

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 Ka „Zollpost“
Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise und Empfehlungen

Planungsanlaß und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 6 Ka „Zollpost“, in dem der Änderungsbereich liegt, ist seit 1993 rechtskräftig. Der Plan setzt für den Änderungsbereich das Sondergebiet „B“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ und einer max. Verkaufsfläche von 11.000 m² fest. Festsetzungen zur Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes gibt es nicht. In diesem Gebiet befindet sich z.Z. entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes seit über 25 Jahren ein Einrichtungshaus.

Im Sinne einer dauerhaften Sicherung des Angebotes, des Betriebes und der Arbeitsplätze ist dringend eine zeitgemäße Erweiterung des Einrichtungshauses erforderlich. Das Gebäude des derzeitigen Einrichtungshauses in der „Zollpost“ ist ursprünglich als Produktionshalle für die Herstellung von Fertighaus-Bauelementen errichtet worden. In einem sehr intensiven Zielfindungsprozess hat sich heraus gestellt, dass die notwendige Modernisierung und Erweiterung des Möbelhauses auf dem derzeitigen Standort im Gewerbegebiet „Zollpost“ auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht zu realisieren ist, sondern nur innerhalb des Gewerbegebietes „Kamen Karree“. Dieser Sachverhalt wird auch von der Landesplanung anerkannt.

Mit Blick auf die Realisierung dieser Planung ist eine Direktverlagerung der zur Zeit im Sondergebiet „B“ vorhandenen Baurechte für ein Einrichtungshaus in das „Kamen Karree“ erforderlich. Ein parallel geführtes Bauleitplanverfahren für das „Kamen Karree“ trägt diesem Erfordernis ebenfalls Rechnung.

In diesem Zusammenhang wird für den Bebauungsplan Nr. 6 Ka bzw. für das Sondergebiet „B“ eine Änderung dieser Festsetzung erforderlich, um sicher zu stellen, dass eine nicht mehr zielgerichtete und städtebaulich unverträgliche Ausnutzung von Baurechten unterbleibt. Die im Änderungsbereich vorhandene, ca. 3,5 ha große Fläche mit der Ausweisung „Sondergebiet“ und der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ wird daher bedarfsorientiert teilweise in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Baumarkt-/Baustoffhandel/Gartencenter“ und teilweise in ein „Gewerbegebiet“ umgewandelt.

Geltungsbereich

Die innerhalb des Änderungsgebietes befindlichen Grundstücke bzw. die exakten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung Bebauungsplanes sind dem zeichnerischen Teil der Änderung zu entnehmen.

Das Änderungsbereich umfaßt eine Fläche von rd. 3,5 ha.

Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

Auf der Fläche des Änderungsbereiches befinden sich die baulichen Anlagen des Einrichtungshauses einschließlich notwendiger Stellplatzanlagen, die z.T. in einem Parkhaus untergebracht sind.

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Belastet wird das Plangebiet durch den Autoverkehr auf der BAB 1. Lärmempfindliche Nutzungen sind hier nur unter Berücksichtigung entsprechender aktiver und/oder passiver Lärmschutzmaßnahmen realisierbar.

Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

An den Änderungsbereich grenzen im Norden ein Industriegebiet, im Westen die Sondergebiete „A“, „C“ und „D“ des Rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 Ka und im Osten ein Gewerbegebiet (Autobahnmeisterei) an. Im Süden wird der Planbereich durch die BAB 1 begrenzt. Ein negativer Einfluss auf die umliegende Nutzung ist nach Durchführung der geplanten Änderung nicht zu erwarten.

Übergeordnete und sonstige Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund – Unna – Hamm, liegt die Fläche des Änderungsbereiches in einem Gewerbe- und Industriean siedlungsbereich.

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Kamen, der sich z.Z. in der Aufstellung befindet, stellt für den Planbereich „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Baumarkt/Baustoffhandel/Gartencenter“, max. Verkaufsfläche in einer Größe von 8.200 m² und „Gewerbegebiet“ dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Diese Darstellungen entsprechen den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung. Dies wurde von der Bezirksregierung Arnsberg per Verfügung bestätigt.

Eingetragene Baudenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Inhalte des Änderungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 6 Ka „Zollpost“ setzt für das Sondergebiet „B“ (SO) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO neu eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Baumarkt/Baustoffhandel/Gartencenter“ und einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 8.200 m² incl. eines max. 10 %igen Anteils zentrenrelevanter Sortimente und Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO im Plangebiet fest. Einzelhandel wird für das GE-Gebiet mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben des Kraftfahrzeuggewerbes ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 17 BauNVO für beide Baugebiete mit 0,8, die Geschößflächenzahl (GFZ) für das Gewerbegebiet mit 1,6 festgesetzt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung Straßen wird über die Erschließungsstraße „Zollpost“ erfolgen und durch die in ausreichendem Maße leistungsfähige Ampelkreuzung mit der B 233 (Unnaer Straße) abgewickelt.

