

Bebauungsplan Nr. 8 Ka  
"Gewerbegebiet Dortmund Allee"

BEGRÜNDUNG:

1. Planungserfordernis

1.1 Anlaß und allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

In der Stadt Kamen besteht weiterhin ein dringender Bedarf an Gewerbeflächen - vor allem auch für örtlich ansässige Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen, die sich im Rahmen ihres Unternehmenszyklus in der Wachstumsphase befinden und ihren flächenmäßigen Erweiterungsbedarf am jetzigen Standort nicht umsetzen können.

Da in den Gewerbegebieten Schimmelstraße, Südfeld / Wideystraße sowie Hemsack so gut wie keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, hat der Rat der Stadt Kamen im Jahre 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ka beschlossen. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll die Attraktivität der Stadt Kamen für lokalansässige Betriebe nachhaltig gestärkt und möglichen Abwanderungstendenzen von Unternehmen entgegen gewirkt werden. Hierdurch wird ein wichtiger Beitrag zum Erhalt von Arbeitsplätzen und zur Stärkung der Wirtschaftskraft in der Stadt Kamen geleistet.

2. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich der Kamener Innenstadt. Die rund 5,8 ha große Fläche wird im Norden durch die Eisenbahnlinie begrenzt, im Osten durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung. Am südöstlichen Punkt wird das Plangebiet durch die L 663 (Dortmunder Allee) tangiert.

Die südliche Grenze bildet der planfestgestellte Verlauf der Verbindungsstraße zwischen L 663 und K 40. Westlich wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes durch die Grundstücksgrenzen der bereits bebauten Grundstücke abgeschlossen.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Das Plangebiet ist nahezu eben. Es ist Teil der lösüberdeckten Niederterrasse der Lippe über dem Emschermergel. Ein mit Ufergehölzen gesäumter Graben sowie die Acker- und Grünlandnutzung prägen das landschaftliche Erscheinungsbild des Gebietes, das jedoch durch die Eisenbahnlinie und die im Osten angrenzende Gewerbefläche begrenzt wird.

### 3.2 Vorhandene Grundstücksnutzung und bauliche Anlagen

Das Plangebiet wird z.Z. zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Im Norden verläuft parallel zur Eisenbahnlinie der asphaltierte Wirtschaftsweg "Buschweg".

### 3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich z.Z. teilweise im Besitz der Stadt Kamen sowie in privatem Eigentum.

### 3.4 Vorhandene Belastungen

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Eisenbahnlinie und wird durch die von ihr ausgehenden Emissionen belastet. Im Südosten tangiert die L 663 (Dortmunder Allee) das Plangebiet, im Osten grenzen Gewerbebetriebe an.

Bodenverunreinigungen sowie Hinweise darauf und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

### 3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

Das Plangebiet grenzt im Osten / Südosten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kamen-Süd, der im Übergangsbereich zum Plangebiet durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Im Westen schließen sich einige im Außenbereich errichtete Gebäude an, die vorwiegend einer Wohnnutzung unterliegen. Im Süden / Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 8 Ka fügt sich somit in die entstandene Siedlungsstruktur ein und trägt der Raumentwicklung Rechnung.

## 4. Übergeordnete und sonstigen Planungen

### 4.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund / Unna / Hamm, als Bereich für nicht oder nicht erheblich störendes Gewerbe dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes.

### 4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen teilweise als Gewerbegebiet, als gemischte Baufläche sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes ist in Vorbereitung und wird durchgeführt.

#### 4.3 Berücksichtigung von Fachplanungen

Im Zuge einer Fachplanung nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) wird beabsichtigt, eine neue Verbindungsstraße (K 40 neu) zwischen der L 663 (Dortmunder Allee) und der K 40 (Westicker Straße) zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs an der Südkamener Straße zu schaffen.

Die im Planfeststellungsbeschluß dargestellte Linienführung und Ausbauplanung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ka berücksichtigt. Die beabsichtigte Führung dieser Straße verläuft südlich des Plangebietes, unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend. Ein geplanter Knotenpunkt K 40 n / L 663 erschließt mit seinem nördlichen Ast das Bebauungsplangebiet und fällt zum Teil in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Ka.

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 4 des Kreises Unna, Raum Kamen / Bönen, sieht vor, das entlang des durch das Plangebiet führenden Grabens verlaufende Ufergehölz als geschützten Landschaftsbestandteil zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes festzusetzen. Diese Festsetzung wurde in den Bebauungsplan Nr. 8 Ka nachrichtlich übernommen.

#### 4.4 Berücksichtigung informeller Planungen

Der vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan sieht im östlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für eine künftige Bebauung vor; die westliche Teilfläche wird als geeigneter Standort für Grünflächen und wohnungsnaher Erholung sowie zur Pflanzung als Immissionsschutz oder aus gestalterischen Gründen dargestellt. Der Freiflächenplan ist jedoch aufgrund seiner Maßstabebene nicht parzellenscharf. Grundsätzlich wird im Bebauungsplan die Nutzungsaufteilung von Bebauung, Bepflanzung sowie Entwicklung und Erhalt von Natur und Landschaft aufgegriffen und planungsrechtlich umgesetzt.

