

## **Stadt Kamen**

### ***Fachbereich Planung und Umwelt***

#### **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74 Ka „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen**

##### **Inhalt:**

1. Planungsanlass und Planungsziel
2. Geltungsbereich
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen
  - 3.1. Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse
  - 3.2. Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen
  - 3.3. Besitz- und Eigentumsverhältnisse
  - 3.4. Vorhandene Belastungen
  - 3.5. Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen
4. Übergeordnete und sonstige Planungen
  - 4.1. Ziel der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 4.3. Berücksichtigung von Fachplanungen
  - 4.4. Berücksichtigung von Anforderungen des Denkmalschutzes
  - 4.5. Berücksichtigung informeller Planungen
  - 4.6. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen
  - 4.7. Altlastensituation
5. Inhalte des Bebauungsplanes
  - 5.1. Erforderlichkeit der Festsetzungen
  - 5.2. Art der baulichen Nutzung
  - 5.3. Bauweise
6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung
  - 6.1. Erschließungs- und Verkehrsanlagen
  - 6.2. Energie- und Wasserversorgung
  - 6.3. Entsorgung und Entwässerung
7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze
8. Planverwirklichung
9. Kosten und Finanzierung
10. Auswirkungen der Planung
  - 10.1. Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen
  - 10.2. Folgen für Grundeigentümer, und die Gemeinde
  - 10.3. Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsziel**

Die Stadt Kamen weist für den bereits bebauten Bebauungsplanes Nr. 34 Ka „Gewerbegebiet südlich der Heerener Straße“ einen neuen Bebauungsplan aus. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 Ka entsprechen nicht den Anforderungen für eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 34 Ka um einen Bebauungsplan aus dem Jahre 1972 handelt, dessen Festsetzungstiefe kaum zeitgemäßen Anforderungen entspricht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes für das betreffende Gebiet keine ausreichende Lösung. Daher stellt die Stadt Kamen hiermit den Bebauungsplan Nr. 74 Ka „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ als städtebauliches Steuerungsinstrument auf. Der Bebauungsplan Nr. 34 Ka „Gewerbegebiet südlich der Heerener Straße“ verliert nach Abschluss des Verfahrens seine Rechtskraft.

Der zur Zeit gültige Bebauungsplan Nr. 34 Ka „Gewerbegebiet südlich der Heerener Straße“ ist am 18.11.1971 gem. §10 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Kamen als Satzung beschlossen worden. Rechtskraft erlangte er gem. § 10 (3) BauGB am 31.03.1972.

Konkreter Planungsanlass ist die Veräußerung einer großen Gewerbeimmobilie an der Heerener Straße. Aufgrund der Nähe zum Wohngebiet und zur Pflegeeinrichtung „Volkmanns Hof“ sowie zum Schulzentrum an der nördlichen Gutenbergstraße besteht erheblicher Regelungsbedarf. Durch die Neuregelung und den Ausschluss bestimmter Nutzungsarten sollen mögliche Konflikte bereits im Vorfeld minimiert und verhindert werden. Aufgrund der mangelnden Regelungstiefe auch für die anderen Flächen des bestehenden Bebauungsplanes werden diese ebenso auf eine zeitgemäße, planungsrechtliche Basis gestellt. Die bestehenden Gewerbebetriebe werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## **2. Geltungsbereich**

Der Planungsraum ist identisch mit dem des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 34 Ka „Gewerbegebiet südlich der Heerener Straße“. Begrenzt ist er durch die L 663 (Heerener-Straße) im Norden, den Max-von.der Grün-Weg (ehemalige Klöcknerbahntrasse) im Osten und einer ehemaligen Bahntrasse im Westen.

## **3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen**

### **3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse**

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes ausgegangen werden. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser durch Drainage wird nicht erlaubt.

Das Gelände ist nahezu eben.

### **3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen**

Die Fläche ist geprägt durch den südlichen Teilbereich der Gutenbergstraße sowie daran angrenzende Gewerbeflächen, die bereits zur Gänze vermarktet und bebaut sind.

Das vorhandene Gewerbe ist stark diversifiziert. Im südlichen Teilbereich befinden sich die Servicebetriebe der Stadt Kamen. Daneben gibt es noch u.a. einen Getränkemarkt, einen Autohändler, eine Druckerei und verschiedene weitere Handwerks- und Handelsbetriebe.

