B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ka Nr. 6 - Zollpost -

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Planbereich "Zollpost" liegt im Südosten des Siedlungsschwerpunktes Kamen-Mitte inmitten eines großen zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebietes. Der Bereich wird im Westen durch die Unnaer Straße, im Südosten durch die Autobahn A 1 Köln-Bremen und im Norden durch die Straße "Zollpost" sowie die Flurstücke 123 und 124 der Flur 45 Gemarkung Kamen begrenzt.

Die Ausdehnung in Ostwest-Richtung beträgt im Mittel ca. 550 m und in Nordsüd-Richtung 100 - 350 m.

Der B-Planbereich umfaßt ca. 12 Hektar.

Das Plangebiet ist gegenwärtig geprägt durch vier großflächige Einzelhandelsbetriebe, drei Musterhäuser einer Fertighausfirma sowie durch die Autobahnmeisterei Kamen.

2. Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Ziel der B-Planaufstellung und der parallel laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, den Planbereich überwiegend als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Austellungen sowie zum kleineren Teil als Gewerbegebiet festzusetzen.

Die Ausweisung als Sondergebiet dient folgenden Zwecken:

- Der gegenwärtig vorhandene Bestand an Handelsbetrieben und Ausstellungshäusern soll hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der verkehrlichen Erschließung und der zugehörigen Branche auf der Grundlage der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986, festgesetzt werden.

- Da es sich bei den vorhandenen Betrieben um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt, soll der Bebauungsplan durch Festsetzung von Sondergebieten den Gegebenheiten angepaßt werden und eine entsprechende Nutzung auch langfristig gesichert werden. Bisher ist im Stadtgebiet kein Flächenangebot mit einer Nutzungswidmung für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

Kopiert bei der Stadt Kamen

- Die stadtstrukturellen und verkehrlichen Standortvorteile des Plangebiets im unmittelbaren Anschlußbereich der Autobahn sollen dazu genutzt werden, die Nachfrage nach Ansiedlungsflächen räumlich zu bündeln und die anzusiedelnden Betriebe somit städtebaulich zufriedenstellend in das Stadtgebiet zu integrieren. Hierzu trägt insbesondere auch die Festsetzung des Grundstücks der ehemaligen Gardinenfabrik mit seinem Gebäudebestand als Sondergebiet bei.

- Eine Ausweitung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

Die teilweise Ausweisung des Planbereichs als Gewerbegebiet dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Autobahnmeisterei.

Die Planung ist aus verschiedenen Gründen erforderlich:

- Die Zweckbestimmung des am 01.04.1969 vom Rat der Stadt Kamen beschlossenen Bebauungsplanes als Gewerbe- und Industriegebiet ist durch die dynamische Wirtschaftsentwicklung der letzten 20 Jahre überholt worden. Die ursprünglich auf der Grundlage des B-Plan Ka Nr. 6 angesiedelten Produktionsbetriebe der Gardinen- und Fertighausbranche sind aufgegeben und zum Teil durch die Nachfolgenutzung eines Einrichtungshauses abgelöst worden. Die Ansiedlung der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe wurde auf der Grundlage des o.g. Bebauungsplanes genehmigt. Nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. Nach der heute gültigen BauNVO sind derartige Betriebe jedoch nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Durch gemeinsamen Runderlaß haben der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, der Minister für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und der Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft die Gemeinden aufgefordert, ältere B-Pläne den neuen Rechtsvorschriften entsprechend zu ändern. Für die Stadt Kamen entsteht hierdurch sowie durch die verstärkte Nachfrage nach Sonderbauflächen die Notwendigkeit, die bisherigen Planungsziele zu überdenken und sie den veränderten Nutzungsverhältnissen und -bedürfnissen anzupassen, damit weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs gewährleistet werden kann.

- Die geplante Sondergebietsausweisung ist erforderlich, weil im Stadtgebiet ein erheblicher Mangel an Grundstücken für Ansiedlungsflächen flächenintensiver Fachmärkte besteht. Aufgrund fehlender geeigneter Flächen im dichtbebauten innerstädtischen Zentrum sind Ansiedlungen innerhalb des Kerngebietes nicht zu verwirklichen.

