Stadt Kamen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50e Ka
„Technopark Kamen“

Textliche Festsetzungen, Hinweise, Kennzeichnungen 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

5. Inhalte des Bebauungsplanes
5.1 Erforderlichkeit der Festsetzungen
5.2 Art der baulichen Nutzung
5.3 Maß der baulichen Nutzung

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 und peripheren Bereichen lebenden Menschen
10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen
10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

1. Planungsanlass und Planungsziel

Der Rat der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung am 16.03.1989 beschlossen, das städtebauliche Rahmenkonzept des Freizeit-, Wohn- und Technologieparkes auf den ehemaligen Gelände der Zeche Monopol als Projektbeitrag der Stadt Kamen zur Internationalen Bauausstellung Emscherpark anzumelden. Damit wurde die Reaktivierung der ca. 34 ha großen innenstadtnahen Zechenbrache als ein Beitrag zur „Stadterneuerung durch Innenentwicklung“ angestrebt.

Der Lenkungsausschuss der IBA GmbH hat das Projekt unter dem Leitthema „Arbeiten im Park“ als eine mit Priorität zu realisierende Maßnahme aufgenommen.

Da sich das Rahmenkonzept ursprünglich in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten gliederte, ist vom Rat der Stadt Kamen am 30.08.1990 beschlossen worden das Monopolgelände in drei Teilbebauungspläne aufzusplitten, um eine übersichtliche Plangröße und einen flexiblen Verfahrensablauf zu ermöglichen.

Für das Wohnbauprojekt „Gartenstadt Seseke-Aue“ im östlichen, innenstadtnahen Bereich hat die Stadt Kamen in Zusammenarbeit mit der Internationalen Bauausstellung Emscherpark GmbH einen städtbaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 50a Ka sowie die dafür notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wurden 1994 beschlossen, genehmigt und am 11.07.1994 öffentlich bekannt gemacht. Dieser Bereich ist zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Da sich im Verfahren gezeigt hat, dass der Projektfortschritt für die Realisierung des westlichen Teilbereichs, bislang gegliedert in die Bebauungspläne Nr. 50b Ka und Nr. 50c Ka, ein einheitliches Bebauungsplanverfahren ermöglicht, beschloss der Rat der Stadt Kamen am 23.05.1995 die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 50 b und Nr. 50 c aufzuheben und fasste den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 50e „Technopark Kamen“.

Keimzelle des „Technoparks Kamen“ bildet das Gründer- und Technologiezentrum, das durch den Umbau der ehemaligen Verwaltungsgebäude der Zeche Monopol entstanden ist. Dieses Zentrum ist durch Neubauten nach Süden erweitert worden. Die Gebäude eignen sich in ihrer Struktur vorrangig für Büronutzungen.

Südwestlich an das Gründer- und Technologiezentrum schließt sich der Gewerbepark an. Das städtebauliche Konzept sieht eine Anbindung des Gewerbeparks über zwei Zufahrten von der B 61 (Lünener Straße) vor, die über ein inneres Erschließungssystem miteinander verbunden werden. In ihrer Dimensionierung ist die Erschließung der gewerblichen Nutzung angepasst, besitzt jedoch gleichzeitig eine umfangreiche Durchgrünung in Form von alleeartigen Begleitpflanzungen und kleinen Platzbereichen, die den Parkcharakter hervorheben sollen.

Das Konzept des Gewerbeparks ist abgestimmt auf die östlich angrenzende Wohnbebauung (Gartenstadt Seseke-Aue). Im Übergangsbereich ist, im Rahmen einer Ausweisung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEb), lediglich die Unterbringung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gestattet, um das Wohnen nicht wesentlich zu stören.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Kamener Innenstadt.

Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

Im Süden durch die Bergehalde,
im Osten durch die „Gartenstadt Seseke-Aue“,
im Norden durch die B 61 (Lünener Straße) und
im Westen durch eine gedachte Linie von der Seseke-Brücke Kläranlage in nördliche Richtung zur B 61.

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 umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. 13,9 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Altlasten

Das Gelände des Plangebietes ist während des Zechenbetriebes im Teilbereich Ost für die eigentlichen Einrichtungen der Zeche (Fördereinrichtungen, Kohlewäsche, Schalthaus, Magazine ect.) sowie für den Kokereibetrieb einschl. der sog. Nebengewinnungsanlagen genutzt worden. Anhand von vorliegenden Plangrundlagen lassen sich für den Kokereibereich die Einzelnutzungen der Koksöfen, Gaswäscher und Gaskühler, Benzolfabrik, Ammoniakfabrik, Naphtalinpfannen und Teerbehälter identifizieren. Westlich der Kokerei (getrennt durch die heutige Zufahrtsstraße zum Klärwerk des Lippeverbandes) befanden sich die Nutzungsbereiche für den Umschlag und Verkauf von Kohle und Koks (Landabsatz) und noch weiter westlich die Einrichtungen zur Aufbereitung von Bergematerial und Nebengestein (Flotationsbergeteiche).

Im Rahmen eines Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung und Erstellung eines Sanierungskonzeptes, durch das Büro Jessberger & Partner, sind die Untergrundverunreinigungen hinsichtlich der Verträglichkeit mit der geplanten Gewerbenutzung untersucht worden.

