergebieten zur Vermeidung eines Übermaßes störender Werbeanlagen im Umgebungsbereich vorhandener Wohnnutzung Werbeanlagen nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Firmenlogos der in den Märkten ansässigen Betreiber, die ausschließlich am Gebäude angebracht werden dürfen. Werbeanlagen oberhalb der First- bzw. Attikakante sind mit einem maximalen Überstand von max. 80 cm zulässig. Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Es ist je Markt ein Schaukasten in der Nähe des Eingangs oder zur Stellplatzanlage gewandt in einer max. Größe von 5 m² zulässig.

Aus Rücksicht auf die Nachbarn ist die Beleuchtung der Werbeanlagen an den, der Wohnbebauung zugewandten Seiten, nach 21:30 Uhr (Geschäftsschluss) auszuschalten.

Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Zaunanlagen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m als auch Schranken oder Schiebetore im Einfahrtsbereich sind zulässig. Die Einfriedungen dürfen Stamm- und Wurzelbereiche von Bäumen nicht beeinträchtigen.

Einhausungen von z. B. Haustechnikanlagen in Form von Alulamellen sind auf den Dächern zulässig.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

In den mit Ziffer  gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 13 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Baumschulmaß 18-20 cm Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als geeignete Baumarten werden hier etwa Feldahorn ‚Elsrijk‘ (Acer campestre ‚Elsrijk‘), Purpur-Erle (Alnus x spaetii) oder Amberbaum (Liquidambar styraciflua) vorgeschlagen (siehe auch Baumliste). Pflanzflächen sind flächig mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen oder Stauden oder mit der Einsaat von Gräsern und Kräutern (siehe Pflanzenauswahlliste) anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die offenen oder mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belägen versehenen Flächen müssen pro Baum mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ Substrat gem. der Festlegungen

der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V.), welche u. a. besagt, dass Stoffe zur Herstellung von Substraten den Anforderungen der DIN 18915 entsprechen sollen und keine pflanzen- oder umweltschädigenden Bestandteile/Inhaltsstoffe enthalten dürfen, herzustellen. Um Stammschäden zu vermeiden, sind die an die Stellplatzanlage angrenzenden Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.

Um die ökologisch stadtklimatischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Verfahrensgebietes zu reduzieren sowie zum Zwecke der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer der Lebensmittelmärkte. Die mit der Ziffer  6 gekennzeichneten Flachdachflächen (Gefälle max. 10°) sind extensiv mit einer Sedum-Moos-Kraut-Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist ein mehrschichtiger Begrünungsaufbau einschließlich einer mindestens 9 cm mächtigen Vegetationstragschicht vorzusehen, der in allen Funktionsschichten den Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2018 entspricht. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Um den Regenwasserabfluss über das Gründach zeitlich zu verzögern muss die Magersubstratauflage hier einen Abflussbeiwert von $C = 0,5$ erzielen. Bei dem geplanten Gründach geschieht das dadurch, dass der auf das Dach fallende Niederschlag zunächst in den Hohlräumen des Substrats und im Bewuchs gespeichert wird. Auf dem Gründach wird so 50% der anfallenden Regenmenge zurückgehalten. Die restlichen 50% gelangen über die Dachentwässerung in die Kanalisation. Der Abflussbeiwert gibt an, welche Abflussmenge in die Kanalisation gelangt ($c=0,5$). Die Entwässerungsanlage kann um 50% kleiner ausgelegt werden. Die auf dem Dach verbleibende Regenmenge verdunstet und wird zeitverzögert in die Entwässerungsanlage geleitet.

Im südlich an das Plangebiet angrenzenden, öffentlichen Grünbereich müssen aufgrund der Grenzbebauung 5 Bäume (Spitzahorn) gefällt werden. Die Gebäudekörperstellung der Märkte auf der Grenze ermöglicht die Abschirmung der Stellplatzanlage und der Anlieferung in Richtung der südlich gelegenen Wohnbebauung. Ein Einrücken des Baukörpers in Richtung Norden zum Erhalt der 5 Bäume hätte zur Folge, dass die Stellplatzanlage für den Standort eine viel zu geringe Anzahl an Stellplätzen ausweisen würde (siehe auch Kapitel 6.2). Wie in Kapitel 2 dieser Begründung aufgeführt, kommt dem Einzelhandelsstandort aufgrund des umliegenden hohen Einwohnerpotentials 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 eine kundenfreundliche und angenehme Einkaufsatmosphäre mit breiteren Gängen und einer übersichtlicheren Warenpräsentation zu schaffen, sind die nun geplanten Marktgrößen erforderlich und so auch für den Vorhabenträger wirtschaftlich darstellbar. Eine

Verkleinerung des Baukörpers des Lebensmitteldiscountmarktes zum Erhalt der Bäume ist daher nicht umsetzbar. Die Art der Gebäudeaufstellung ist im Gegensatz zur heutigen Situation städtebaulich sinnvoll, da so, wie vorerwähnt, eine Schallschutzwirkung in Richtung der östlich und südlich angrenzenden Wohnsiedlungen geschaffen wird.

Für die vorgenannten unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kamen fallenden Bäume werden erforderliche Ersatzpflanzungen bzw. ein Ersatzgeld ermittelt. Entsprechende Regelungen zu Pflanzkosten, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bzw. zu Ersatzzahlungen werden im Durchführungsvertrag Teil B aufgenommen.

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den an das Plangebiet angrenzenden Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kamen“ in der jeweils gültigen Fassung. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS- LP 4) vorzunehmen sind. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis.