- Aufgrund der großen Flächennachfrage und angesichts einer Arbeitslosenquote im Nebenstellenbezirk Kamen des Arbeitsamtes Hamm von z.Z. 12,4 % (Dezember 1988) besteht vor allem aus arbeitsmarktpolitischen Gründen die Notwendigkeit, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung bzw. Sicherung von Handels- und Dienstleistungsarbeitsplätzen zu schaffen.

Kopiert bei der Stadt Kamen

3. Einfügung in die Bauleitplanung und die überörtliche Planung

Der Planbereich ist gegenwärtig durch Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt. Der z.Z. gültige B-Plan Ka Nr. 6 (GE/GI-Gebiet) wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Bereich ebenfalls Gewerbe- bzw. Industrieflächen darstellt. Durch die beabsichtigte Neufestsetzung des Planbereichs als SO-Gebiet und GE-Gebiet ist eine im Parallelverfahren bereits eingeleitete Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufhebung des derzeitigen B-Planes erforderlich.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg weist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich von besonderer regionaler Bedeutung aus. Er soll insbesondere der Ansiedlung zusätzlicher Betriebe des produzierenden Sektors, des Handwerks und des Handels dienen, um das hohe Arbeitsplatzdefizit im östlichen Ruhrgebiet abzubauen (Ziel 27 GEP). Die vorgesehene Ausweisung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan und hieraus entwickelten Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe entspricht somit den landesplanerischen Zielen.

4. Inhalt des B-Planes

Im östlichen Teil des B-Plangebiets von insgesamt rd. 12 Hektar Bruttofläche wird das 1,3 Hektar große Grundstück der Autobahnmeisterei Kamen als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier ist innerhalb der vorhandenen Baugrenzen eine 80%ige Überbauung bei höchstens zwei Vollgeschossen und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 zulässig.

Der übrige Teil des Planbereichs wird als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit besonderer Branchenkennzeichnung bzw. Sortimentsbeschreibung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ein bis zwei Vollgeschosse in den Wirtschaftsgebäuden und zwei bis drei Geschosse für Parkhäuser. Die Geschoßflächen- und Baumassenzahlen werden auf max. 2,0 bzw. 7,4 festgesetzt und bleiben damit unter den Maximalwerten nach § 17 Abs. 8 BauNVO.

Im Grenzbereich zur Autobahn Köln-Bremen ist ein 40 m breiter Streifen, entlang der B 233 ein 16 bzw. 20 m breiter Streifen von der Bebauung freizuhalten. Innerhalb dieser Streifen ist die Anpflanzung von Gehölzen zur Abschirmung gegenüber den Verkehrsflächen vorgesehen. Durch eine textliche Festsetzung wird die Begrünung der Stellplatzflächen im Plangebiet mit großkronigen Bäumen gemäß den textlichen Aussagen des Freiflächenplanes sichergestellt.

Der im Planbereich vorhandene Baumbestand wird durch die von der Stadt Kamen erlassene Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kamen vom 20.02.1985 gesichert.
Die Festsetzungen im Planbereich entsprechen im wesentlichen der tatsächlichen gegenwärtigen Nutzung.

Kopiert bei der Stadt Kamen

5. Erschließung

Die Grundstücke im Planbereich werden durch die Straße "Zollpost" von der Unnaer Straße (B 233) aus erschlossen. Die Verkehrserschließungsanlage wurde bereits durch den Ausbau der "Zollpost" auf zwei Fahrstreifen im Abschnitt zwischen der Kreuzung Unnaer Straße und der Grundstückszufahrt zum Sondergebiet "C" sowie den Bau der zweispurigen Umfahrung um das Gebiet "B" dem zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen angepaßt. Dem gleichen Zweck dient auch die geplante Anlegung einer Abbiegespur auf der B 233 aus Richtung Unna. Durch zusätzliche verkehrslenkende Maßnahmen wird der Verkehrsfluß im Bereich der Autobahnanschlußstelle sowie der Einmündung in das Fachmarktzentrum verbessert.