Zum Erhalt gesicherter Aussagen zur Schadstoffsituation wurden vorherige Untersuchungen aus den Jahren 1986 bis 1994 zugrunde gelegt, aber auch flächendeckend ergänzende Sondierungen und Beprobungen durchgeführt, die exakte Aussagen der Belastungsgrade ermöglichen.

In der Gesamtbetrachtung der vorliegenden chemischen Untersuchungsergebnisse Boden zeigte sich, dass das Schadstoffpotential im Bereich des Planungsgebietes hauptsächlich durch die Substanzgruppe der polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) einschl. dem aus dieser Gruppe besonders relevanten Einzelparameters Benzo(a)pyren (BaP) dominiert wird. Punktuell traten auch einzelne Schwermetalle (Blei, Cadmium, Nickel, Zink), Arsen, Phenole sowie die leicht- bis mittelflüchtigen Kohlenwasserstoffe in Erscheinung. Der Schadstoffgehalt der Parameter Cyanide, KW, PCB, EOX sowie Kupfer, Nickel und Quecksilber lagen insgesamt betrachtet auf einem unauffälligen Niveau.

Räumlich ausgedehntere Schadstoffanreicherungen im Boden werden insbesondere im Teilbereich „Kokereifläche“ verzeichnet. Vorrangig handelt es sich hierbei um die PAK bzw. punktuell

in tieferen Bodenbereichen um Phenole. Jeweils in einem Fall trat der Parameter Blei bzw. Benzol in Erscheinung.

Im Teilbereich „Landabsatz“ sind vereinzelt Verunreinigungen durch PAK oder BaP anzutreffen.

Ansonsten wurden weitere Schadstoffanreicherungen im Bereich des Zechengeländes mit geplantem betriebsbedingten Wohnen lediglich in zwei Einzelfällen (PAK bzw. BaP) verzeichnet. Alle übrigen Parameter belegten ein niedriges Niveau.

Die Bodenluftsituation wurde im Rahmen von drei Beprobungsphasen mit unterschiedlicher Beprobungsdichte fast im gesamten Plangebiet durchgeführt. Der Schwerpunkt lag generell im Bereich der ehemaligen Kokereifläche. Untersucht wurde auf Gehalte von leicht- bis mittelflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen. Im Nahbereich der Schachtanlage wurde darüber hinaus auf den Parameter Methan beprobt. Hierbei traten grundsätzlich keine gravierenden Schadstoffkonzentrationen auf. Lediglich bei vier Bodenluftproben konnten leicht erhöhte Werte festgestellt werden. Der Einzelparameter Benzol wurde nur in Spurenkonzentrationen ermittelt.

Da sich das Grundwasser unter Bergaufsicht befindet, wurde der Emissionspfad Grundwasser nicht in die Beschreibung der Schadstoffsituation einbezogen. Hierzu wurde ein gesondertes Gutachten der „DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH“ im Auftrag der Ruhrkohle Bergbau AG erstellt. Nach den bisherigen Aussagen und gutachterlichen Befunden wurde festgestellt, dass im Bereich der ehemaligen Kokerei zum Teil erhebliche Grundwasserverunreinigungen durch kokereispezifische Schadstoffe vorliegen. Ein Austrag von Schadstoffen über den Emissionspfad Grundwasser ist bislang aber nicht nachzuweisen. Die Grundwassersituation unterliegt aber einer ständigen Kontrolle durch die Deutsche Steinkohle AG über die im Plangebiet eingerichteten und im Bebauungsplan festgesetzten Grundwassermesspegel.

Der unterlagernde Boden besteht zumeist aus schluffig bis sandig/schluffigen Lößlehmschichten, der darunterliegende gewachsene Boden überwiegend aus bräunlichen feinsandigen Schluffen.

Im Hinblick auf die geplante Folgenutzung als Gewerbegebiet sind folgende Kriterien zu beachten:

- Im gesamten Plangebiet sollten Eingriffe in den Untergrund vermieden werden.

- Zur Unterbindung des Direktkontakes mit kontaminiertem Bodenmaterial und zur Minimierung des Sickerwasserandranges sind insbesondere in den vorgesehenen Baugebieten der ehemaligen Kokereifläche sowie des Landabsatzes wirksame Oberflächenversiegelungen planerisch zu berücksichtigen. Eine wirksame Oberflächenversiegelung kann durch Gebäudeüberbauung bzw. Verkehrs- und Parkflächen erreicht werden. Für die nicht überbauten Zwischenbereiche ist eine geeignete mineralische Abdichtung (Gemäß Sanierungskonzept 0,3 m mächtige Dichtschicht aus bindigem Bodenmaterial mit einem kf-Wert von 1×10^{-8} m/s und einer zusätzlichen Rekultivierungsschicht in einer Mächtigkiet von 0,2 m) Oberfläche mit Anbindung an die Gebäude bzw Verkehrs- und Parkflächen zu gewährleisten. Für die Baugebiete außerhalb der Kokereifläche wird in den nicht durch Gebäude bzw. Verkehrs- und Parkflächen versiegelten Flächenbereichen eine Abdeckung mit _ Bodenmaterial in einer Mindestmächtigkeit von 0,5 m als ausreichend angesehen. Die endgültige Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial ist bei der Realisierung einzelner Bauvorhaben unter Berücksichtigung des Sanierungskonzeptes herzustellen und zuvor mit dem Umweltamt des Kreises Unna als zuständiger Aufsichtsbehörde abzustimmen.

- Insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene sensible Nutzung des betriebsbedingten Wohnens werden Nutzpflanzenanbau und Nutztierhaltung ausgeschlossen.

- Durch die gegebene Bodenluftsituation sind in Teilbereichen vorsorglich Sicherungsmaßnahmen vorgesehen. In den Baufeldern 3, 7, 12 sowie 13 sind aufgrund der vormaligen Nutzung als Kokereifläche passive Bodenluftdrainagen vorzusehen. Ebenso sind Bodenluftdrainagen in den Baufeldern 8,9 und 10 aufgrund der Nähe zur ehemaligen Schachtanlage Grillo II, zu berücksichtigen. In den übrigen Flächen ist im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren mit ergänzenden Bodenluftuntersuchungen zu überprüfen, ob Bodenluftdrainagemaßnahmen notwendig sind. Art und Umfang der Untersuchungen ist vorab mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. Nach Vorlage der Daten ist mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen, ob weitergehende Maßnahmen notwendig sind.

Vor dem Hintergrund der Sicherungsmaßnahmen sind im Hinblick auf die Wahl der Gründungskonzeption folgende Punkte zu beachten:

- Erforderliche Baugrund- und Gründungsverbesserungen sind ohne bzw. mit minimalen Bodeneingriffen zu bewerkstelligen.

- Gebäudeunterkellerungen und sonstige Erdarbeiten sind im Teilbereich „Kokereifläche“ generell ausgeschlossen.

- In den Teilbereichen „Zechengelände“ und „Landabsatz“ sollten ebenfalls Bodeneingriffe im Rahmen der Bebauung möglichst vermieden werden. Sofern von dieser Vorgabe abgewichen wird, ist bei Aushubarbeiten eine gutachterliche Überwachung vorzusehen. Anfallendes kontaminiertes Aushubmaterial ist fachgerecht zu entsorgen.

- Sofern in den o.g. Teilbereichen „Zechengelände“ und „Landabsatz“ eine Unterkellerung ausgeführt wird, sind die im Rahmen der Sanierungskonzeption vorgeschlagenen Maßnahmen zur Gebäudesicherung (Kontrolle der Boden-Luft-Situation sowie ggf. Einbau einer passiven Bodenluftdrainage) auf das tieferliegende Gründungsniveau auszurichten. Die Höhenlage des Erdgeschosses der künftigen Bebauung ist an das vorgesehene Niveau der horizontalen Sicherungselemente anzupassen.

- Die Gründungseigenschaften einzelner Teilflächen sind in Abstimmung auf die jeweilige geplante Baumaßnahme durch zusätzliche Erkundungen gutachterlich zu bewerten.

- Die aufgebrachte Bodenschicht ist vor Einreichung der entsprechenden Bauantragsunterlage einzelner Bauvorhaben auf den vorhandenen Schadstoffgehalt zu Beproben. Art und Umfang der Untersuchungen sind vorab mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. Das Untersuchungsergebnis ist dem Umweltamt des Kreises Unna als zuständiger Aufsichtsbehörde vorzulegen und die weitere Vorgehensweise hiermit abzustimmen.

- Im Zuge von Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial, das aus Tiefenbereichen unterhalb der Abdeckung oder Abdichtung anfällt, darf nicht oberflächennah eingebaut werden. Die Aushubmaterialien sind einer externen ordnungsgmäßen Entsorgung zuzuführen.

- Bei Pflanzmaßnahmen ist die vorhandene Abdichtungsschicht vor Durchwurzelung zu schützen. Der Nachweis ist dem Umweltamt des Kreises Unna als zuständiger Aufsichtsbehörde vorzulegen. Wegen der geringen Mächtigkeit der Rekultivierungsschicht oberhalb der Abdichtungen ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Es sind ausschließlich Raseneinsaaten gemäß Sanierungskonzept vorzunehmen.

- Im Bereich der Gartengrundstücke der Gebäude Lünener Straße 208 a und 209 ist aufgrund des Schadstoffgehaltes des Bodens die Anlage von Nutzgärten und Kinderspielflächen sowie Eingriffe in den Boden untersagt.

- Im Bereich der Grundstücke der Gebäude Lünener Straße 198 bis 207 ist bei zukünftigen Bauvorhaben sowie bei Eingriffen in den Untergrund eine Untersuchung der Boden-/Luftbelastung durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchungen sind vorab mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

Im Hinblick auf die Belastung des Grundwassers ist auf bauordnungsrechtlichem Wege sicherzustellen, dass die Entnahme und Nutzung des Grundwassers unterbleibt.

Das Sanierungskonzept der Jessberger + Partner GmbH vom August 1996 für die Fläche der ehemaligen Schachtanlage Monopol ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlage

Den überwiegenden Teil des Plangebietes bildet das Gelände der im Zuge der Bergbaunordwanderung 1983 stillgelegten Zeche Monopol.

Das gesamte Zechengelände, einschließlich der aufstehenden Gebäude, hat die Landesentwicklungsgesellschaft NW mit Mitteln aus dem Grungstücksfond Ruhr von der Ruhrkohle AG erworben. In den folgenden Jahren sind die Betriebs- und Gleisanlagen sowie die Verladeeinrichtungen abgeräumt, die Betriebsfläche eingeebnet und die im Süden befindliche Bergehalde umgestaltet und begrünt worden.

