

Stadt Kamen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 Ka-HW „Königsborn 2/5“

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 Aufhebung bestehender Bebauungspläne
5. Inhalte des Bebauungsplanes
 - 5.1 Erforderlichkeit der Festsetzungen
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Öffentliche Grünflächen
 - 5.4 Flächen für Gemeinbedarf
 - 5.5 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.6 Bauweise
 - 5.7 Städtebauliche Ausnutzungskennziffern
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, Gemeinde und Träger öffentlicher Belange
- 10.3 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

1. Planungsanlaß und Planungsziel

Im Rahmen der Konsolidierung und Anpassung der Kohlenförderung an den Absatzmarkt wurden die Arbeiten der Zeche und Kokerei Königsborn 2/5 eingestellt. Die ehemaligen Bergbaugebäude und technischen Anlagen sind, bis auf einige Gebäude im Eingangsbereich, abgebrochen. Die verbliebenen Gebäude werden heute zum Teil gewerblich und für soziale Zwecke genutzt.

Bedingt durch Bodenbelastungen auf dem Grundstück und problematische Baugrundverhältnisse, konnten die Eigentümer der Fläche, die Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (MGG), die WfG Unna GmbH und die Stadt Kamen die Reaktivierung nicht ohne Unterstützung durch die öffentliche Hand durchführen. Aus diesem Grunde wurde für die Fläche die Projektgesellschaft Königsborn mbH gegründet und öffentliche Fördermittel für die Baureifmachung und Erschließung beantragt. Fördermittel wurden für Sanierung, Erschließung und Vermarktung zur Verfügung gestellt. Gesellschafter der Projektgesellschaft sind die Stadt Kamen und MGG.

In der Stadt Kamen besteht dringender Bedarf an Gewerbeflächen, um Ersatz auch für die durch die Stilllegung der Zeche entfallenen Arbeitsplätze anbieten zu können. Die Planung stellt einen wichtigen Beitrag zum Abbau des gesamtstädtischen Arbeitsplatzdefizits und zur Verbesserung der gewerblichen Struktur dar.

Auf dem Betriebsgelände wurden zwei Schächte abgeteuft und in der Zeit von 1880 bis 1966 betrieben. Nach der Stilllegung wurde das Gelände bis Mitte 1991 durch die RAG „Werksdirektion zentrale Dienste - WDZD“ zur Wartung und Instandsetzung von Bergbaumaschinen genutzt.

Das Plangebiet selbst ist weitgehend in den Stadtteil integriert, wobei die südliche Integration durch die in den letzten Jahren neu entstandenen hochwertigen Gewerbegebiete vervollständigt wurde. In diesen Gewerbegebieten sind die Flächenreserven aufgebraucht, so dass zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe das ehemalige Zechengelände entwickelt wurde.

Die Wohnbebauung im Norden des Plangebietes ist aus der ehemaligen Zechensiedlung entstanden und zwischenzeitlich weitgehend privatisiert. Im Westen schließen ehem. Bergarbeiterwohnungen an.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den zwischen der Stadtverwaltung und der Projektgesellschaft abgestimmten Nutzungszielen wurde das Gelände als Gewerbefläche aufbereitet. Damit soll an diesem attraktiven Standort ein Beitrag zur Reduzierung des Gewerbeflächen- und Arbeitsplatzmangels geleistet werden.

Durch die Nähe des Stadtteilzentrums, das nur rd. 300 m entfernt und auch fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist, verfügt die Fläche über eine hohe Lagegunst. Die Einbeziehung und Anbindung der neuen Nutzungen an das Stadtteilzentrum und an die angrenzenden bebauten und unbebauten Bereiche - Vernetzungsaspekt - stellt einen wesentlichen Ansatz der städtebaulichen Konzeption dar. Das Konzept ergänzt die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll, und stellt die gegenseitige Verträglichkeit der neu anzusiedelnden Nutzungen untereinander sowie im Verhältnis zu den umliegenden bestehenden Nutzungen sicher. Durch die Öffnung des Geländes und die Ansiedlung von Betrieben ist außerdem zu erwarten, dass das Stadtteilzentrum gestärkt wird, was wiederum positive Auswirkungen auf den Sanierungsbereich erwarten lässt.

Grundgerüst der Entwicklungskonzeption ist die Bildung städtebaulicher Achsen, die zum einen durch ein Nord-Süd und Ost-West-Wegesystem für Radfahrer und Fußgänger getragen wird und die Schaffung von Straßenanbindungen im Westen an der ehemaligen Zechenzufahrt und im Süden an die Wideystraße über eine neue Zufahrt. Innerhalb des Geländes wird über ein orthogonales Erschließungssystem die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke gesichert.

Wesentlicher Beitrag zur Beseitigung der festgestellten Defizite ist die Baureifmachung des Plangebietes, indem die Altlasten saniert und der Baugrund verbessert werden.

Aus diesen Gründen hat der Rat der Stadt Kamen am 31.03.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 Ka-HW „Königsborn 2/5“ beschlossen.

Grundlage der Planung bildet das zwischen der Stadt, der Projektgesellschaft und den Eigentümern abgestimmte Konzept zur gewerblichen Nutzung des Geländes.