Neben der gewerblichen Nutzung existieren noch einige, z.T. betriebsbedingte, Wohnungen.

### **3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend in privatem und öffentlichem Streubesitz.

### **3.4 Vorhandene Belastungen**

Die Lärmemissionen von den angrenzenden Nutzungen sind im konkreten Fall von untergeordneter Bedeutung. Die vorrangige Belastung ist durch die L 663 (Heerener Straße) gegeben. Es ist nicht zu erwarten, dass die Orientierungswerte für das geplante Gewerbegebiet überschritten werden.

Im Altlastenkataster des Kreises Unna sind Flächen des Bebauungsplanes als Altstandorte gekennzeichnet. Daneben gibt es im östlichen Teilgebiet eine Altablagerungsfläche. Zudem sind mehrere, mit unbekanntem Material verfüllte, Bombenrichter kartiert.

Bei zukünftigen Eingriffen in den Untergrund ist der Kreis Unna als Altlastenbehörde zu beteiligen.

### **3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen**

An das Plangebiet grenzt im Norden die Landesstraße L663 (Heerener Straße). Nördlich hiervon befindet sich die Pflege- und Senioreneinrichtung „Volkmanns Hof“ sowie das Wohnbaugebiet „Volkmanns Hof“. Im Osten ist das Gebiet begrenzt durch eine ehemalige Zechenbahntrasse, die heute als Radweg (Max-von-der-Grün-Weg) genutzt wird. Dahinter befindet sich ein breiter Grünstreifen, der durch die Autobahn BAB 1 begrenzt ist. Im Westen befindet sich der stillgelegte Bahnanschluss Zollpost sowie das Gewerbe- und Industriegebiet „Zollpost“. Südlich des Planungsraumes befindet sich ebenfalls die Autobahn BAB 1.

Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche sind nicht zu erwarten. Bei Neubauvorhaben im nördlichen Planungsbereich, angrenzend an die L 663, werden immissionsschutzrechtliche Untersuchungen im Rahmen etwaiger Baugenehmigungsverfahren und deren Auswirkungen auf die Pflege- und Senioreneinrichtung „Volkmanns Hof“ sowie das Wohnbaugebiet „Volkmanns Hof“ als Auflage gefordert.

Durch diese Einschränkung und die Einzelprüfung von Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren ist gewährleistet, dass die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen ausreichend geschützt werden.

## **4. Übergeordnete und sonstige Planungen**

### **4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund – Unna – Hamm, liegt die Fläche des Bebauungsplanes, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, in einem „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“. Darüber hinaus wird das Plangebiet von der Landesstraße L 663 tangiert.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kamen stellt für den Planbereich „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Berücksichtigung von Fachplanung**

Weitere Fachplanungen sind nicht betroffen.

### **4.4 Berücksichtigung von Anforderungen des Denkmalschutzes**

Eingetragene Baudenkmäler sind im Plangebiet 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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (T. 02761-93750; Fax 02761-937520) 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).

### **4.5 Berücksichtigung informeller Planungen**

Informelle Planungen, die dem Planungsziel widersprechen gibt es nicht.

### **4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

Belange benachbarter Bebauungspläne sind nicht berührt.

### **4.7 Altlastensituation**

Im Planungsbereich befinden sich im Altlastenkataster des Kreises Unna folgende Altlastenverdachtsflächen:

15/363: hierbei handelt es sich um einen verfüllten Graben. Der Graben ist auf den Luftbildern des Jahres 1945 sichtbar. Auf den historischen Karten ist der Graben bis zum Jahr 1975 zu erkennen. Die anschließende Verfüllung ist weniger als 1 m mächtig. Die Art und Qualität der verfüllten Materialien ist mir jedoch nicht bekannt. Für diesen Verfüllungsbereich besteht daher ein Altlastenverdacht.