### 5. Planinhalte

#### 5.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Die überbaubaren Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Im Westen des Plangebietes ist eine größere zusammenhängende Fläche als Waldfläche ausgewiesen.

Im Norden des Plangebietes (entlang des Buschweges), entlang des das Plangebiet durchziehenden Grabens sowie im Süden des Plangebietes, sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin wird eine maximale Einbautiefe von 1 Meter unter Geländeoberfläche festgesetzt.

6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

6.1 Erschließungsanlagen, Verkehrsanlagen

Die äußere Erschließung erfolgt außerhalb des Plangebietes über die Borsigstraße und den Buschweg. Die innere Erschließung erfolgt über die Anbindung zweier Erschließungsäste an den Buschweg. Bei der Realisierung der K 40 n besteht zusätzlich die Möglichkeit, die äußere Erschließung über den nördlichen Ast des neuzuschaffenden Knotenpunktes L 663 / K 40 n zu führen.

Der vorhandene asphaltierte Wirtschaftsweg entlang des das Plangebiet durchziehenden Grabens wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes aufgehoben und die Fläche entsiegelt.

Eine Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer wird im Verlauf der neuen Erschließungsstraße geschaffen.

Durch die gute fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofes Kamen wird der Anschluß an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (schienengebundener Nahverkehr der Deutschen Bahn AG und Omnibuslinienverkehr der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna) sowie an den Fernverkehr der Bahn erreicht. Zudem verläuft eine Buslinie über die Dortmunder Allee.

6.2 Energie-, Wasser- und sonstige Versorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Strom-, Wasser-, Gas- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

6.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt - entsprechend der Regelung des genehmigten zentralen Abwasserplanes - in einem Mischsystem und wird an den im Buschweg vorhandenen, ausreichend dimensionierten Sammler angeschlossen. Gutachterliche Untersuchungen haben gezeigt, daß eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten nur äußerst begrenzt möglich ist.

## 7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan dient der Schaffung neuer, dringend erforderlicher Gewerbeflächen. Er bietet gerade örtlich ansässigen Klein- und Mittelbetrieben flächenmäßige Erweiterungsmöglichkeiten, die diesen am bisherigen Standort nicht zur Verfügung stehen. So soll möglichen Abwanderungstendenzen von Unternehmen entgegengewirkt und die Attraktivität des Standortes Kamen für solche Betriebe gestärkt werden. Hierdurch wird ein wichtiger Beitrag zum Erhalt von Arbeitsplätzen und zur Stärkung der Wirtschaftskraft in der Stadt Kamen geleistet.

Die städtebauliche Konzeption entspricht den Anforderungen zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse.

Die Erfüllung der Daseinsfunktionen für die im Plangebiet beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in bezug auf Einkauf und sonstige soziale und kulturelle Bedürfnisse wird durch die räumliche Nähe zur Kamener Innenstadt und ihre gute fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet.

Durch die großen, miteinander verbundenen Flächen zur Anpflanzung von Wald, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kommt es zu einer intensiven Durchgrünung des Plangebietes. Die schützenswerte Ufervegetation entlang des Grabens, der durch das Plangebiet verläuft, wird erhalten und mit den genannten Entwicklungsf lächen verknüpft. Durch die vorgesehenen Anpflanzungen erfolgt eine Einbeziehung gliedernder und gestalternder Elemente der Landschaft in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wodurch die wichtige Verbindungsfunktion des Plangebietes zwischen der Kamener Innenstadt und dem sich westlich des Plangebietes erstreckenden Freiraum mit seiner Erholungsfunktion für die Bevölkerung städtebaulich aufgegriffen wird.

## 8. Planverwirklichung und Kosten

Es ist vorgesehen, in einem ersten Bauabschnitt zunächst die östlichen Teilflächen des Bebauungsplangebietes zu erschließen. Hierfür stellt der Haushaltsplan der Stadt Kamen für das Jahr 1995 unter der HhSt. 615.96020 Mittel in Höhe von rd. 860.000,00 DM zur Verfügung. Für die gesamte Erschließung sind bisher Mittel in Höhe von 1.730.000,00 DM veranschlagt.

## 9. Auswirkungen der Planung

### 9.1 Auswirkungen auf Umwelt und die natürliche Lebensgrundlagen

Der Planbereich wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt (Acker- und Grünlandfläche).

Die Planung sieht eine maximale Versiegelung von insgesamt 35.600 qm vor, bestehend aus den überbaubaren Flächen und den Verkehrsflächen. Dem gegenüber stehen nichtüberbaubare Flächen in einer Größe von ca. 23.000 qm, die zum Teil einer intensiven

Anpflanzung dienen sowie als private Grünflächen genutzt werden.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff in Natur und Landschaft (im Sinne von § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen), der durch die Bebauung und Erschließung entsteht, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fast vollständig kompensiert. Abschließend wird der mögliche Eingriff durch eine Ersatzmaßnahme - Anpflanzung einer Baumreihe und Hecke entlang eines Wirtschaftsweges südöstlich des Friedhofs in Südkamen - in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich voll kompensiert.