2. Geltungsbereich

Das Gelände der ehemaligen Zeche Königsborn 2/5 liegt in der Stadt Kamen und im Süden des Stadtteils Heeren-Werve.

Im Westen und Norden schließt an das ehemalige Zechengelände die Wohnbebauung sowie das Zentrum des Stadtteils an. Nach Südosten und Süden schließen Gewerbeflächen an.

Der Stadtteil selbst hat seine wesentliche Entwicklung durch die Zeche Königsborn 2/5 genommen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nicht nur die ehemaligen Zechenflächen, sondern im Westen auch Teile der Wohnbebauung und im Norden eine zukünftige öffentliche Grünfläche sowie den Festplatz mit dem unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Pfortnerhaus, das heute für soziale Zwecke genutzt wird. Ebenfalls Bestandteil des Plangebietes ist eine gewerbliche Fläche im Osten, die bereits seit Jahren durch ein Unternehmen genutzt wird.

Zur umfassenden Regelung umfasst das Plangebiet auch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 11 Ka-HW, der im Süden/Westen Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 15 wird.

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücke bzw. die exakten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 20,3 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländebeziehungen

Altlasten

In dem Plangebiet wurden wegen der industriellen Vornutzung mehrere Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Wesentliches Ergebnis dieser im Hinblick auf die Neunutzung durchgeführten und für die Bebauungsplanung relevanten Untersuchungen, deren letzte von der DMT, als „Sanierungsplanung für das Betriebsgelände der ehemaligen Schachanlage und Kokerei Königsborn 2/5 in Kamen“ im Mai 1998 vorgelegt wurde, ist die Feststellung von punktuellen Bodenbelastungen und einer größeren Kontamination im Westen des Geländes, die überwiegend mit kokereispezifischen Schadstoffen (PAK) belastet ist. Ein ehemaliges Teerbecken, das in diesem Bereich gefunden wurde, ist ordnungsgemäß entsorgt worden.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Die Projektfläche der Zeche und Kokerei Königsborn 2/5 soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Hierzu wurden zu den bereits vorliegenden Untersuchungen seitens der DMT ergänzende Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse bereits in Teil 1 (Ergänzende Gefährdungsabschätzung und Baugrunduntersuchung) dargestellt werden.

Danach wurden Bodenkontaminationen flächenhaft im Bereich des ehemaligen Teerbeckens sowie einige lokale „hot spots“ festgestellt. Hinsichtlich der geplanten Nutzung besteht unter der Betrachtung möglicher Gefährdungspfade lediglich in Bereichen der festgestellten Kontaminationen sowie im Bereich der höherwertigen Mischnutzung ein Sanierungserfordernis.

Eine bauliche Nutzung ist aufgrund der Inhomogenität des Untergrundes nicht ohne baugrundverbessernde oder objektbezogene, konstruktive Maßnahmen möglich.

In dem vorgelegten Sanierungsplan werden mögliche Maßnahmen zur Realisierung der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung der Planungsrandbedingungen untersucht und bewertet.

In den zentralen Bereichen, in denen die Tragfähigkeit des Untergrundes durch Hohlräume und Fundamente eingeschränkt wird, kann eine flächenhafte, niveaugleiche Aufbereitung durch Bodenaustausch und Einbau einer Tragschicht erfolgen. Die im Südosten der Projektfläche vorgefundene mindertragfähige und bis zu 8 m mächtige Anschüttung ist kostengünstig durch eine Fallplattenverdichtung herzurichten.

Die südliche, tiefergelegene Teilfläche weist zum Teil plastische Konsistenz im Untergrund auf. Hier kann durch den Aufbau einer Tragschicht auf dem vorhandenen Geländeniveau sowohl die Tragfähigkeit erhöht, als auch eine Anbindung an das geplante Hochbecken zur Regenrückhaltung und die geplante Anrampung der Süd-Nord Erschließung geschaffen werden.

Im Bereich der höherwertigen Mischnutzung werden durch die Gründung und Unterkellerung tragfähige Bodenhorizonte im Norden bereits erreicht. Im Westen sind die mindertragfähigen Bereiche durch eine Tragschicht zu überbrücken. Für die geplante Nutzung sind zusätzlich die Außen- und Gartenflächen für eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung mit mindestens 60 cm abzudecken bzw. auszutauschen.“

Im Bereich der flächenhaften Kontamination im Westen ist eine bauliche Nutzung aus gutachterlicher Sicht aufgrund der hohen zu erwartenden Kosten nicht empfehlenswert. Als kostengünstigere Alternative (hinsichtlich der investiven Kosten) ist hier eine Erweiterung der Grünfläche nach Osten anzusehen, wobei die Kontamination durch Bodenauftrag gesichert wird. Auch eine Nutzung als Lager- oder Parkplatz ist möglich.“

Einzelheiten werden durch die mit den staatlichen und kommunalen Fachbehörden abzustimmende Sanierungsgenehmigung geregelt.

