

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 Ka-HW „Hans-Böckler Straße / THS-Siedlung“ Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- 1.1. Planungsanlass
- 1.2. Ziele und Zwecke der Planung
- 1.3. Rechtsgrundlagen
- 1.4. Angaben zum Plangebiet
 - 1.4.1. Lage des Plangebietes
 - 1.4.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen
 - 1.4.3. Bodenbeschaffenheit, Geländebeziehungen, Grundwasser
 - 1.4.4. Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen
 - 1.4.5. Bergbauliche Einwirkungen
 - 1.4.6. Besitz- und Eigentumsbeziehungen
 - 1.4.7. Vorhandene Belastungen
 - 1.4.8. Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen
- 1.5. Planungsalternativen
- 1.6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.7. Berücksichtigung umweltschützender Belange
- 1.8. Sonstige Fachplanungen

2. Städtebauliche Planung

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

- 3.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen
- 3.2 Energie- und Wasserversorgung
- 3.3 Entsorgung und Entwässerung

4. Baugestaltung

5. Planverwirklichung

6. Kosten und Finanzierung

Anlagen: Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 18 Ka-HW, Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Lageplan.

1. Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Kamen weist für einen bereits bebauten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Ka-HW einen neuen Bebauungsplan aus. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Ka-HW entsprechen nicht den Anforderungen für eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1 Ka-HW um einen Bebauungsplan aus dem Jahre 1963 handelt, dessen Festsetzungstiefe sich lediglich auf zwingend erforderliche Bereiche beschränkt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes für das betreffende Gebiet keine optimale Lösung. Daher stellt die Stadt Kamen hiermit den Bebauungsplan Nr. 18 Ka-HW „Hans-Böckler Straße / THS-Siedlung“ als städtebauliches Steuerungsinstrument auf.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Vorrangiges Ziel der Aufstellung ist die Bestandssicherung städtebaulicher Strukturen im Planbereich. Des Weiteren soll eine an das bestehende Siedlungsbild angepasste, städtebaulich sensible Weiterentwicklung erfolgen, die auch in Zukunft eine Wohnqualität gewährleistet, die heutigen Bedürfnissen entspricht.

Die konkrete Planungserfordernis ergibt sich aus mehreren Gründen:

Die zur Zeit der TreuHandStelle GmbH (THS) gehörende Siedlung ist zwar im Laufe der Zeit einigen wenigen baulichen Veränderungen unterlegen, sie hat aber dennoch erhebliche städtebauliche Qualitäten, die bis in die heutige Zeit ablesbar sind. Dieses drückt sich v.a. in dem seinerzeit konzipierten, geschlossenen Siedlungscharakter mit einem großen Freiflächenanteil aus, der bis heute bewahrt blieb.

Die THS will als Eigentümerin der Siedlung diese privatisieren und entsprechend veräußern. Um unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen, die möglicherweise mit einer Veräußerung einhergehen, vorzubeugen, ist es daher notwendig, bereits frühzeitig Maßnahmen zum Erhalt der städtebaulichen Qualität der Siedlung zu ergreifen. Der o.a. Bebauungsplan ist hierbei das geeignete Instrument den Erhalt des Siedlungscharakters sowie eine behutsame Weiterentwicklung langfristig zu gewährleisten.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 Ka-HW „Hans-Böckler-Straße / THS-Siedlung“ erfolgte am 08.12.2005 gem. § 2 (1) BauGB (in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung). Die weiteren Verfahrensschritte wurden gem. BauGB sowie BauNVO in den jeweils gültigen Fassungen durchgeführt.

1.4 Angaben zum Plangebiet

1.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil Heeren-Werve im Gemeindegebiet der Stadt Kamen. Begrenzt ist das Gebiet im Westen durch die „Westfälische Straße“ im Süden durch die Pröbstingstraße, im Osten durch die Straße „Grüner Weg“ sowie die östliche Begrenzung der Grundstücke des Gebäudeblocks „Grüner Weg 26–38“ und im Norden durch die „Hans-Böckler-Straße“ zwischen „Grüner Weg“ und „Breiter Weg“ sowie die nördlichen Grundstücksbegrenzungen der Gebäude „Theodor-Heuss-Straße 1–12“.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücksnummern (Stand 08/2007):

Gemarkung Heeren-Werve; Flur 2; Flurstücke 63, 70, 83, 405, 481, 566, 571, 759 tlw., 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959.

