



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

Nr. 078/2013

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 02.10.2013

Beschlussvorlage

öffentlich

Rat

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Kamen

Bezeichnung des TOP
Bebauungsplan Nr. 61 Ka 2. Änderung "Unnaer Straße"
hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Kamen beschließt nach Prüfung und Abwägung gem. § 3 (2) BauGB in der derzeit gültigen Fassung:

1. über die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen entsprechend der beigefügten Stellungnahmen der Verwaltung;
2. den Bebauungsplan Nr. 61 Ka „Unnaer Straße“, 2. Änderung gem. § 10 BauGB in der derzeit gültigen Fassung als Satzung.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in dem vorgelegten Lageplan ersichtlich.

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat am 19.07.2011 beschlossen, den o.a. Bebauungsplan zu ändern.

Die Bürgerinnen und Bürger sind gem. § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom 19.11.-21.12.2012 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativen sowie der in diesem Zusammenhang zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen und Auswirkungen in Kenntnis gesetzt worden.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wurden im Zeitraum vom 07.03. – 07.04.2013, der Behörden gem. § 4 (2) sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 29.08.2013 bis 30.09.2013 durchgeführt.

Am 21.08.2013 wurde im Amtsblatt 12/2013 der Stadt Kamen die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ortsüblich bekannt gemacht.

Im Zuge des dargelegten Beteiligungsverfahrens sind einige Anregungen vorgebracht worden. Öffentliche und private Belange müssen untereinander sowie gegeneinander gerecht abgewogen werden. Die Verwaltung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sachlich und fachlich bewertet und vorgeprüft. Die Prüfergebnisse sind der Beschlussvorlage zusammen mit einem Abwägungs- und Beschlussvorschlag beigelegt.

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund-Unna-Hamm, ist die Fläche des Bebauungsplanes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt.

Die geplanten Ausweisungen für das Plangebiet werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen entwickelt.

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.

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

1. Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 25

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

2. Bezirksregierung Münster, Dezernat 26

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

3. Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

4. Deutsche Steinkohle AG, Abt. BG M2

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

5. Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V.

Keine Bedenken, da Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan ausgeschlossen werden und daher keine negativen Auswirkungen auf bestehende Betriebe zu erwarten sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

6. Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Essen

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

7. Emschergenossenschaft / Lippeverband

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

8. Gelsenwasser AG, Betriebsdirektion Unna

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

9. Industrie- und Handelskammer zu Dortmund

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

10. Kreis Unna, Stabsstelle Planung und Mobilität

- Die Planung ist vom Grundsatz her in zahlreichen Gesprächen abgestimmt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kann nunmehr nachvollzogen werden. Es verbleibt ein externes Kompensationsdefizit in Höhe von 3.994 Biotopwertpunkten, welches durch Ersatzzahlung ausgeglichen werden soll. Die Zahlungsverpflichtung ist vor Satzungsbeschluss rechtsverbindlich zu sichern, die vorgesehenen Ausgleichsflächen sind mit mir einvernehmlich abzustimmen.
- Aus Sicht der Altlastenbearbeitung und des Bodenschutzes teile ich mit, dass sich im B-Plangebiet die zwei Altablagerungsflächen Nr. 15/434 und Nr. 19/759 im Altlastenkataster des Kreises Unna befinden. Zu diesen beiden Altlastenverdachtsflächen liegen mir folgende Erkenntnisse vor:

15/434:

Es handelt sich hierbei um eine Altablagerung, die erstmals in dem Luftbild aus dem Jahr 1945 ersichtlich ist. Die Mächtigkeit der Aufschüttungsmaterialien liegt vermutlich zwischen 1 m bis 3 m.

Im Rahmen einer geplanten Errichtung einer Tankstelle wurden auf dem Flurstück 466 im November 2012 Untergrunduntersuchungen durchgeführt.

