



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Fachbereich Planung und Umwelt

Vorlage

Nr. 230/2000

Beschlussvorlage

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

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

Bezeichnung des TOP

38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen für eine Fläche südlich des Kamen Karrees und westlich der Unnaer Straße
hier: Feststellungsbeschluss

Fachbereichsleiter/in	Dezernent	Bürgermeister	Datum

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Kamen beschließt:

1. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen einschl. des Erläuterungsberichtes (Anlage zur Beschlussvorlage)

Die Flächennutzungsplanänderung hat folgendes zum Inhalt:

Der als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Bereich südlich des Kamen Karrees und westlich der Unnaer Straße wird entsprechend dem Planentwurf als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Genehmigungsverfahrens beauftragt.

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

Der Rat der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung am 29.04.1999 beschlossen, die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen durchzuführen.

Die Bestätigung der Bezirksregierung Arnsberg, dass das Planvorhaben an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz NW angepasst ist, erfolgte am 17.05.1999. Als Ergebnis einer zunehmenden Konkretisierung der Planung vergrößerte sich der Änderungsbereich um ca. 50 m in Richtung Süden. Die Notwendigkeit dieser Vergrößerung ergab sich aus der städtebaulichen und ökologischen Zielsetzung, das

Flurstück Gemarkung Südkamen, Flur 7, Nr. 370 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitestgehend in seinen Strukturen zu erhalten. Auf diesem Flurstück befindet sich ein in Ost-West-Richtung fließendes offenes Gewässer 2. Ordnung. Zudem ist die Fläche gleichmäßig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die sich daraus ergebenden Flächenverluste sollen über die Vergrößerung des Änderungsbereiches kompensiert werden. Die Bestätigung der Anpassung des erweiterten Änderungsbereiches an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz NW erfolgte am 02.09.1999.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 04.05.2000. Im Rathaus Kamen, Sitzungssaal II wurden anlässlich der durch öffentliche Bekanntmachung einberufenen Bürgerversammlung allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt und ihnen die Möglichkeit geboten, die Planung zu erörtern und sich dazu zu äußern.

Das Beteiligungsverfahren für die Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 03.07. – 04.08.2000 statt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 04.10. – 06.11.2000 durchgeführt.

Die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Verwaltung geprüft. Sie sind zusammen mit einer Stellungnahme der Verwaltung und einem Abwägungsvorschlag beigelegt.

Die Voraussetzungen für den Feststellungsbeschluss zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen sind gegeben.

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahme der Gemeinschaftsstadtwerke Kamen - Bönen - Bergkamen:

Die Gemeinschaftsstadtwerke bitten darum, den Satz: „Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen gesichert“, um den Punkt Fernwärme zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Der Satz wird wie folgt ergänzt: „Die Fernwärme-, Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen gesichert“

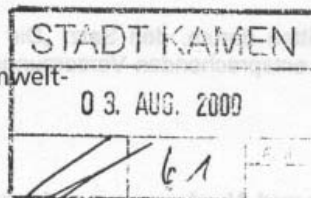
Gemeinschaftsstadtwerke
Kamen · Bönen · Bergkamen

GSW

GSW • GEMEINSCHAFTSSTADTWERKE GmbH • KAMEN • BÖNEN • BERGKAMEN
Postfach 1680 • 59159 Kamen

Stadt Kamen
-Fachbereich Planung und Umwelt-
Rathausplatz 1

59174 Kamen



Poststr. 4
59174 Kamen
Tel. (02307) 978-0
Fax (02307) 978-333
19.07.2000
Herr Teller
☎ 978-110

DFNP-Akte

38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen für einen Bereich südl. des Bebauungsplanes Nr. 16 Ka (Kamen Karree) und westlich der Unnaer Straße (B 233) sowie Bebauungsplan Nr. 61 Ka "Unnaer Straße"

Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Träger öffentl. Belange gem. §§ 2 (2), 4 (1) BauGB

hier: Stellungnahme der GSW Gemeinschaftsstadtwerke GmbH Kamen-Bönen-Bergkamen

Sehr geehrte Damen und Herren,

da das o.g. Plangebiet an unser Fernwärmenetz Kamen Karree angeschlossen werden soll, bitten wir, folgende Passagen mit in den Flächennutzungsplan bzw. den Bebauungsplan aufzunehmen:

Flächennutzungsplan:

Ziffer 4 Satz 1 bitte wie folgt ändern:

„Die Fernwärme-, Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen gesichert.“

Bebauungsplan:

in Ziffer 6.2 bitte folgendes einfügen:

„Die Deckung des Wärmebedarfs soll über eine zentrale Wärmeversorgung aus dem Kamen Karree erfolgen.“