Das Gelände des Technologieparkes ist zwischenzeitlich voll erschlossen. Alle Baumaßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen, der Schmutz- und Oberflächenentwässerung und der Begrünung der öffentlichen Flächen sind abgeschlossen. Die Gewerbegrundstücke wurden baureif gemacht. Vereinzelt haben sich bereits Betriebe angesiedelt.

Im Norden des Plangebietes entlang der B 61 (Lünener Straße) befindet sich das inzwischen erweiterte Gründer- und Technologiezentrum und einige Wohngebäude. Im Nordosten liegt die z.Z. noch im Betrieb befindliche Schachtanlage Grillo I mit Förderturm und Bewetterungsanlagen. Sämtliche Gebäude sind in ihrem Bestand gesichert und entsprechend dargestellt. Die Zufahrt zur Kläranlage Kamen-Körnebach südlich der Seseke ist ebenfalls dauerhaft gesichert.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die unbebauten und öffentlichen Flächen im Technologiepark befinden sich im Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft NW (LEG), die bebauten im privaten Eigentum. Eigentümer der zum Gründer- und Technologiezentrum gehörenden Grundstücke ist die Stadt Kamen, die der Technopark Kamen GmbH ein Erbbaurecht von 30 Jahren eingeräumt hat. Sonstige öffentliche Flächen sind im Eigentum der Stadt Kamen.

3.4 Vorhandene Belastungen

Die Altlastensituation wurde im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung bzw. der Aufstellung eines Sanierungskonzeptes erfasst und bewertet. Das Sanierungskonzept ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Lärmemissionen von der B 61 (Lünener Straße) und den sonstigen angrenzenden Nutzungen liegen unterhalb der maßgeblichen Orientierungswerte für das geplante Gewerbegebiet.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

Im Osten schließt das Plangebiet an die bereits realisierte Wohnbebauung „Gartenstadt Seseke-Aue“ an. Durch die Ausweisung eines „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEb) im Übergangsbereich, das lediglich die Unterbringung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gestattet, ist für einen ausreichenden Schutz der sensibleren Nutzung gesorgt. Im Süden ist die Fläche begrenzt durch die begrünte Bergehalde und die Flussaue der Seseke, die im Rahmen der Realisierung der Konzeption des „Seseke-Landschaftsparkes“ umgestaltet und renaturiert werden soll. Auf der gegenüberliegenden Seite der Seseke sind die Sport- und Freizeiteinrichtungen an der Wilhelm-Bläser-Straße und die Kläranlage Kamen Körnebach. Auf der westlich angrenzenden Fläche befindet sich Brachland bzw. Wohn- und Gewerbenutzung. Nördlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 61 (Lünener Straße), ist Wohnbebauung die prägende Nutzung.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund – Unna – Hamm ist die Fläche des Bebauungsplanes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB), ein kleiner Teil als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Bebauungsplan stellt vorrangig gewerbliche Nutzung dar. Durch die Einbindung in das Gesamtprojekt der Internationalen Bauausstellung „Arbeiten im Park“ (Freizeit-, Wohn- und Technologiepark) wird allerdings ein eindeutiger Bezug zur Wohnnutzung „Gartenstadt Seseke-Aue“ hergestellt, die durch die eingeschränkte gewerbliche Nutzung im Übergangsbereich nicht beeinträchtigt wird, sondern mit ihr eine Symbiose eingehen soll.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kamen weist für das Plangebiet gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen aus.

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

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich die Schachtanlage Grillo I. Diese und teilweise angrenzende Grundstücke stehen unter Bergaufsicht. Die Belange der Deutschen Steinkohle AG sind in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt. Ebenso unterliegt das teilweise erheblich kontaminierte Grundwasser bergbaurechtlicher Zuständigkeit und wird im Rahmen der Bergaufsicht vom der Deutschen Steinkohle AG überprüft und bewirtschaftet. Zum Zwecke des Gewässerschutzes und einer Gewässeruntersuchung sind eine Vielzahl von Entnahmestellen (Messpegel) im Bebauungsplan dargestellt. Die Grundwasserentnahme und Beprobung der Messpegel durch die DSK ist langfristig zu gewährleisten. Die Grundwassermessstellen sind grundsätzlich zu erhalten. Falls die Entfernung einer Messstelle unumgänglich ist, ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Lage der Ersatzmessstelle ist mit dem Bergamt Kamen und der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

4.4 Berücksichtigung von Anforderungen des Denkmalschutzes

Der Förderturm der Schachtanlage Grillo I mit dem nebenstehenden Maschinenhaus sind eingetragenes Baudenkmal und als solches in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

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).

4.5 Berücksichtigung informeller Planungen

Der von der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan sieht für westliche Teilbereiche „Flächen für künftige Gewerbe-/Industrieansiedlungen“ vor. Südlich der Bebauung an der B 61 (Lünener Straße) sind Feldgehölze und Hecken anzulegen. Im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Seseke ist eine „Grünfläche“ vorgesehen in der eine „natürliche Vegetationsentwicklung“ erwünscht ist. Hier sind „Fuß- und Radwegeverbindungen“ zu entwickeln. Die Schachtanlage ist als „Fläche mit hohem Versiegelungsgrad“ dargestellt, die stärker durchgrünt werden soll. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist ebenfalls ein Grünbereich dargestellt. Die Vorgaben des Freiflächenplanes der Stadt Kamen werden durch eine konsequente Durchgrünung, die Aufwertung vorhandener Grünbereiche und die festgesetzten Rad- und Fußwegeverbindungen im Bebauungsplan in Analogie gebracht.