15/185: Auf diesem Grundstück war ein Baustoffhändler ansässig (von 1977- 1982). Laut meinen Unterlagen wurden dort auch diverse Gummiwaren hergestellt (1990- 1997). Im Zeitraum von 1997 und 1998 war dort ein Abschleppdienst mit Reparaturwerkstatt niedergelassen. Dieser Betrieb hat auch Lackierarbeiten an Kfz durchgeführt. Die Herstellung von Gummiwaren, sowie die Lackierarbeiten werden auf jeden Fall als altlastenrelevante Nutzungen eingestuft, so dass sich für dieses Grundstück ein Altlastenverdacht ergibt.

15/175: Auf diesem Grundstück war laut meinem Kataster von 1957 bis 1975 ein Betrieb zur Herstellung von Beton, Zement und Gips ansässig. Im Zeitraum von 1975 bis 1988 haben dort unterschiedliche metallverarbeitende Betriebe produziert. Von 1984 ist 1985 war gemäß meinen Unterlagen ein Recyclingbetrieb für Schrott dort tätig. Die Nutzungen der Fläche in den Jahren 1975 bis 1988 sind als altlastenrelevant einzustufen, so dass auch für dieses Grundstück ein Altlastenverdacht besteht.

Auf dem Grundstück ist zudem die Fläche 197.008 eingetragen. Hierbei handelt es sich um eine Geländeänderung, die mittels Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 1967 erkannt wurde. Es liegen keine weiteren Daten vor.

Weiterhin werden in meinem Kataster folgende Altstandorte geführt:

15/452: Auf dem Flurstück 231 ist ein Gebäudeteil unter der Nummer 15/452 erfasst. Hierbei handelt es sich um eine Mietwerkstatt. Es ist nicht bekannt wie lange diese Nutzung dort stattfand bzw. welche konkreten Arbeiten dort durchgeführt wurden.

15/158: Bei dieser Fläche handelt es sich um den Standort einer Bauunternehmung, die von 1960 bis 1986 dort ansässig war. Laut Unterlagen ist dort seit dem Jahr 1982 ein Baustoffhändler ansässig. Es liegen keine detaillierteren Daten vor.

15/202: Auf dem Flurstück 427 war laut Kataster von 1961 bis 1995 eine Wäscherei ansässig. Auch hier muss noch weiter geprüft werden in welchem Umfang die Wäscherei betrieben wurde, bzw. mit welchen Stoffen und Maschinen dort gearbeitet wurde.

15/58: Hier war laut Unterlagen ein Bauunternehmer mit Eigenverbrauchertankstelle von 1964 bis zum Jahr 2002 ansässig. In welchem Zeitraum die Tankstelle dort betrieben wurde, ist leider nicht bekannt.

Weiterhin ist auf dem Grundstück die Fläche 197.007 eingetragen. Hierbei handelt es sich um eine Geländeänderung, die mittels Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 1975 erkannt wurde. Es liegen keine weiteren Daten darüber vor.

Für diese vorgenannten Altstandorte kann noch keine abschließende Erstbewertung abgegeben werden. Hierzu ist eine weitere Erhebung von Daten und Prüfung von alten Bauakten etc. notwendig, um zu prüfen inwieweit sich ein konkreter Altlastenverdacht für die Fläche ergibt, oder ob dieser Verdacht anhand neuer Daten ausgeräumt werden kann. Bei zukünftigen Planungen dieser Bereiche ist eine umfangreiche Altlastenabschätzung vorzunehmen.

## **5. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **5.1 Erforderlichkeit der Festsetzungen**

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die für die Umsetzung der genannten Nutzungsziele erforderlichen Festsetzungen der Baugebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzungen und die Einhaltung der Baugrenzen von grundlegender Bedeutung und im Bebauungsplan festgesetzt.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich die gewerbliche Nutzung (GE) im Plangebiet gem. § 8 BauNVO zur Sicherung des Nutzungszieles Gewerbe fest. Lediglich in einem definierten Teilbereich südlich der L 663 (Heerener Straße) und westlich der Gutenbergstraße ist die gewerbliche Nutzung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEb) dargestellt.

