



# Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

**Nr. 41/2002**

Fachbereich Planung und Umwelt

vom: 04.03.2002

## Beschlussvorlage

öffentlich

nichtöffentlich

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

Bezeichnung des TOP

36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen für einen Bereich der ehemaligen Zeche Königsborn 2/5 im Stadtteil Heeren-Werve  
hier: Feststellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Kamen beschließt:

1. Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen einschl. des Erläuterungsberichtes (Anlage zur Beschlussvorlage).

Die Flächennutzungsplanänderung hat folgenden Inhalt:

Die als „Industriefläche“ und als „Fläche für Bahnanlagen“ ausgewiesenen Bereiche entfallen gänzlich. „Gewerbliche Bauflächen“, „Gemischte Bauflächen“ sowie „Grünflächen“ werden nach den Erfordernissen der künftigen Nutzung neu geordnet. „Wohnbauflächen“ im südwestlichen und „Sonderbauflächen“ im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches werden neu dargestellt. Der Bereich der ehemaligen Schachtanlage Königsborn 2/5 wird gem. § 5 (3) Nr. 3 Baugesetzbuch als „Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

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

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

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung am 03.12.1998 beschlossen die 36. 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 angepasst ist, erfolgte am 05.05.1999.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde am 18.11.1998 im Rathaus der Stadt Kamen anlässlich einer Bürgerversammlung durchgeführt. Hier wurden allen interessierten Bürgerinnen und Bürger 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 gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurde vom 01.03.1999 bis zum 06.04.1999 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 12.11.2001 bis 14.12.2001 statt.

Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Verwaltung geprüft. Anregungen und Bedenken sind zusammen mit einer Stellungnahme der Verwaltung und einem Abwägungsvorschlag beigefügt.

Die Voraussetzungen für den Feststellungsbeschluss zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen sind gegeben.

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

**Stellungnahme des Kreises Unna:**

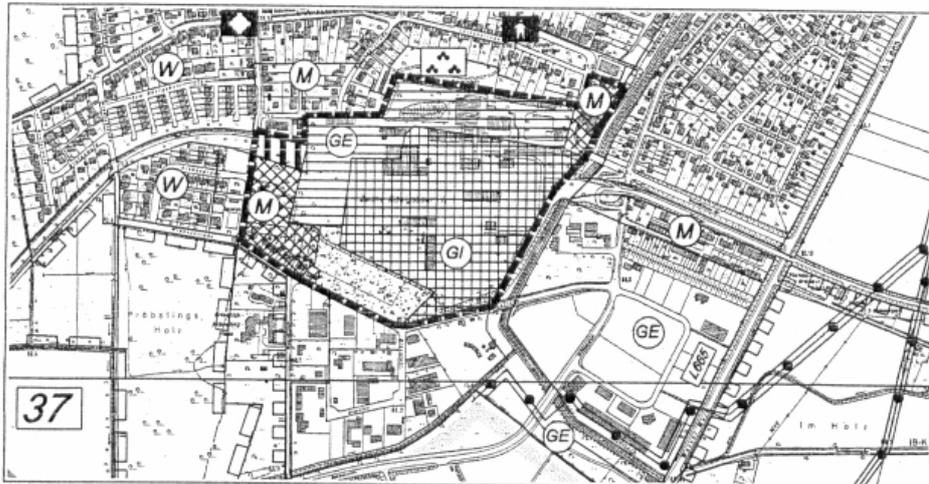
Der Kreis Unna regt an, den Abschnitt „Altlastenproblematik“ im Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung zu aktualisieren und zu ergänzen. Dabei sollte auf die bis heute durchgeführten Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen näher eingegangen werden.

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:**

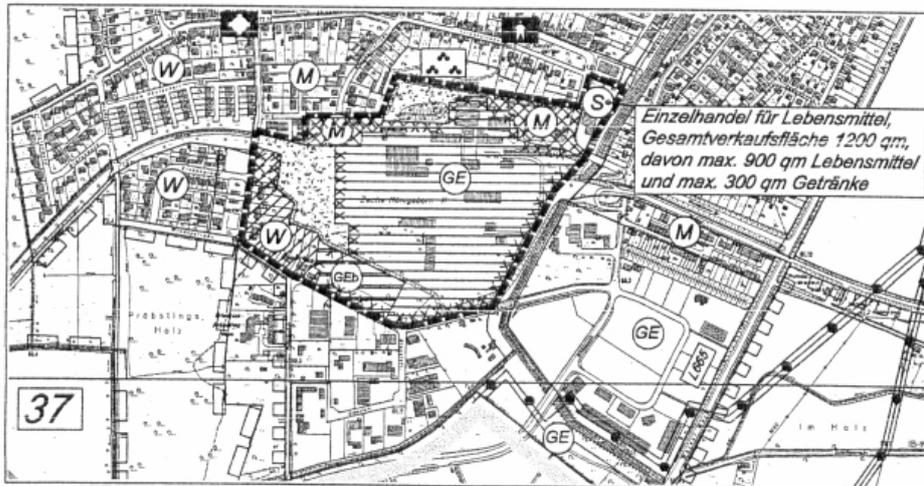
Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung des Kreises zu folgen. Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend ergänzt.