Insgesamt wurden 10 Kleinrammbohrungen (KRB) und 10 schwere Rammkernsondierungen zwischen 3,0 und 7,0 m u. GOK niedergebracht. Grundwasser wurde in der KRB 2 am 05.11.2012 in einer Tiefe von 3,87 m u. GOK erbohrt. Die KRB 3, 5 und 6 befinden sich in dem Bereich der Altlastenverdachtsfläche. Künstliche Auffüllungen zwischen 0,20 m und 1,80 m wurden in allen KRB festgestellt. Organoleptisch wurden alle Bohrungen als unauffällig eingestuft. Teilweise wurde etwas Ziegelbruch, etwas Asphaltbruch, Betonbruch, Schlacke und umgelagerte Böden angetroffen. An der KRB 6 wurde vermehrt Bauschutt und Asphalt, an der KRB 8 vermehrt Stein, Beton, Bauschutt und an der KRB 10 Ziegelbruch, Sand und Schlacke angetroffen. Darunter steht gewachsener Boden (Schluff bis ca. 6,50 m u. GOK, darunter Kies) an. Eine klare Eingrenzung der Altablagerungsfläche war nicht möglich. Analytisch waren die Mischproben (MP 1: bestehend aus 7 Proben der Auffüllung und MP 2 bestehend aus Proben des gewachsenen Bodens) unauffällig. Eine Bewertung seitens des Gutachters wurde nach LAGA TR Boden (im Feststoff und Eluat) vorgenommen. Hier stellte sich ein erhöhter Kupfergehalt von 122 mg/kg heraus, so dass die Auffüllung gem. LAGA TR Boden als Z 2 eingestuft werden muss.

Es werden keine Prüfwerte gemäß der gültigen BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei einer gewerblichen Nutzung überschritten.

Diese Altablagerung zieht sich auch über die Flurstücke 463, 465, 469, 470 und 417. Für diese Flurstücke liegen mir jedoch keine Daten über Untergrunduntersuchungen, daher besteht für diese Bereiche ein Altlastenverdacht.

Die genauen Abgrenzungen der Altablagerung 15/434 können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden.

Die über das Flurstück 469 verlaufende Straße ist bereits errichtet.

19/759:

Auf dem Flurstück 377 befindet sich im äußersten südwestlichen Bereich ein kleiner Teil der im Altlastenkataster unter der Nr. 19/759 verzeichneten Altablagerung. Es handelt sich bei dieser Altlastverdachtsfläche um eine Altablagerung, die in dem Luftbild aus dem Jahr 1945 noch als Graben ersichtlich ist, jedoch ab dem Jahr 1954 teilverfüllt und bewachsen war. In der Luftbilddauswertung des Jahres 1967 konnte ein starker Bewuchs erkannt werden. Die Mächtigkeit der Aufschüttungsmaterialien ist unbekannt. Konkrete Daten über die Art der angeschütteten Materialien liegen mir nicht vor. Für den Bereich der Altablagerung besteht ein Altlastenverdacht.

In den vorliegenden Plänen des Bebauungsplanes ist der südliche Bereich dieses Flurstückes 377 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Die genauen Abgrenzungen der genannten Altablagerungsfläche 19/759 im Bereich des Flurstücks 377 können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden.

Vor Aufstellung des B-Planes Nr. 61 ist im Jahr 1999 vom Grundbauinstitut Dortmund ein Bodengutachten über das Plangebiet mit entsprechenden Untergrunduntersuchungen durchgeführt worden. Dieses Gutachten liegt mir nicht vor. Auszüge aus diesem Gutachten werden in dem „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 61 KA Unnaer Straße“ wiedergegeben. In dem Bodengutachten wird ausgeführt, dass an vier Messstellen die Grundwasserflurabstände ermittelt wurden und zwischen 2,7 und 4,0 m schwanken. In den Herbst- bis Frühjahrsmonaten müsse mit einem um ca. 1,0 m höheren Grundwasserstand gerechnet werden.

Im Gebiet findet sich eine ca. 20 cm starke Mutterbodenauflagen, darunter folgt be-reichsweise eine 30 bis 70 cm starke Auffüllung. Es wird nicht beschrieben welche Bestandteile in der Auffüllung enthalten sind. Dieser Bereich findet sich laut dem ge-nannten Bodengutachten in einem 40 m breiten Streifen parallel zur Unnaer Straße. Es folgt der gewachsene Boden in einer bis zu 4 m mächtigen tonigen Schluffschicht.

Weiterhin liegt über das B-Plangebiet ein Auszug aus dem Baugrundgutachten der Mull & Partner Ingenieurgesellschaft vom Oktober 2012 vor. Im Rahmen der Bohrun-gen im September 2012 wurde das Grundwasser in einer Tiefe von 2,89 m u. GOK bis 4,88 m eingemessen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden kann der Grundwasserflurabstand nach starken Niederschlägen jahreszeitlich schwankend auch etwa 1,0 höher liegen. Der Gutachter gibt daraufhin einen Bemes-sungsgrund-wasserstand von 73,5 m ü.NN an.

Bei einem geplanten Einbau von Sekundärbaustoffen könnte der erforderliche Min-destabstand zwischen der Schüttkörperbasis des Sekundärbaustoffes und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand somit in dem Plangebiet nicht einge-halten werden.

Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen keine Beden-ken gegen die 2. Änderung des B-Plans Nr. 61 „Unnaer Str.“ der Stadt Kamen wenn die beiden Altlastverdachtsflächen im B-Plan Nr. 61 gekennzeichnet werden (siehe beiliegende Lagepläne).und folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Altablagerung 15/434 :

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

- Altablagerung 19/759:

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

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist folgender textlicher Hinweis in den Bebauungs-plan aufzunehmen:

- Die bautechnische Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-baustoffe/Bauschutt) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden (Stand 2004) z.B. zur Errichtung von Trag- und Gründungsschichten ist aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes ausge-schlossen. Es sind ausschließlich geogene Baustoffe der Einbauklasse Z 0 der LAGA Boden (Stand 2004), wie z.B. Hartkalksteinschotter, Splitt oder Sand zugelassen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des o.a. B-Planes keine Bedenken, wenn die gesamte abwassertechnische Erschließung des Plange-bietes ordnungsgemäß sichergestellt ist.

Hier soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Dazu sind Regenwasserbe-handlungsanlagen (RRB, RKB) 2001 gebaut, aber nie in Betrieb genommen worden. Zurzeit werden sie, nach Angaben des Herrn Jungmann, Stadtentwässerung Kamen, überprüft und instand gesetzt, bzw. teilweise neu gebaut.

Die Anlagen sind durch die BezReg Arnsberg am 20.12.2001 nach § 58.2 LWG ge-nehmigt bzw. nach § 58.1 LWG beschieden worden.

Für die Einleitung in den Südlichen Graben besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BezReg Arnberg v. 13.09.2001, mit Befristung auf 20 Jahre. Die vorhandene Erlaubnis ist evtl. aufgrund des jetzt etwas größeren Plangebietes (6,64 ha statt 5,5 ha) und der zusätzlichen Wassermenge anzupassen.

Laut Berechnung im Rahmen der Prüfung der o.g. entwässerungstechnischen Anlagen durch das Ing.-Büro Dahlem im März 2012 sind die Anlagen hydraulisch leistungsfähig.

Ich weise darauf hin, dass Grundwasserabsenkungen Erlaubnisse nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erfordern. 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.

Abschließend teile ich Ihnen noch mit, dass sowohl das Ergebnis der Artenschutzprüfung in die Begründung eingefügt werden sollte als auch Aussagen zum Thema Klimaschutz. Des Weiteren sollten die Maßnahmen im Umweltbericht zum Thema Monitoring konkretisiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

- Die Zahlungsverpflichtungen zum Ausgleich des Eingriffs sind bereits mit dem Investor vertraglich fixiert worden. Eine entsprechende Bürgschaft wurde bereits geleistet.
- Die vom Kreis Unna vorgeschlagenen „Textlichen Festsetzungen“ zu den Altlastenverdachtsflächen 15/434 sowie 19/759 wurden im Vorfeld der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB übernommen und sind bereits Bestandteil des Planwerkes.
- Die vom Kreis Unna vorgeschlagenen „Textlichen Festsetzungen“ aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurden im Vorfeld der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB übernommen und sind bereits Bestandteil des Planwerkes.
- Der vom Kreis Unna vorgeschlagenen Hinweis zu Grundwasserabsenkungen - Erlaubnisse nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz wurde im Vorfeld der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB übernommen und ist bereits Bestandteil des Planwerkes.
- Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Daher ist eine Einfügung der Artenschutzprüfung als auch Aussagen zum Klimaschutz in die Begründung nicht erforderlich.
- Der Investor gleicht zunächst den Eingriff durch eine Geldzahlung an die Stadt Kamen aus. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine exakt definierte Ausgleichsmaßnahme damit verbunden ist, können konkretere Aussagen zum zukünftigen Monitoring der Maßnahme noch nicht erläutert werden. Sobald eine Ausgleichsfläche zur Verfügung steht wird ein entsprechendes Monitoringverfahren mit dem Kreis Unna abgestimmt.

11. Landwirtschaftskammer NRW

Keinen Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

12. Stadt Bergkamen, Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

13. Stadt Dortmund

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

14. Stadt Hamm

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

15. Unity media NRW GmbH, Regionalbüro Mitte

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

16. Landeskirchenamt Baureferat

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

17. GSW Gemeinschaftsstadtwerke GmbH

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

18. Regionalverband Ruhr, Regionalplanungsbehörde

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

19. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf, Referat K4-TÖB

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme

20. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen

Keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung

Keine Stellungnahme