Der Anschluß an den ÖPNV ist durch eine Haltestelle der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an der Unnaer Straße und den Bahnhof Kamen sichergestellt.

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. durch die Gemeinschaftsstadtwerke (GSW) gesichert.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über vorhandene Abwasserkanäle zur Kläranlage in Kamen.

Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die Gemeinden über die Regelung des Baugesetzbuches verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen.

Die Notwendigkeit eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB. ist nicht gegeben, da für das Vorhaben nach den §§ 3b – 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und zur Erstellung eines Umweltberichtes besteht.

Weitergehende negative Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen sind nicht zu erwarten, da für den Änderungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und lediglich eine Änderung der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen durchgeführt wird. Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits nahezu 100 %ig versiegelt.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu minimieren oder auszugleichen wären, sind nicht möglich und demnach nicht zu erwarten.

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Ka

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Planes werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB wie folgt getroffen:

1. Bei der Errichtung von Anlagen zur Außenwerbung ist in jedem Einzelfall die Zustimmung bzw. ggfls. die Genehmigung der Straßenbauverwaltung einzuholen, wenn diese von der Bundesautobahn 1 aus eingesehen werden können.
2. Die bauaufsichtliche Genehmigung von Beleuchtungsanlagen bedarf in jedem Einzelfall der Zustimmung, eventuell auch der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
3. Für den Änderungsbereich des Sondergebietes „B“ wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bau- markt/Baustoffhandel/Gartencenter“ mit einer max. zulässigen Gesamtverkaufs- fläche von 8.200 m² festgesetzt. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen davon einen Anteil von max. 10 % ausmachen.

Die im Sondergebiet „B“ zulässigen Sortimente werden wie nachfolgend aufgeführt festgesetzt:

Abgrenzung der Sortimente für Bau- und Heimwerkermärkte gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. v. 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgrößbetrieben - (MBL. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Kernsortiment 1

Werkzeuge, Maschinen (auch Elektro-), Baugeräte, Kleineisenwaren, Beschläge, Leitern, Behälter, Motoren, Elektroinstallationsgeräte und -materialien, Auto- und Fahrradteile, -elektrik, -pflegemittel, Kaminöfen und Zubehör

WB Nr.	Kernsortiment 1
- WB 597 - WB 61-63	Draht- und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht) Werkzeuge (auch Präzisions- und Elektrowerkzeuge), Maschinen, Baugeräte, Beschläge, Eisenkurzwaren, Leitern, Behälter, Gerüste, Sicherheitstechnik, Pumpen, Kompressoren
- WB 810-816 - WB 38	Holzbe- und verarbeitungsmaschinen, Werkzeugmaschinen, Baumaschinen, Geräte und Einrichtungen der Elektrizitätserzeugung, -umwandlung und -verteilung (einschl. Installationsgeräte bis 1000 V, Elektroinstallationsmaterial, Elektrorohre, Leitungen, Kabel, Sonnenkollektoren), Schwachstromtechnik
- WB 390	Elektrische Geräte für Gewerbe
- WB 398	Elektrische Mess-, Prüf-, Regel-, Steuerungsgeräte und -einrichtungen
- WB 399/842	Elektrotechnische Erzeugnisse, Schweißzubehör
- WB 774-779	Autoelektrik, Kraftwagenteile, Bereifungen, Autopflegemittel
- WB 785-787	Fahrradelektrik, Bereifungen für Fahrräder, sonstige Fahrradteile
- WB 6706	Kaminöfen und Zubehör

Kernsortiment 2

Installationsgeräte und -materialien für Wasser, Gas und Heizung

WB Nr.	Kernsortiment 2
- WB 68	Installationsgeräte und -materialien für Wasser, Gas und Heizung, Sanitär-Becken, Wannen, Wasch- und Spültische, Klosetts und Zubehör, Wasserheizer, Armaturen, Heizkörper, Ausdehnungsgefäße, Brenner, Steuerungen, Dachrinnen, Regenrohre, Kanalartikel, Sanitärzellen (Fertigbäder, Duschkabinen), Schwimmbecken, Saunen

Kernsortiment 3

Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, mineralische Bauelemente, Fertigbauten, Baustoffe, Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Fliesen, Folien, Bautenschutz, Markisen