Im Bebauungsplan wurde die gesamte ehemalige Bergbaufläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 („Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“) gekennzeichnet. Das Gutachten der DMT „Sanierungsplanung für das Betriebsgelände der ehemaligen Schachanlage und Kokerei Königsborn 2/5 in Kamen“ vom Mai 1998 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Inzwischen sind die im Gutachten vorgeschlagenen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Baureifmachung durchgeführt und abgeschlossen worden. Im Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen und Mischnutzung im westlichen und nordwestlichen Randbereich wurde ein Bodenaustausch bis zur tragfähigen Gründungssohle durchgeführt. Für die dazugehörigen Grünflächen (Hausgärten) wurde ein Bodenauftrag bzw. ein Bodenaustausch in einer Mächtigkeit von 1,00 m ausgeführt.

Die übrigen Flächenbereiche für die gewerbliche Nutzung sowie die Grünfläche (Verunreinigungsbereich ehem. Teerbecken) wurden gemäß des Sanierungsplanes aufbereitet und gestaltet.

Das Gelände der ehemaligen Schachanlage Königsborn 2/5 wurde Mitte 1999 mit Ausnahme des Grundwassers aus der Bergaufsicht entlassen. Die auf dem Gelände vorhandenen Grundwassermessstellen unterliegen einer regelmäßigen Beobachtung und sind weiterhin der Bergaufsicht unterstellt.

3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen

Das Gelände Königsborn 2/5 wurde bis 1966 zur Kohleförderung und Verkokung der Kohle einschließlich Nebengewinnung genutzt. Anschließend wurden wesentliche Teile des Geländes freigeräumt, und in den verbliebenen Hallen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten bis 1991 durchgeführt.

Die Lagegunst der Fläche in der Nähe des Stadtteilzentrums Heeren-Werve soll bei der Reaktivierung genutzt werden. Außerdem bietet sich die Möglichkeit, das Stadtteilzentrum an seinem südlichen Ende durch eine öffentliche Grünfläche aufzuwerten und das Plangebiet besser mit dem Zentrum zu verbinden.

Das durch die Aufgabe der bergbaulichen Nutzung verfügbare Gelände zeichnet sich durch eine hohe Lagegunst aus. Diese Qualität, die sowohl durch die Zentrumsnähe als auch durch die gute Anbindung an die Autobahnen A 1 und A 2 ausgezeichnet ist, bietet die Möglichkeit und Erforderlichkeit der besseren Vernetzung des Geländes mit der Umgebung, als auch die Möglichkeit zur Schaffung neuer Gewerbeflächen und damit einen deutlichen Beitrag zur Verminderung des Arbeitsplatzdefizites in der Stadt.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes steht im Eigentum der MGG, die Restfläche ist Eigentum der Stadt Kamen und Privatbesitz.

3.4 Vorhandene Belastungen

Die Altlastensituation wurde im Rahmen der Sanierungsplanung der DMT erfasst und hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen bewertet. Der Sanierungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe auch Pkt. 3.1).

Die Lärmemissionen von den angrenzenden Nutzungen sind im konkreten Fall von untergeordneter Bedeutung, da es sich um Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzungen handelt, deren Emissionen unterhalb bzw. gleich der maßgeblichen Orientierungswerte für das geplante Gewerbegebiet liegen.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

An das Plangebiet grenzen im Südwesten, Westen und Norden Wohn- und Mischgebiets- sowie Gewerbenutzungen an. Bei der bestehenden Wohnnutzung handelt es sich um eine ehemalige Bergwerkssiedlung, an die im Westen ein neueres Baugebiet anschließt. Der Übergang zu diesen angrenzenden Nutzungen wurde bei den Plangebietsfestsetzungen entsprechend berücksichtigt, indem die gewerbliche Nutzung eingeschränkt wurde, und eine vertragliche Ergänzung innerhalb des Plangebietes durch die WA-Festsetzung vorgesehen ist. Auch in den anderen Übergangsbereichen wurden komplementäre Nutzungen festgesetzt, deren Verträglichkeit z.T. durch die Festsetzung von Nutzungseinschränkungen der Gewerbeflächen gesichert ist.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund – Unna – Hamm, ist die Fläche des Bebauungsplanes, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ dargestellt. Die nördlich und östlich liegenden Flächen liegen innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches. Insofern entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kamen weist für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen, eingeschränkt nutzbare gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Grünflächen und Sonderbauflächen aus. Die Sonderbaufläche wird mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für Lebensmittel, Gesamtverkaufsfläche 1.200 qm, davon max. 900 qm Lebensmittel und max. 300 qm Getränke“ dargestellt.

Damit basiert der Bebauungsplan auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist im Sinne von § 8 (2) BauGB aus diesem entwickelt.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanung

Die ehemalige Kokerei- und Zechenfläche unterlag der Bergaufsicht. Für das Grundwasser gilt dies auch weiterhin. Die dazugehörigen Pegel und Brunnen zur Grundwasserbeobachtung sind zu erhalten. Die Oberfläche wurde zwischenzeitlich aus der Bergaufsicht entlassen.

Die beiden auf dem Gelände befindlichen ehemaligen Schächte 2 und 5 der Zeche Königsborn wurden dauerstandsicher verfüllt. Die DMT kommt in dem Standsicherheitsgutachten vom 26.03.98 und dem Gutachten zur Ausgasung vom 21.04.98 zu dem Ergebnis, dass gegen die geplante Nutzung als Grünfläche im Bereich der Schachtschutzradien keine Bedenken bestehen.

