

Begründung zum

Bebauungsplan Unna Nr. 87A

**"Interkommunales Gewerbegebiet
Kamen/Unna, westliches Teilgebiet",
1. Änderung**

Begründung

Satzung

Inhaltsverzeichnis

1	Änderungsanlass, Ziele der Planung	3
2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
3	Bisherige Festsetzungen	5
4	Geplante Änderungen	6
5	Erschließung	7
6	Umweltbelange	8
7	Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange	8
7.1	Ver- und Entsorgung	8
7.2	Leitungstrassen	8
7.3	Denkmalschutzrechtliche Vorschriften	9
8	Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	9
9	Änderungen nach der Offenlegung	9
10	Bodenordnung	10
11	Verfahren	10

1 **Änderungsanlass, Ziele der Planung**

Die im Kamen Karree angesiedelte Firma „Flammenträume GmbH Dräger & Boldt“, ein Groß- und Einzelhandelsbetrieb für Kaminöfen, Zubehör und Wohnungsausstattung, möchte sich vergrößern und auf Unnaer Stadtgebiet an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans Unna Nr. 87A ein ca. 500 m² großes Gebäude für Ausstellungs-, Verkaufs- und Lagerräume für das Sortiment Kaminöfen und Zubehör errichten und das Angebot an Stellplätzen entsprechend erweitern.

Die Firma Flammenträume ist aufgrund ihrer Lage und ihres Sortiments Kaminöfen deutlich auf das von großflächigem Einzelhandel geprägte Gebiet Kamen-Karree (Einrichtungshaus Ikea, Gartencenter, Bodenbeläge, Fertighausausstellung u.a.) orientiert. Der Standort weist für den Betrieb daher eine hohe Lagegunst aus. Die Möglichkeit einer Erweiterung am vorhandenen Standort und somit auf Unnaer Stadtgebiet ist für den langfristigen Erhalt des Betriebs von großer Bedeutung.