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 weist in den wesentlichen Teilbereichen Mischgebiet (MI) –Baufelder 1, 2 und 15-, Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEb) –Baufelder 11 und 17-und Gewerbegebiet (GE) –Baufelder 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 und 16- aus.

Der Bebauungsplan setzt eine differenzierte Grünstruktur fest. So sind entlang der Erschließungsachse und auf den privaten Grundstücken umfangreiche Baum- und Grünanpflanzungen im Bebauungsplan vorgesehen und in der Örtlichkeit bereits umgesetzt worden. Südlich des Plangebietes ist entlang der Seseke eine Fläche als Grüngürtel angelegt worden, der aus einer begrünten Bergehalde besteht und in den gebietsprägende Fuß- und Radwegeverbindungen

entwickelt wurden. Dieser Bereich dient vorrangig der wohngebietsnahen Erholung des im Osten anschließenden Wohngebietes „Gartenstadt Seseke-Aue“.

Die beabsichtigte Bau- und Grünstruktur soll genügend Handlungsspielraum für Gewerbebetriebe mit innovativem Potential beinhalten und Anreiz für deren Ansiedlung bieten und den Parkcharakter des Technologieparks unterstreichen.

Im Plangebiet sind „Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ ausgewiesen. Diese dienen dazu das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen aufzunehmen und abzuführen.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt von zwei miteinander verknüpften Zufahrten von der B 61 (Lünener Straße). Die Zufahrten zum Gelände der Ruhrkohle AG (Schachtanlage) sowie zur Kläranlage auf der Südseite der Seseke werden gesichert.

Die benötigten Stellplätze sind auf zwei öffentlichen Parkplatzanlagen untergebracht. Zusätzlich benötigte Stellplätze müssen auf der privaten Flächen nachgewiesen und zur Verfügung gestellt werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Der Bebauungsplan stellt im Bereich der Gewerbeflächen 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 3-geschossigen Bauweise zugelassen. Die Traufenhöhe wird auf max. 12,00 m über Straßenoberkante festgesetzt. Damit soll eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleistet werden. Ausnahmen hiervon sind das Gründer- und Technologiezentrum (viergeschossig) und der Bereich der noch existierenden Schachtanlage die aufgrund des dort befindlichen Förderturms ohne Höhenbeschränkung ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Gewerbebereiche gem. § 17 BauNVO auf 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,8 begrenzt. Im Einzelfall kann bei Einhaltung der GFZ eine GRZ von 0,7 zugelassen werden.

Die Zulassung ist an die Bedingung geknüpft, dass für jeden Quadratmeter, der über die GRZ von 0,6 hinausgeht, ein Quadratmeter begrünte Dachfläche zu erstellen ist. Falls der Dachbereich nicht ausreichend ist, müssen je Quadratmeter des verbleibenden auszugleichenden Anteils 2,5 Quadratmeter Fassadenbegrünung erstellt werden. Sämtliche Bepflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Für das Mischgebiet (MI) entlang der B 61 (Lünener Straße) wird eine max. III-geschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Zur Einhaltung der notwendigen Gliederung sind Baugrenzen festgesetzt, durch die auch die Bestandsbebauung gesichert wird.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Erschließungs- und Verkehrsanlagen sind bereits gem. § 125 BauGB vollständig hergestellt.

Die äußere verkehrliche Erschließung mit den vorhandenen öffentlichen Straßen sind örtlich durch die Anbindung von zwei miteinander verknüpften Zufahrten an die B 61 (Lünener Straße) gegeben. Die westliche Zufahrt ist gleichzeitig Verkehrsanbindung der südlich der Seseke befindlichen Kläranlage. Die östliche Zufahrt ist gleichzeitig verkehrliche Anbindung des Wohnbereichs „Gartenstadt Seseke-Aue“.

Straßenbegleitend sind beiderseits breit angelegte Grünstreifen vorhanden, die mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Stauden und Kräutern bepflanzt sind. Im Grünstreifen verlaufen Wegeseitengräben, die die oberirdische Entwässerung sicherstellen. Darüber hinaus sind Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Haupterschließungsstraße angelegt. Die südlich des Planbereichs gelegene begrünte Halde verbindet die „Gartenstadt Seseke-Aue“ als ausgeprägter Naherholungsbereich über Fuß- und Radwegeverbindungen mit dem im Südwesten gelegenen „Westicker Feld“.

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist durch die Haltestellen der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an der B 61 (Lünener Straße) sowie durch den fußläufig erreichbaren Kamener Bahnhof erreichbar.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgunganlagen des Plangebietes sind bereits hergestellt.

Sie werden durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. durch die Gemeinschaftsstadtwerke (GSW) gesichert. Die erforderlichen Leitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

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.

Das neue Blockheizkraftwerk auf dem Gelände der GSW südlich der Seseke an der Wilhelm-Bläser-Straße stellt die Versorgung mit Fernwärme sicher.