4.4 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen und Anforderungen des Denkmalschutzes

Als eingetragenes Baudenkmal wurde in den Bebauungsplan das ehemalige Pfortnergebäude gem. § 9 Abs. 6 nachrichtlich übernommen.

4.5 Berücksichtigung informeller Planungen

Innerhalb des Plangebietes werden umfangreiche Grünstrukturen festgesetzt, die mit den angrenzenden Strukturen vernetzt sind. Ein weiteres vernetzendes Element sind die geplanten Fuß- / Radwegeverbindungen, die das Plangebiet zu allen Himmelsrichtungen mit dem Umland verbinden. Diese Festsetzungen stehen auch in Analogie zum Freiflächenplan der Stadt Kamen.

4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An das Plangebiet schließen folgende Bebauungspläne an:

- Nr. 4 Ka-HW
- Nr. 5 Ka-HW
- Nr. 10 Ka-HW

Der Bebauungsplan Nr. 11 Ka-HW wird durch den neuen Bebauungsplan Nr. 15 Ka-HW vollständig überdeckt. Der B-Plan (Nr.1) Heeren-Werve wird teilweise durch den neuen B-Plan Nr. 15 überdeckt.

Der B-Plan Nr. 4 schließt im Osten an das Plangebiet an und setzt eingeschränkte gewerbliche Nutzung fest. B-Plan Nr. 5 schließt westlich der Rosenstraße an und setzt Wohnnutzung (WA) fest. Der im Norden angrenzende B-Plan Nr. 10 setzt eine beschränkte Mischgebietsnutzung (Mib) und Sanierungsgebiet fest.

4.7 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Im Südwesten des Plangebietes überdeckt der Bebauungsplan Nr. 15 Ka-HW den Bebauungsplan Nr. 11 Ka H-W vollständig. Mit Beschluß vom 31.03.1992 hat der Rat der Stadt den B-Plan Nr. 11 einschließlich des 1. Änderungsbeschlusses vom 11.12.1986 aufgehoben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 werden zum Teil in den neuen Bebauungsplan Nr. 15 übernommen und für die an der Rosenstraße anschließenden Flächen fortgeschrieben.

Außerdem überdeckt das Plangebiet Teile des B-Planes Nr. 1 Ka-HW. Die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ka-HW wurde ebenfalls in Verfahrenseinheit am 31.03.92 vom Rat beschlossen.

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, die Einhaltung der Baugrenzen, die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Grünflächen von grundlegender Bedeutung und im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die gewerbliche Nutzung im Plangebiet gem. § 8 BauNVO zur Sicherung des Nutzungszieles Gewerbe fest. Ausgelegt ist die Planung auf die Ansiedlung von kleinen und mittleren Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

Im Westen entlang der Widey- /Rosen- / Glückaufstraße wurde die vorhandene Bebauung durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet an der Glückaufstraße gem. §§ 4 und 6 BauNVO festgesetzt. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit zur Vervollständigung der Bebauung an der Rosen- und der Glückaufstraße vorgesehen, und zur Sicherung des Bestandes die Wohnbebauung an der Westfälischen Straße als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für das Plangebiet werden die folgenden Nutzungen festgesetzt:

- Gewerbegebiet eingeschränkt (GE b) - für Baufeld-Nr. 1, 2, 5
- Gewerbegebiet (GE) - Baufeld-Nr. 3, 4, 6, 7, 11, 14
- Allgemeines Wohngebiet (WA) - Baufeld-Nr. 9a, 9b, 13
- Mischgebiet (MI) - Baufeld-Nr. 10a, 10b, 16, 18
- Sondergebiet (SO) - Baufeld 17 -
- Öffentliche Grünfläche
- Flächen für die Wasserwirtschaft / Regenrückhaltebecken
- Flächen für Gemeinbedarf / Festplatz

5.3 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt eine großzügige West-Ost-Grünverbindung fest, an deren Rand auch das als Hochbecken konzipierte und naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken geplant ist. Die Grünverbindung ist im Westen, zur Wohnbebauung hin, aufgeweitet. Diese Grünfläche dient auch der Sicherung der im Untergrund festgestellten Bodenkontaminationen. Eine weitere Aufweitung der Grünfläche ist im Osten, im Bereich des Anschlusses des Fuß- / Radweges, geschaffen.

Im Zentrum des Plangebietes sind zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen befinden sich im Bereich der verfüllten ehemaligen Schächte und decken auch den Schacht-schutzradius von 15 m ab.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein bestehender Grün- und Spielplatzbereich, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Die in diesem Bereich bereits existenten Fußwege werden planerisch gesichert und in das Rad- / Fußwegenetz integriert. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Wegeanbindung nach Süden, die westlich um die auch als Rodelberg genutzte Anschüttung herumgeführt wird und die Verbindung zur Glückauf- und Luisenstraße schafft.

