Stadt Kamen
Fachbereich Planung und Umwelt

Stand 19.08.2013

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 Ka „Unnaer Straße“, 2. Änderung
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

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

6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung
6.1. Erschließungs- und Verkehrsanlagen
6.2. Energie- und Wasserversorgung
6.3. Entsorgung und Entwässerung

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

8. Planverwirklichung

9. Kosten und Finanzierung

10. Auswirkungen der Planung
10.1. Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen
10.2. Folgen für Grundeigentümer, und die Gemeinde
10.3. Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

1. Planungsanlass und Planungsziel

In der Stadt Kamen besteht auch weiterhin dringender Bedarf an verkehrsgünstigen, ausreichend großen und in Bezug auf den Immissionsschutz weitgehend konfliktfreien Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die wegen ihres Flächenbedarfs nicht im Stadtzentrum untergebracht werden können. Die Planung stellt einen wichtigen Beitrag zum Abbau des gesamtstädtischen Arbeitsplatzdefizits und zur Verbesserung der gewerblichen Struktur dar.

Das Plangebiet wird durch seine hervorragende Lage an der L 678 nahe der Anschlussstelle Kamen-Zentrum mit Anschluss an die A1 diesen Ansprüchen gerecht. Das hat dazu geführt, dass private Investoren an die Stadt herangetreten sind, den Standort für gewerbliche Ansiedlungen zu nutzen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung mehrerer Gewerbebetriebe zu schaffen, hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat am 29. 4. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 Ka „Unnaer Straße“ beschlossen.

Gleichzeitig ist der vom Rat der Stadt Kamen am 18. 3. 1993 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 61 Ka „B 233 / Stadtgrenze Unna“ aufgehoben. Mit diesem Bebauungsplan sollten die Freiraumstrukturen zwischen den Siedlungsbereichen Kamen und Unna-Königsborn gesichert werden. Für die zwischenzeitlich geänderte städtebauliche Zielsetzung sowie für die nunmehr beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 Ka „Unnaer Straße“ war diese Aufhebung erforderlich.

Am 21.03.2002 wurde der Bebauungsplan Nr. 61 Ka durch den Rat der Stadt Kamen gem. §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Kamen erlangte dieser gem. § 10 (3) BauGB am 03.04.2002 Rechtskraft.

Im nord-westlichen Bereich erfolgte eine geringfügige Änderung, die durch die im Kamen Karree erfolgte IKEA-Ansiedlung erforderlich wurde. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 30.03.2004 rechtskräftig.

Nachdem die ursprüngliche Intention des Investors zur Errichtung einer Vielzahl von Automobilvertrieben und -werkstätten in Eigenregie nicht realisiert werden konnte, sollen nun Gewerbebetriebe aller Art am Standort angesiedelt werden. Da die Erschließungsstraße bisher in Eigentum des Investors war, soll diese nun in die öffentliche Hand übergehen, um die anliegenden Gewerbegrundstücke einer Vermarktung zuführen zu können. Daher muss der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden, da die Erschließungsanlagen bisher nicht explizit dargestellt wurden. In Zukunft wird die Ausweisung der Erschließungsstraße die der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sein. Daher muss der Bebauungsplan angepasst werden. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich geringfügig bis zur Gemeindegrenze der Stadt Unna ausgeweitet.
Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung am 19.07.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 Ka „Unnaer Straße“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 61 Ka, 2. Änderung tritt innerhalb seines Geltungsbereiches an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 61 Ka in der Fassung seiner ersten Änderung. Bei dem neu aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sog. selbstständigen Änderungsplan, der mit seinem Inkrafttreten im Rahmen seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des früheren Bebauungsplanes überlagert.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden der Stadt Kamen westlich der L 678 an der Stadtgrenze zur Stadt Unna.

Im Norden wird der Bebauungsplan durch die Erschließungsstraße des „Kamen Karrees“ begrenzt. Im Osten durch die L 678 (Unnaer Straße). Im Süden und Westen wird der Planbereich durch die Stadtgrenze der Stadt Unna abgegrenzt.

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. 6,64 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Über die Bodenbeschaffenheit wurde ein Gutachten erstellt. Es kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes ausgegangen werden. Wegen der hohen Grundwasserstände werden bei der Errichtung von Kellerräumen besondere Sicherungsmaßnahmen empfohlen. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser durch Drainage wird nicht erlaubt.

Der Boden eignet sich aufgrund einer mangelnden Durchlässigkeit nicht zur dezentralen Versickerung auf den betreffenden Baugrundstücken.

Das Gelände ist nahezu eben.