Der Anschluss an das Telekomminikationsnetz ist ebenfalls gewährleistet.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Die Entsorgungs- und Entwässerungsanlagen des Plangebietes sind bereits hergestellt,

Im Zuge der Erschließung des ehemaligen Zechengeländes wurde ein Kanalisationsnetz im Trennsystem hergestellt. Die Verlegung der neuen Kanäle erfolgte in den Trassen der öffentlichen Erschließung.
Die Hauptentwässerungsrichtung ist Süden, wobei das Schmutzwasser der vorhandenen Kläranlage Körnebach zugeleitet wird.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers hingegen ist als gestalterisches Element in das Gewerbegebiet integriert worden.

Der Abfluss des Regenwassers von den versiegelten Flächen und den Vegetationsflächen erfolgt über ein Wegeseitengrabensystem in offene Rückhaltebecken, die als Teichanlagen konzipiert sind. Diese befinden sich vornehmlich im unbelasteten südlichen Teilbereich des Plangebietes. Hier soll das gesammelte Regenwasser verdunsten, so dass eine Auswaschung von Schadstoffen vermieden wird.
Die Entwässerungsanlagen für das Oberflächenwasser wurden gegen den Untergrund abgedichtet, um das Eindringen von Wasser in den Untergrund zu minimieren.

Die Entsorgung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die ortsübliche Abfallentsorgung bzw. durch die betriebsintern geregelte Gewerbeabfallentsorgung.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze und Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen

Der Bebauungsplan ist im wesentlichen angelehnt an die Grundkonzeption des städtebaulichen Wettbewerbs Gartenstadt Seseke-Aue. Das Wettbewerbsergebniss zeichnet sich durch eine städtebauliche Geschlossenheit einhergehend mit einer hohen Gestaltungs- und Gebrauchsqualität der öffentlichen Räume sowie einem erheblichen Grün- und Freiflächenanteil. Insbesondere wird dies durch die Integration der begrünten und renaturierten Halde im südlichen Teil des Plangebietes gewährleistet. Durch Festsetzungen wie „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, „Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ und öffentliche Grünflächen (Parkanlage) wird den ökologischen Belangen im ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Die schutzwürdigen Belange der angrenzenden Wohnbebauung sind dahingehend berücksichtigt worden, dass in den an die Gartenstadt Seseke-Aue angrenzenden Bereichen eine Gebietsabstufung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ vorgenommen wurde. Die Wohnbereiche entlang der B 61 (Lünener Straße) sind in das Plangebiet einbezogen worden, um die bestehende und die neue Nutzung aufeinander abzustimmen und Nachbarkonflikte auszuschließen.

8. Planverwirklichung

Die Reaktivierung der ehemaligen Zechenfläche wurde durch die Landesenzwicklungsgesellschaft NW durchgeführt. Die Erschließung des Plangebietes und die Baureifmachung der Grundstücke ist abgeschlossen. Einige Betriebe haben sich bereits angesiedelt. Die Bestandsgebäude sind durch den Bebauungsplan gesichert. Entwicklungsmöglichkeiten für den Bestand bestehen ebenfalls.

9. Kosten- und Finanzierung

Die Stadt Kamen hat gem. § 124 (1) und (2) BauGB die Erschließung der gewerblichen Fläche des Freizeit-, Wohn- und Technologieparks auf die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH, Düsseldorf (LEG NRW) übertragen. Das Vorhaben wurde durch finanzielle Mittel des Landes gefördert. Laut Erschließungsvertrag mit der LEG NRW verpflichtet sich die Stadt Kamen einen Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff BauGB nicht zu erheben, sofern Grundstücke ausschließlich durch die von der LEG NRW endgültig hergestellten Erschließungsstraßen erschlossen werden. Die Verpflichtung zur Zahlung öffentlich rechtlicher Abgaben für die Benutzung der städtischen Abwasseranlagen bleibt davon unberührt.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf die im Gebiet und peripheren Bereichen lebenden 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 in der „Gartenstadt Seseke-Aue“ sind durch entsprechende Gebietsabstufungen vor schädlichen Einflüssen hinreichend geschützt.

10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt eine Reaktivierung der brachliegenden Industriefläche vorrangig zur gewerblichen Nutzung. Sie ist gekoppelt mit einer ökologischen und landschaftsgestalterischen Attraktivierung des Plangebietes.

Durch die geplante Folgenutzung wird die weitere Inanspruchnahme von Freiraum und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 4 LG NW in Außenbereichen vermieden.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch die dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Prinzipien einer angemessenen ökologischen Gewerbeplanung minimiert.

Der Umfang der verkehrlichen Erschließungsflächen, die Straßenquerschnitte sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf das Mindestmaß der einzuhaltenden baurechtlichen Vorschriften beschränkt worden.

10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Zuge der Bauleitplanung sind die Gemeinden über die Regelung des Baugesetzbuches verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bauliche Maßnahmen ermöglicht, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Für die neu geplante Bebauung besteht somit die Pflicht zur Eingriffsminimierung bzw. zu Ausgleich und Ersatz.

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

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird eine Industriebrache aus zum Teil belastetem Material teilweise versiegelt. Allerdings führt die intensive Durchgrünung des Technologieparkes auch zu einer ökologischen Aufwertung der Fläche. Die Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs führte zu dem Ergebnis, dass die Planung gegenüber dem Bestand trotzdem ein Biotopwertverlust von 970,8 aufweist.