Liste von hitze- und trockenheitsverträglichen Bäumen für die Stellplatzbegrünung

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (heimisch, Zuchtform)
Acer monspessulanum	Felsenahorn, Französischer Ahorn (Ostasien)
Alnus x spaethii	Purpur-Erle (Zuchtform)
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche (heimisch, Zuchtform)
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche (heimisch, Zuchtform)
Celtis australis	Zürgelbaum (Südeuropa, Nordafrika)
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie (Zuchtform)
Liquidambar styraciflua	Amberbaum (südöstliches Nordamerika)
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere (Zuchtform)

Pflanzenauswahlliste Bodendecker / Stauden, z. B. für Baumscheiben

Ajuga reptans	Günsel
Cotoneaster dammeri 'Radicans'	Teppichmispel
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Geranium	Storachschnabel in Sorten
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Lamium galeobdolon 'Florentinum'	Gold-Nessel
Lonicera pileata u. L. nitida	Niedrige Heckenkirsche
Potentilla fruticosa in Sorten	Fünffingerstrauch in Sorten

Rosa spec.	Bodendeckende Rosen in Sorten
Spiraea japonica	Spierstrauch
Symphoricarpos chenaultii	Schneebeere, niedrige Purpurbeere
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün
Waldsteinia ternata	Waldsteinie

6 Erschließung

6.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird über die Herbert-Wehner-Straße erschlossen, die im Norden an die Hauptverkehrsstraße Lünener Straße anschließt. Über die Lünener Straße ist das Gebiet an das weitere örtliche als auch überörtliche Straßennetz (Anbindung Lünener Straße an die B233 und A2) angebunden. Sowohl der Kunden- als auch der Anlieferverkehr gelangt über eine ca. 6,20 m breite Ein- und Ausfahrt auf die Stellplatzanlage.

Die Anwohnerparkplätze des Hauses Lünener Straße 225 als auch die im Plangebiet befindlichen Anwohnerparkplätze des Hauses Lünener Straße 223 werden ebenfalls über die vorgenannte Zufahrt erschlossen.

Aufgrund des Gefahrenpotentials im 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.

Um Fußgängern einen sicheren Weg zu den Märkten zu ermöglichen, wird auf der Stellplatzanlage in Verlängerung des Gehweges der Herbert-Wehner-Straße ein Fußweg angelegt. In Richtung des Vollsortimenters führt er teilweise zwischen den Stellplatzreihen hindurch. In Fahrbahnbereichen und gerade in Bereichen vor den Markteingängen wird er entsprechend markiert (Zebrastrifen o. ä.), um Autofahrer auf die querenden Kunden aufmerksam zu machen. Eine weitere Anbindung für Fuß- und Radverkehre, gerade aus den angrenzenden Wohngebieten, erfolgt im Süden von Seiten der Gertrud-Bäumer-Straße entlang der Westseite des Lebensmitteldiscounters.

Die Anlieferverkehre der beiden Neubauten (Vollsortimenters und Lebensmitteldiscounter) werden in einem gemeinsamen Anlieferungshof gebündelt. Die Anlieferverkehre des Getränkemarktes erfolgen ebenfalls von der Herbert-Wehner-Straße über die Stellplatzanlage des Einzelhandelsstandortes.

Eine Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des erweiterten Nahversorgungsstandortes wurde durch einen Verkehrsgutachter erarbeitet (siehe Pkt. 6.4 dieser Begründung).

6.2 Ruhender Verkehr

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Stellplatzanlage als Fläche für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Um sicherzustellen, dass auf den verbleibenden Freiflächen keine weiteren Stellplätze angelegt werden, sind Stellplätze ausschließlich in der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (St) zulässig. Garagen und Carports sind im Planbereich ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind 7 Stellplätze für die Wohnungen im Haus Lünener Straße 223 vorgesehen. Für die Einzelhandelsbetriebe (hierzu gehört auch der Getränkemarkt) sind 92 Stellplätze inklusive Eltern/Kind-Parkplätzen und Stellplätzen für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen geplant. Gemäß der Stellplatzverordnung NRW müsste der Standort aufgrund der Verkaufsgrößen der Märkte eine Anzahl von insgesamt 150 Kfz-Stellplätzen vorweisen. Der Nahversorgungsstandort soll laut Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen (April 2022) durch Ausbau gestärkt und gesichert werden. Dazu ist die Vergrößerung der Gebäude bzw. der Verkaufsflächen notwendig, so dass dem Kunden die Ware besser präsentiert werden kann und durch z. B. größere Gangbreiten ein komfortableres Einkaufen erreicht wird. Die Ausführung kleinerer Verkaufsflächen, um damit der geplanten Anzahl von 92 Parkplätzen gerecht zu werden, würde dem widersprechen und kein moderneres Marktkonzept für bequemes und übersichtliches Einkaufen ermöglichen.

Zu der geringeren Anzahl an Pkw-Stellplätze trägt auch bei, dass die Parkplätze selber mit Breiten von 2,70-2,80 m komfortabler gestaltet werden und zur Erleichterung des Ein- und Ausparkens breitere Fahrgassen ausgebildet werden. Aufgrund der Grundstücksgröße und der vorgenannten Abmessungen ist eine größere Anzahl an Kfz-Stellplätzen nicht möglich. Am Standort soll der Qualität der Parkplätze Vorrang zur Quantität gegeben werden. Die Errichtung einer Tiefgarage oder eines zusätzlichen Parkdecks im Bereich der Stellplatzanlage oder ein Parken auf den Dächern ist wirtschaftlich aufgrund der Grundwasserproblematik als auch aufgrund der aufwendigeren statischen Ausführungen, nicht darstellbar, zumal diese Art von Parkanlagen vom Kunden oftmals nicht angenommen wird. Ein zusätzliches Parkdeck oder Parken auf den Dächern wird auch aus Gründen der Rücksichtnahme auf die Nachbarn verworfen, da die Anlage entsprechende Lärmemissionen aussendet. Gerade in Hinblick auf die benachbarten Wohngebäude sollte einem Gründach mit PV-Anlage, einem Parkdeck vorgezogen werden.