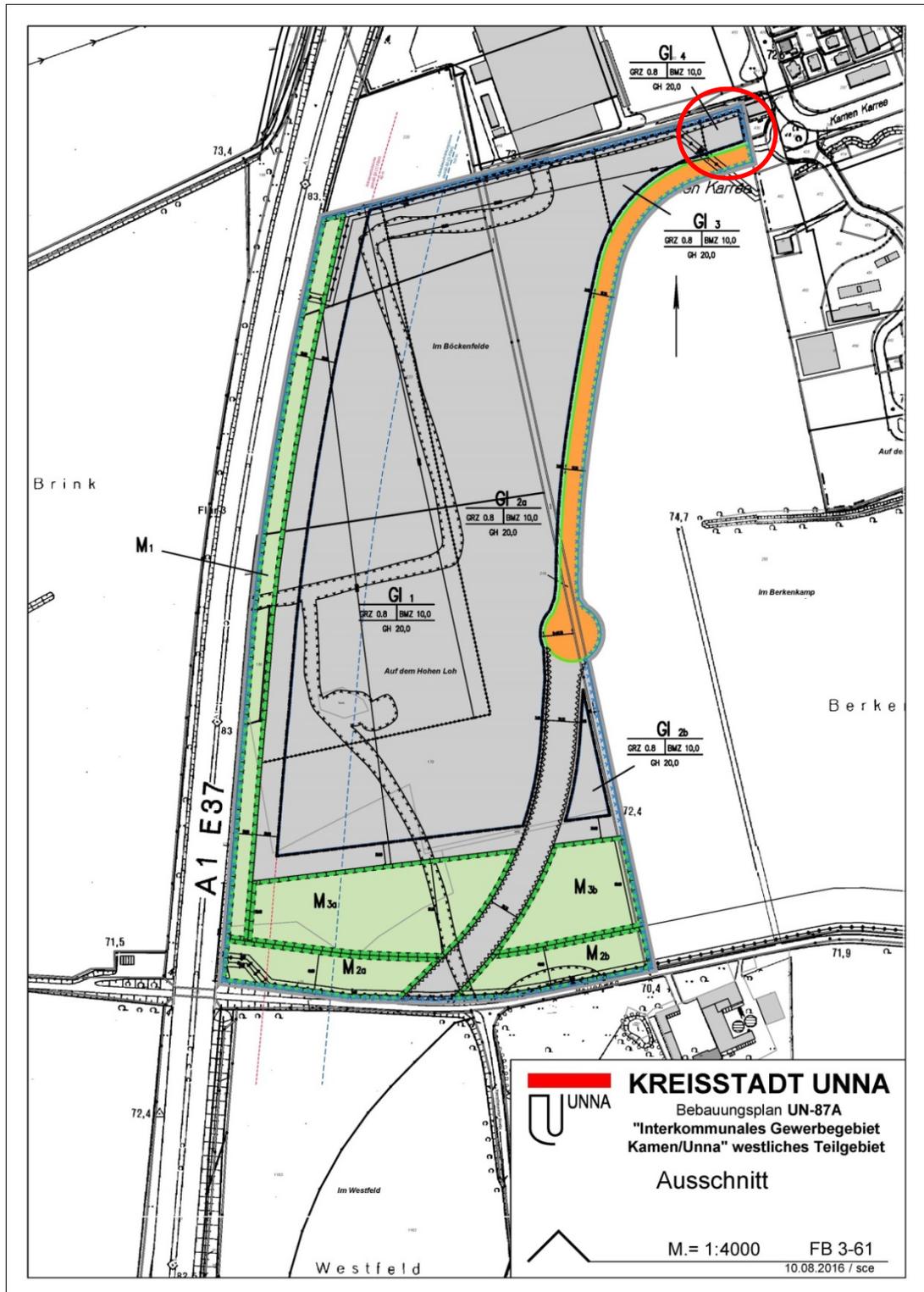
Das Planvorhaben befindet sich auf der Schnittstelle zwischen drei Bebauungsplangebieten. Der bisherige Einzelhandelsbetrieb befindet sich auf Kamener Stadtgebiet, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kamen 61 Ka, 2. Änderung „Unnaer Straße“ vom 19.08.2013, der keine Beschränkungen für Einzelhandel vorsieht. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 70 Ka „Kamen Karree“ vom 22.07.1993 ist ein Großteil der Flächen als Sondergebiet für Einzelhandelsnutzungen ausgewiesen. Der Bebauungsplan Unna Nr. 87A soll hingegen der Ansiedlung von gewerblichen / industriellen Anlagen und Betrieben u.a. aus der Logistikbranche dienen. Einzelhandel ist hier weitgehend ausgeschlossen.

In einem ersten Entwurf für eine Erweiterung des Betriebs ist vorgesehen, dass das Bestandsgebäude mit einem ca. 500 m² großen Neubau verbunden werden soll, der sowohl als Lager wie auch als Ausstellungs- und Verkaufsfläche genutzt werden soll. Die Trasse der überörtlichen Gasleitung wird entgegen früheren Planungsabsichten nicht überbaut. Die erforderlichen Stellplätze werden am südlichen und westlichen Rand des Grundstücks angeordnet. Das geplante Gebäude mit einer Einzelhandelsnutzung befindet sich innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan Unna Nr. 87A als Industriegebiet 4 /GI 4 festgesetzten Bereichs; Stellplatzflächen befinden sich auch in Teilbereichen des Industriegebiets 3 /GI 3.

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung aufgrund des geplanten Sortiments und der geringen Größe der Verkaufsflächen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben wird. Zugleich stellt die Entwicklung dieses sehr kleinen, auf der Grenze zum Kamen Karree gelegenen Teilbereichs des B-Plans UN 87A die grundsätzlichen Zielsetzungen der Entwicklung als Gewerbe- und Industriegebiet nicht in Frage – der Bereich des zu ändernden GI 4 nimmt weniger als 1 % der für Gewerbe und Industrie ausgewiesenen Flächen ein. Auch sind diese Flächen mit einer Tiefe von 35 m nur sehr bedingt für die vorgesehen großflächigen gewerblichen Nutzungen geeignet.

