

Vorlage-Nr. **0352/11**

Beschlussvorlage

zuständiges Beschlussorgan Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung	
zu beraten im	
Beschlussvorschriften §§ 2, 3 und 4 BauGB, § 7 GO NRW, § 86 BauO NRW	
Bezeichnung der Vorlage Bebauungsplan Unna Nr. 87 „Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna“; 1. Aufstellungs- und Beteiligungsbeschluss 2. Teilung des Plangebietes in Teilbebauungspläne	<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung <input type="checkbox"/> nichtöffentl. Sitzung
Dezernat 3-61	Verfasser/in Frau Stallmann
federführend gez. DEZ3 Ott	Bürgermeister / Beigeordnete / Betriebsleiter gez. TBg Kampmann
beteiligt	Datum 29.06.2011

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung beschließt:

1. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des „Interkommunalen Gewerbegebiet Kamen/Unna einschließlich des nördlichen Abschnitts der Westtangente zu schaffen, ist eine Bebauungsplanung mit der Bezeichnung "Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna" zu erarbeiten. Der Planbereich wird in die folgenden Teilbebauungspläne gegliedert:

a) Unna Nr. 87A „Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna, westliches Teilgebiet“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 200, Flur 3, Gemarkung (Gem.) Afferde (Stadtgrenze zwischen Kamen und Unna) und deren Verlängerung bis zur Bundesautobahn A 1

im Osten im Wesentlichen durch die östliche Grenze des Flurstücks 219, Flur 3, Gem. Afferde (vorhandener Wirtschaftsweg) und die östliche Grenze der geplanten Erschließungsstraße

im Süden von der nördlichen Grenze des Hallohwegs

im Westen von der östlichen Grenze der Bundesautobahn A1.

b) Unna Nr. 87B „Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna, nördliches Teilgebiet“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | von der nördlichen Grenze des Flurstücks 182, Flur 3, Gem. Afferde (Stadtgrenze zwischen Kamen und Unna) |
| im Osten | von der östlichen Grenze der Flurstücke 218 u. 219, Flur 3, Gem. Afferde (vorhandener Wirtschaftsweg) |
| im Süden | von der Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 200, Flur 3, Gem. Afferde bis zur Bundesautobahn A1 |
| im Westen | von der Bundesautobahn A1. |
- c) Unna Nr. 87C „Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna, östliches Teilgebiet“.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:
- | | |
|-----------|---|
| im Westen | im Wesentlichen durch die östliche Grenze des Flurstücks 219, Flur 3, Gem. Afferde (vorhandener Wirtschaftsweg) und die östliche Grenze der geplanten Erschließungsstraße |
| im Osten | von der östlichen Grenze des Flurstücks 219, Flur 3, Gem. Afferde |
| im Süden | von der östlichen Grenze der Bundesautobahn A1. |

2. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung Unna Nr. 87A "Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna, westlicher Teilbereich" ist im Sinne des § 30 (1) BauGB aufzustellen.

Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig in Form einer Bürgerversammlung an der Planaufstellung zu beteiligen. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung zu geben.

3. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung Unna Nr. 87B "Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna, nördlicher Bereich" ist als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB aufzustellen.

Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig in Form eines Planaushangs an der Planaufstellung zu beteiligen. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung zu geben.

4. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung Unna Nr. 87C „Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna, östliches Teilgebiet“ ist im Sinne des § 30 (1) BauGB aufzustellen.

Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig in Form einer Bürgerversammlung an der Planaufstellung zu beteiligen. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung zu geben. Das Planungsverfahren ist in Abstimmung mit den eigentumsrechtlichen Realisierungsmöglichkeiten durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligung des Rechnungsprüfungsamtes: Nein

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Sachverhalt

Die Räte der Städte Kamen und Unna haben im Jahr 2002 beschlossen, den Grenzbereich zwischen den beiden Städten um den Schattweg in enger Abstimmung zu entwickeln. Nach Klärung der verkehrlichen Grundvoraussetzungen und der Fort- und teilweiser Durchführung des Grunderwerbs zeichnet sich nunmehr eine abschnittsweise Entwicklungsmöglichkeit ab. Deshalb sollen jetzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen geschaffen und potenziellen Interessenten ein entsprechendes Angebot an größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden.