3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen

Die Fläche ist geprägt durch die bereits erstellte Erschließungsstraße sowie daran angrenzende Brachflächen, die seit Erstprojektierung des Gebietes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Im Norden des Planbereichs befindet sich eine Fläche für eine wasserrechtliche Fachplanung und eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Kreisverkehr, der der Erschließung des Kamen Karrees als auch des Gewerbegebietes dient. Darüber hinaus gibt es im nord-westlichen Bereich ein Blockheizkraftwerk, das durch die Gemeinschaftsstadtwerke Kamen-Bergkamen-Bönen (GSW) betrieben wird.

Ein vorhandenes Wohnhaus an der L 678 im südöstlichen Bereich wird als Mischgebiet ausgewiesen.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend in Besitz eines Privatinvestors.

3.4 Vorhandene Belastungen

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

Stärker belastet wird das Plangebiet durch den Autoverkehr auf der BAB 1, der L 678 und der Zufahrt zum vorhandenen Sonder- und Gewerbegebiet „Kamen Karree“. Lärmempfindliche Nutzungen sind hier nur unter Berücksichtigung entsprechender aktiver und/oder passiver Lärmschutzmaßnahmen realisierbar. Eine Lärmbelastung durch den nahen Flughafen in Dortmund „Dortmund Airport 21“ sowie sonstigen Fluglärm ist auf Grund der gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten.

Das Gebiet wird von der Gasfernleitung L 5127 der Thyssengas GmbH durchschnitten, die durch einen ausreichend breiten, nichtüberbaubaren Schutzstreifen geschützt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich verschiedener Bergwerksfelder. Durch den Anstieg von Grubenwasser kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Bohrungen, deren Schichtenverzeichnisse dem Geologischen Dienst NRW vorliegen.

Im Plangebiet befinden sich zwei Altablagerungsflächen, die im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst sind:

Fläche 15/434
Es handelt sich hierbei um eine Altablagerung, die erstmals auf einem Luftbild aus dem Jahre 1945 ersichtlich ist. Die Mächtigkeit der Aufschüttungsmaterialien liegt vermutlich zwischen 1 bis 3 Metern. Bei näheren Untersuchungen im November 2012 wurde vorrangig Bauschutt o.ä. angetroffen. Die Beprobung war bis auf einen erhöhten Kupfergehalt von 122 mg/kg unauffällig. Die Auffüllungen werden gem. LAGA TR Boden als Z2 Boden eingestuft. Es wurden keine Prüfwerte gem. der gültigen BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei einer gewerblichen Nutzung überschritten.

Fläche 19/759
Es handelt sich hierbei um eine Altablagerung, die auf dem Luftbild aus dem Jahre 1945 noch als Graben ersichtlich ist, jedoch ab dem Jahr 1954 verfüllt und bewachsen ist. Daten über die Mächtigkeit und der Art der Auffüllung liegen nicht vor.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

An das Plangebiet grenzen im Norden Gewerbe- und Sondergebiete an. Im Osten, jenseits der L 678 und im Süden befindet sich eine Mischnutzung. Bei dieser bestehenden Nutzung handelt es sich um eine Bebauung entlang der Unnaer Straße (L 678). Im Südwesten und im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Der Einfluss des geplanten Gewerbegebietes auf diese angrenzenden Nutzungen ist bereits in früheren Planverfahren in einem Gutachten untersucht worden. Diese Untersuchung hat ergeben, dass unter den genannten Voraussetzungen der Immissionsrichtwert zur Tageszeit eingehalten, zur Nachtzeit allerdings überschritten wird. Für die Tageszeit ist danach keine Einschränkung der Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlich. Wegen der Überschreitung zur Nachtzeit sollte für diesen Zeitraum eine Nutzungseinschränkung im Rahmen etwaiger Bauantragsverfahren übernommen werden. Die Einschränkung des Gewerbegebietes wird mit Hilfe des Abstandserlasses 2007, welcher als Anlage beigefügt ist, entsprechend festgesetzt. Zugelassen werden danach nur Betriebsarten der Abstandsklasse VII. Durch diese Einschränkung und die

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

Bei der Berechnung der Geräusche des anlagenbezogenen Fahrzeugverkehrs auf öffentlichen Straßen wurde von einer Erhöhung von maximal 1.000 Kunden-Kfz und einzelnen anliefernden Lkw ausgegangen. Dies kann bei einer aktuellen Verkehrsstärke am Tage von 15.306 Kfz auf der L 678 als geringfügig angesehen werden. Zusätzliche organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen erübrigen sich damit.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund – Unna – Hamm, liegt die Fläche des Bebauungsplanes, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, in einem „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“. Darüber hinaus wird das Plangebiet von der Landesstraße L 663n mit Anschluss an die B 233/L 678 an der Stadtgrenze Kamen-Unna (Westtangente) berührt. Diese noch zu realisierende Straße, die in Zukunft das „Interkommunale Gewerbegebiet Unna/Kamen“ erschließen soll, soll an den im nord-westlichen Planbereich gelegenen Kreisverkehr angeschlossen werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