Da es sich hier um einen Standort handelt, dem für die umliegende Bebauung (u.a. Lünen Höhe, Gartenstadt Seseke-Aue) eine Nahversorgungsfunktion zukommt und er demnach zentral zu den Wohngebieten liegt, ist davon auszugehen, dass ein hoher Anteil der Kundschaft die Märkte mit dem Fahrrad oder zu Fuß aufsucht. Die geringere Anzahl an PKW-Stellplätze trägt voraussichtlich auch dazu bei, dass ein Umlenkungseffekt eintritt und Kunden aufgrund der Marktnähe vom Auto auf das Fahrrad wechseln oder die Märkte zu Fuß aufsuchen. Daher wird in Abweichung von der vorgenannten bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzanzahl im Ergebnis eine geringere Zahl von Stellplätzen als zulässig festgesetzt (vgl. § 2 (1) der textlichen Festsetzungen). Um den

Standort für Fahrradfahrer attraktiver zu gestalten und somit eine Kompensation zu der geringeren Kfz-Stellplatzanzahl zu erreichen, werden am Standort mehr Fahrradstellplätze als gemäß Stellplatzverordnung (StellplatzVO NRW) notwendig, hergestellt. Laut vorgenannter Verordnung sind für die Einzelhandelsbetriebe insgesamt 31 Fahrradstellplätze vorzusehen. Auf dem Parkplatz des Nahversorgungszentrums werden jedoch ca. 43 Fahrradstellplätze u. a. auch Stellplätze für Lastenräder in entsprechender Qualität und in großen Teilen in überdachten Bereichen, errichtet. Diese liegen teils in zentraler Lage an den Markteingängen (ca. 12 Plätze unterhalb des Vordaches des Lebensmitteldiscounters) als auch in gleichmäßiger Entfernung zu den einzelnen Eingängen (ca. 22 Abstellplätze u. a. auch für Lastenräder innerhalb der südlichen PKW-Doppelparkreihe unterhalb der PV-Anlage). Weitere ca. 9 Fahrradstellplätze zur allgemeinen Nutzung für den Einzelhandelsstandort werden vor dem Eingang des Getränkemarktes (außerhalb des Plangebietes) vorgesehen.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Auf der Lünener Straße, Haltestelle Technopark (Entfernung ca. 220 m), verkehrt die Buslinie 122 der VKU (Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna) und an der nord-östlich gelegenen ca. 370 m entfernten Haltestelle Westring die Buslinien 122, D80 und D86 der VKU.

6.4 Verkehrsuntersuchung²

Der Verkehrsgutachter wurde damit beauftragt, das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch den Neubau und die damit verbundene Erweiterung der Einzelhandelsflächen als Grundlage für die lärmtechnische Untersuchung sowie die Auswirkungen des Wegfalls der Ausfahrt zur Lünener Straße abzuschätzen. Ein umfangreiches Verkehrsgutachten wird nicht für erforderlich erachtet. Zugrunde gelegt werden die neuen Verkaufsflächen der Märkte mit 1.500 m² für den Vollsortimenter, 1.265 m² für den Lebensmitteldiscounter, 100 m² für den Bäcker/Café als auch 300 m² Verkaufsfläche für den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Getränkemarkt, der mit zum Nahversorgungszentrum gehört. Außerdem wird berücksichtigt, dass der gesamte An- und Abfahrverkehr über die Anbindung an den Kreisverkehr der Herbert-Wehner-Straße erfolgt, da die derzeit vorhandene Ausfahrt zur Lünener Straße für Pkw- und Lkw-Verkehre gesperrt wird.

Die Berechnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch den neu aufgestellten Einzelhandelsstandort erfolgt nach dem Verfahren gemäß Bosserhoff.

Nach den Erfahrungen des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen sind bei der Abschätzung des Kundenverkehrsaufkommens mit Abgrenzung zwischen dem durch das

² Abschätzung der vorhabenbezogenen Kfz-Verkehre; Neubau eines Nahversorgungszentrums am Standort Lünener Straße 225 in Kamen, 07. März 2022, Ambrosius Blanke Verkehr.Infrastruktur

Bauvorhaben hervorgerufenen Kfz-Verkehrsaufkommen und dem reinen Neuverkehrsanteil unterschiedliche, abmindernde Aspekte wie Mitnahme-, Verbund,- und Konkurrenzeffekt zu beachten. Aufgrund des Branchenmixes wird am hiesigen Standort der Verbundeffekt mit 20% in Ansatz gebracht.

Des Weiteren wird das Verkehrsaufkommen von Einzelhandelseinrichtungen nach den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (FGSV 2006) durch die Anzahl der Kunden bestimmt, wobei die Kundenzahl von Art und Branche der Einzelhandelseinrichtung abhängig ist. Des Weiteren spielt z. B. die Lage des Standortes (Wohnumfeld, ÖPNV-Erschließung) und die Art der Einzelhandelseinrichtung in Hinblick auf den MIV (motorisierten Individualverkehr) eine Rolle. Bei dem Standort an der Lünener Straße setzt der Gutachter für alle Märkte die Kennwerte im kleinflächigen Einzelhandel bzw. die Mittelwerte im großflächigen Einzelhandel sowie für Discounter in Deutschland aus dem Programm Ver_Bau (Stand Mai 2015) an.