Bereits in seiner Sitzung am 09.04.2008 hat der ASBV beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Unna Nr. 87A „Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna, westliches Teilgebiet“ aufzustellen. Aufgrund von unterschiedlichen Eigentumsinteressen und Verzögerungen bei den Planungen der „Westtangente“ wurde der Planungsraum geändert. Im Sinne einer zeitnahen Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen sollen zunächst die Verfahren für die zwei Teilbaugebiete westlich des Wirtschaftsweges (Bebauungspläne Nr. 87A und 87B) durchgeführt werden.

Das Planverfahren für den Teil-Bebauungsplan Unna Nr. 87C "Interkommunales Gewerbegebiet Kamen/Unna, östliches Teilgebiet" soll später parallel zum Grunderwerb erfolgen.

Bebauungsplan Unna Nr. 87A

Ziel des Bebauungsplanes Unna Nr. 87A ist es, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, auf den Flächen zwischen Hallohweg, BAB 1, der geplanten Westtangente und der Stadtgrenze Unna-Kamen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von gewerblich-industriellen Betrieben zu schaffen.

Darüber hinaus soll die Realisierung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Westtangente, welche nach derzeitigem Planungsstand von Süden kommend in nördliche Richtung östlich entlang der BAB1 geführt wird mit Anschluss an die B 233/L 678 im Osten des Plangebietes sowie an den vorhandenen Kreisverkehr im Norden des Plangebietes (Kamen Karree), planungsrechtlich gesichert werden. Das Plangebiet wird z. Z. der Planaufstellung überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine in der Vergangenheit bewirtschaftete Hofstelle wurde aufgegeben und zurückgebaut.

Die Ziele der Planaufstellung des Bebauungsplanes sind im Einzelnen zusammenfassend folgendermaßen zu definieren:

- Schaffung von Planungsrecht für eine zukünftige Ansiedlung gewerblicher / industrieller Anlagen und Betriebe (Ausweisung von eingeschränkten Industriegebieten für potenzielle Interessenten)
- Freihaltung der geplanten Westtangente von Bebauung und Festsetzung der erforderlichen Erschließungsstraße
- Sicherung der Belange des Immissionsschutzes durch nähere Definition der Art der baulichen Nutzung

- landschaftliche Einbindung des Gewerbe- und Industriegebietes entsprechende Grünfestsetzungen und
- Berücksichtigung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch Einbeziehung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Bebauungsplan Unna Nr. 87B

Ein Großteil der Flächen innerhalb der Bebauungsplangebiete UN 87A und UN 87B ist in der Vergangenheit von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Unna erworben worden. Die Firma IKEA hat aufgrund der Standortsicherungsinteressen bereits Grundstücksflächen im Bebauungsplan UN 87B angekauft.

Derzeit wäre eine bauliche Nutzung des Plangebietes nicht möglich, da dieses als baulicher Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB einzustufen ist. Daher soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der zeitnah eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen durch das Einrichtungshaus, z. B. für Stellplätze oder Lagernutzungen, ermöglicht, zugleich aber auch weiterhin die Nutzung für andere gewerbliche Zwecke offenhält. Zum Schutz der Versorgungszentren der Kreisstadt Unna und der angrenzenden Gemeinden soll Einzelhandel jedoch als unzulässig im gesamten räumlichen Geltungsbereich festgesetzt werden.

Die Ziele der Planaufstellung des Bebauungsplanes sind im Einzelnen zusammenfassend folgendermaßen zu definieren:

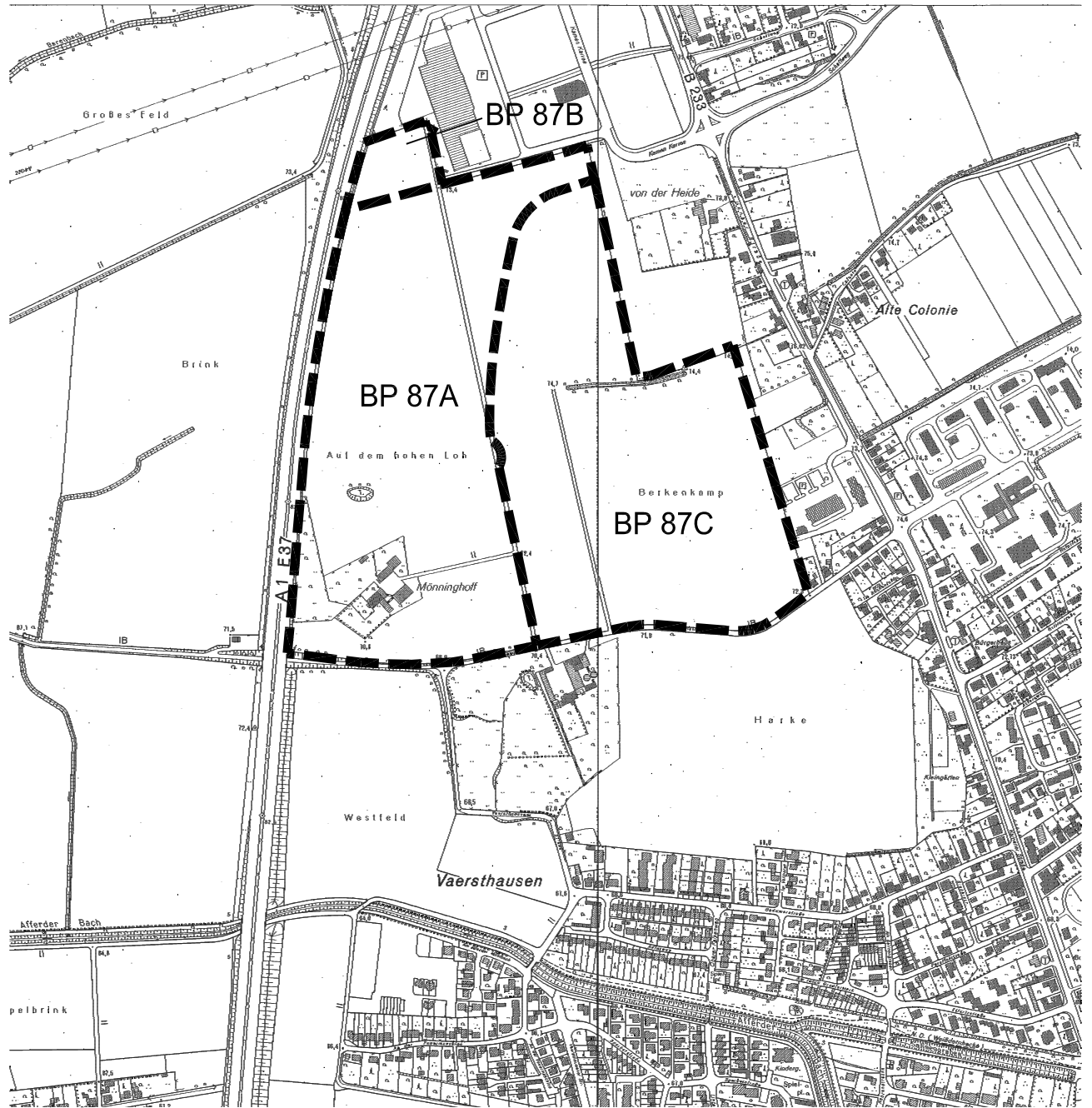
- Schaffung von Planungsrecht für eine zukünftige Ansiedlung gewerblicher / industrieller Anlagen und Betriebe (Ausweisung von eingeschränkten Industriegebieten für potenzielle Interessenten)
- Sicherung der Belange des Immissionsschutzes durch nähere Definition der Art der baulichen Nutzung und
- Berücksichtigung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch Einbeziehung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 87B kann auf die Festsetzung von Verkehrsflächen verzichtet werden, da sich diese Flächen im Eigentum der Fa. IKEA befinden und über die direkt auf Kamener Stadtgebiet liegenden Flächen erschlossen werden. Es handelt sich deshalb um einen einfachen Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB.

Ein einfacher Bebauungsplan erfüllt nicht alle Voraussetzungen, die das Gesetz an einen sog. qualifizierten Bebauungsplan stellt. Ein qualifizierter Plan enthält gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen.

Für den Bebauungsplan Nr. 87B bedeutet dies, dass die Zulässigkeit eines Vorhabens in einem ersten Schritt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung zu beurteilen ist.

Fragen der Erschließung jedoch sind wie in einem unbepflanzten Bereich zu beurteilen. Danach sind Vorhaben nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird die Erschließung durch die Anbindung an das Grundstück des Einrichtungshauses im Norden gesichert. Somit ist auch von einer Vollzugsfähigkeit der Planung auszugehen..