Dieser Verlust kann im Planbereich nicht ausgeglichen werden. Zur Kompensation muss extern ein Areal von etwa 2.500 qm aufgeforstet werden. Vorgesehen ist die Umsetzung zusammen mit anderen Kompensationsmaßnahm auf einer etwa 6,0 ha großen, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche, in der Gemarkung Heeren-Werve zwischen der Seseke und dem

Böingholz. Damit würde auch der Wunsch erfüllt, externe Kompensationen im Außenbereich und als zusammenhängende Biotopfläche anzulegen. Der Standort ist mit der „Unteren Landschaftsbehörde“ des Kreises Unna bereits abgestimmt. Mit der Umsetzung dieser Massnahmen ist der durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstandene Biotopwertverlust vollständig ausgeglichen.

Die detaillierte Gesamtbilanz ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Kamen, den 06.04.2006

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 50e Ka

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

1. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

   1.1 Unzulässig sind:

   Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“.

   Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen mit Ausnahme von Werbeanlagen und Einfriedigungen auf den zum öffentlichen Straßenraum gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

   1.2 Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je fünf angefangener Stellplätze ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Die Baumscheiben müssen in Größe einer Stellplatzfläche entsprechend ausgebildet werden. Artenliste 2 und 4 (siehe Anlage).

2. Die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstückes, wie z.B. Baustoff-, Lager-, Schrottplätze u.ä. sind nicht zulässig. (gem. § 9 (1) 9 BauGB i.V.m. § 1 (5) sowie § 8 BauNVO).

3. In den Baugebieten 11 und 17 (GEb) sind lediglich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gestattet (gem. § 9 (1) 9 BauGB i.V.m. § 1 (5) sowie § 8 BauNVO).

4. Betriebsbedingtes Wohnen im Sinne des § 8 (3) BauNVO ist in den Baugebieten 3, 7, 12, 13 und 14 unzulässig (gem. § 9 (1) 9 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO). Freistehende Wohnhäuser sind in allen GE-Gebieten unzulässig.

5. In den Baugebieten 3, 7, 12 und 13 sind Unterkellerungen nicht zulässig.

6. Nach § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt. Die Vorgaben des § 11 (3) BauNVO bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

7. Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren. Erfolgen im Zuge von Baumaßnahmen tiefere Eingriffe in den Untergrund, ist der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna im Vorfeld zu beteiligen. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu begleiten.

8. Der oberflächennahe Einbau von im Rahmen von Baumaßnahmen ausgehobenen Materials, das aus Tiefen unterhalb der Abdichtung und der Abdeckung stammt, ist nicht zulässig. Kommt eine geeignete Verwertung innerhalb des Bebauungsplangebietes in Bereichen tieferer Bodenhorizonte nicht in Betracht, ist das Aushubmaterial einer externen ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

9. In den Baufeldern 3, 7, 12 sowie 13, sind aufgrund der vormaligen Nutzung als Kokereifläche, Bodenluftdrainagen vorzusehen. Ebenso sind Bodenluftdrainagen in den Baufeldern 8, 9 und 10, aufgrund der Nähe zur ehemaligen Schachtanlage Grillo II, zu berücksichtigen. In den übrigen Flächen sind im Vorfeld von Neubaumaßnahmen Bodenluftuntersuchungen durchzuführen, um klären zu können, ob auch hier Bodenluftdrainagemaßnahmen ergriffen werden müssen. Art und Umfang der Untersuchungen ist vorab mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. Die Ergebnisse sind dem Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna als zuständige Aufsichtsbehörde vorzulegen und auf deren Basis die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

10. Die aufgebrachte Bodenschicht ist vor Einreichung der Bauantragsunterlage einzelner Bauvorhaben auf den vorhandenen Schadstoffgehalt zu beproben. Art und Umfang der Untersuchungen sind vorab mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. Das Untersuchungsergebnis ist dem Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna als zuständiger Aufsichtsbehörde vorzulegen und die weitere Vorgehensweise hiermit abzustimmen.

11. Bei Pflanzmaßnahmen ist die vorhandene Abdichtungsschicht vor Durchwurzelung zu schützen. Im Bereich der früheren Kokerei sind ausschließlich Gräser zum Schutz der Abdichtung anzupflanzen. Der Nachweis ist dem Umweltamt des Kreises Unna als zuständiger Aufsichtsbehörde vorzulegen.

12. Im Bereich der Gartengrundstücke der Gebäude Lünener Straße 208a und 209 ist aufgrund des Schadstoffgehaltes des Bodens die Anlage von Nutzgärten und Kinderspielflächen sowie Eingriffe in den Boden untersagt.

13. Im Bereich der Grundstücke der Gebäude Lünener Straße 198 a bis 207 ist bei zukünftigen Bauvorhaben sowie bei Eingriffen in den Untergrund eine Untersuchung der Boden-/ Bodenluftbelastung durchzuführen und dem Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna als zuständiger Aufsichtsbehörde vorzulegen.

14. Aufgrund der Boden- und Grundwasserbelastung ist die Grundwasserentnahme für Trink- und Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerng oder Wärmepumpen) unzulässig.