Auf Grundlage der vorgenannten Ansatzpunkte ergibt sich für den Standort in Kamen ein Verkehrsaufkommen im Kunden- und Besucherverkehr an einem Normalwerktag von insgesamt 4.700 Kunden und daraus resultierend unter Ansatz von 65% MIV, 1,3 Personen pro PKW und einem Abzug von 20% Verbundeffekt ein Kfz-Aufkommen von 1.880 Kfz pro Tag im Ziel- und Quellverkehr. In den Nachmittagsstunden sind bei zugrunde legen einer Öffnungszeiten von 7:00-22:00 Uhr (für die Öffnungszeiten 6:00 – 22:00 Uhr liegen keine empirisch gesicherten Werte vor, daher wird näherungsweise die Tagesverteilung bei einer Öffnungszeiten von 7:00 – 22:00 Uhr angenommen) 175 Kfz/h im Zielverkehr und 180 Kfz/h im Quellverkehr zu erwarten.

In Summe mit 29 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr für Beschäftigte und 22 Lkw/Tag (gemäß Angaben der Betreiber) sind an einem Normaltag 1.931 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr als vorhabenbezogenes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Bereits im Bestand erfolgt ein großer Teil der vorhabenbezogenen Verkehre über die Anbindung zur Herbert-Wehner-Straße; zukünftig wird der gesamte Kfz-Verkehr über diese Anbindung abgewickelt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich, ausgehend von einer Umlaufzeit von 90 Sekunden am signalisierten Knotenpunkt Lünener Straße/Herbert-Wehner-Straße, ein mittleres Quellverkehrsaufkommen von 2,25 Fahrzeugen pro Umlauf bei der Ausfahrt aus der Herbert-Wehner-Straße pro Fahrspur ergibt. Selbst wenn die Annahme getroffen würde, dass früher die Hälfte des in östliche Richtung abfließenden Kfz-Verkehrs zusätzlich der Abfahrt zur Herbert-Wehner-Straße aufgeschlagen wird, würde sich durch das geplante Vorhaben und die Sperrung der Ausfahrt vom Parkplatz auf die Lünener Straße (Rechtsausbiegegebot) nur ein geringer Mehrverkehr von durchschnittlich ca. 1,1 Fahrzeuge/Umlauf einstellen.

„Insofern ist davon auszugehen, 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“, so das Fazit des Gutachterbüros.

6.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit **(A)** gekennzeichnete 6,00 m breite Fläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer der benachbarten Grundstücke Lünener Straße 223 und 225 (Gemarkung Kamen, Flur 11, Flurstücke 641, 643, 645, 992 und 1000) versehen. Auf diese Weise können die Mieter des Hauses Lünener Straße 223 ihre auf der Stellplatzanlage des Einzelhandelsstandortes angeordneten Stellplätze anfahren. Für den im vorgenannten Gebäude befindlichen Getränkemarkt wird die Andienung gesichert als auch die Erschließung der im Hof befindlichen Stellplätze des Hauses Lünener Straße 225.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Gas, Wasser, Strom

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung des Gebietes wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze in der Gertrud-Bäumer-Straße und Lünener Straße sichergestellt. Die Dimensionierung wird mit den „Gemeinschaftsstadtwerken Kamen, Bönen, Bergkamen“ (GSW) abgeklärt.

7.2 Schmutzwasser

In der Gertrud-Bäumer-Straße als auch in der Lünener Straße liegt gemäß Kanalauskunft der Stadtentwässerung Kamen ein Mischwasserkanal. Das anfallende Schmutzwasser wird dem zu erneuernden Hausanschluss im Trennsystem zugeleitet und in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

7.3 Niederschlagswasser

In der Gertrud-Bäumer-Straße als auch in der Lünener Straße liegt laut Kanalauskunft der Stadtentwässerung Kamen ein Mischwasserkanal. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück aufgrund der in der Bodenuntersuchung festgestellten Kontaminationen in den Auffüllungen und der damit verbundenen Gefahr der Schädigung des Grundwassers und wegen des hohen Grundwasserpegels nicht möglich (siehe Pkt. 8.2 dieser Begründung). Die derzeitige Bebauung inklusive der versiegelten Flächen ist bereits abflusswirksam. Der Grad der Versiegelung der Neubebauung verändert sich nur unwesentlich im Vergleich zur Bestandssituation, jedoch wird aufgrund der geplanten Gründächer die abflusswirksame Fläche um ca. 17,2 % verringert und der Regenabfluss auf den Dächern zurückgehalten bzw. verdunstet. Von Seiten der Stadtentwässerung Kamen gibt es keine Einleitbeschränkung für dieses Bauvorhaben. Der Fachingenieur führt in seiner Stellungnahme auf, dass seitens der Stadt

Kamen die volle Menge beim Bemessungsregen $r_{10,2} = 158,3 \text{ l/(s*ha)}$ in den städtischen Kanal eingeleitet werden darf. Aus der Berechnung ergibt sich bei der geplanten, abflusswirksamen Fläche von etwa 6.724 m^2 eine Einleitmenge von $Q_r = 106,4 \text{ l/s}$ für das gesamte Grundstück.

7.4 Überflutungsnachweis³

Für das Plangebiet ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 für das 30-jährliche Regenereignis aufgestellt worden. Da es keine Einleitbeschränkungen für die einzuleitende Niederschlagswassermenge zu diesem Grundstück von Seiten der Stadtentwässerung Kamen gibt, sind die Gleichungen 20 und 21 für den Überflutungsnachweis angewendet worden. Das Maximum aus beiden Gleichungen muss auf dem Grundstück vorgehalten werden. Demnach ergibt sich aus der Gleichung 20 ein $V_{\text{Rück}}$ von $85,4 \text{ m}^3$. Diese Menge kann gefahrlos in der Anlieferungsrampe und auf dem Parkplatz zurückgehalten werden. Alternativ kann die Rückhaltung über ein entsprechend dimensioniertes, gedichtetes Rigolensystem oder andere bauliche Maßnahmen erfolgen.