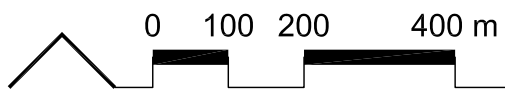
KREISSTADT UNNA

Bebauungsplan UN-87
 "Interkommunales
 Gewerbegebiet Kamen/Unna"

Übersichtsplan

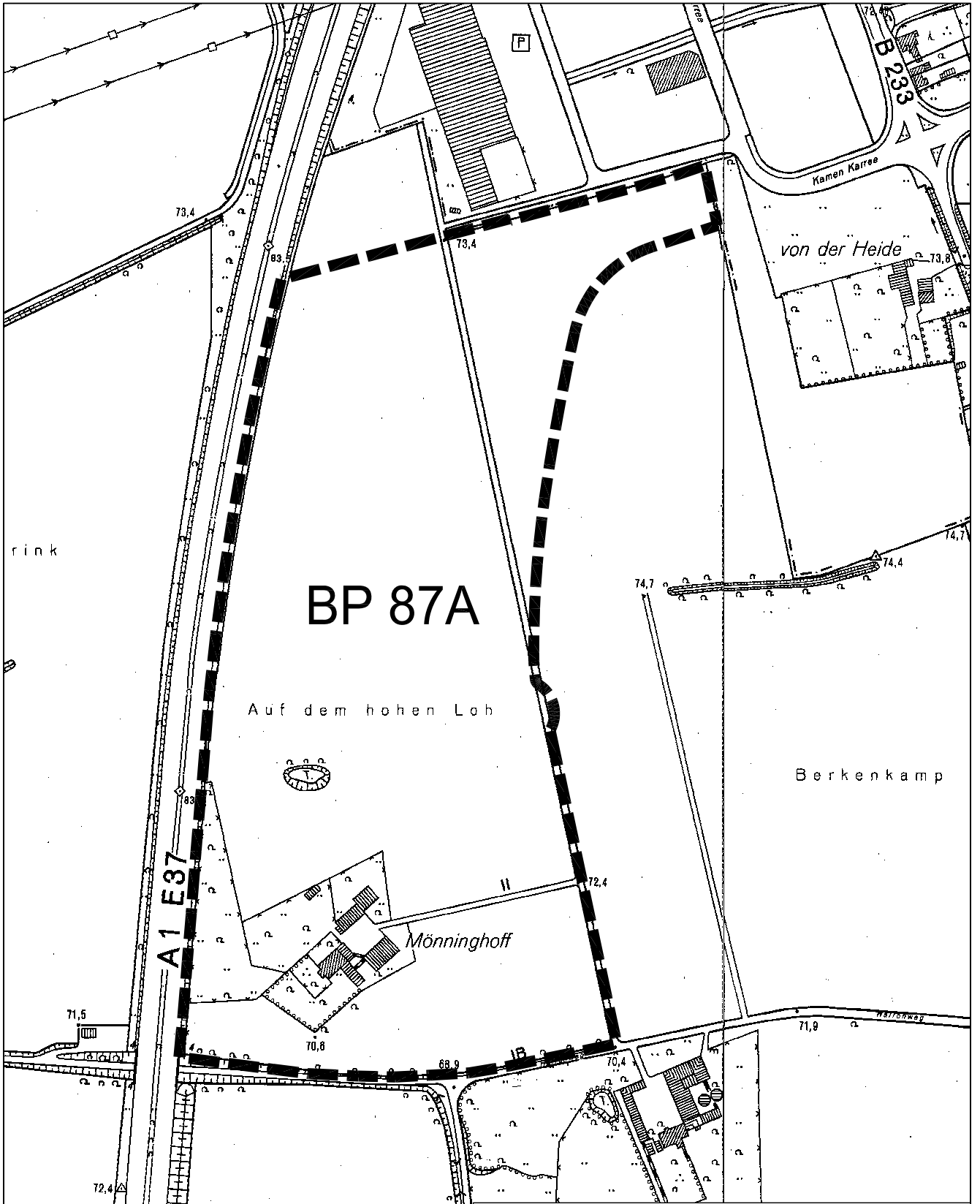


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



FB 3-61

21.06.2011 / BI



A 1 E 37

BP 87A

Auf dem hohen Loh

Mönninghoff

Berkenkamp

Westfeld



KREISSTADT UNNA

Bebauungsplan UN-87A

"Interkommunales

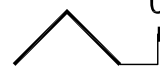
Gewerbegebiet Kamen/Unna,

westliches Teilgebiet"