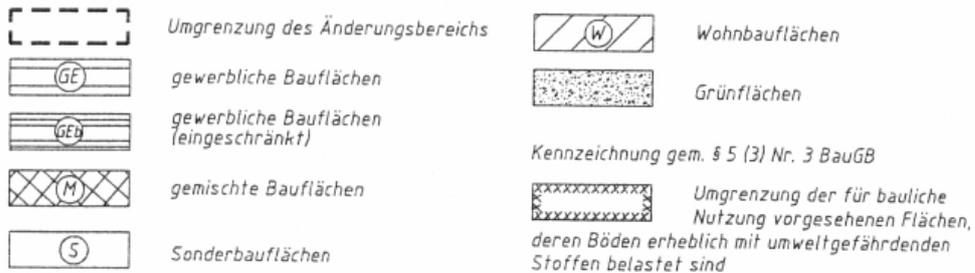
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
der Stadt Kamen M. 1:10 000



Bestand



36. Änderung (Entwurf)



# Flächennutzungsplan der Stadt Kamen 36. Änderung

## Erläuterungsbericht

### Lage

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft den Bereich der ehemaligen Zeche Königsborn 2/5 sowie die angrenzende Wohnbebauung entlang der Rosen- und Wideystraße im Süden des Stadtteils Heeren – Werve.

### Anlass und Ziel der Planung

Nach Schließung der Schachtanlage Königsborn 2/5 im Jahre 1966 sind in den folgenden Jahren nach und nach die ehemaligen Bergbaugebäude und technischen Anlagen, bis auf einige Gebäude im Eingangsbereich des Zechengeländes, abgebrochen worden. Die verbliebenden Gebäude werden heute z.T. gewerblich bzw. für soziale Zwecke genutzt.

Die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes seinerzeit festgelegten Darstellungen der unterschiedlichen Flächennutzungen entsprechen nicht mehr den Planungen und Anforderungen für eine sinnvolle und bedarfsorientierte Nutzung der betreffenden Grundstücke. Damit der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 15 Ka-HW gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist diese Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

In der Stadt Kamen besteht weiterhin Bedarf sofort verfügbarer Gewerbeflächen, mit verursacht durch die vor Jahren erfolgte Zechenstilllegung und deren negative Folgen für den Arbeitsmarkt. Nachdem die Flächenreserven der in den letzten Jahren entstandenen Gewerbegebiete südlich und östlich des Änderungsbereiches aufgebraucht sind, soll zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe das ehemalige Zechengelände hergerichtet werden. Die diesbezügliche Planung stellt einen wichtigen Beitrag zum Abbau des gesamtstädtischen Arbeitsplatzbedarfes und zur Verbesserung der gewerblichen Struktur dar. Es bietet sich die Chance den erheblichen städtebaulichen Missstand an diesem durch die besondere Lagegunst attraktiven Standort dauerhaft zu beseitigen.

Mit Blick auf die künftige Nutzung des Areals wurde im Jahre 1997 eine Projektgesellschaft gegründet, der die Stadt Kamen und die Montan – Grundstücksgesellschaft (MGG) angehören. Sie hat sich zur Aufgabe gemacht die Entwicklung der Zechenbrache voranzutreiben. Geplant ist hier die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven mittleren und kleineren Gewerbebetrieben. Auf den darzustellenden gewerblichen Bauflächen sollen jedoch Einzelhandelsbetriebe aller Art sowie industrielle Nutzung ausgeschlossen bleiben.

Mit Rücksicht auf die angrenzenden Wohnbereiche sind aus Immissionsgründen als Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe Grünflächen bzw. gewerbliche Bauflächen mit Beschränkungen vorgesehen.

Für die dort lebenden Bewohner sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Wohnbevölkerung in den peripheren Bereichen ist durch entsprechende Gebietsabstufungen vor schädlichen Einflüssen hinreichend geschützt.

Der im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches vorhandene Bestand von Wohngebäuden bzw. die geplante Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Rosenstraße im Bereich der früheren Gleisanlagen der Zeche soll anstatt in einer gemischten Baufläche künftig innerhalb einer Wohnbaufläche liegen. Dadurch wird verhindert, dass sich Gewerbebetriebe mit nicht auszuschließenden Belästigungen in der Nähe der Wohngebäude etablieren. Zusätzlichen Immissionsschutz bietet die geplante Grünfläche zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und den gewerblichen Bauflächen.