4.3 Berücksichtigung von Fachplanung

Der rechtsverbindliche Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen stellt für den Planbereich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar. Weitergehende Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

4.4 Berücksichtigung von Anforderungen des Denkmalschutzes

Eingetragene Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

4.5 Berücksichtigung informeller Planungen

Der vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan sieht für das Gebiet die Sicherung einer vorhandenen optischen Zäsur zwischen zwei Siedlungskomplexen durch die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung vor. Diese Planungsziel soll zukünftig durch die vorliegende Planung, die im Zusammenhang mit dem „Interkommunalen Gewerbegebiet Unna/Kamen“ einen wichtigen Beitrag zum Abbau des regionalen Arbeitsplatzdefizits und zur Verbesserung der gewerblichen Struktur darstellt, aufgegeben werden.

4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An das Plangebiet schließt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 Ka „Kamen Karree“ an. Beide Plangebiete werden über eine gemeinsame Verkehrsanbindung an die B 233/L 678 erschlossen.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Erforderlichkeit der Festsetzungen

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

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die eingeschränkte gewerbliche Nutzung (GEb) im Plangebiet gem. § 8 BauNVO zur Sicherung des Nutzungszieles Gewerbe fest.

Darüber hinaus wird die bereits vorhandene Erschließungsstraße zukünftig als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB dargestellt.

Ein vorhandenes Grundstück an der L 678 wird als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Nutzungsarten Gewerbe und Mischgebiet werden durch die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern räumlich und optisch voneinander getrennt.

Im Norden wird ein vorhandener Wasserlauf als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ planungsrechtlich gesichert.

Eine das Plangebiet durchschneidende Ferngasleitung wird durch einen 8,00 m breiten Schutzstreifen, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet ist, geschützt.

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

kulturelle und soziale Zwecke. Gleichwohl werden diese ausgeschlossen, um das Plangebiet produzierenden Betrieben und den sogenannten klassischen gewerblichen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO vorzuhalten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan stellt in seiner Grundkonzeption eine Angebotsplanung dar, deren Regelungsvorgaben auf das notwendige Maß reduziert wurde. Ziel ist es, den anzusiedelnden Betrieben einen breiten Handlungsspielraum für die bauliche Nutzung zu lassen. Vor diesem Hintergrund sind auch die Festsetzungen des GEb–Gebietes zur Bauhöhe, Überbauung und Bauweise zu sehen. Es wird eine max. Firsthöhe von 10,00 m mit einer 80% Überbauung in offener Bauweise zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 17 BauNVO für das GEb-Gebiet mit 0,8, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,6, für das Mischgebiet mit 0,6 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ) festgesetzt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung mit den vorhandenen öffentlichen Straßen wird über die Erschließungsstraße „Kamen Karree“ erfolgen und durch die leistungsfähige Ampelkreuzung mit der L 678 (Unnaer Straße) abgewickelt.

Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch eine Haltestelle der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an der Unnaer Straße sichergestellt.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

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

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.

Die Deckung des Wärmebedarfs kann über das vorhandene Blockheizkraftwerk der GSW sicher gestellt werden.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Im Zuge der Erschließung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde ein Kanalisationsnetz im Trennsystem hergestellt. Dieses wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Stand gesetzt bzw. neu errichtet. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeleitet und über vorhandene Kanäle in die Kläranlage Kamen geführt.

Das Niederschlagswasser wird in einem separaten Kanal gesammelt und über einen im Norden des Plangebietes vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten offenen Wasserlauf entlang der L 678 nach Norden abgeleitet.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben und trägt somit zur Entspannung der Arbeitsmarktsituation in Kamen bei. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben werden keine Beeinträchtigungen der Zentrenstruktur in Kamen erwartet. Die Berücksichtigung der umliegenden Nutzung wird durch eine entsprechende Gebietsabstufung des Gewerbegebietes gesichert und damit Nutzungskonflikte vermieden.

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

8. Planverwirklichung

Da sich der zu vermarktende Teil der Fläche des Bebauungsplanes in Besitz eines Investors befindet, ist die Einflussnahme der Stadt Kamen eher in beratender Funktion zu sehen. Auf Grund der Lagegunst und der glaubhaften Aussagen des Investors die Flächen einer zügigen Vermarktung zuzuführen, dürfte eine Planrealisierung nach Rechtskraft zeitnah erfolgen.