Übersichtsplan

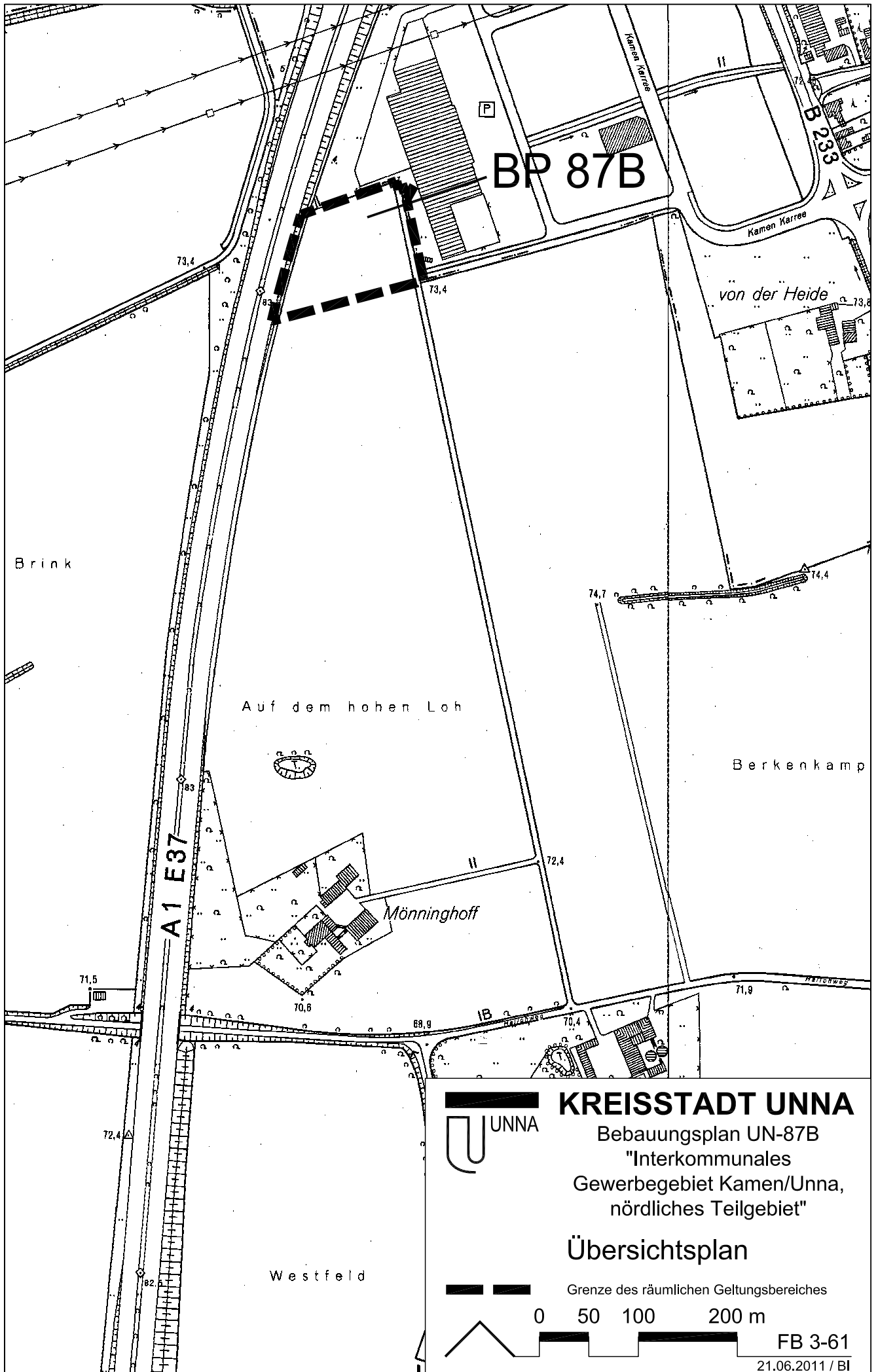
— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

0 50 100 200 m



FB 3-61

21.06.2011 / BI



BP 87B

Brink

Auf dem hohen Loh

von der Heide

Berkenkamp

Mönninghoff

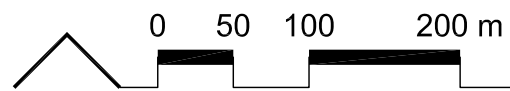
A1 E37

Westfeld

KREISSTADT UNNA
 UNNA
 Bebauungsplan UN-87B
 "Interkommunales
 Gewerbegebiet Kamen/Unna,
 nördliches Teilgebiet"