5.4 Flächen für Gemeinbedarf

Das ehemalige Pförtnerhaus, direkt an der Zufahrt von der Westfälischen Straße, wird bereits heute von sozialen Einrichtungen genutzt. Die Festsetzung für soziale Zwecke / Gemeinbedarf für das Baudenkmal in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Festplatz sichert die heutige Nutzung.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan stellt in seiner Grundkonzeption eine Angebotsplanung dar, deren Regelungsvorgaben auf das notwendige Maß reduziert wird, um den notwendigen Regelungsbedarf zu sichern, aber unnötige Planungsrestriktionen zu vermeiden. Ziel ist es, den anzusiedelnden Betrieben einen breiten Handlungsspielraum für die bauliche Nutzung zu lassen. Vor diesem Hintergrund sind auch die Festsetzungen zur Geschossigkeit, Überbauung und Bauweise zu sehen. Grundsätzlich wird die Möglichkeit zur 2 bis 3-geschossigen Bauweise mit bis zu 80% Überbauung in offener Bauweise zugelassen. Insbesondere bei der Geschossigkeit wird Rücksicht auf die umgebende Bestandsbebauung genommen, indem in den Randbereichen die Geschossigkeit mit zwei Geschossen festgesetzt wird, damit sich die Neubebauung besser in den Bestand einfügt.

Für die Wohnbebauung wurden „Baufenster“ definiert, die eine auf den Bestand abgestimmte Bebauung mit zwingend festgesetzter Zweigeschossigkeit und Satteldach mit 38 - 45° Neigung zulassen.

Für die Bestandsgebäude an der Wideystraße wurde die Möglichkeit zur rückwärtigen Erweiterung in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Ebenfalls übernommen wurde die Festsetzung der Garagen an der Grundstücksgrenze. Hiermit wurde der bereits eingeleiteten Entwicklung in diesem Bereich entsprochen, und die Möglichkeit zu einer komplementären weiteren Bebauung geschaffen.

Stellplatzanlagen, Freiflächen und Begrünung

Im Bereich der gewerblichen Festsetzungen wurden für den ruhenden Verkehr öffentliche Stellplätze entlang der Haupteinfahrstraßen festgesetzt. Die für das einzelne Unternehmen notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl nachzuweisen.

Grundsätzlich gilt, dass bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen pro 5 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die für die dauerhafte Anpflanzung notwendige Vegetationsfläche wird mit mindestens 2,5 x 2,5 m pro Baum festgesetzt.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind außerdem Garagen und Carports zulässig.

5.6 Bauweise

Im Bereich der Gewerbe- und Mischgebietsnutzflächen ist eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll den unterschiedlichen Anforderungen der Gewerbebetriebe entsprochen werden.

Für die Wohngebiete ist Einzel- und Doppelhausbebauung mit Satteldach festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der angrenzenden Bebauung, in die die Neubebauung eingefügt werden soll.

5.7 Städtebauliche Ausnutzungskennziffern

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die GE-Gebiete wird gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde mit 1,6 in den 2-geschossigen Baufeldern Nr. 1, 2 und 5 festgesetzt. In den 3-geschossigen Baufeldern Nr. 3, 4, 6, 7, 14 und 11 wurde die GFZ mit 2,4 festgesetzt.

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für Lebensmittel, Gesamtverkaufsfläche 1.200 qm, davon max. 900 qm Lebensmittel und max. 300 qm Getränke“ festgesetzt.

In den Wohngebieten beträgt die höchstzulässige GRZ 0,4 und die GFZ 0,8. Die Zweigeschossigkeit wurde für die WA und MI-Gebiete zwingend festgesetzt, damit sich die Neubebauung in den Bestand einfügt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die äußere verkehrliche Erschließung mit den vorhandenen öffentlichen Straßen ist örtlich durch die Anbindung an die Westfälische Straße im Bereich der alten Zecheneinfahrt gegeben. Im Süden wird das innergebietliche Straßennetz in direkter Linienführung mit der Wideystraße verknüpft. Der Geländesprung zwischen Gewerbeflächenniveau und der Wideystraße wird durch eine 5%-ige Längsneigung verkehrsgerecht überwunden. Der angebundene westliche Straßenarm der Wideystraße wird in abgekröpfter Einmündung untergeordnet an den neuen Straßenzug angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über ein orthogonal gerastertes Stichstraßennetz mit Anbindung an die Sammelstraße zwischen Westfälische und Wideystraße. Die Straßenabstände orientieren sich an nutzungsspezifischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Rastermodule. An den Endpunkten der Stichstraßen sind Wendeflächen vorgesehen.

Der Straßenausbau ist mit gewerbegebietstypischen Querschnitten und Regelprofilen mit 12,25 m bzw. 9,75 m geplant. Aufgewertet wird das Verkehrssystem durch die straßenbegleitende, mindestens einreihige Baumpflanzung mit hochstämmigen, großkronigen einheimischen Laubbäumen.

An den Straßen sind jeweils ein einseitiger Fuß-/Radweg und öffentliche Stellplätze geplant. Dieses straßenbegleitende Fuß-/ Radwegesystem wird in West-Ost-Richtung und nach Norden durch separat geführte Fuß- und Radwege ergänzt. Diese Wege schließen jeweils an vorhandene Wege an und bilden somit eine sinnvolle Ergänzung und Aufwertung des bestehenden Wegenetzes. Entlang dieser Wege sind ebenfalls Gehölzpflanzungen und Baumpflanzungen mit hochstämmigen, großkronigen einheimischen Laubbäumen vorgesehen.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

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

Die erforderlichen Leitungstrassen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen geschaffen.