Im Plangebiet werden Nutzungsarten gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe und Sportstätten ausgeschlossen. Der Plangeber verfolgt hiermit das Ziel, das Baugebiet klassischen gewerblichen Nutzungen, wie insbesondere Produktions- und Handwerksbetrieben vorzubehalten. Gerade von Einzelhandelsbetrieben und Sportstätten geht häufig eine verdrängende Wirkung zu Lasten klassischer gewerblicher Nutzungen aus, weil mit diesen Nutzungsarten höhere Bodenwerte erzielt werden können. Entsprechendes gilt für Vergnügungsstätten. Dies gilt zwar nicht im gleichen Maße auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. Gleichwohl werden diese ausgeschlossen, um das Plangebiet produzierenden Betrieben und den sogenannten klassischen gewerblichen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO vorzuhalten.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan stellt in seiner Grundkonzeption eine Sicherungsplanung dar, deren Regelungsvorgaben auf das notwendige Maß reduziert wurde. Ziel ist es, den bestehenden und den ggf. neu anzusiedelnden Betrieben einen breiten Handlungsspielraum für die bauliche Nutzung zu lassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 17 BauNVO sowohl für das GE als auch das GEb-Gebiet mit 0,8, die Geschosflächenzahl (GFZ) mit 2,4 festgesetzt. Es sind maximal drei (III) Vollgeschosse zulässig.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen**

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung mit den vorhandenen öffentlichen Straßen erfolgt über die Gutenbergstraße und die L 663 (Heerener Straße).

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch die Haltestelle „Gutenbergstraße“ der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an der L 663 (Heerener Straße) sichergestellt. Der Bahnhof Kamen ist fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen.

## **6.2 Energie- und Wasserversorgung**

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. durch die Gemeinschaftsstadtwerke Kamen-Bergkamen-Bönen (GSW) gesichert.

## **6.3 Entsorgung und Entwässerung**

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme sowie die Entwässerungsanlagen bleiben weiterhin bestehen. Die Kapazitäten sind auch ohne bauliche Maßnahmen in Zukunft ausreichend den Planungsraum fachgerecht zu ver- und entsorgen.

## **7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze**

Der Bebauungsplan dient der Erhaltung von bestehenden Gewerbebetrieben sowie zur geregelten Neuansiedlung neuer Betriebe bei Aufgabe der vorherigen Nutzung und trägt somit zur Sicherung der Arbeitsmarktsituation in Kamen bei. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben werden keine Beeinträchtigungen der Zentrenstruktur in Kamen erwartet. Die Berücksichtigung der umliegenden Nutzung wird durch eine entsprechende Gebietsabstufung des Gewerbegebietes gesichert und damit Nutzungskonflikte vermieden.

Bei der Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen sind keine planungsrechtlichen und nachbarschaftsrechtlichen Konflikte zu erwarten.

## **8. Planverwirklichung**

Da der Plan vorrangig der Sicherung vorhandener gewerblicher Strukturen dient, ist die Planverwirklichung bereits nach Satzungsbeschluss weitestgehend realisiert.

## **9. Kosten- und Finanzierung**

Kosten für die weitere Baureifmachung der Flächen sind seitens der Stadt Kamen nicht zu erwarten.

## **10. Auswirkungen der Planung**

### **10.1 Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen**

Für die im Plangebiet lebenden und in Zukunft arbeitenden Menschen sind durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Wohnbevölkerung in peripheren Bereichen sind durch entsprechende Gebietseinstufungen und Ausschluss von Nutzungsarten hinreichend vor schädlichen Einflüssen geschützt.

## **10.2 Folgen für Grundeigentümer und die Gemeinde**

Beeinträchtigungen der privaten Grundeigentümer innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten, da durch die Planung kaum Restriktionen entstehen und auch weiterhin ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Negative Folgen für die Gemeinde sind nicht zu erwarten.

## **10.3 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen**

Durch die Planung, die ausschließlich den vorhandenen Bestand sichert und lediglich Einschränkungen im Bereich der Nutzungsarten festsetzt, werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kamen-Bönen des Kreises Unna. Daher sind keine Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erwarten. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Differenzierte Aussagen hierzu sind dem beiliegendem Umweltbericht zu entnehmen.

Das Plangebiet grenzt allerdings unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Kreis Unna Nr. 4 Raum Kamen – Bönen an – einschließlich des geschützten Landschaftsbestandteiles LB 44. Dieses ist bei zukünftigen Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

## **10.4 Belange des Artenschutzes**

Durch die bereits bestehende Nutzung als Gewerbegebiet und die sich lediglich auf zukünftige Nutzungsarten beschränkenden Auswirkungen sind keine Beeinträchtigungen vorhandener Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Daher ist im Verfahren auf eine Artenschutzprüfung verzichtet worden.