Da die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebs aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans UN 87A unzulässig ist, inhaltlich aber weder negative Auswirkungen auf die Zentrenentwicklung der Kreisstadt Unna und der angrenzenden Gemeinden erwartet werden noch die gewerbliche industrielle Entwicklung des Plangebiets UN

87A beeinträchtigt wird, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Groß- und Einzelhandelsbetriebs Flammenräume über eine Änderung des Bebauungsplans geschaffen werden.



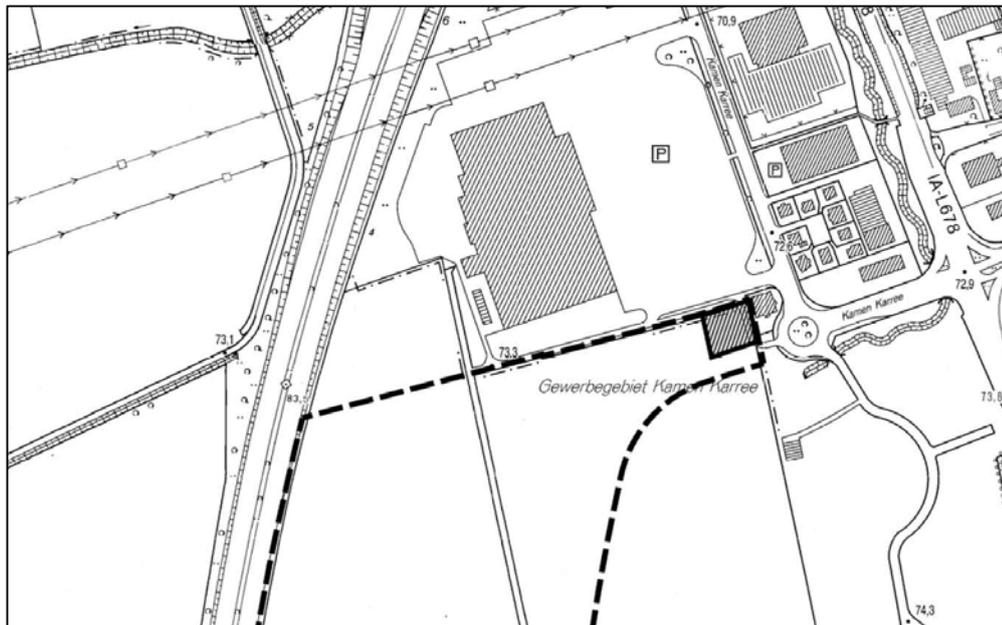
Auszug aus dem Bebauungsplan Unna Nr. 87A vom 18.12.2017

2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs umfasst das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Industriegebiet 4 (GI 4) und wird begrenzt:

- Im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 229, Flur 3, Gem. Afferde (zugleich Stadtgrenze zwischen Kamen und Unna),
- im Osten von der östlichen Grenze des Flurstücks 229, Flur 3, Gem. Afferde, (zugleich Stadtgrenze zwischen Kamen und Unna),
- im Süden von einer Parallelen in ca. 35 m Entfernung zur o.g. nördlichen Grenze,
- im Westen von einer Parallelen in ca. 40 m Entfernung zur o.g. östlichen Grenze.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1.400 m².



Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Unna Nr. 87A, 1. Änderung

3 Bisherige Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan UN 87A ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.4 Einzelhandel lediglich ausnahmsweise als untergeordneter Bestandteil und im betrieblichen Zusammenhang von Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen bis zu einem Anteil von 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, maximal jedoch 100 m² Verkaufsfläche gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich um nicht-zentrenrelevante Sortimente handelt.

Der Bebauungsplan Kamen 61 Ka, 2. Änderung „Unnaer Straße“ vom 19.08.2013, in dessen Geltungsbereich sich der bestehende Betrieb Flammenträume befindet, weist die Fläche als Gewerbegebiet aus und macht hier keine weiteren (textlichen) Einschränkungen bezüglich des Einzelhandels.



Auszug aus dem Bebauungsplan Kamen 61 Ka, 2. Änderung „Unnaer Straße“ vom 19.08.2013

4 Geplante Änderungen

Zulässigkeit von Einzelhandel

Das Sortiment „Kaminöfen und Zubehör“ ist in der den Festsetzungen des Bebauungsplans UN 87A zugrunde liegenden „Unnaer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ nicht explizit aufgeführt. Formal ist es am ehesten der zentrenrelevanten Sortimentsgruppe 52.44.3 „Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen“ (WZ 2003 Bezeichnung, Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003) zuzuordnen.