8 Umweltbelange

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 gemäß § 1 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.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, durch die Erweiterung der Verkaufsfläche und Modernisierung des Einzelhandelsstandortes diesen zu sichern und die lokale Kaufkraft zu binden. Da die Erweiterung bzw. Neuaufstellung der Märkte am bestehenden, bereits fast vollständig versiegelten Standort erfolgt, ist keine Inanspruchnahme von Freiraum für das Bauvorhaben vorgesehen.

8.1 Umweltprüfung, Artenschutz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

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

³ Stellungnahme zur geplanten Grundstücksentwässerungsanlage im Bebauungsplan, 25.01.2023, Eurofiltrator IDL

werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bauleitplans berücksichtigt und welche Maßnahmen zur Kompensation der (verbleibenden) Eingriffe vorgenommen wurden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil (Teil B) der Begründung zum Bebauungsplan und wird über den Planungsprozess verfahrensbegleitend vom Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss fortgeschrieben.

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes⁴ sind im Folgenden zusammengefasst. Für weitergehende Informationen wird auf den Teil B dieser Begründung verwiesen.

Die **Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben** hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente weder die Zielvorgaben der Regionalplanung noch der Landschaftsplanung der Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, es werden für den Bereich jedoch keine Festsetzungen getroffen. Es bestehen keine Schutzgebietsausweisungen. Da der Flächennutzungsplan einen Teil des Einzelhandelsgrundstückes als Gewerbegebiet und einen Teil als „gemischte Baufläche“ darstellt und die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen übereinstimmen, werden sie im Parallelverfahren entsprechend in „Sondergebiet-großflächige Einzelhandelsbetriebe, max. VKF 2.865 m²“ geändert.

Die **Analyse der räumlichen Ausgangssituation** des Geltungsbereiches zeigt, dass das ca. 0,9 ha große Grundstück mit seiner Bebauung (zwei Märkte und dazugehörige Stellplatzanlage) fast vollständig versiegelt ist. Unversiegelte und kleinflächige Grünbeete findet man nur in den Randbereichen und vereinzelt innerhalb der Stellplatzflächen. Bis auf eine Blutpflaume am südlichen Rand des Grundstückes sind keine weiteren Bäume im Plangebiet vorzufinden.

Im Süden grenzt ein breiter Grünstreifen an das Plangebiet, in dem eine Reihe aus Laubbaum-Hochstämmen mit geringem bis mittlerem Baumholz steht.

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

⁴ Umweltbericht- zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ in Kamen, Oktober 2023, Grünplan- Büro für Landschaftsplanung

Geräuschimmissions-Untersuchung erstellt, deren Ergebnis in dem Kapitel 8.3 dieser Begründung dargestellt wird. Eine Beeinträchtigung durch Lichtemissionen durch die Stellplatzbeleuchtung und Werbeanlagen wird in Form eines Hinweises zu der Art der Lichtquellen im Bebauungsplan aufgenommen (siehe auch Kapitel 8.6).

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 wie beispielsweise Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht betroffen. Das Plangebiet ist zudem nicht Bestandteil des Biotopverbundflächensystems gemäß LANUV.

Einige Bäume, die sich in dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünstreifen befinden, werden bei Realisierung des Bauvorhabens in Anspruch genommen. Die Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kamen. Für sie wird eine entsprechende Ersatzpflanzung bzw. ein Ersatzgeld ermittelt und im Durchführungsvertrag Teil B aufgenommen.

Die **artenschutzrechtliche Vorprüfung⁵** (Stufe1) hat ergeben, dass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld derzeit nicht bekannt und nachweisbar ist.

Obwohl keine Hinweise auf Fledermausquartiere bestehen, ist nicht auszuschließen, dass zeitweise Gebäudeteile als Sommer- oder Zwischenquartier als auch zur Überwinterung genutzt werden. Abbrucharbeiten sind daher nach der Hauptaktivitätsperiode und Wochenstubenphase im Oktober/November durchzuführen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 werden daher für keine der auf den Messtischblättern nachgewiesenen Fledermausarten erfüllt. Unter Beachtung vorgenannter Bauzeitenregelung kann ebenfalls die Zerstörung von Brutplätzen gebäudenutzender Vogelarten ausgeschlossen werden.

Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu vermindern sind bei Neubauten großflächige Verglasungen dauerhaft und für Vögel wahrnehmbar zu gestalten.

Mit dem Vorhaben sind nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Boden und Wasser** zu erwarten, da natürlich gewachsener Boden im Plangebiet oberflächennah nicht mehr vorhanden ist und das Gebiet bereits im heutigen Zustand fast vollständig versiegelt ist sowie das Oberflächenwasser vollständig in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.

Außerhalb des Plangebietes gehen entlang der Gertrud-Bäumer-Straße 5 Laubbäume verloren, im Plangebiet werden ca. 13 Bäume neu gepflanzt. Des Weiteren werden 70-80% der

⁵ Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ in Kamen, April 2022, Grünplan Büro für Landschaftsplanung

Dachflächen als extensives Gründach ausgeführt, was sich schon 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. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima und Luft** werden daher nicht erwartet.

Die verlinkerten Fassaden erhalten durch den Wechsel mit Fensterelementen und heller abgesetzten Fassadenplatten sowie durch in Teilen vorgesehene Fassadenbegrünung eine gewisse Auflockerung. Gerade die Gebäudeseiten zur Wohnbebauung an der Gertrud-Bäumer-Straße wirken dadurch nicht massiv und fügen sich ins Ortsbild ein. Im Süden entlang der Straße entfallen 5 Bäume (außerhalb des Plangebietes); 6 ortsbildprägende Bäume werden erhalten. Durch das Vorhaben werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für das **Orts- und Landschaftsbild** erwartet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine schützenswerten **Bau- und Bodendenkmäler** bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Als **Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen** wird der Schutz der im südlichen Grünstreifen, außerhalb des Plangebietes befindlichen, zu erhaltenden Bäume als Hinweis aufgenommen. Um die ökologisch stadtklimatischen Auswirkungen einer Bebauung zu reduzieren und zum Zwecke der gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser ist eine extensive Begrünung der Dächer in Kombination mit Photovoltaikanlagen geplant.