Die Anbindung des Fachmarktzentrums an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine Haltestelle der im 1/2 - Stunden - Takt verkehrenden Buslinie 181 Werne-Bergkamen-Kamen-Unna-Dortmund-Wickede sichergestellt. Der Kamener Bahnhof mit Nahverkehrs-, Eil- und D-Zug-Anschlüssen ist in 10 Gehminuten zu erreichen.

Die Versorgung mit Wasser und leitungsgebundenen Energien sowie die Abführung der Abwässer sind durch das bestehende öffentliche Netz gewährleistet.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Kamen ist im Landesentwicklungsplan I/II als Mittelzentrum mit einem Versorgungsbereich von 25.000 bis 50.000 Einwohnern und damit als Entwicklungsschwerpunkt dargestellt. Landesplanerisches Ziel des Gebietsentwicklungsplanes ist es, die Funktionsfähigkeit der Mittelzentren im Kreis Unna zu erhalten und zu verbessern und sie durch Weiterentwicklung zentraler Funktionsstandorte innerhalb von Siedlungsschwerpunkten (SSP) zu stärken (Ziel 5, GEP).

Die Mindestausstattungsanforderungen an Mittelzentren dieser Größenordnung sind in Kamen seit längerem erreicht. Die 1980 durchgeführte zentralörtliche Bereichsuntersuchung des Kreises Unna hat ergeben, daß die Außenorientierung der Stadtteile Methler, Kamen-Süd und Heeren-Werve auf umliegende Mittelzentren seit der kommunalen Neuordnung verringert, jedoch nicht vollständig abgebaut werden konnte. Deshalb ist eine Weiterentwicklung zentraler Funktionsstandorte in Kamen weiterhin geboten.

Die Festsetzung von Sondergebieten im Planbereich zur planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Fachmarktzentrums unterstützt diese Zielsetzung. Da durch die SO-Ausweisung innerhalb des SSP Kamen-Mitte keine Änderung der Einstufung des Mittelzentrums Kamen erforderlich ist, steht das B-Planvorhaben der landesplanerisch angestrebten zentralörtlichen Gliederung nicht entgegen. Auch werden die zentralörtlichen

Kopiert bei der Stadt Kamen

trächtigt, da über 80 % der Besucher des Fachmarktzentrums nicht in Kamen und in benachbarten Grund- und Mittelzentren wohnen (vergl. ISH-Gutachten, Seite 40). Aus der Nachbarstadt Unna stammen nur 5 % der Kunden.

Mit den übrigen räumlichen und sachlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht die SO-Ausweisung in Einklang:

- Sie dient dazu, den erheblichen Entwicklungsrückstand des östlichen Ruhrgebiets im Dienstleistungssektor durch eine Erweiterung des privaten Dienstleitungsangebotes insbesondere in funktionsschwachen Mittelzentren abzubauen (Ziel 15 GEP).

- Die SO-Ausweisung entspricht dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Stadt (Ziel 26, GEP).

- Da die B-Planfestsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufnahme von Betrieben mit regionaler und überregionaler Marktorientierung schafft, entspricht sie der spezifischen Standorteignung des im GEP dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs von besonderer regionaler Bedeutung (Ziel 31, GEP).

- Die SO-Ausweisung wird in einem bestehenden funktionsfähigen Gewerbebereich vorgenommen und dient somit einer sparsamen Flächenbewirtschaftung und -nutzung von Reserve- und Brachflächen im Vorrang vor einer Inanspruchnahme unbebauter neuer Flächen (Ziel 34, GEP).

6.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

6.2.1 Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

Mit einer Zunahme schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch das Planvorhaben wird nicht gerechnet, weil dem zu erwartenden, erhöhten Ziel- und Quellverkehr im Fachmarktzentrum mit verkehrlichen Ausbaumaßnahmen und verkehrslenkenden Maßnahmen begegnet wird. Die höhere Verkehrsbelastung beschränkt sich auf die Unnaer Straße im Bereich der Autobahnanschlußstelle. Wohnstraßen der näheren und weiteren Umgebung werden durch den Anlieferungs- und Kundenverkehr nicht zusätzlich belastet. Die von der Landesanstalt für Immissionsschutz gemessenen Immissionskennwerte liegen im Planbereich auf dem Niveau des halben Grenzwertes nach der TA-Luft; eine Erhöhung dieser Werte durch Ansiedlung von Handelsbetrieben ist nicht zu befürchten.