1.4.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

Die Siedlung ist in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts zur Versorgung der Bergarbeiter in Heeren-Werve mit Wohnraum entstanden. Die Siedlung befindet sich zu großen Teilen im Besitz der TreuHandStelle GmbH und wird zur Zeit privatisiert.



Gebäude im Bereich „Westfälische Straße“



Gebäude im Bereich „Weidenweg“

Innerhalb des Planbereiches befinden sich zwei Haustypen. An der „Westfälischen Straße“ wurden ausschließlich Mehrfamilienwohnungshäuser, in denen zum Teil mehrere Hauseingänge zu zusammenhängenden Baublöcken zusammengefasst wurden, realisiert.

Im übrigen Plangebiet befinden sich Einfamilienreihen Häuser. Die Wohnfläche der einzelnen Gebäude umfasst jeweils ca. 60 m². Die Gebäude befinden sich zur Zeit in einem schlechten baulichen Zustand, so dass bei einer anstehenden Privatisierung von einer umfassenden Sanierung einhergehend mit einer Vergrößerung des Wohnraumes auszugehen ist.

Die Siedlung ist geprägt durch einen hohen Grünflächenanteil. Er ist vorrangig durch unterschiedlich privat genutzte Mietergärten charakterisiert. Darüber hinaus gibt es vor jedem Hauseingang individuell gestaltete Vorgartenbereiche. Ausnahme hiervon sind die Mehrfamilienhäuser an der Westfälischen Straße – hier dominieren durch die Wohnungsbaugesellschaft bewirtschaftete Rasenflächen mit geringem Strauchbestand.

Die privat genutzten Mietergärten sind zum größten Teil unterschiedlich eingefriedet – aber auch zusammenhängende Gartenbereiche existieren hinter einzelnen Häuserblocks. Eingefriedete Vorgartenbereiche bilden die Ausnahme, sind aber vereinzelt vorzufinden. Zumeist bestehen dann die Einfriedungen aus abgeschlossenen, bis zu 1 m hohen, Holzzäunen oder solitär stehenden, gliedernden Zaunelementen.

1.4.3 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Grundwasser

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Allerdings ist die Tragfähigkeit nicht gutachterlich belegt, sondern beruht auf Erfahrungswerten und muss, falls erforderlich, im Einzelfall durch den Bauherren geprüft werden. Das Gelände ist nahezu eben. Eine Erweiterung der bestehenden Bebauung unterliegt aufgrund der Bodenbeschaffenheit sowie der Geländeverhältnisse keinen Beschränkungen. Aufgrund bisher nicht näher untersuchter Grundwasserstände kann bei Unterkellerung von Wohngebäuden eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich sein.

1.4.4 Vorhandene Grundstücksnutzung, -struktur und bauliche Anlagen

Die Fläche ist zum großen Teil bebaut. Prägende Grünbereiche bestehen aus privat genutzten Mieter und Eigenheimgärten. Die vorhandenen Strukturen bleiben erhalten. Lediglich untergeordnete Anbauten sind zukünftig ergänzend zur bestehenden Bebauung zulässig. Der überwiegende Rest der Siedlung soll in seinem derzeitigen Zustand erhalten bleiben.

1.4.5 Bergbauliche Einwirkungen

Das Gemeindegebiet der Stadt Kamen liegt über zahlreichen auf Steinkohle, Eisenstein und Salzsole verliehenen Bergbauberechtigungen. Hier wurde umfangreicher Steinkohlenbergbau ausschließlich im Tiefbau durchgeführt. Aufgrund der Teufenlage des Abbaus und der Tatsache, dass seit Einstellung des Abbaubetriebes mehr als 5 Jahre vergangen sind, darf davon ausgegangen werden, dass sich dieser Altabbau nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche auswirkt.