Konten:

Städt.Sparkasse
Kamen 002 659
(BLZ 443 513 80)

Sparkasse
Bergkamen-Bönen
125
(BLZ 410 518 45)

Volksbank Kamen e.G.
5 000 119 101
(BLZ 443 613 42)

Commerzbank Kamen
1 405 208
(BLZ 440 400 37)

Dresdner Bank Kamen
3 569 974
(BLZ 440 800 50)

Postbank Dortmund
15 981 - 465
(BLZ 440 100 46)

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Hartmut Madeja
Sitz der Gesellschaft:
Kamen
Geschäftsführung:
Heinrich Josef Gorres
(Vorsitzender)
Klaus Soth
Ludger Topfer
Handelsregister:
Amtsgericht Kamen
HRB 0518

Seite 2

zum Schreiben an Stadt Kamen -Fachbereich Planung und Umwelt- vom 19.07.2000

Gemeinschaftsstadtwerke
Kamen • Bönen • Bergkamen

GSW



Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GSW Gemeinschaftsstadtwerke GmbH

Kamen • Bönen • Bergkamen

[Handwritten signature] i. A. TMM

Stellungnahme des Forstamtes Schwerte:

Das Forstamt Schwerte bittet zu prüfen, inwiefern die Ersatzmaßnahmen außerhalb des zukünftigen Bebauungsplangebietes ebenfalls in die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Festsetzung Wald aufgenommen werden können.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Die Fläche für die erforderlichen Ersatzanpflanzungen sollen zukünftig im Rahmen des Flächennutzungsplanneuaufstellungsverfahrens als Wald dargestellt werden. Durch diese Maßnahme wird ein aufwendiges Änderungsverfahren unnötig, welches lediglich zu einer erheblichen Verzögerung bei der Planaufstellung führen würde.



Der Leiter des Forstamtes Schwerte
der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe
als Landesbeauftragter

Forstamt Schwerte, Grünstraße 73a, 58239 Schwerte

Stadt Kamen
Fachbereich Planung und Umwelt

59172 Kamen

Telefon: (0 23 04) 9 42 06-0
Durchwahl: (0 23 04) 9 42 06-21
Telefax: (0 23 04) 9 42 06-85



Auskunft erteilt: FD Lutterbey
Aktenzeichen: 25-05-24.02 lu-fa
Datum: 06.07.00

38. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 61 Ka „Unnaer Straße“

Bezug: Ihr Schreiben vom 30.06.00, Az. 61-20-05-38 sowie 61-26-02-61

Forstrechtlich bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

Ich bitte aber zu prüfen, ob es nicht sinnvoll ist, die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes auch in die Änderung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen. Hierbei lege ich Wert auf die Festlegung als „Wald“.

Bei den Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes handelt es sich bei der vagen Beschreibung und kartenmäßigen Darstellung um die Neuanlage von Wald. In der Beschreibung wird zwar von Feldgehölzen gesprochen, doch rechtlich sind diese Flächen als Wald anzusehen und fallen dadurch hoheitlich in den Zuständigkeitsbereich der Forstbehörde. Die Erstaufforstung im Wege eines Bebauungsplanes ist rechtlich möglich, ohne daß seitens der Forstbehörde eine Erstaufforstungsgenehmigung nach § 41 Landesforstgesetz erforderlich ist. Ich bestehe jedoch darauf, daß die Untere Forstbehörde bei der Anlage des Waldes – Baumartenwahl, Pflanzenqualität, Herkunft nach dem Saat- und Pflanzgutgesetz usw. – beteiligt wird.

(Lutterbey)
Forstdirektor

Zahlungen an: - Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe - Forstbuchhaltung - 48143 Münster, Schorlemerstraße 26
- WGZ-Bank, Münster, BLZ 400 600 00, Konto-Nr. 403 213

Die Dienststelle ist mit der Deutschen Bahn AG - Station Schwerte - sowie den Buslinien 131 160 161 bis Haltestelle Ottensmühl zu erreichen

Stellungnahme des Naturschutzbundes Deutschland, Kreisverband Unna e.V.

Der Naturschutzbund Deutschland zweifelt grundsätzlich die Notwendigkeit der Flächennutzungsplanänderung an.

Er erläutert, dass nahezu die Hälfte der Fläche (46 %) sich in einem ökologisch relativ wertvollen Zustand befindet (durchschnittlich 0,57).