Zur Vermeidung von Zerstörungen eventuell vorhandener Fledermausquartiere und/oder Brutplätzen gebäudenutzender Vogelarten findet der Rückbau der Bestandsgebäude nach der Hauptaktivitätsperiode und Wochenstubenphase im Oktober/November statt. Rückbauarbeiten zu anderen Zeiten erfordern eine vorherige fachgutachterliche Untersuchung, um die vorgenannten Vorkommen von Fledermausquartieren und Brutplätzen auszuschließen.

Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu vermindern sind bei Neubauten großflächige Verglasungen dauerhaft und für Vögel wahrnehmbar z. B. durch entsprechende Muster oder Markierungen auf den Glasflächen zu gestalten.

Der Umweltbericht sieht zu den Handlungsfeldern Flora und Landschaftsbild **Monitoring-Maßnahmen** vor.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem nach dem Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft. Hierbei wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung** auf Grundlage von Biotoptypen gemäß Biotoptypenwertliste des Kreises Unna erstellt. Die Differenz zwischen dem Bestands- und Planungswert ergibt eine

positive Biotopwertdifferenz von 320 Punkten, so dass die Kompensation innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann und keine externen Maßnahmen erforderlich sind.

8.2 **Boden, Altlasten, Methangasaustritte, Bergbau und Wasser**

Aufgrund seiner Historie als ehemaliger Zechenstandort und der Erfassung des Bereiches im Altlastenkataster des Kreises Unna wurde im Zuge der Baugrunderkundung⁶ das Gebiet auch entsprechend auf mögliche Schadstoffe im Untergrund untersucht.

Boden

Auf dem zu untersuchenden Grundstück befinden sich derzeit zwei Verbrauchermärkte mit den zugehörigen Außenanlagen (Parkplätze, Anlieferzone). Das fast vollständig versiegelte Grundstück ist mit künstlichen Anschüttungen in Mächtigkeiten zwischen 0,60 und 1,60 m versehen. Es handelt sich hierbei im derzeitigen Parkplatzbereich um verfestigtes Schlackenmaterial und darunter um ein mitteldicht bis sehr dicht gelagertes Bauschuttgemisch in sandiger, kiesiger, schwach schluffiger Korngröße (Ziegelbruch, Schlacke, Betonbruch). Letzteres ist ebenfalls unterhalb der Bodenplatten der Verbrauchermärkte zu finden, wobei hier das Bauschuttgemisch noch mit Keramik und Metallresten durchsetzt ist. Im Bereich des Ladehofes besteht die Anfüllung aus einem Boden-Bauschuttgemisch unterschiedlicher Korngröße (Schluff, Ziegelbruch, Schlacke, Betonbruch, Kohle). Unter den Auffüllungen folgen gemäß Untersuchung bis zur max. erbohrten Endteufe von 7,00 m Wechsellagerungen geogen anstehender Schluffe (feinsandig, schwach kiesig in weicher Konsistenz) und schluffig, schwach kiesige Sande.

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“).

⁶ Neubau eines Nahversorgungszentrums in 59174 Kamen, Lünener Straße 225, Baugrunduntersuchung, Dortmund, 23.05.2022 (ergänzt am 12.07.2022), IGC Geoconsult GmbH

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 beinhalten. Dem Kreis Unna liegen daher zu diesen Flächen keine Unterlagen zu Untergrunduntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen vor.

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

27

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 geogen anstehenden Böden meist 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.

Methangas

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

Bergbau

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

Wasser

Im Zuge der Untersuchungen wurde in den Bohrlöchern der Kleinrammbohrungen teilweise Grundwasser mit einem Grundwasserflurabstand (m unter Geländeoberkante) zwischen 2,32 m bis 2,65 m angetroffen, was einem Grundwasserstand von 58,13 m NHN bis 58,00 m NHN entspricht. Aufgrund dessen und unter Einbeziehung der Wasserstände des nahegelegenen Pegels Westick ML 6 ist der höchste Grundwasserstand (HGW) an der Geländeoberkante anzusetzen. Es ist von starken jahreszeitlichen Schwankungen (Δ bis zu 4,00 m) auszugehen.

Aufgrund der bindigen Bodenschichten sind Schicht- und Stauwasserzuflüsse möglich, die in den Baugruben über eine offene Wasserhaltung abgeführt werden können.

Die Neubauten sind entsprechend gegen Druckwassereinwirkung abzudichten.

Möglichkeiten zur Versickerung des Oberflächenwasser 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.

8.3 Lärmimmissionen

Im Zuge des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung⁷ zur Gewerbelärmsituation im Plangebiet erstellt, die auch ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen aufführen soll. Es wurde eine Geräuschimmissions-Prognose nach TA-Lärm für den geplanten Betrieb des Getränkemarktes, des Vollsortimenters mit Backshop und des Lebensmitteldiscounters ausgearbeitet und beurteilt. Die Beurteilung erfolgt laut Gutachter anhand der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Da sich innerhalb des Plangebietes keine Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 befinden, sind Untersuchungen des im Bebauungsplangebiet einwirkenden Verkehrslärmes nicht erforderlich.