1.4.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich zu überwiegender Teil im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft. Diese hat die einzelnen Hausgrundstücke bereits parzelliert und veräußert diese z.Zt. Teilweise befinden sie sich bereits in Privatbesitz. Zumeist sind dieses ehemalige Mieter, denen die Häuser zum Kauf angeboten wurden. Die Verkehrserschließungssysteme befinden sich im Eigentum der Stadt Kamen. Private Erschließungswege befinden sich in den rückwärtigen Gartenbereichen.

1.4.7 Vorhandene Belastungen

Im Bereich des Bebauungsplanes gibt es keine nennenswerten Immissionsbelastungen.

1.4.8 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

An das Plangebiet grenzen ausschließlich Wohngebiete an. Da das Gebiet zukünftig als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist, sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

1.5 Planungsalternativen

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der Siedlungsstruktur sowie die Anbaumöglichkeit an den rückwärtigen Gebäudebereichen, zur Modernisierung und Anpassung an zeitgemäße Wohnbedürfnisse. Da der Gesamtbebauungsplan eine Bestandsplanung ist, die ausschließlich behutsam in die vorhandene Bausubstanz eingreift, ist der Entwurf von Planungsalternativen nicht erforderlich, da diese eine wesentliche größere Zäsur des Gebäudebestandes darstellen würden.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung oder Ergänzung ist daher nicht erforderlich, da sich das Planvorhaben bereits aus den Festsetzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes ableitet.

1.7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Der Bebauungsplan Nr. 18 Ka „Hans-Böckler Straße / THS-Siedlung“ wird in einem Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 1 Ka-HW „Heeren“ aufgestellt. Das bisherige Planungsrecht über den Bebauungsplan Nr. 1 Ka-HW „Heeren“ (rechtskräftig seit 17.10.1963) hat aufgrund seiner geringen Regelegungstiefe - die Fläche ist lediglich als Reines Wohngebiet, max. 2-geschossig, GRZ 0,4, GFZ 0,7 ausgewiesen – die Charakteristik eines Gebietes nach § 34 BauGB, dessen Zulässigkeit sich, unter Berücksichtigung der wenigen Festsetzungen, nach der Eigenart der näheren Umgebung orientiert.

Bei dem neu aufzustellenden Bauleitplan handelt es sich um einen Bebauungsplan, der vorrangig dem Erhalt einer bestehenden Siedlung im Innenbereich dient. Zudem hat die zulässig festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m². Daher wird der Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Die Überwachung gem. § 4c BauGB wird nicht angewendet. Das weitere Verfahren wird gem. § 13a BauGB fortgeführt.

1.8 Sonstige Fachplanungen

Weitere Fachplanungen sind nicht berührt: Da es sich ausschließlich um einen bestandssichernden Bebauungsplan handelt, der nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten vorsieht, ist eine Beeinflussung übergeordneter oder gleichrangiger Fachplanungen auch zukünftig nicht zu erwarten.

2. Städtebauliche Planung

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 Baulinien von grundlegender Bedeutung und im Bebauungsplan festgesetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt „Reines Wohngebiet“ (WR) im gesamten Plangebiet zur Sicherung des ausschließlichen Nutzungszieles Wohnen fest.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird für den gesamten Planbereich eine max. 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise zugelassen.

Die überbaubaren Flächen beinhalten die Bestandsgebäude, als auch eine geringfügige Anbaumöglichkeit von 5,00 m Tiefe in den straßenabgewandten Grundstücksbereich. Ein möglicher Anbau ist zwingend in 5,00 m Tiefe zu errichten. Das Maß ergibt sich aus der jeweils festgesetzten Baulinie. Diese eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeit soll auch zukünftig einen hohen unversiegelten Freiflächenanteil auf den einzelnen Grundstücken sicherstellen. Zudem wird gewährleistet, dass die rückwärtige Gebäudefront nicht durch ein Vor- und Zurückspringen von Fassadenelementen nachhaltig gestalterisch gestört wird.

