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 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).