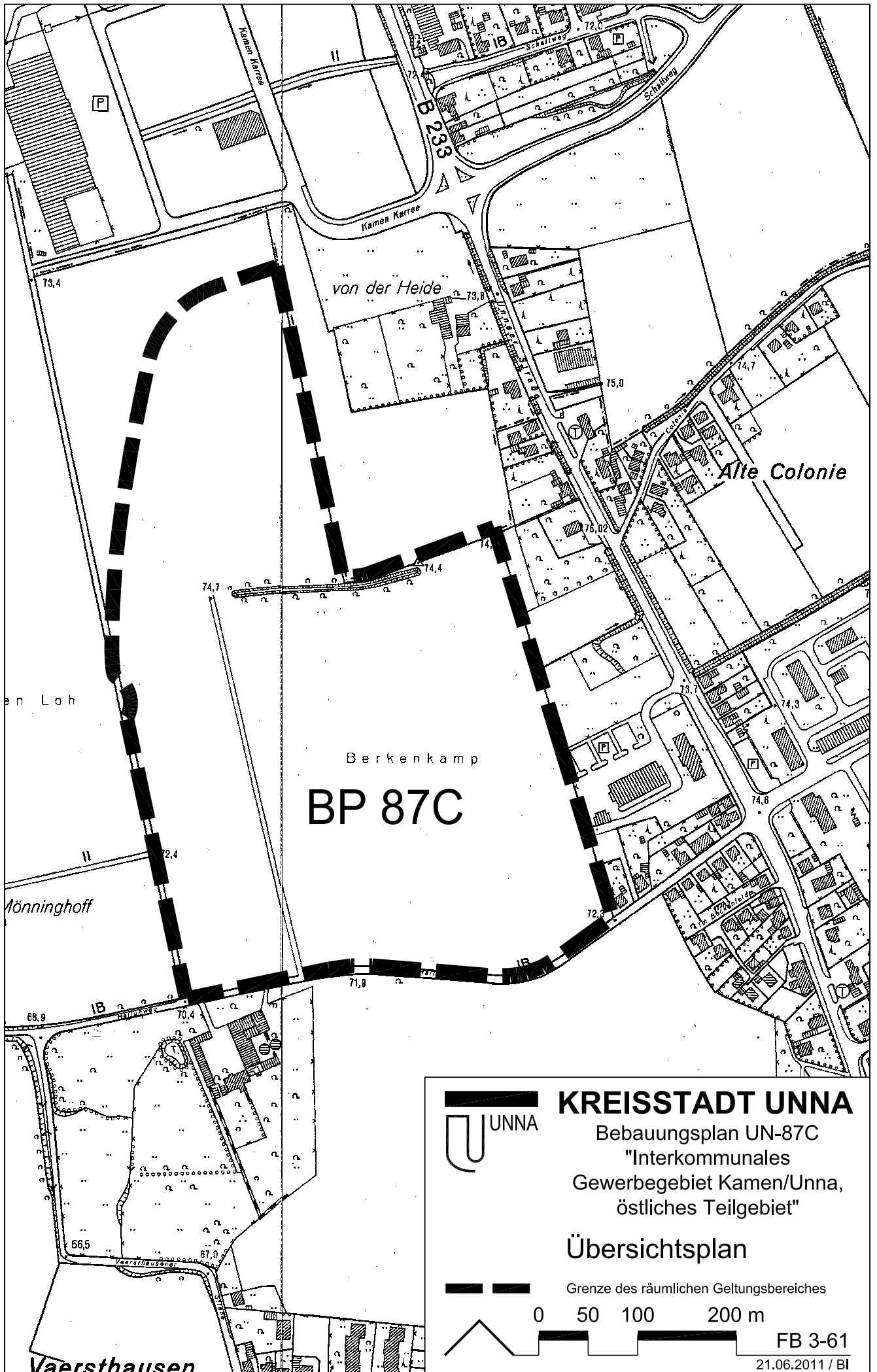
Übersichtsplan

— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



FB 3-61

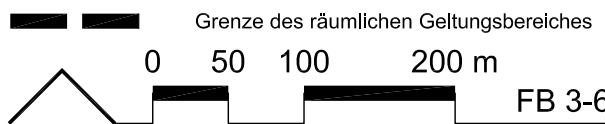
21.06.2011 / BI



KREISSTADT UNNA

Bebauungsplan UN-87C
 "Interkommunales
 Gewerbegebiet Kamen/Unna,
 östliches Teilgebiet"

Übersichtsplan



FB 3-61

21.06.2011 / BI