Garagen und Stellplätze dürfen ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das „Reine Wohngebiet“ wird gem. § 17 BauNVO mit 0,4, die Geschosflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden an die Hans-Böckler-Straße, nach Süden an die Pröbstingstraße und nach Westen an die Westfälische Straße. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden keine weiteren Quell- und Zielverkehre verursacht. Daher kann der Verkehr auch in Zukunft problemlos über das vorhandene Straßensystem abgewickelt werden.

Die innere Erschließung ist bereits vorhanden. Sie ist zur Aufnahme der im Bebauungsplan stattfindenden Verkehre ausreichend dimensioniert.

Die Siedlung ist geprägt durch großzügige Garten- und Grünbereiche. Zusätzlich zu den Straßenverkehrssystemen existiert eine innere Erschließung durch rückwärtige Gartenwege, die zur geregelten Bewirtschaftung der Bewohnergärten zwingend erforderlich sind und in ihrer Eigenart erhalten bleiben sollen. Durch die Privatisierung des Gebäudebestandes geht die bisher vorhandene, sich direkt hinter den Häusern befindliche, rückwärtige Erschließung, v.a. für die Mittelhäuser, verloren. Die Folge hiervon sind weite Wege zu den bereits angesprochenen Gartenwegen über die Hans-Böckler-Straße, die Theodor-Heuss-Straße oder aber die Pröbstingstraße. Daher werden jeweils Stichwege von den Straßen Weidenweg, Breiter Weg und Grüner Weg zu den rückwärtigen Gartenwegen festgesetzt. Da es sich auch zukünftig um eine private Erschließungsanlage handelt, verbleiben die Stichwege, als auch die rückwärtigen Gartenwege in Privatbesitz.

Standorte für Garagen und Stellplätze werden im Bebauungsplan dargestellt. Das Parken und Abstellen von Fahrzeugen auf anderen Flächen ist außerhalb des Straßenraumes untersagt.

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH (VKU) an der Pröbstingstraße sichergestellt.

3.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist langfristig durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen gesichert.

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus zwei Trafostationen. Diese sind gem. § 9 Abs.1 Nr.12 als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

3.3 Entsorgung und Entwässerung

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird wie bisher der vorhandenen Kanalisation zugeleitet.

Regen- bzw. Brauchwassernutzungsanlagen sind in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zulässig.

4. Baugestaltung

Der Bebauungsplan dient der nachhaltigen Sicherung der Siedlung. Eine Annäherung an moderne und zeitgemäße Wohnbedürfnisse wird über die Errichtung von Anbauten ermöglicht. Über den Bebauungsplan können die bisherigen Mieter, aber auch Zuziehende, Eigentum bilden und dieses ihren individuellen Lebensumständen anpassen.

Gestalterische und ortsbildprägende Belange werden über die bereits vorhandene und rechtskräftige Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes geregelt.

Die prägenden, großzügig anlegten privaten und halböffentlichen Garten- und Grünbereiche bleiben erhalten und bestimmen auch weiterhin nachhaltig die Siedlungscharakteristik. Die vorhandenen und geplanten Gartenwege erschließen zukünftig die inneren Grünstrukturen. Der vorhandene Baumbestand wird gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Kamen eingeordnet und entsprechend vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Weitere grünordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da dieses einen zu großen Eingriff in die privaten Gartenbereiche darstellen würde. Hier soll bewusst den individuellen Ansprüchen der Bewohner Rechnung getragen werden.

5. Planverwirklichung

Auf Grund des Vorhandenseins der baulichen Strukturen sind keine Hemmnisse bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwarten. Vielmehr orientieren sich die Bauaktivitäten voraussichtlich vornehmlich nach dem Grad der Privatisierung und den einzelnen Vermögensumständen der Bewohner.

Für die Befriedigung der sozialen, kulturellen und religiösen Bedürfnisse der Bewohner und ihres Bedarfs an privaten Gütern und Dienstleistungen hält der Stadtteil Kamen-Heeren-Werve ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge bereit.

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

6. Kosten- und Finanzierung

Kosten für die Baureifmachung des Plangebietes fallen nicht an. Der Bau der geplanten Stichwege von den Erschließungsstraßen zu den vorhandenen Gartenwegen wird von der Wohnungsbaugesellschaft in Kooperation mit den sonstigen Eigentümern bewerkstelligt.