Er regt an, als Alternativstandort die Ackerfläche auf der östlichen Seite der Unnaer Straße, südlich des Schattweges vorzusehen, da hier die ökologische Wertigkeit als nicht so hoch zu bewerten sei. Er regt an, den derzeitigen Änderungsbereich als Ausgleichsfläche vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Aufgrund der isolierten Lage der Fläche, im Westen verläuft in relativer Nähe die BAB 1, im Osten grenzt die B 233 unmittelbar an, im Norden grenzen bestehende Gewerbe- und Industriegebiete an und im Süden die Stadtgrenze von Unna, ist eine landwirtschaftliche Nutzung für die Zukunft ausgeschlossen. Eine gewerbliche Nutzung bietet sich daher aufgrund der exponierten Lage an. Durch den Neubau der Autohäuser können darüber hinaus die derzeit in Kamen und Unna vorhandenen Arbeitsplätze der Firma Hülpert dauerhaft gesichert und eine ganze Reihe neuer hochwertiger Arbeits- und insbesondere Ausbildungsplätze neu geschaffen werden.

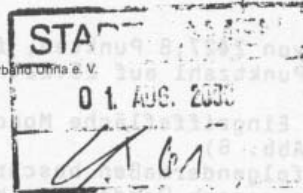
Es ist richtig, dass die Biotopwertbilanzierung eine Fläche von ca. 46 % als relativ ökologisch wertvoll erachtet wird. Hierbei entspricht der ermittelte Durchschnittswert für die Fläche nur einer mittleren Wertigkeit von 0,57 (Wertigkeitsskala von 0,0 – 1,0) und ist dadurch grundsätzlich nicht als hochwertig einzustufen. Zu den ökologisch relativ wertvollen Biotoptypen gehören lediglich standortheimische Gehölze, Obstweiden sowie die noch junge Ausgleichsfläche (ca. 20 % der Gesamtfläche). Der Eingriff ist daher zwar grundsätzlich als Nachhaltig zu erachten. Er ist allerdings aufgrund des relativ kleinflächigen Verlustes an Biotopotential als nicht erheblich einzustufen.

Die vom Naturschutzbund angesprochene mögliche Alternativfläche östlich der Unnaer Straße ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Hohe Ridde – Heerener Holz“ und dadurch mit erheblichen Restriktionen belegt. Darüber hinaus sind im Landschaftsplan Nr. 4; Raum Kamen – Bönen die Anlage von Feldhecken sowie eines Raines auf der Fläche festgesetzt.

Als Ausgleichsflächen gut geeignet sind geringwertige Flächen (Äcker) bzw. Flächen ohne Biotopwert. Die vorliegenden Grünländer verfügen bereits über eine mittlere bzw. höhere Wertigkeit (0,4 – 0,7), so dass durch Biotopentwicklungsmaßnahmen z.T. nur geringe Wertsteigerungen und somit wenig anrechenbare Kompensationsflächen verbunden sind. Auch bestehen durch allseitige Barrieren Kamen Karree im Norden, B 233 im Osten, ausgeräumte Ackerflure bis zum Siedlungsrand von Unna und die Autobahn 1 im Westen nur bedingt Austauschbeziehungen zu ähnlichen Biotopstrukturen.

Die Bedenken werden daher zurückgewiesen.

Alle weiteren Punkte der Stellungnahme des Naturschutzbundes Deutschland sind nicht Flächennutzungsplan relevant und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bewertet.



Kreisverband Unna e. V.

An die
Stadt Kamen
- Fachbereich Planung und Umwelt -
Rathausplatz 1
59174 Kamen

Absender / Unser Zeichen

FND-Alte

Ihre Nachricht vom / Ihr Zeichen

Betr.:

Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich südl.
des Bebauungsplanes Nr. 16 Ka und westl. der B 233,
sowie Bebauungsplan Nr. 61 Ka.
Hier: Träger der öffentl. Belange.
Ihr Zeichen: 61-20-05-38 sowie 61-26-02-1-61

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu den beiden o.b. Planungsvorhaben äußern wir uns wie folgt:

I) Zum Erfordernis der Planänderungen:

Dem NABU KV Unna erscheint die Errichtung von Autohäusern auf der vorgesehenen Teilfläche nicht zwingend. Von der vorgesehenen Fläche von 54995 qm sind laut landschaftspflegerischem Fachbeitrag nahezu die Hälfte (ca. 46 %) in einem ökologisch relativ wertvollen Zustand (Biotopwert dieser 46 % durchschnittlich 0,57). Hinzu kommt die (überraschend abgerissene) Hofstelle, die abgesehen von dem von uns nicht einzuschätzenden architektonischen Wert, von großer Bedeutung für den Naturschutz war. (Nistmöglichkeiten für Schwalben, Mauersegler, Turmfalke, Haus- und Faldsperling, Bachstelze, etc., Standort für Mauerrauke, seltene Farne, Mauerpfeffer, Efeu, Wein, Zymbelkraut)

Als alternatives Terrain steht an der Gegenseite der B 233 eine Ackerfläche von wesentlich geringerem Naturschutzwert zur Verfügung. Die Fläche Haus v.d.Heide gäbe ein vorzügliches Ausgleichsarreal ab.

II) Zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag

1) Eingriffs- und Kompensationsbilanz der Bebauungsfläche (s. Abb. 3, S.21)

Wir kommen zu folgenden abweichenden Bewertungen des IST-Zustandes: (Grundlage der vom Kreis U. erstellten Tabelle)
Lfd. Nr. 8 (Obstgehölz) Grundwertfaktor 9 (nicht 6)

11 " "
12 " "

Bei einer Gesamtfläche v. 350 qm ergeben sich 105 Zusatzpunkte.

Lfd Nr. 7 (Grünl.brache, hochst.r.) Grundwertfaktor 5 (nicht 4)
Bei einer Fläche v. 8058qm ergeben sich 808 Zusatzpunkte.

Lfd. Nr. 21 (Zier-und Nutzgarten, z.T. brachgef.) Grundwertfaktor 0,5 (nicht 0,3) Zusatzpunkte: 328,6 bei einer Fläche von 1643qm.

Lfd. Nr. 23 (Obstweide hochst.r.) Grundwertfaktor 0,9

zusätzliche Fläche v. 5931 qm, Zusatzpunkte: 1186,2

bitte wenden!

Insgesamt ergibt sich ein Mehr von 2.427,8 Punkten, folglich erhöht sich die gesamte IST - Punktzahl auf 25.224 Punkte.

II/2: Zum IST - Zustand der Eingriffsfläche Monopol - Grillo 1/2 Kamen. (Vgl. S. 34, Abb. 6)

Der Hauptteil der Fläche wird folgendermaßen beschrieben:

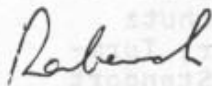
"Schotter, Kies, Sandfläche, wassergeb. Wegdecken, hier: Rohboden". (Erhebungsdatum 7.4.2000. (21.605 qm)

Am 16.7. und 17.7. 2000 wurde bei einer Begehung der Fläche durch zwei Mitglieder des NABU, KV Unna, festgestellt: Mindestens 5000 qm der als Rohboden bezeichneten Fläche im östlichen Bereich ist eine Brachfläche mit jungem Gehölzaufwuchs. Hieraus ergibt sich ein Grundwert von, 0,6 Punkten, gegenüber 0,1 Punkten, wie sie der Fachbeitrag angibt. Dies führt zu einer zusätzlichen Punktzahl von 2500. Zusammen mit der unter II/1) ermittelten zusätzlichen Punktzahl ergibt sich eine Gesamtzahl von 4.927,8 Punkten, die kompensiert werden müssen.

Überdies wird von mehreren Zeitzeugen berichtet, daß die gesamte vorgesehene Ausgleichsfläche von 21.605 qm. bis mindestens Ende 1999 sich im Zustand einer Brache von circa 10 Jahren befunden habe. Der gegenwärtige IST - Zustand wurde (und wird) erst seit dem Frühjahr 2000 hergestellt. Man hätte also von einem IST - Grundwert von 0,6 bis 0,7 anstatt des im Fachbeitrag vorgesehenen Grundwerts 0,1. ausgehen müssen.

Wir bitten die Stadt Unna, die Entwicklung des Zustandes der Halde über die letzten 20 Jahre zu verfolgen und ggf. die nötigen Schritte zu einem grundlegend neuen, der Realität und den gesetzlichen Grundlagen entsprechenden Kompensationsverfahren einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen



(Herwig Rabeneck, Heerener Str. 115,
59174 Kamen)

Flächennutzungsplan der Stadt Kamen

38. Änderung

Erläuterungsbericht (Entwurf)

- **Ausgangslage:**

Der in Rede stehende Bereich, der sich überwiegend in städtischem und in kleinerem Maße in privatem Eigentum befindet, liegt am südlichen Rand des Stadtgebietes, in Nähe der BAB-Anschlußstelle Kamen-Zentrum, unmittelbar an der B 233 und an der Stadtgrenze zur Nachbarstadt Unna.

Die Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 5,1 ha. Bei dem Großteil der Fläche (ca. 24.000 qm) handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die im Jahre 1993 in das Eigentum der Stadt Kamen übergegangen ist.

Die landwirtschaftliche Nutzung ist bereits vor vielen Jahren aufgegeben worden.