Kamen, den 24.09.2014

## **Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 74 Ka**

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

1. Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich die gewerbliche Nutzung (GE) im Plangebiet gem. § 8 BauNVO zur Sicherung des Nutzungszieles Gewerbe fest. Lediglich in einem definierten Teilbereich südlich der L 663 (Heerener Straße) und westlich der Gutenbergstraße ist die gewerbliche Nutzung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEb) definiert.
2. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 17 BauNVO sowohl für das GE als auch das GEb-Gebiet mit 0,8, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 2,4 festgesetzt. Es sind maximal drei (III) Vollgeschosse zulässig.
3. Für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Bebauungsplan ist der RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007 über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände zu Grunde gelegt.

Im Bebauungsplan ausgewiesenen GEb (Gewerbegebiet, eingeschränkt) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind Betriebe der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste 1998, sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad (siehe Anlage) nicht zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den laufenden Nummern 154 bis 191 Abstandsklasse VI der Abstandsliste 1998 aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreitet.

Im Plangebiet werden Nutzungsarten gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe und Sportstätten ausgeschlossen.

4. Entlang der freien Strecke der L 663 (Heerener Straße) dürfen im Bereich des Bebauungsplangebietes keine Zu- und Ausfahrten bzw. Zu- und Ausgänge angelegt werden. Vorhandene Zu- und Ausfahrten haben Bestandsschutz.
5. Beleuchtungseinrichtungen jeder Art sind so abzuschirmen, dass hierdurch eine Blendwirkung des Verkehrs auf der L 663 ausgeschlossen werden kann.
6. Stellplatzanlagen oder Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind mit einem wirksamen Blendschutz (h=1,40m) zur L 663 auszustatten.
7. Werbeanlagen, die von der L 663 eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Eine entsprechende Genehmigung ist auch für Werbungspläne erforderlich.
8. Bei den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen besteht ein begründeter Altlastenverdacht. Vor Beginn von geplanten baulichen Erweiterungen und/oder sensible Nutzungsänderungen (z. B. Wohnbebauung, Wohngärten) sowie Eingriffen in den Untergrund im Bereich der gekennzeichneten Flächen, ist im Vorfeld der Maßnahmen

eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzungsuntersuchung durch einen anerkannten Altlastensachverständigen durchzuführen. Das Untersuchungsprogramm ist mit dem Kreis Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz / Altlasten abzustimmen. Der Kreis Unna ist in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

9. Die Flächen 15/452, 15/158, 15/202 und 15/58 (s. Anlage) werden im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altstandorte geführt. Für diese Flächen kann noch keine abschließende Erstbewertung abgegeben werden. Hierzu ist eine weitere Erhebung von Daten und Prüfung von alten Bauakten etc. notwendig, um zu prüfen inwieweit sich ein konkreter Altlastenverdacht für die Fläche ergibt, oder ob dieser Verdacht anhand neuer Daten ausgeräumt werden kann. Bei zukünftigen Überplanungen dieser Bereiche ist eine umfangreiche Altlastenabschätzung vorzunehmen
10. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gem. § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 74 Ka gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 30. 6. 1997 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

### **Hinweise und Empfehlungen:**

1. Im Zuge der Baumaßnahmen 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 Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, 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 (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. Unter Hinweis auf § 51a Landeswassergesetz ist hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes bei gewerblichen Neuansiedlungen der Abfluss des Regenwassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern oder merklich zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei größeren Abflüssen kann es zu Rückstau in die angeschlossene Kanalisation kommen. Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen sind einzuplanen.
5. Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle und teilweise Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Monopol I" sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Steinkohlen - und Salzsool - Bergwerk Königsborn". In dem Bergwerksfeld "Monopol I" ist in der Vergangenheit Gewinnung von Steinkohle in tiefen Bereichen durch das stillgelegte Bergwerk "Monopol" umgegangen. Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Anlage: Altlastenverdachtsflächen und Altstandorte