Die gutachterlichen Ergebnisse eines lärmtechnischen Gutachtens des RWTÜV werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Der vorhandene Festplatz mit den ehem. Zechegebäuden Pförtnerhaus und Gesundheitshaus sowie die neu errichtete Anlage des Schießsportvereins werden der nördlich angrenzenden gemischten Baufläche an der Luisenstraße zugeschlagen.

Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches werden aus Gründen der Anpassung an die angrenzenden Nutzungen die vorhandene gemischte Baufläche an der Glückaufstraße sowie die Grünfläche hinter der Luisenstraße jeweils geringfügig erweitert.

Für den Teil der Änderungsfläche zwischen Westfälische Straße und Mühlbach, auf dem nach dem Abriss der 1-geschossigen Fahrradabstellhallen der ehem. Zeche, die in den vergangenen Jahren bereits einem Getränkemarkt dienten, inzwischen zwei Einzelhandelsbetriebe errichtet wurden, ist die Darstellung einer Sonderbaufläche vorgesehen. Für diese S – Fläche werden die Obergrenzen der Verkaufsflächen für die Einzelhandelsbetriebe festgelegt. Diese belaufen sich auf 1.200 qm Gesamtverkaufsfläche, davon max. 900 qm Lebensmittel und max. 300 qm Getränke.

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 (1) LPIG NW wurde durch die Bezirksregierung in Arnsberg mit Schreiben vom 05. 05. 1999 (AZ. 62.6.8.1-12.5-36) bestätigt.

### **Ziele der Landesplanung im Gebietsentwicklungsplan**

Nach der Darstellung im GEP für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm, befindet sich die Änderungsfläche innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches.

### **Berücksichtigung sonstiger Planungen**

Für den Änderungsbereich werden im Landschaftsplan des Kreises Unna und im Freiflächenplan der Stadt Kamen keine Aussagen getroffen.

Wegen der räumlichen Nähe zum Heerener Mühlbach ist eine Vorabstimmung mit dem Lippeverband erfolgt. Es wurden keine Bedenken geäußert.

### **Altlastenproblematik**

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Fläche im Altlastenkataster des Kreises Unna geführt wird, ist bereits eine Abstimmung mit dem Kreis erfolgt.

Auf dem Plangebiet wurden wegen der industriellen Vornutzung mehrere Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Wesentliches Ergebnis dieser Untersuchungen war die Feststellung von punktuellen Bodenbelastungen und einer größeren Kontamination im Westen des Geländes durch kokereispezifische Schadstoffe.

Als Fazit der Untersuchungen ergab sich folgendes:

Eine bauliche Nutzung ist aufgrund der Inhomogenität des Untergrundes nicht ohne baugrundverbessernde oder objektbezogene konstruktive Maßnahmen möglich.

Hinsichtlich der geplanten Nutzung besteht lediglich in Bereichen der festgestellten Kontaminationen sowie im Bereich der höherwertigen Mischnutzung ein Sanierungserfordernis. Wesentlichen Beitrag zur Beseitigung der erkennbaren Defizite unterschiedlicher Art ist die Baureifmachung des Plangebietes, indem die Altlasten saniert und der Baugrund zweckentsprechend hergerichtet wird.

Im vorgelegten Sanierungsplan wurden mögliche Maßnahmen zur Realisierung der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung der Planungsrandbedingungen untersucht und bewertet.

Danach ist die Tragfähigkeit des Untergrundes über eine flächenhafte niveaugleiche Aufbereitung durch Bodenaushub und Einbau einer Tragschicht zu verbessern, teilweise sind auch Bodenverdichtungen durchzuführen. Durch Unterkellerung und entsprechend tiefe Gründung im Bereich der höherwertigen Mischnutzung werden tragfähige Bodenhorizonte erreicht, so dass dort kostenträchtige Bodenaufbereitungsmaßnahmen entfallen.

Für eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung ist zusätzlich ein Bodenauftrag bzw. ein Bodenaustausch von mind. 60 cm Stärke erforderlich.

Im Bereich der flächenhaften Kontamination im Westen ist eine bauliche Nutzung aus Kostengründen nicht empfehlenswert. Hier ist eine Erweiterung der Grünfläche als Alternative angedacht.

Zur Beobachtung des Grundwassers sind eine Anzahl von Beobachtungsstellen angelegt worden, die weiterhin zu unterhalten sind und folgedessen der Bergaufsicht unterstellt bleiben.