Grundlagen

Die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete liegen im Osten und Süden im Bereich des Bebauungsplanes 50a Ka der Stadt Kamen und werden, gemäß den dortigen Festsetzungen in der schalltechnischen Untersuchung mit Geräuschimmissions-Richtwerten für Allgemeine Wohngebiete (WA) mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) berücksichtigt. Die im Norden und Westen angrenzenden Grundstücke liegen in keinem Bebauungsplanbereich. Das Gebiet westlich der Herbert-Wehner-Straße liegt im Bereich des Bebauungsplanes 50e Ka der Stadt Kamen mit Gewerbegebietsausweisung. Für die Gebäude Herbert-Wehner-Straße 3 und 5 werden daher in der schalltechnischen Untersuchung Geräuschimmissions-Richtwerte für Gewerbegebiete (GE) mit tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) berücksichtigt. Für die Häuser an der Lünener Straße werden Geräuschimmissions-Richtwerte für Mischgebiete (MI) mit tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) berücksichtigt.

Die Betriebszeiten der Märkte werden mit Zeiten von 6:00- 22:00 Uhr angesetzt. Damit Kunden und Mitarbeiter das Gelände innerhalb dieser Zeiten verlassen können, werden die

⁷ 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)

Öffnungszeiten auf 6:30- 21:30 Uhr beschränkt. LKW-An- und Abfahrten mit sämtlichen Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten werden mit dem Zeitraum 6:00-22:00 Uhr angesetzt und sind laut Gutachten auch darauf zu beschränken. Auf der „sicheren Seite liegend“ werden bei den Berechnungen 50% der Anlieferungstätigkeiten des Vollsortimenters in der Ruhezeit von 6:00- 7:00 Uhr und von 20:00- 22:00 Uhr berücksichtigt. Für den Nachtzeitraum (22:00- 6:00 Uhr) werden nur die Lüftungs- und Kälteanlagen der Märkte angenommen.

Des Weiteren werden für den Vollsortimenter maximal 14, für den Lebensmitteldiscounter maximal 5, für den Backshop 2 und für den Getränkemarkt 1 LKW pro Tag angesetzt. Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde des Weiteren die Stellplatzanlage des Standortes mit 96 Stellplätzen und die PKW-Fahrbewegungen gemäß Angabe des Verkehrsgutachters, Büro Ambrosius.Blanke, mit 1.880 Kraftfahrzeugen pro Tag berücksichtigt.

Außerdem werden die Geräuschemissionen durch das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen und die durch Gäste der Außengastronomie des Backshops verursachten Emissionen berücksichtigt.

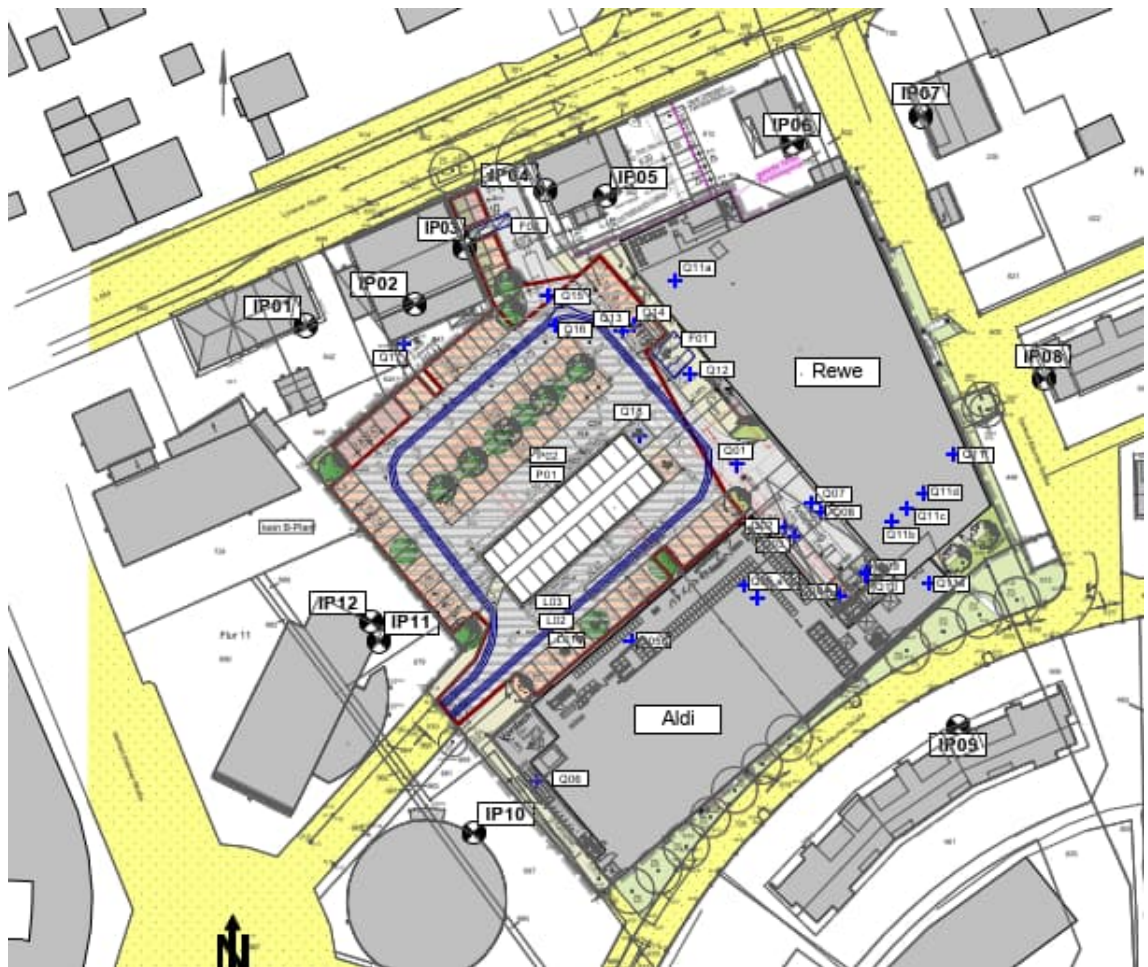
Als weitere Grundlage der Berechnungen wurde die Haustechnik, hier die Kühlanlagen, des Vollsortimenters auf der südlichen Dachfläche und die des Discounters auf der süd-östlichen Dachfläche mit einem 24-Stunden-Betrieb mit einer vom Fachingenieur angegebenen Schallleistung in Ansatz gebracht.