9. Kosten- und Finanzierung

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

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen

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

10.2 Folgen für Grundeigentümer und die Gemeinde

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

Negative Folgen für die Gemeinde sind nicht zu erwarten.

10.3 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

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.

Das Büro „arbeitsgruppe raum & umwelt – aru“ hat im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und beurteilt werden. Der Bericht zur Umweltprüfung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Durch die Ansiedlung des Gewerbegebietes werden eine bisher überwiegend Brachflächen sowie landwirtschaftliche Flächen zu einem großen Teil versiegelt. Die Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs wird im weiteren Verfahren abschließend bewertet.

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

Die Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger (Fa. Vierte Projektmanagement GmbH, Dortmund) und der Stadt Kamen abschließend geregelt.

Kamen, den 19.08.2013

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan
Nr. 61 Ka

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

1. Auf den Grundstücksflächen ist je 250 qm versiegelte Fläche ein heimischer, standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen dem eine unbefestigte Wurzelfläche von min. 25 qm zuzuordnen ist.

2. Für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Bebauungsplan ist der RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007 über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände zu Grunde gelegt.

   Im Bebauungsplan ausgewiesenen GEb (Gewerbegebiet, eingeschränkt) gem. § 8 BauNVO i.a. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind Betriebe der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste 2007, sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad (siehe Anlage) nicht zulässig.

   Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den laufenden Nummern 161 bis 199 Abstandsklasse VI der Abstandsliste 2007 aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreitet.

   Im Plangebiet werden Nutzungsarten die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind sowie Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

3. Entlang der freien Strecke der L 678 und der Erschließungsstraße „Kamen Karree„ dürfen im Bereich des Bebauungsplangebietes keine Zu- und Ausfahrten bzw. Zu- und Ausgänge angelegt werden. Vorhandene Zu- und Ausfahrten im Bereich des MI-Gebietes haben Bestandsschutz.

4. Beleuchtungseinrichtungen jeder Art sind so abzuschirmen, dass hierdurch eine Blendwirkung des Verkehrs auf der L 678 ausgeschlossen werden kann.

5. Stellplatzanlagen oder Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind mit einem wirksamen Blendschutz (h=1,40m) zur L 678 auszustatten.

6. Werbungsanlagen, die von der L 678 eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Eine entsprechende Genehmigung ist auch für Werbungspylone erforderlich.

7. Für die Altablagerungen 15/434 sowie 19/759 gilt:
   Bei geplanten Nutzungsänderungen, Baugenehmigungsverfahren und/oder Eingriffen in den Untergrund im Bereich der gekennzeichneten „Altlastenverdachtsfläche“ ist der Kreis Unna, Fachbereich und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu beteiligen und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

8. Die bautechnische Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden (Stand 2004) z.B. zu Errichtung von

Trag- und Gründungsschichten ist aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen. Es sind ausschließlich geogene Baustoffe der Einbauklasse Z 0 der LAGA Boden (Stand 2004), wie z.B. Hartkalksteinschotter, Splitt oder Sand zugelassen.

9. Für die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ wird eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Feldgehölzen festgesetzt. Zu pflanzen sind Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 cm. Dazwischen anteilig Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen Höhe 200 cm.

<u>Artenliste Sträucher:</u>

Hartriegel	Kornelkirsche	Hasel	Weißdorn
Pfaffenhütchen	Liguster	Heckenkirsche	Schlehe
Hundsrose	Salweide	Grauweide	Holunder
Schneeball	Faulbaum		

<u>Artenliste Bäume:</u>

Feldahorn	Hainbuche	Esche	Vogelkirsche
Eberesche	Rotbuche		

10. Die Fläche der Gasleitung und deren Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Größere Bodenauf- und –abträge (> 0,20 m) sind unzulässig. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

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 Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 30. 6. 1997 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

Hinweise und Empfehlungen:

1. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw. wiederzuverwenden.

2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, und auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

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

4. Unter Hinweis auf § 51a Landeswassergesetz ist hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes der Abfluss des Regenwassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern oder merklich zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei größeren Abflüssen kann es zu Rückstau in die angeschlossene Kanalisation kommen. Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen sind einzuplanen.

5. Grundwasserabsenkungen erfordern der Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitungen in das Kanalnetz kann für Gebäudedrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann somit eine wasserdichte Ausbauweise als sog. „Weiße Wanne“ erforderlich werden.

6. Bei der Errichtung von Anlagen zur Außenwerbung ist in jedem Einzelfall die Zustimmung bzw. die Genehmigung der Straßenbauverwaltung einzuholen, wenn diese von der Straße aus eingesehen werden können.