Kopiert bei der Stadt Kamen

6.2.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Das vorhandene Verkehrsnetz ist nach der beabsichtigten baulichen Umgestaltung des Einmündungsbereiches Unnaer Straße/ Zollpost sowie der Aufweitung der Erschließungsstraße zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs in der Lage. Durch die Anlegung einer Rechtsabbiegespur auf der Unnaer Straße, einer zusätzlichen Fahrspur auf der Zollpost sowie einer Umfahrung des Gebietes "B" mit Einbahnregelung wird Behinderungen des Geradeausverkehrs durch Abbiegevorgänge in das Fachmarktzentrum bzw. auf die Parkplatzzufahrten vorgebeugt. Die entsprechenden Pläne wurden bereits mit dem Landschaftsverband abgestimmt. Die Festsetzungen des B-Plans ermöglichen eine ausreichende und geordnete Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr.

6.2.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die gutachterlichen Untersuchen zum Versorgungsangebot des Kamener Einzelhandels und zum Versorgungsverhalten der Bevölkerung im Sommer 1987 durch das Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung und -beratung zeigen, daß nachteilige Auswirkungen durch die Widmung des Fachmarktzentrums als SO-Gebiet nicht zu erwarten sind. Für die Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in Kamen-Mitte und in Südkamen ergeben sich keine Angebotsveränderungen. Da die Nahrungs- und Genußmittelabteilung des vorhandenen Verbrauchermarktes bereits seit längerem die Grundversorgung für den benachbarten Stadtteil Südkamen übernommen hat, wird durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Parkhaus sogar eine Verbesserung der Erreichbarkeit für die Nahversorgung erwartet.

Eine übermäßige Kaufkraftabschöpfung aus dem Innenstadtzentrum sowie Geschäftsaufgaben im Bereich des Facheinzelhandels sind nicht zu befürchten, da die Betriebe des Fachmarktzentrums Zollpost mit ihrem Sortiment nur begrenzt mit dem innerstädtischen Fachhandel konkurrieren. Die Kundenstrukturen des beratungsintensiven Facheinzelhandels und der Fachmarktbetriebe unterscheiden sich erheblich. Das Fachmarktzentrum wird zudem zu 94 % von auswärtigen Besuchern aufgesucht, von denen lediglich 13 % aus den benachbarten Mittelstädten stammen. Insofern ist auch eine Gefährdung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden auszuschließen. Die wirtschaftliche Konkurrenzsituation zu benachbarten Zentren wird darüber hinaus durch die bedarfsgerechte Festsetzung der im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbranchen Verbrauchermarkt und Einrichtungshaus sowie der Sortimentsfestsetzung stark begrenzt. Im Sondergebiet "C" werden Randsortimente, die nicht zum Kernangebot gehören, durch textliche Festsetzung auf maximal 15 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.

Kopiert bei der Stadt Kamen

6.2.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt

Die Grundstücke im Planbereich sind bereits bebaut, die Festsetzungen des B-Planes bedeuten daher keine Beeinträchtigungen des gegebenen Orts- und Landschaftsbildes.

Eine zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt nur in geringem Umfang durch die Anlage einer Abbiegespur, die Aufweitung der Erschließungsstraße und die Anlage der Umfahrung des Baugebietes "B" sowie von weiteren Stellplätzen. Beeinträchtigungen des Ökosystems werden durch eine aufgelockerte Gestaltung der Stellplatzflächen (Begrünung) sowie durch Anpflanzung von ~~von~~ Gehölzreihen entlang des Böschungsfußes der Autobahn ausgeglichen werden.

Gegenüber dem z.Z. gültigen B-Plan verringert sich die zur Überbauung zulässige Fläche von 7,2 Hektar um ca. 0,9 Hektar (minus 13 %).

Kamen, 19.01.1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Görres

19/1/89

Eingang
23. JAN. 1989
II
Vorzimmer

Vorab

Kopiert bei der Stadt Kamen