Für die Stromversorgung des Geländes werden im Plangebiet Flächen für Trafostationen vorgesehen, ohne den Mikrostandort exakt vorherzubestimmen. Auf eine stadtgestalterisch verträgliche Einbindung ist besonderes Augenmerk zu richten.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Im Zuge der Erschließung des ehemaligen Zechengeländes wurde ein Kanalisationsnetz im Trennsystem hergestellt. Die Verlegung der neuen Kanäle erfolgt in den Trassen der öffentlichen Erschließung.

Die Hauptentwässerungsrichtung ist Süden, wobei das Schmutzwasser im Bereich der Einmündung der Wideystraße dem bestehenden Mischwasserkanal mit Vorflut in den Heerener Bach zugeleitet wird.

Mit der Renaturierung des Heerener Baches wird vom Lippeverband ein Schmutzwassersammler zur Kläranlage Bönen erstellt. Mit den beteiligten Trägern sind die entwurfstechnischen Voraussetzungen zur Anbindung an diesen neuen Schmutzwassersammler abgestimmt, so dass zukünftig die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Gebiet über diesen Kanal gesichert ist. Bis zur Herstellung des Sammlers, der z.Zt. im Bau ist, ist die Einleitung in den Heerener Bach vorgesehen.

Das Regenwasser wird über den neuen RW-Kanal gesammelt und über ein vorgeschaltetes Regenklärbecken in ein Regenrückhaltebecken an der Wideystraße geleitet. Das gesammelte Niederschlagswasser wird gedrosselt über einen Entlastungskanal dem Heerener Bach zugeführt. Der Standort des RRB-Beckens ist unter Ausnutzung des Geländesprunges an der südlichen Gebietsgrenze so gesetzt, daß das erforderliche Rückhaltevolumen ohne Geländeingrattung angelegt werden kann. Die Entwässerung wurde bereits mit den Fach- und Genehmigungsbehörden abgestimmt.

Im Bebauungsplan ist entlang des Heerener Baches ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet dargestellt. Maßnahmen innerhalb solcher Gebiete bedürfen einer Ge

nehmung nach § 113 Landeswassergesetz der zuständigen Wasserbehörde. Eine Überschwemmung innerhalb des Plangebietes ist nicht zu erwarten, da das gesamte Plangebiet aufgeschüttet ist und z.T. mehrere Meter höher liegt als der Heerener Bach.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

Die Berücksichtigung der empfindlichen Wohnnutzung wird durch die Gebietsabstufung des eingeschränkten Gewerbegebietes gesichert und damit Nutzungskonflikte vermieden.

8. Planverwirklichung

Die Reaktivierung der ehemaligen Kokerei- und Zechenfläche wurde durch Gründung einer Projektgesellschaft eingeleitet. Die Erschließung des Plangebietes und die Baureifmachung der Grundstücke ist abgeschlossen.

Die Bestandsgebäude sind durch den Bebauungsplan gesichert. Entwicklungsmöglichkeiten für den Bestand bestehen ebenfalls. Somit sind für die Planverwirklichung keine Hemmnisse zu erwarten.

9. Kosten- und Finanzierung

Die gesamten Kosten für die Baureifmachung des Plangebietes wurden von der Projektgesellschaft getragen. Diese finanziert sich zu ca. 80 % aus Fördermitteln des Landes. Die restlichen Kosten von ca. 20 % übernehmen die Gesellschafter.

Darüber hinaus entstehen absehbar im Grundsatz für die Stadt Kamen keine Kosten durch die geplante Maßnahme. Dieses betrifft nicht Maßnahmen auf angrenzenden Grundstücken, die im Zusammenhang mit Anpassungen stehen, wie der Ausbau der Westfälischen Straße.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen

Für die im Plangebiet bestehenden Gebäude und die dort lebende Bevölkerung sind durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Wohnbevölkerung in peripheren Bereichen, insbesondere die Wohnsiedlungsbereiche im Westen und Norden, sind durch entsprechende Gebietsabstufungen vor schädlichen Einflüssen hinreichend geschützt.

10.2 Folgen für Grundeigentümer, Gemeinde und Träger öffentlicher Belange

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

Negative Folgen für die Gemeinde und die Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls nicht zu erwarten.

10.3 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Regenwasserversickerung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein anthropogen stark überformtes Gelände, das durch bergbauliche Aktivität z.T. mehrere Meter hoch aufgefüllt wurde. Die Beschaffenheit der Auffüllung in Verbindung mit möglichen Kontaminationen des Untergrundes lassen eine Versickerung von Regenwasser nicht zu. Demzufolge werden auch keine entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Immissionschutz

Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung wurde das Plangebiet als mit Lärm beeinträchtigender Emitent vom RWTÜV, Essen, gutachterlich in den Auswirkungen auf die bei der städtebaulichen Planungen zu berücksichtigenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und der VDI-Blätter 2058, 2714 und 2720 untersucht.