Sollte sich die Art und Lage der Haustechnikanlagen im Zuge der Baumaßnahmen ändern, so sind die vorgegebenen zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel zu kontrollieren. Eine Überprüfung der Ausführungsplanung der haustechnischen Anlagen ist daher erforderlich.

Ergebnisse

Der Gutachter kommt aufgrund der Berechnung und der oben aufgeführten Ansätze zu dem Ergebnis, dass keine Überschreitungen der Geräuschemissions-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.



Lageplan mit Lage und Kennzeichnung der Immissionspunkte (Quelle: Geräuschimmissions-Untersuchung Itab GmbH)

Voraussetzung für das vorgenannte Ergebnis und somit die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind die folgenden Schallschutzmaßnahmen:

- Öffnungs- und Betriebszeiten
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 lärmarrer Einkaufswagen

Die Einkaufswagen des Marktes sind mit geräuschkindernden Elementen vorzusehen.

- Soft-Drive Rollen (für ein geringeres Fahrgeräusch)
- Korbklappendämpfer (für ein geringeres Geräusch beim Ausstapeln)
- Korbschutzecken (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.

Die vorgenannten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag Teil B als auch im bauordnungsrechtlichen Verfahren (das Schallgutachten ist mit einzureichen) geregelt.

8.4 Energieeffizienz / Klimaschutz

Gemäß Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne u. a. dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Der § 1a Abs. 5 des Baugesetzbuches führt auf, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, entsprochen werden soll.

Das Vorhaben wird nach dem Gebäudeenergiegesetz- GEG erstellt.

Die Stellplatzanlage erhält im Bereich der südlichen Doppelreihe mit Fußweg eine Überdachung in Form einer Photovoltaikanlage (PV- Anlage). Hier wird der Gesetzgebung der BauO NRW § 8 Abs. 2 gefolgt. Die Stellplätze im Bereich der nördlichen und westlichen Grenze erhalten keine PV-Anlage. Da die Konstruktionen an der Stelle aufgrund der LKW-Verkehre mehr als 3,00 m Höhe vorweisen müssen, würden sie aufgrund der Grenzlage Abstandsflächen, verbunden mit der Eintragung von Baulasten auf Grundstücken weiterer Nachbarn, auslösen. Dies soll vermieden werden. Die Stellplätze entlang der Gebäudekörper werden aufgrund der Verschattung durch eben diese (Parkplätze entlang des Lebensmitteldiscounters) und aus Gründen der Blendwirkung in Richtung des Wohnhauses Lünener Straße 225 (Parkplätze am Vollsortimenter), ebenfalls ohne eine Überdachung aus PV-Anlagen ausgeführt. Um u. a. eine vollständige Überbauung des Grundstückes zu verhindern und weil Bäumen eine wichtige Regulationsleistung in Bezug auf das Mikroklima zukommt, wird die nördliche Stellplatzdoppelreihe nicht mit einer PV-Anlage ausgestattet, sondern mit Bäumen durchgrünt. Dies trägt, wie vorerwähnt, zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas und hier auch zur Aufwertung des Parkplatzes, der mit seiner umgebenen Bebauung aus u. a. Wohngebäuden, einen Innenhofcharakter darstellt, bei. Durch die Baumpflanzungen werden Teile des Parkplatzes

verschattet, wärmen sich somit weniger auf und es wird weniger Hitze reflektiert. Die Verdunstung von Wasser durch die Bäume hat des Weiteren einen kühlenden Effekt. Bäume reduzieren Anteile von z. B. Ozon oder Stickoxiden in der Luft und binden Kohlendioxid. So tragen sie zu einer Verbesserung der Luftqualität bei. Aus vorgenannten Gründen wird an dem Standort deshalb eine Kombination aus Baumanpflanzungen (Verbesserung des Mikroklimas) und den, laut Gesetz vorgeschriebene PV-Anlagen (Energiegewinnung) auf der Stellplatzanlage vorgesehen. Voraussetzung ist, dass die Bäume, wie in Kapitel 5.6 festgesetzt, in einer gewissen Qualität angepflanzt werden und zur Kompensation der entfallenden PV-Anlage auf Teilen der Stellplatzanlage, PV-Module auf den Dächern installiert werden. Im Bebauungsplan als auch im Durchführungsvertrag wird für die beiden Flächen (Stellplatzanlage und Dachflächen) eine Modulfläche von insgesamt mindestens 1.000 m² festgesetzt.

Aufgrund der integrierten Lage ist der Einzelhandelsstandort zudem gut fußläufig als auch mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine entsprechende Anzahl an Fahrradstellplätzen wird auf dem Grundstück vorgesehen, genauso wie Ladestationen für E-Mobilität (Kfz).

Des Weiteren wird das Vorhaben auf einer bestehenden, schon als Einzelhandelsstandort genutzten Fläche errichtet, so dass kein zusätzlicher Boden bzw. Fläche in Anspruch genommen werden muss.

8.5 Kampfmittel

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



Auskunft Stadt Kamen

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

8.6 Beleuchtung

Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden).

Zudem sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind, z.B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Aus Rücksicht auf die benachbarten Wohngebäude ist die Beleuchtung nach Geschäftsschluss auszuschalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

9 Kosten

Sämtliche durch das Vorhaben ausgelösten Kosten gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den zwischen der Stadt Kamen und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

10 Städtebauliche Zahlenwerte

Sondergebiet versiegelt	8.682m²
Anpflanzung/ Grün	265m²
Flucht- und Rettungswege	84m²
Plangebiet insgesamt	9.031m²

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