WB Nr.	Kernsortiment 3
- WB 69	Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, Markisen, Zuschnitt
- WB 701	Zement, mineralische Bindemittel, Mörtel, Edelputz
- WB 702-707	Bodenplatten, Wand- und Bodenfliesen
- WB 7043/4	Bauplatten (z.B. Gipskarton-, Isolier-, Dämm- und Leichtbauplatten), mineral. Isolierstoffe
- WB 707/8	Teer, Dachpappe und Abdichtungsmaterialien, nichtmineralische Isoliermittel, Flachglas
- WB 709073/7	Fertigbauelemente, -bauten und verwandte Konstruktionen für Wohnzwecke
- WB 840/1	Hanf- und Hartfasererzeugnisse, Schläuche, technische Gummi- und Lederwaren
- WB 843/4	Planen, Folien aus Kunststoff
- WB 8496	Bautenschutzmittel, z.B. Spachtel-, Vergussmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder
- WB 498	Regale, Kleinmöbel, Sanitärschränke (insg. maximal 200 m² VK)

Kernsortiment 4

Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe, Bodenbeläge (ohne Teppiche)

WB Nr.	Kernsortiment 4
- WB 72-75	Anstrichfarben, Lacke und Lackfarben, Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und Bürsten, Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
- WB 76	Tapeten (einschl. Wand- und Deckenbeläge)
- WB 212-218	Textile und nichttextile Bodenbeläge (ohne Teppiche)

Kernsortiment 5

Balkon-, Terrassen-, Garteneinrichtungen u. -geräte, Drahtgeflechte, Spielgeräte, Keramik

WB Nr.	Kernsortiment 5
- WB 640/208	Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen (incl. Garten-, Campingmöbel und Auflagen, Grillgeräte, Gartenkamine, Brennmaterialien)
- WB 643/4	Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für den Garten, Land- u. Forstwirtschaft
- WB 647	Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör
- WB 650	Spielgeräte für Garten und Spielplatz
- WB 652	Campingartikel (z.B. Zelte)
- WB 398	Elektrische Mess-, Prüf-, Regel-, Steuerungsgeräte und -einrichtungen
- WB 6609	Blumenübertöpfe, Gartenkeramik, (z.B. Springbrunnen, Blumenkästen, -töpfe)
- WB 7092/5/9	Fertigbauten aus Holz, Metall u. Kunststoff (Gerätehäuser, Kinderblockhäuser, Gewächshäuser)

Kernsortiment 6

Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel

WB Nr.	Kernsortiment 6
- WB 971-975	Baumschul-, Container-, Beet-, Topf- und Wasserpflanzen, Stauden, Gehölze
- WB 970,980	Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä., Saatgut
- WB 989/979	Düngemittel, Torf, Erde
- WB 845	Pflanzenschutzmittel

Zentrenrelevantes Randsortiment

Lampen, Leuchten, Arbeitskleidung, Aktionsartikel usw.

WB Nr.	Zentralrelevantes Randsortiment	max. Verkaufsfläche (m² VK)
- WB 209	Gardinenstangen, -zubehör, konfektionierte Gardinen, Rollos	
- WB 393/4	Elektrische Leuchten, Glüh- und Entladungslampen	
- WB 5155	Korb- und Flechtwaren	
- WB 6608	Vasen, Ziergegenstände aus Porzellan	
- WB 239+240	Berufsspezifische Arbeitskleidung	
- WB	Aktions- und Saisonartikel (maximal 100 m²)	
Zentralrelevantes Randsortiment insgesamt max. (m²VK)		820

Zusammenfassung

Sortimentsgruppe	Kurzbezeichnung	max. Verkaufsfläche (m² VK)
Kernsortiment 1	Werkzeuge, Maschinen, Kleineisen, Elektro, Autozubehör	
Kernsortiment 2	Installationsmaterialien und -geräte	
Kernsortiment 3	Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen	
Kernsortiment 4	Farben, Tapeten, Bodenbeläge (ohne Teppiche)	
Kernsortiment 5	Garteneinrichtungen, -geräte, -häuser	
Kernsortiment 6	Zentralrelevantes Randsortiment	
Zentrenr. Randsortiment	Gardinen, Leuchten, Bastelsätze, Aktionsartikel	820
Summe Verkaufsflächen aller Sortimentsgruppen zusammen (m²VK)		8.200

Alle Kernsortimente zusammen dürfen einschließlich des zentralrelevanten Randsortiments die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 8.200 m² nicht überschreiten.

4. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.
5. Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB von der max. zulässigen Traufhöhe Abweichungen zugelassen werden. Dies gilt für größtmäßig untergeordnete Bauteile (z.B. Werbepylone).

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB:

1. Mit Rechtskraft dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Ka gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 18.12.2001 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2000) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

Hinweise und Empfehlungen:

1. Im Zuge von Neubaumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw wiederzuverwenden.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, und auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museums für Archäologie; Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).
3. Vor Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Auflage zu erteilen, eventuell erforderliche Vorbehandlungen des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen.
4. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I, S. 132 (BauNVO 1990) zu Grunde.