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 18 Ka-HW

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

1. Als besondere Art der baulichen Nutzung wird das gesamte Gebiet gem. § 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.
2. Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit 0,4 sowie die höchstzulässige Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 auf max. zwei festgesetzt.
4. Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
5. Im rückwärtigen Bereich der bestehenden Gebäude gibt es zukünftig die Möglichkeit den Wohnraum durch Errichtung eines Anbaues zu erweitern. Die Anbautiefe und damit die max. überbaubare Fläche ist gem. § 23 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauNVO zwingend durch eine Baulinie auf 5,00 m festgesetzt.
6. Garagen und Stellplätze dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur an den dafür vorgesehenen Standorten errichtet werden und sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 2 BauNVO).
7. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
Ausnahme: Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 m³ und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.
8. Das anfallende Niederschlagswasser von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
9. Private PKW-Stellplätze, Zuwegungen und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (zu bevorzugen sind Beläge, bei denen über eine bewachsene Oberbodenschicht versickert wird) oder als breitflächige Versickerung (Passage durch eine mind. 30cm mächtige bewachsene Bodenschicht) über den Seitenraum auf dem jeweiligen Grundstück zu entwässern.

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

1. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 Ka-HW 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.
2. Der Rat der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung am 13.12.2007 eine Gestaltungssatzung gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW 2000) für den Bereich des im

Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 18 Ka-HW (Hans-Böckler-Straße/THS-Siedlung) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 Ka-HW (Heeren) erlassen.

Hinweise und Empfehlungen

1. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw wiederzuverwenden.
2. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
3. 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 oder Bodenmaterialien z.B. als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Der Einbau von Reststoffen aus industriellen Prozessen ist auf Flächen, die der Wohnnutzung dienen, nicht zulässig. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.
4. 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).
5. Bei Unterkellerung von Wohngebäuden kann eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz und auch für Gebäudedrainagen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.
6. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit nicht in die Kanalisation eingeleitet werden (s. auch Festsetzung Nr. 4 bis Nr. 7). Eine Sammlung des Niederschlagswasser in einer Rückhaltung (Zisterne) in Kombination mit einer Brauchwassernutzungsanlage wird empfohlen.
7. Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn“. Es ist im Planbereich kein einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.

8. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die der Versorgung der bestehenden Gebäude dienen. Die Gebäude sind straßenseitig an das Telekommunikationsnetz angebunden, so dass die Kabel einer rückseitigen Gebäudeerweiterung nicht entgegen stehen. Im Bereich Weidenweg 1 bis 27 und 2 bis 32 liegen die Telekommunikationskabel im rückwärtigen Bereich der Gebäude. Auf der Rückseite der Gebäude Breiter Weg 28, 38 und 50 befinden sich einzelne Abschlusspunkte. Die Telekommunikationskabel als auch die Abschlusspunkte sind bei der Herstellung von Anbauten zu berücksichtigen und entsprechend zu versetzen. Ferner befinden sich bei den Gebäuden Weidenweg 11 und 27 und Grüner Weg 43 Telekommunikationskabel im Bereich geplanter Stellplätze und Garagen. Diese sind zu verlegen bzw. entsprechend zu schützen.
In allen aufgeführten Fällen hat der einzelne Bauherr rechtzeitig, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn die deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, PTI31, Schützenstraße 90-92, 44147 Dortmund, schriftlich zu verständigen, damit die erforderlichen Arbeiten am Telekommunikationsnetz vor Ort abgestimmt werden können.
9. Für den Planungsbereich hat der Rat der Stadt Kamen in seiner Sitzung vom 13.12.2007 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 498) i.V.m. dem § 86 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert am 29. April 2005 (GVBl. 2005, Nr. 18, S. 341) eine Gestaltungssatzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 31.01.2008 im Amtsblatt der Stadt Kamen erlangte die Satzung Rechtskraft. Die Festsetzungen der Satzung sind auch zukünftig uneingeschränkt anwendbar. Die Gestaltungssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke für den Bebauungsplanbereich Nr. 18 Ka-HW „Hans-Böckler-Straße / THS-Siedlung“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.