Aufgrund der isolierten Lage der Fläche, im Westen verläuft in relativer Nähe die BAB 1, im Osten grenzt die B 233 unmittelbar an, im Norden grenzen bestehende Gewerbe- und Industriegebiete an und im Süden die Stadtgrenze von Unna, ist eine landwirtschaftliche Nutzung für die Zukunft ausgeschlossen.

- **Anlaß und Erfordernis der Planänderung:**

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Entwicklung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO über die verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden.

Aufgrund der oben näher beschriebenen exponierten Lage an der B 233, der BAB-Anschlußstelle „Kamen-Zentrum“ und vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete sollen mit der Entwicklung des Gewerbegebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung und Errichtung von Autohäusern z.B. der Marken AUDI, VW und notwendiger Nebenbetriebe (z.B. Karosseriebau, Lackiererei) geschaffen werden.

Mit Blick auf eine gewerbliche Entwicklung des Bereiches sind im Jahre 1998 zwischen der Stadt Kamen und Investoren intensive Gespräche geführt worden. Ein Investor (HÜLPERT-GRUPPE Dortmund) hat u.a. für die Städte Kamen und Unna die Vertriebsrechte des VAG-Konzerns für Fahrzeuge der Marken AUDI und VW.

Die Fa. HÜLPERT betreibt innerhalb des Kreises Unna zur Zeit zwei VAG-Autohäuser. HÜLPERT & Braucks in Kamen sowie HÜLPERT & Müller in Unna.

Die Konzernstrategie des VAG-Konzerns geht dahin, VW und AUDI nicht mehr wie bisher in einem Autohaus anzubieten, sondern in zwei baulich/räumlich und wirtschaftlich voneinander unabhängigen Autohäusern, jedoch an einem Standort. Diese Strategie der Markentrennung muß von allen Händlern innerhalb der nächsten Jahre umgesetzt werden.

Die beiden derzeitigen Standorte in Kamen und Unna lassen die geforderte Neustrukturierung bzw. Expansion aufgrund der jeweils gegebenen standortspezifischen Verhältnisse in keinem Fall zu.

Die HÜLPERT-Gruppe muß diese Standorte daher aufgeben und möchte an der B 233 zwischen Kamen und Unna zwei neue Autohäuser für die Marken VW und AUDI errichten, die den Konzernansprüchen genügen und der aus den Vertriebsrechten ableitbaren Versorgungsfunktion gerecht werden.

In diese Konzeption sollen weitere Betriebe des Verkaufs und der Reparatur von Kraftfahrzeugen sowie eine Betriebsstelle des technischen Überwachungsvereins (TÜV) eingebunden werden (s. auch oben).

Insgesamt können damit die derzeit in Kamen und Unna vorhandenen Arbeitsplätze dauerhaft gesichert und eine ganze Reihe neuer hochwertiger Arbeits- und insbesondere Ausbildungsplätze neu geschaffen werden.

• **Ziele der Landesplanung im GEP:**

Nach Darstellung im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt DO/UN/HAM, liegt die Fläche überwiegend innerhalb eines Agrarbereiches und zum Teil auf der Nahtstelle im Übergangsbereich zu dem nördlich anschließenden Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich.

Aufgrund der oben beschriebenen isolierten Lage der Fläche und der für die Zukunft auszuschließenden landwirtschaftlichen Nutzung ist hier mit Blick auf die geplante Nutzung mit Priorität der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich zu sehen.

Die Bestätigung der Anpassung der Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgte mit Verfügung vom 02.09.1999 durch die Bezirksregierung Arnsberg.

• **Verkehrerschließung:**

Die Fläche liegt unmittelbar an der B 233 und in räumlicher Nähe zur BAB – Abfahrt Kamen-Zentrum der BAB 1. Die äußere Erschließung ist damit in ihrer Qualität hervorragend.

Die verkehrliche Haupteerschließung der Fläche soll über die Gemeindestraße „Kamen Karree“ erfolgen, die direkt an den Knotenpunkt B 233/Kamen Karree/Schattweg (Gemeindestraße) angebunden ist. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs kann damit gewährleistet werden. Die Leistungsfähigkeit des signalgesteuerten Knotenpunktes ist gegeben.

Eine Vorabstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Straßenbauamt, Hagen, ist bereits erfolgt.

Durch naheliegende Haltestellen des ÖPNV an der B 233 ist zudem eine sehr gute Anbindung an den Buslinienverkehr der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna gegeben (SchnellBus-Linie und RegionalBus-Linien).

- **Berücksichtigung sonstiger Planungen:**

1. Altlasten

Die Fläche ist nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Unna enthalten.

2. Denkmalpflege

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 dem Westfälischem Museum 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 Abs. 4 DSchG NW).

3. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 4 Raum Kamen / Bönen. In der Festsetzungskarte sind für den Planungsbereich keinerlei Festsetzungen enthalten. In der Entwicklungskarte ist für den Planungsbereich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung“ dargestellt.

Der Landrat des Kreises Unna hat der beabsichtigten Planung zugestimmt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der einschlägigen rechtlichen Regelungen und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde bewertet und bilanziert. Die Bilanzierung sowie sich daraus ergebende und notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt bzw. umgesetzt.

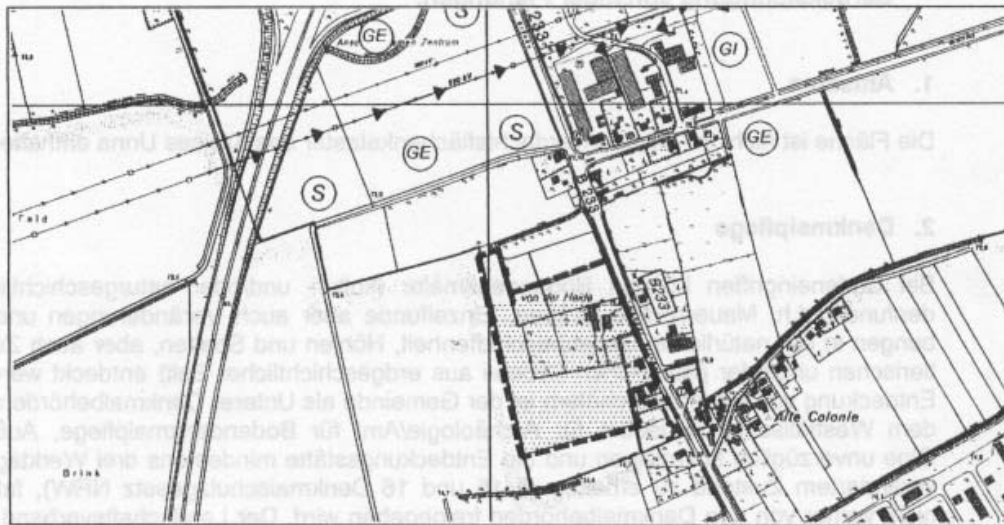
4. Energie- und Wasserversorgung

Die Fernwärme-, Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen gesichert. Notwendige Leitungstrassen werden im Rahmen der Bauleitplanung gesichert.

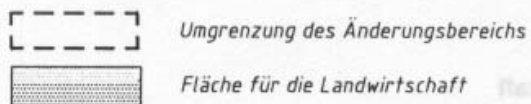
5. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets wird unter Berücksichtigung der maßgeblichen rechtlichen Regelungen erfolgen. Dafür notwendige Flächen werden gesichert. Die Entwässerungsplanung wird gutachterlich begleitet und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

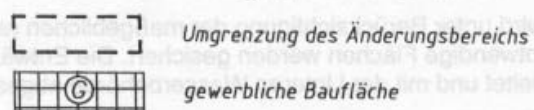
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kamen M. 1:10 000



Bestand



38. Änderung (Entwurf)



NIEDERSCHRIFT

über die Bürgerbeteiligung zur 38. Änderung des FNP und zur Aufstellung des Bebauungsplanes 61 in Kamen

Teilnehmer: siehe beiliegende Anwesenheitsliste

Für die Verwaltung: Herr Baudrexl
Herr Liedtke
Herr Reich
Herr Jungmann
Herr Harrach

Ort: Rathaus Kamen, Sitzungssaal II

Datum / Uhrzeit: 04.05.2000 / 19.00 bis 20.00 Uhr

Herr **Baudrexl** begrüßte die anwesenden Bürger und Ratsvertreter und erläuterte die Grundzüge der Bauleitplanung. Er ging hierbei insbesondere auf den Sinn einer Bürgeranhörung sowie auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ein.

Anschließend verdeutlichte Herr **Liedtke** anhand verschiedener Folien den derzeitigen Verfahrensstand bei der Überplanung der ca. 5 ha großen Fläche südlich des Kamener Karrees/ westlich der B 233 (Unnaer Straße):

Der Flächennutzungsplan, der zurzeit für die betroffene Fläche eine landwirtschaftliche Nutzung ausweist, soll hier künftig eine gewerbliche Nutzung vorsehen.

Der Bebauungsplan, der u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung beschreibt, ist noch nicht beschlossen.

Herr **Liedtke** erläuterte anhand eines Entwurfs die einzig angedachte Verkehrsanbindung über die vorhandene Straße 'Kamen Karree'.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (im Wesentlichen durch Versiegelung) seien noch mit dem Kreis Unna abzustimmen. Klar ist, dass diese Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des hier überplanten Bereiches und somit an anderer Stelle im Stadtgebiet umzusetzen sind.