Diese Sortimentsgruppe umfasst u.a. Einzelhandel mit Hausrat aus Metall und Kunststoff (ohne elektrotechnische Erzeugnisse), darunter nicht elektrische Haushalts- und Küchenkleingeräte und -maschinen (auch Haushalts- und Küchengeräte aus Holz), nicht elektrische Koch- und Bratgeschirre und -geräte, Tafelgeschirr, Küchen- und Haushaltsbehälter, **Kohle-, Gas- und Ölöfen und -herde**.

Elektrische Öfen werden hingegen als elektrische Haushaltsgeräte – Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen), der Sortimentsgruppe 52.45.1 zugeordnet und gemäß der Unnaer Liste als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Eine eindeutige Zuordnung ist somit nicht möglich. In der im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) aufgeführten Sortimentsliste sind Heizungen, Kamine und Kachelöfen jedoch eindeutig als nicht-zentrenrelevantes Sortiment aufgeführt.

Es ist daher davon auszugehen, dass das Sortiment „Kaminöfen und Zubehör“ als nicht-zentrenrelevant einzustufen ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.4 zum Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen soll daher für den Änderungsbereich, somit das Industriegebiet 4 (GI 4) so geändert werden, dass gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

- die Liste der ausnahmsweise zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente um das Sortiment „Kaminöfen und Zubehör“ ergänzt wird,
- ein Bezug zu einem Handwerksbetrieb nicht erforderlich ist,
- die Verkaufsfläche auf 800 m² begrenzt ist, so dass die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird und schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.

Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan UN 87A ist die Baugrenze am östlichen Rand des Geltungsbereichs entsprechend der üblichen Bauweise mit Grenzabstand in 3 m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze eingetragen. Im Rahmen der geplanten Erweiterung soll eine bauliche Verknüpfung zwischen dem Bestandsgebäude Kamen Karree 8 und dem Neubau ermöglicht werden. Die überbaubaren Flächen werden daher bis zur östlichen Plangebietsgrenze ausgedehnt.

Zugleich wird die zulässige Gebäudehöhe von 20,0 m auf 10,0 m reduziert, um eine dem Gebäudebestand angepasste Höhenentwicklung zu erreichen (*im B-Plan 61 Ka, 2. Änderung ist eine max. Firsthöhe von 10 m festgesetzt*). Unterer Bezugspunkt bleibt der im rechtskräftigen B-Plan UN 87A festgesetzte Höhenbezugspunkt mit 74,0 m über Normalhöhe Null (74 m ü. NN).

Die übrigen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Unna Nr. 87A vom 18.12.2017 werden durch die Änderung nicht berührt und haben weiterhin Bestand.

5 Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die im Bebauungsplan UN 87A festgesetzte, direkt südlich an den Änderungsbereich angrenzende Verkehrsfläche erschlossen. Die genaue Lage der Stellplatzzu- und Abfahrten ist mit der Erschließungsplanung für das Bebauungsplangebiet Unna Nr. 87A abzustimmen. Eine Zu- und Abfahrt im Einmündungsbereich der neu geplanten Gewerbegebietserschließung sollte vermieden werden. Dieser Bebauungsplan kann hierzu aber keine Festsetzungen tref-

fen, da der maßgebliche Einmündungsbereich sich noch auf Kamener Stadtgebiet befindet.

6 Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da der Änderungsbereich weiterhin als Industriegebiet festgesetzt wird und die zulässige Grundflächenzahl weiterhin auf 0,8, die Baumassenzahl auf 1,0 festgesetzt wird, ergeben sich keine geänderten Auswirkungen der Planung auf umweltrelevante Aspekte wie die Versiegelung von Flächen, die Versickerung, die Ableitung des Regenwassers, Altlasten und Auswirkungen des Bergbaus sowie Artenschutz und Klimaschutz. Die entsprechenden Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Unna Nr. 87A vom 18.12.2017 wie auch die Aussagen des Umweltberichts und die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung einschließlich der Regelungen zu Kompensationsmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit. Im Übrigen ist bei der Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ein Umweltbericht nicht erforderlich.