Inzwischen sind die im Gutachten vorgeschlagenen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Baureifmachung durchgeführt und abgeschlossen worden. Im Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen und Mischnutzung im westlichen und nordwestlichen Randbereich wurde ein Bodenaustausch bis zur tragfähigen Gründungssohle durchgeführt. Für die dazugehörigen Grünflächen (Hausgärten) wurde ein Bodenauftrag bzw. ein Bodenaustausch in einer Mächtigkeit von 1,00 m ausgeführt.

Die übrigen Flächenbereiche für die gewerbliche Nutzung sowie die Grünfläche (Verunreinigungsbereich ehem. Teerbecken) wurden gemäß des Sanierungsplanes aufbereitet und gestaltet.

Das Gelände der ehemaligen Schachanlage Königsborn 2/5 wurde Mitte 1999 mit Ausnahme des Grundwassers aus der Bergaufsicht entlassen. Die auf dem Gelände vorhandenen Grundwassermessstellen unterliegen einer regelmäßigen Beobachtung und sind weiterhin der Bergaufsicht unterstellt.

## **Infrastruktur**

### **Erschließungs- und Verkehrsanlagen**

Das besagte frühere Zechengelände zeichnet sich aus durch die Zentrumsnähe sowie die Möglichkeit der besseren verkehrlichen Vernetzung mit der Umgebung und die gute Anbindung an die Autobahnen A 1 und A 2.

Die gewerblichen Flächen werden zum einen über den bereits vorhandenen ehem. Anschluss an die Westfälischen Straße, als auch über eine neue Anbindung an die Wideystraße erreichbar sein. Hinzu kommen im Innenbereich Stichstraßen mit jeweiligen Wendemöglichkeiten an den Endpunkten.

Die übrigen bebaubaren Flächen an der Peripherie des Änderungsbereiches sind über die bereits bestehenden Straßen erschlossen, wobei durch verkehrslenkende Maßnahmen der Durchgangsverkehr entlang der Wohngebäude an der Wideystraße unterbunden werden soll. Neben dem Erschließungssystem durch befahrbare Straßen ist die Schaffung von Rad- und Fußwegeverbindungen vorgesehen, die eine Verknüpfung der westlich und östlich des Änderungsbereiches bereits bestehenden Radwegetrassen ermöglichen.

Haltestellen des ÖPNV (Buslinie) an der Westfälischen Straße sowie der Straße „Südfeld“ sind in unmittelbarer Nähe erreichbar.

### **Energie- und Wasserversorgung**

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen gesichert. Die notwendigen Leitungstrassen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen oder in besonderen Flächen mit entsprechenden Leitungsrechten bereitgestellt.

### **Entwässerung**

Im Zuge der Erschließung des ehemaligen Zechengeländes wird ein Kanalisationssystem im Trennsystem hergestellt. Das Schmutzwasser wird im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße an der Wideystraße dem dort vorhandenen Mischwasserkanal mit Vorflut in den Heerener Bach zugeleitet.

Das Regenwasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und über ein vorgeschaltetes Regenklärbecken in ein Regenrückhaltebecken an der Wideystraße geleitet, aus dem es gedrosselt dem Heerener Mühlbach zugeführt wird.

Wegen der Beschaffenheit des Untergrundes infolge von Auffüllungen und möglichen Kontaminationen ist die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken selbst nicht möglich.

### **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die im Randbereich der ehemaligen Zechenfläche stehenden Bäume werden in das Grünkonzept des Bebauungsplanes integriert. Grünstrukturen, die im Rahmen der Neunutzung überplant werden, werden im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan bewertet und bilanziert.

Eine Überprüfung gem. § 4 Landschaftsgesetz NW zum Bebauungsplanentwurf führte zu dem Ergebnis, dass die als wertvoll eingestuften Gehölzstrukturen auf den ausgewiesenen Grünflächen durch die Festsetzung –Erhalt des vorhandenen Baumbestandes– gesichert werden.

Durch die vorhandenen Grünstrukturen mit einigen geplanten Ergänzungen wird eine fast vollständige Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes erreicht.

Die infolge der Planänderung mögliche intensive bauliche Nutzung der Grundstücksflächen bringt konsequenterweise Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes mit sich. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

### **Denkmalschutz**

Außer dem in die Denkmalliste der Stadt Kamen eingetragenen ehem. Pfortnerhaus der stillgelegten Zeche Königsborn 2/5 sind Baudenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Bodendenkmäler können bei Bodeneingriffen zu Tage treten. Bereits bei Verdacht auf das Vorhandensein ist unverzüglich das Westfälische Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe, zu beteiligen.

Kamen, den 19. 12. 2001