Herr **Liedtke** erläuterte auch einen Gestaltungsentwurf des Investors, der die Lage und Nutzung verschiedener Gebäude und Verkehrsflächen des Autoparks nachzeitigem Stand

zeigt. Bei Umsetzung der Planung muß die vorhandene Hofstelle „Von der Heide“ abgebrochen werden.

Herr **Liedtke** ging auch auf das lärmtechnische Gutachten vom Rheinisch-Westfälischen TÜV ein, das die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft (auch in Richtung Unna) bewertet. Hierbei wurde die Immissionssituation auf 3 Wohngrundstücken südlich und östlich der Projektfläche untersucht. Zugrunde gelegt wurden die Richtwerte für Mischgebiete.

Im Ergebnis seien während der Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) keine negativen Auswirkungen bzw. Überschreitungen des Richtwertes von 60 dB (A) zu erwarten. Für den Fall, dass die vorgesehenen Betriebe auch in den Nachtstunden (22.00 - 6.00 Uhr) arbeiten, könne es zu Richtwertüberschreitungen (in der Nacht: 45 dB (A)) kommen. Hier werde, so Herr **Liedtke**, der Bebauungsplan über Auflagen und Festsetzungen Vorkehrungen treffen, z.B. Betriebseinschränkungen.

Herr **Plümpe** fragte, ob die Gewerbefläche abends abgesperrt werde.

Herr **Baudrex** antwortete, dass sich der Investor mit dieser Frage auseinander zu setzen habe, da es um gestalterische und Sicherheitsaspekte gehe. Für das Bebauungsplanverfahren sei diese Frage aber nicht relevant.

Frau **Nigge** bat um Erläuterung der nächtlichen Beschränkungen für Betriebe und fragte, ob auf der Fläche auch Werkstätten angesiedelt werden könnten.

Herr **Baudrex** bestätigte die derzeitigen Absichten des Investors, auch Werkstätten, Karosseriebau- und Lackierbetriebe zu errichten. Sofern die Absicht bestünde, solche Betriebe auch in den Nachtstunden arbeiten zu lassen, was derzeit aber reine Spekulation sei, müsse der Geräuschpegel für die Nacht untersucht und bewertet werden. Bei Überschreitung des Richtwertes von 45 dB (A) müssten dann geeignete Gegenmaßnahmen getroffen werden, z.B. über zeitliche Betriebseinschränkungen oder bauliche Lärminderungsmaßnahmen.

Frau **Nigge** erkundigte sich nach den Standorten der Werkstätten auf dem Gelände.

Herr **Baudrex** wies darauf hin, dass die Standorte durch den Investor organisiert werden, dabei aber Baurecht und Einschränkungen durch die Lärmschutzaufgaben zu beachten seien.

Frau **Nigge** erkundigte sich, ob dem Bürger ein Einspruchsrecht gegen die besonders lärmzeugenden Betriebe zusteht.

Herr **Baudrex** führte dazu nochmals aus, dass im Bebauungsplan Festsetzungen und Auflagen formuliert werden, die aus den gesetzlichen Vorgaben, den eingeholten Gutachten, dem Ergebnis der Bürgeranhörung und den Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange resultieren. Diese seien für den Unternehmer, der dort ansiedelt, bindend.

Neben dieser Anhörung hätten die Bürger auch im Rahmen der später noch folgenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Gelegenheit, ihre Bedenken zu äußern oder Anregungen zu geben.

Nach endgültigem Beschluss habe der Bebauungsplan dann allerdings Rechtscharakter und sei insofern abgeschlossen.

Frau **H. Kopelke** fragte, warum der TÜV in seinem Gutachten von einem Mischgebiet ausgeht, was für die Höhe der Richtwerte eine Rolle spielt. Weiterhin erkundigte sie sich, ob noch eine 2. Anbindung - über die B 233 / Unnaer Straße - geplant sei.

Herr **Liedtke** antwortete auf die erste Frage, dass sich die Mischgebietsfestsetzung aus den entsprechenden Regel- und Gesetzeswerken ergibt. Dies sei Planungs- und Berechnungsgrundlage für den Gutachter.

Zur zweiten Frage bestätigte er, dass es in einer früheren Planung und aufgrund des Interesses des Investors eine weitere Zufahrt / Abfahrt zur B 233 gab. Diese werde aber durch das Westfälische Straßenbauamt Hagen als zuständigem Straßenbaulastträger für die B 233 abgelehnt. Daher bleibe es bei der einen Zuwegung über die Straße 'Kamen Karree', wie dargestellt.