7 Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

7.1 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen werden sich in der neugeplanten Erschließungsstraße im Bebauungsplan UN 87A befinden.

Gemäß dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung werden die Flächen des Änderungsbereichs an ein Trennsystem im Bereich der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angeschlossen und in Richtung Kamen-Karree abgeleitet.

Die Erschließung mit Wasser ist über die im Kamen Karree liegenden Leitungen möglich. Die Erschließung mit Strom, Gas und Glasfaser erfolgt südlich der Thyssengasleitung DN 600 durch die Stadtwerke Unna; nördlich der Gasleitung vom Kreisverkehr im Kamen-Karree aus.

7.2 Leitungstrassen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird an der südwestlichen Ecke vom Schutzstreifen einer unterirdisch verlaufenden Erdgashochdruckleitung der Thyssengas GmbH (L5127) tangiert. Die im Bebauungsplan UN 87A zeichnerisch festgesetzten Leitungstrassen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zu belastenden Flächen zugunsten des Leitungsträgers sowie die als Hinweis E1 im rechtskräftigen Bebauungsplan UN 87A aufgeführten Einschränkungen, die bei einer Befestigung und Bepflanzung dieser Flächen gelten, behalten ihre Gültigkeit.

7.3 Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind keine Baudenkmale in die Denkmalliste der Kreisstadt Unna eingetragen. Es ist jedoch aufgrund von Erkenntnissen aus Begehungen mit dem Vorkommen von Bodendenkmalen zu rechnen. Entsprechende Hinweise sind im Rahmen des Bebauungsplans UN 87A vorgebracht und abgewogen worden.

Die im B-Plan UN 87A unter dem Punkt B Nr. 2 aufgeführte nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Regelungen mit dem Wortlaut „Auf allen Flächen der festgesetzten Industriegebiete und Verkehrsflächen ist mit Bodeneingriffen zu rechnen. Daher ist vor der Realisierung einer Bebauung eine qualifizierte Prospektion in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Telefon: 02761-93750; Fax: 02761-937520 abzustimmen und durchzuführen, um das Vorkommen von Bodendenkmälern oder bodenarchäologischen Funden ausschließen zu können“. Die ergänzenden Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern behalten weiterhin Gültigkeit.

Die entsprechenden Prospektionsarbeiten werden aktuell im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplans UN 87A durchgeführt.

8 Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Auswirkungen auf private Belange sind nicht erkennbar.

9 Änderungen nach der Offenlegung

Nach der Offenlegung erfolgte eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen:

- Aufgrund der Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg wird zeichnerisch festgesetzt, dass am östlichen Rand des Plangebietes und somit in unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehr nur eine Einfahrt für Pkw zulässig ist. Über eine Beschilderung soll darüber hinaus sichergestellt werden, dass nur der aus dem Kreisverkehr kommende Verkehr die Einfahrt nutzen kann. Ein Ein- und Ausfahrtbereich für Pkw und Lkw ist nur am westlichen Rand des Gewerbegebietes zulässig.
- Durch eine Ergänzung des Hinweises E1 wird sichergestellt, dass die Leitungsrechte Thyssen Gas GmbH nicht durch eine Bebauung oder andere Eingriffe in den Untergrund beeinträchtigt werden.
- Aufgrund der Stellungnahme der Stadtwerke Unna wird die Begründung unter Punkt 7.1 „Ver- und Entsorgung“ ergänzt und darauf hingewiesen, dass das Plangebiet auch mit Glasfaser versorgt wird.

10 Bodenordnung

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Unna ist im Besitz der Flächen im Änderungsbereich. Es ist daher davon auszugehen, dass bei der Planrealisierung Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

11 Verfahren

Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich lediglich auf Modifizierungen der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel, eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen und eine Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Kennzeichnungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Unna Nr. 87A zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Grünfestsetzungen, Sicherung von Leitungen etc. behalten ihre Gültigkeit.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.