Die geplanten Anpflanzungen haben insgesamt eine positive Auswirkung auf die landschaftliche Gestaltung und auf das Ortsbild.

## 9.2 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Bei der Ermittlung der Eingriffsintensität wurde zunächst der Bestand festgestellt und unter Berücksichtigung der Wertfaktoren (WF) der Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna bewertet. Es werden folgende Flächen betroffen:

### IST-Zustand der Eingriffsfläche

Acker, intensiv genutzt	49.600 qm x WF 0,3 =	14.880
Seitengräben	400 qm x WF 0,3 =	120
Versiegelte Fläche mit Versickerung	1.500 qm x WF 0,1 =	150
Bankette	2.300 qm x WF 0,2 =	460
Fläche für eine Fachplanung gem. § 18 AEG	4.800 qm o.W.	-
Summe	58.600 qm	15.610

### SOLL - Zustand der Eingriffsfläche

Versiegelte Fläche Straße	3.440 qm x WF 0,0 =	0
Drainpflaster Gehweg	1.010 qm x WF 0,1 =	101
Aufforstung Waldfläche	6.100 qm x WF 0,7 =	4.270
Gewässer, naturnah	2.400 qm x WF 0,8 =	1.920
private Grünfläche	7.260 qm x WF 0,4 =	2.904
Feldgehölze	2.700 qm x WF 0,8 =	2.160
Alleen	1.850 qm x WF 0,8 =	1.480
überbaubare Fläche	29.040 qm x WF 0,0 =	0
Fläche für eine Fachplanung gem. § 18 AEG	4.800 qm o.W.	-
Summe	58.600	12.835

Gegenüberstellung IST - Zustand / SOLL - Zustand der

Eingriffsfläche

Summe IST - Zustand	15.610
Summe SOLL- Zustand	12.835
<hr/>	
Biotopwertdifferenz	-2.775

IST - Zustand der Kompensationsfläche

Acker, intensiv genutzt 5.550 qm x WF 0,3 = 1.665

SOLL - Zustand der Kompensationsfläche

Alleen und Feldgehölze 5.550 qm x WF 0,8 = 4.440

Gegenüberstellung IST - Zustand / SOLL - Zustand der  
Kompensationsfläche

Summe IST - Zustand	1.665
Summe SOLL- Zustand	4.440

---

Biotopwertdifferenz +2.775

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und durch die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich somit eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. von § 4 Landschaftsgesetz NW.

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum  
Bebauungsplan Nr. 8 KA

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

1. Auf den Grundstücksflächen ist je 250 qm versiegelte Fläche ein heimischer, standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen, dessen Wurzelraum auf einer Fläche von mind. 5 x 5 m nicht befestigt ist.
2. Auf der Fläche für Wald ist ein Laubwald mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
3. Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Buschweges sind Baumreihen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. Diese Bäume sind in einem jeweiligen Abstand von max. 15 m zu pflanzen. Die Baumreihen dürfen nur zur Anlage von Erschließungsflächen unterbrochen werden, die für die Nutzung der überbaubaren Fläche zwingend notwendig sind; die max. Breite dieser Erschließungsflächen beträgt 10 m.
4. Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und

...

sonstigen Bepflanzungen im Süden des Plangebietes sind heimische, standortgerechte, reichstrukturierte Feldgehölze anzupflanzen.

5. Mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise wird darüberhinaus als Maßnahme zum Schutz des Grundwassers gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB und § 16 Abs.5 BauNVO eine Unterkellerung im Plangebiet ausgeschlossen. Es wird eine maximale Einbautiefe von 1 m unter Geländeoberfläche festgesetzt.
6. Im Bereich der Sichtfelder von der Gemeindestraße zur L 663 wird eine Nutzungsbeschränkung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Fahrbahnniveau, festgesetzt.
7. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten werden um ein Zu- und Ausgangsverbot ergänzt.

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

1. Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 4 des Kreises Unna setzt das entlang des Grabens verlaufende Ufergehölz als geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 23 Landschaftsgesetz NW fest.
2. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8 Ka gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 17.12.1985 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

#### Hinweise:

1. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes weiter- bzw. wiederzuverwenden.
2. Bei Bodeneingriffen sind unverzüglich auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern hinweisende Funde dem Amt für Bodendenkmalpflege, Olpe, anzuzeigen.
3. Entlang der L 663 bzw. der K 40 n sollte eine lückenlose Einfriedung zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge vorgenommen werden.
4. Vor Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben ist die Auflage zu erteilen, eventuell erforderliche Vorbehandlungen des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen.
5. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, sind bei der Anlage von Stellplätzen nach Möglichkeit Rasengittersteine, Schotterrasen, großfugiges Pflaster o.ä. zu verwenden.