Herr **G. Kopelke** bedauerte, dass der bisher freie Blick aus dem Garten nun verbaut würde und fragte, wer den Schallpegel der Betriebe überprüft bzw. bei Beschwerden für Abhilfe sorgt.

Herr **Baudrex** antwortete, dass der Unternehmer zunächst die Einhaltung der vorgegebenen Richtwerte nachzuweisen habe. Wenn ein begründeter Verdacht besteht, dass diese Werte nicht eingehalten werden, wird die Stadt Kamen in Verbindung mit dem staatlichen Umweltamt die Situation überprüfen und wenn nötig für Abhilfe sorgen.

Auch Frau **Nigge** bedauerte, künftig von Autos "eingekesselt" zu werden. Sie befürchtet weiterhin, dass die von ihr vermietete Wohnung im Wert sinkt.

Mit Blick auf die Verkehrsinfrastruktur und die wachsenden Verkehrsströme in diesem Bereich stimmte ihr Herr **Baudrex** zu. Die Lage bedeute eine vergleichsweise schlechte Wohnqualität. Die Annahme eines sinkenden Mietwertes unterstellt allerdings eine nachhaltige Veränderung der Situation durch das neue Projekt.

Herr **G. Kopelke** befürchtet Beeinträchtigungen durch sehr viele Kfz.-Bewegungen in dem Gewerbebereich hinter seinem Garten.

Mit Blick auf den vorliegenden Gestaltungsentwurf und die dort vorgesehenen Kfz.-Wartungs- und Reparaturbetriebe schätzte Herr **Baudrex** die Zahl der Kfz.-Bewegungen nicht so dramatisch ein wie Herr Kopelke. Um dennoch mögliche Beeinträchtigungen zu reduzieren schlug er vor, durch Anpflanzung eines angemessenen Gehölzstreifens den Lärm- und Sichtschutz für die sensiblen Bereiche zu verbessern. Dieses soll im Bebauungsplan so festgesetzt werden.

Herr **H. Menne** erkundigte sich, wie hoch die Zahl der Fahrzeugbewegungen sei, die der Gutachter bei seinen Beurteilungen zugrunde gelegt habe.

Herr **Liedtke** antwortete, dass der Gutachter von maximal 500 Fahrzeugen pro Tag ausgegangen sei, die in den Gewerbepark ein- und ausfahren (1000 Bewegungen pro Tag).

Herr **Etzold** fragte nach der Entwässerungssituation auf der überplanten Fläche.

Herr **Jungmann** antwortete, dass das Schmutzwasser über die Mischwasserkanalisation der Kläranlage zugeführt werde. Darüber hinaus sei gutachterlich festgestellt, dass das Niederschlagswasser auf der Fläche nicht versickert werden könne. Der Untergrund sei hierfür nicht geeignet. Es sei daher vorgesehen, eine Regenrückhaltung mit nachgeschalteter, kontrollierter Ableitung in den angrenzenden Bachlauf vorgesehen.

Frau **M. Hilsmann** erkundigte sich, wie intensiv die Fläche bebaut und wie nah die Bebauung an die Projektgrenzen herangeführt werden könne.

Herr **Liedtke** antwortete, dass sich die Bebauung am Baurecht und am Bebauungsplan zu orientieren habe. In diesem Rahmen liegen die Gestaltungsmöglichkeiten des Investors.

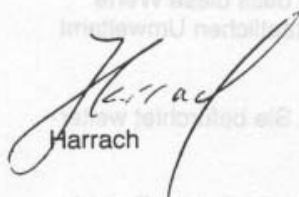
Die der Bebauung zur Verfügung stehende Fläche ist im Bebauungsplan grau umrissen, woraus sich auch der Abstand zu den benachbarten Flächen ergibt.

Es ist davon auszugehen, dass der Autopark aber nur schrittweise entsteht und insofern einen gewissen Entwicklungszeitraum benötigt.

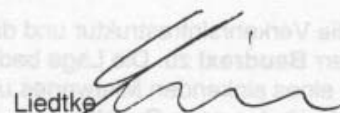
Herr **Menne** fragte nach der Zuständigkeit für die B 233, die seines Wissens seit Januar 1999 nicht mehr Bundes- sondern Landesstraße sei.

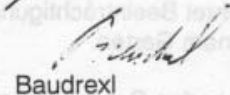
Herr **Liedtke** antwortete, dass auch Landesstraßen vom Westfälischen Straßenbauamt in Hagen unterhalten werden und sich die Zuständigkeit insofern nicht ändern würde.

Nachdem kein weiterer Erörterungsbedarf mehr bestand, bedankte sich Herr **Baudrexel** bei den Anwesenden und schloß die Versammlung.


Harrach

gesehen:


Liedtke


Baudrexel