Diese Untersuchung hat folgendes ergeben:

In den gemäß BauNVO § 1 Abs. 4 Nr. 2 gegliederten Teilen des GE-Gebietes sollten nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) nicht überschreitet:

GE 3, GE 4, GE 6, GE 7, GE 11, GE 14:	L_w = 65 dB(A) tagsüber L_w = 50 dB(A) nachts
GE 2, GE5:	L_w = 60 dB(A) tagsüber L_w = 45 dB(A) nachts
GE 1:	L_w = 55 dB(A) tagsüber L_w = 45 dB(A) nachts

Diese Gliederungsmöglichkeit erfordert im Planvollzug (Ansiedlung im Einzelfall) in der Regel den gutachterlichen Nachweis über die Einhaltung des festgesetzten Lärmkontingentes.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind jedoch nicht nur die Lärmemissionen, sondern auch die Emissionsfaktoren Staub und Geruch mit in die Betrachtungen einzubeziehen. Die Gliederung eines Gewerbegebietes unter Berücksichtigung aller umweltrelevanter Störfaktoren ist mit der Anwendung des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 erreichbar. In diesem Erlass bzw. der zugehörigen Abstandsliste werden Betriebsarten in Abstandsklassen mit unterschiedlichen Abstandserfordernissen eingeteilt. Bei Einhaltung der dort festgelegten Schutzabstände ist davon auszugehen, dass erhebliche Belästigungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes für die zu berücksichtigenden immissionsempfindlichen Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird eine entsprechende Gliederung nach dem Abstandsflächenerlass festgeschrieben.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die heute noch im Randbereich der ehemaligen Zechenfläche stehenden Bäume sind in das Grünkonzept des Bebauungsplanes integriert. Grünstrukturen, die im Rahmen der Neunutzung insbesondere im Bereich der Gewerbeflächen an der Wideystraße überplant wurden, sind vom Planungsbüro Drecker, Bottrop, im Rahmen des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan bilanziert und bewertet worden.

Die Überprüfung gem. § 4 Landschaftsgesetz NW des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs führte zu dem Ergebnis, dass die als wertvoll eingestuften Gehölzstrukturen an den Geländekanten und in anderen Bereichen innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen im Bestand erhalten werden. Weitere vorhandene Gehölze und Baumgruppen werden ebenfalls durch die Festsetzung - Erhalt des vorhandenen Baumbestandes - gesichert. Durch die Lage der Grünflächen wird eine fast vollständige Eingrünung des Gewerbegebietes erreicht.

Eine Aufwertung der geplanten öffentlichen Grünfläche im Osten, im Bereich des Heerener Baches, erfolgt durch die Festsetzung als - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - gemäß § 9 Abs. 20 BauGB.

Abschließend wurde festgestellt, dass eine geringfügige Biotopwertdifferenz (-0,6%) verbleibt, der Eingriff aber als nahezu vollständig ausgeglichen gelten kann.

Für das WA-Gebiet an der Wideystraße / Rosenstraße (ehem. Geltungsbereich des B-Plan Ka H-W 11) ist der vorhandene Baumbestand gem. § 9 Abs. 25 b BauGB zu erhalten.

Nach den naturschutzrechtlichen Regelungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren bzw. zu kompensieren. Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen sind gegenüberzustellen, zu bilanzieren und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen planerisch zu sichern.

Mit Blick auf die Ermittlung der Eingriffsintensität und die Darstellung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist durch das Planungsbüro Drecker, Ingenieur-, Grün- und Landschaftsplanung, Bottrop-Kirchhellen, ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet worden.

Bei der Ermittlung der Eingriffsintensität wurden der Bestand und die Planung unter Berücksichtigung der Wertfaktoren der Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna bewertet.

Das Bilanzierungsergebnis zeigt, dass dem für den Bestand ermittelten Flächenwert von 49.852 ein Biotopwert von 49.541,7 nach realisierter Planung gegenüber steht. Es verbleibt eine nur geringfügige Biotopwertdifferenz von 310,3 Werteinheiten (0,6 %), so dass der Eingriff als nahezu vollständig ausgeglichen gelten kann.

Die Bilanzierung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und als Anlage beigefügt.

Kamen, den 11. November 2002

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 15 Ka - HW

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

1. Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist gem. § 9 (1) Abs. 25 a und b BauGB je 5 angefangener Stellplätze ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens mit 2,5 m x 2,5 m ausgeführt werden.
2. Für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Bebauungsplan ist der RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02. 04.1998 über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass 1998) (VB 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) zu Grunde gelegt.

Im Baufeld 1, 2 und 5 sind Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Baufeldern 6 und 7 sind Betriebe der Abstandsklasse I bis VI der Abstandliste 1998, sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad (siehe Anlage) nicht zulässig.

In den Baufeldern 3, 4 und 14 sind Betriebe der Abstandsklasse I bis V der Abstandliste 1998, sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad (siehe Anlage) nicht zulässig.