15. Einfriedigungen in Form von Mauern und Zäunen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig.

16. Auf den Baugrundstücken, ausgenommen Grundstücke der Baufelder 3, 7, 12 und 13, ist je 300 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Artenliste 3 (siehe Anlage). Bäume, die zur Begrünung von Stellplätzen dienen, können auf dieses Kontingent angerechnet werden.

17. Die „Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ sowie die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Artenliste 1 bzw. Artenliste 2, 3 und 4 (siehe Anlage).

18. Auf den Flächen der „Öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen)“ ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und wenn notwendig zu optimieren. Artenliste 2 und 3 (siehe Anlage).

19. Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von min. 2,50 x 2,50 m zu pflanzen. Artenliste 2 (siehe Anlage).

20. Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

21. Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur für notwendige Einfahrten von max. 5,00 m unterbrochen werden.

22. Eine Oberflächenwasserversickerung ist grundsätzlich, auch auf den Flächen für die Wasserwirtschaft, unzulässig.

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 50e Ka gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 13.12.2001 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 Bebauungsplan sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

2. Vor Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Auflage zu erteilen, eventuell erforderliche Vorbehandlungen des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen.

3. 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.

4. Aufgrund der Grundwasserverhältnisse kann bei Unterkellerung eine wasserdichte Ausbauweise als sog. „Weiße Wanne“ erforderlich werden. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann auch für Gebäudedrainagen keine Erlaubnis 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.

5. 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).

6. Im Plangebiet befindet sich der verfüllte Schacht Grillo II mit den Gauß-Krüger-Koordinaten R = 3406422,6 und H = 5718049,2.

   Innerhalb eines kreisförmigen Schachschutzbereiches mit einem Radius von 25,00 m –gemessen vom Schachtmittelpunkt- dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

   Innerhalb des Schachtschutzbereiches sind im Falle einer Nutzung -insbesonders bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen- Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen des Schachtes vorzunehmen. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten belegt und mit der zuständigen Bergaufsicht abgestimmt werden.

7. Bei Schließung der noch in Betrieb befindlichen Schachtanlage Grillo I, ist die mögliche Methanausgasung mit dem Bergwerksbetreiber und dem zuständigen Bergamt zu erörtern und es sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen bei Verfüllung des Schachtes zu ergreifen.

8. Falls im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

9. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen kann nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Grundwasser haben. Aus diesem Grund bedarf die Verwendung derartiger Materialien z.B. als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

Artenliste für Bepflanzungen

als Anlage zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50e Ka (Technopark)

Artenliste 1 (Gräben)

Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200 – 250 cm.

Fraxinus exelsior	Esche	Acer pseudopltanus	Bergahorn
Ulmus glabra	Bergulme	Fagus sylvatica	Buche
Alnus glutinosa	Schwarzerle		

Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 – 150 cm.

Corylus avellana	Haselnuss	Cornus sanguinea	Hartriegel
Crafaegus laevigata	Weißdorn	Crafaegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europarus	Pfaffenhütchen	Viburnum opulus	Schneeball

Artenliste 2 (Straßenbäume)

Hochstamm dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm.

Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Eiche
Tilla cordata	Linde		

Artenliste 3 (Gebüsche / Lärmschutz)

Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200 – 250 cm.

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche	Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche		

Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 – 150 cm.

Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss	Crafaegus laevigata	Weißdorn
Crafaegus monogyna	Weißdorn	Euonymus europarus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide	Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum lantana	Schneeball

Artenliste 4 (Baumreihe / Allee)

Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus exelsior	Esche
Acer campestre	Feldahorn		

Eingriffs- und Kompensationsbilanz
Bebauungsplan Nr. 50e Ka

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	6.520	0,0	0,0
1.2	wassergebundene Decke	1.836	0,1	183,6
1.2	Schotter-, Kies- und Sandflächen (Zechenbrache)	97.699	0,1	9.769,9
4.1	Zier- und Nutzgärten	12.566	0,2	2.513,2
4.3	Grünfläche in GI- und GE-Gebieten	15.499	0,2	3.099,8
4.6	Parkanlage, neu angelegt (Halde)	4.484	0,7	3.138,8
	Summe	**138.604**		**18.705,3**

SOLL-Zustand der Eingriffsfläche (gem. Festsetzungen des B-Planes)

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	25.211	0,0	0,0
1.2	wassergebundene Decken	3.041	0,1	304,1
	Mischgebiet MI (0,6) = 12.505 qm			
1.1	Gebäude 60 %	7.503	0,0	0,0
4.3	nicht überbaubare Fläche 40 %	5.002	0,2	1.000,4
	Gewerbegebiet GE (0,6) = 73.657 qm			
1.1	Gebäude 60 %	44.204	0,0	0,0
4.3	nicht überbaubare Fläche 40 %	29.453	0,2	5.890,6
7.1	Fließgewässer mit Sohlschalen	15.251	0,3	4.575,3
4.6	Grünanlage, neu angelegt	2.932	0,6	1.759,2
8.3	Feldgehölze, reich strukturiert (Neuanlage)	6.007	0,7	4.204,9
	Summe	**138.604**		**17.734,5**

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = -970,8

IST - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1	Acker, intensiv genutzt	2.427	0,3	728,1
	Summe	**2.427**		**728,1**

SOLL - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
6.3	Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen	2.427	0,7	1.698,9
	Summe	**2.427**		**1.698,9**
	Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand)=			**970,8**
	Gesamtbilanz			**0,0**