Die Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebsanlagen ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

3. Auf eine Unterkellerung in den Baufeldern Nr. 1 - 4, 6, 7, 14, 17 und 18 ist zu verzichten.
4. Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren. Erfolgen im Zuge von Baumaßnahmen tiefere Eingriffe in den Untergrund, ist das Umweltamt des Kreises Unna zu beteiligen. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu begleiten. Aushubmaterial ist nach Möglichkeit einer Verwertung zuzuführen. Kommt eine Verwertung nicht in Betracht, ist die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen.
5. Die Grundwasserentnahme ist für Trink- und Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung oder Wärmepumpen) unzulässig.
6. Für den Fall einer geplanten Wohnbaunutzung innerhalb des als MI-Gebiet ausgewiesenen Baufeldes 18, sind im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung im Vorfeld ergänzende Boden- und Bodenluftuntersuchungen durch einen Fachgutachter durchzuführen. Das Untersuchungsprogramm ist vorab mit dem Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Bodenschutz / Altlasten des Kreises Unna abzustimmen. Erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse kann entschieden werden, welche Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen für eine Wohnnutzung durchzuführen sind.
7. Für die Baufelder 17 und 18 ist eine Versiegelung bzw. Abdeckung als Sicherungsmaßnahme dauerhaft zu gewährleisten.
8. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses sowie die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (öffentliche Grünflächen)

- und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
9. Auf den als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und zu optimieren.
 10. Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu pflanzen.
 11. Die östliche Teilfläche der öffentlichen Grünfläche Nr. 2 wird gem. § 9 (2) Nr. 20 mit dem Entwicklungsziel „Trocken- / Halbtrockenrasen“ auf einer Fläche von ca. 10.000 m² festgesetzt.
 12. Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
 13. Eine Oberflächenwasserversickerung außerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft und der Regelung des Wasserabflusses ist unzulässig.
 14. In den als WA-Gebiet ausgewiesenen Flächen werden gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zusätzlich folgende Festsetzungen getroffen:
 - 14.1 Garagen
Garagen sind gem. § 23 (5) der BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 14.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
Ausnahmen:
 - a) Ställe für Kleintierhaltung,
 - b) Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
 15. Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) und / oder den Sortimentsbereich der sogenannten innenstadtrelevanten Warengruppen gem. Einzelhandelserlaß NW anbieten, sind nur in der als Sondergebiet (Baufeld 17) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel für Lebensmittel, mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m², davon 900 m² Lebensmittel und 300 m² Getränke“ festgesetzten Fläche zulässig.
 16. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 (3) Satz 1 BauNVO für die GE-Gebiete sind gem. § 1 (7) BauNVO nur in den Obergeschossen der Gebäude ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Einzelfallgenehmigung durch die zuständigen Behörden.
 17. Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr. Die max. zulässige Bauhöhe wird auf 124 m über NN begrenzt.

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 61 Ka gilt für den räumlichen Geltungsbe-
reich die vom Rat der Stadt Kamen am 30. 6. 1997 beschlossene Baumschutzsatz-
zung 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. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Zeche und Kokerei. Die bekann-
ten Belastungen innerhalb der gekennzeichneten Fläche werden im Rahmen der Aufbe-
reitung saniert bzw. gesichert. Auf das Gutachten der DMT „Sanierungsplanung für das
Betriebsgelände der ehemaligen Schachtanlage und Kokerei Königsborn 2/5 in Kamen“,
vom Mai 1998, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wird verwiesen.
2. Im Bebauungsplan sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen
belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.
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. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Grundwassermeßstellen eingerichtet. Bei der
Flächennutzung ist durch eine Grunddienstbarkeit sicherzustellen, dass diese weiterhin
genutzt werden können. Ein Wegfall bzw. ein Umlegen dieser Grundwassermeßstellen
ist ohne vorherige Rücksprache mit den zuständigen Behörden nicht möglich.
5. Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen die verfüllten Schächte der Zeche Königs-
born 2/5. Die Mittelpunktkoordinaten lauten für

Schacht 2 R = 2618.680,5	H = 5716.971,9
Schacht 5 R = 2618.698,2	H = 5716.871,2

Der Schachtschutzbereich bezieht sich auf einen Radius von jeweils 16 m um den
Schachtmittelpunkt. Innerhalb dieser Schutzbereiche ist eine Folgenutzung als Grünflä-
che bzw. öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Jedwede davon abweichende Nutzung
kann nur mit Zustimmung der zuständigen Behörden erfolgen.

Aus Gründen der möglichen Ausgasung gibt es für beide Schächte zusätzlich Schacht-
schutzbereiche mit einem Radius von 25,00 m, gemessen vom Schachtmittelpunkt. Dies
stellt besondere Anforderungen an die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Art
und Umfang notwendiger Maßnahmen bei deren Verlegung müssen durch einem von der
bei den Bergbehörden anerkannten Gutachter belegt und mit der zuständigen Bergauf-
sicht abgestimmt werden.

6. Aufgrund der Grundwasserverhältnisse kann bei Unterkellerung eine wasserdichte Aus-
bauweise als sog. „Weiße Wanne“ erforderlich werden. Für dauerhafte Grundwasserab-
senkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann auch für Gebäudedrainagen keine Er-
laubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich
auf die Bauphase beschränken, bestehen i.d.R. keine Bedenken, wenn mit Erreichen der

Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.

7. Maßnahmen (Erhöhung und Vertiefung der Erdoberfläche, Anlagen herstellen, verändern oder beseitigen, Baum- und Strauchpflanzungen anlegen, u.ä.) in Überschwemmungsgebieten bedürfen einer Genehmigung nach § 113 Landeswassergesetz der zuständigen Wasserbehörde. Zuständig für Überschwemmungsgebiete von Gewässern 2. Ordnung (Heerener Bach) ist der Kreis Unna.
8. 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage 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).