

## **Bebauungsplan Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“**

Stellungnahmen der Verwaltung und Abwägungsvorschläge zu den Anregungen, die von Trägern öffentlicher Belange im Zuge der öffentlichen Auslegungen vorgebracht worden sind.

---

### Stellungnahme des Kreises Unna:

Der Kreis Unna empfiehlt in seiner Stellungnahme – aus informativer Sicht - die Aufnahme des folgende Hinweises: „Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen.“

### Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Ein entsprechender Hinweis wurde als Punkt 4 unter Hinweise und Empfehlungen aufgenommen. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung hat der Kreis Unna keine weiteren Anregungen oder Bedenken mehr geäußert.

Die Anregung des Kreises Unna wird durch die Aufnahme unter Hinweise und Empfehlungen in adäquater Weise berücksichtigt.

# Kreis Unna • Der Landrat

Kreis Unna • Postfach 21 12 • 59411 Unna



Stadtverwaltung Kamen  
- Fachbereich Planung und Umwelt -  
Postfach

59172 Kamen

BM	Dez. I	Dez. II
Wst	Wst	B 2/4
FD		
Wst		

Athenus-Platz 3  
59439 Holzwickede

Koordinierungsstelle  
für Planungsaufgaben

Stierreichen uns

mo. - do. 8.00 - 16.30 Uhr  
fr. 8.00 - 12.30 Uhr  
und nach Vereinbarung

Auskunft Herr Kozik

Raum 229

Telefon (0 23 03) 27 - 1461

Fax (0 23 03) 27 - 2296

E-Mail gert.kozik@kreis-unna.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen 17 30 02-5/133

Datum 6. April 2006



## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Ringstraße“ der Stadt Kamen

### - Öffentliche Auslegung -

Sehr geehrte Damen und Herren,

in meiner Stellungnahme vom 27.01.2006 formulierte ich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, bat aber um Aufnahme eines Hinweises zur Beteiligung der Kreisverwaltung Unna im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren und im Vorfeld von Baumaßnahmen und Flächenumnutzungen.

Außerdem bat ich um Aufnahme eines Hinweises zur Notwendigkeit der Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG im Vorfeld der Verwertung von Recyclingbaustoffen.

Ein entsprechender Hinweis zur Beteiligung des Kreises bei Umnutzungen, Baumaßnahmen und Baugenehmigungsverfahren wurde aufgenommen.

Der Hinweis zur Verwendung von Recyclingbaustoffen wurde nicht berücksichtigt.

Ich empfehle aber weiterhin - aus informativer Sicht - die Aufnahme des nachfolgenden Hinweises:

- Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen.

Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.



**EMAS**  
GEPRÜFTES  
Umweltmanagement  
D-118-00036

Bitte nutzen Sie bei der  
Anfahrt öffentliche  
Verkehrsmittel

Sparkasse Unna  
BLZ 443 500 60  
Konto 7500

Telefon: (0 23 03) 27 - 0  
Telefax: (0 23 03) 27 13 99

Internet: [www.kreis-unna.de](http://www.kreis-unna.de)  
E-Mail: [post@kreis-unna.de](mailto:post@kreis-unna.de)

fügung zu stellen. Mögliche Umgestaltungen sollten im Rahmen der Gewässerunterhaltung mit mir abgestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Kozik', written over the text 'Im Auftrag'.

K o z i k

## **Bebauungsplan Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“**

Stellungnahmen der Verwaltung und Abwägungsvorschläge zu den Anregungen, die von Bürgern im Zuge der öffentlichen Auslegungen vorgebracht worden sind.

---

### Kanzlei Wolter & Hoppenberg für Rebau und Partner

Die Kanzlei Wolter und Hoppenberg hat im Namen und Auftrag der Fa. Rebau und Partner, die eine Optionsvereinbarung für ein Grundstück im Bebauungsplangebiet hat, im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan angegeben:

1. Die erforderliche städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung der Mischgebietsfläche in der dargestellten konkreten Form ist nicht gegeben. Für einen vollständigen Ausschluss von Einzelhandel liegen vielmehr keine hinreichenden Gründe vor.
2. Den so definierten Zielen [eine konsequente zentrenorientierte Ansiedlungspolitik] widerspräche eine Planung des Mischgebietes ohne Beschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in keiner Weise. Im Gegenteil: Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes – insbesondere aus dem Warenssegment des Lebensmittel-einzelhandels sowie mit einem die Grundversorgung deckenden Einzelhandelsangebot – würde sich in die Planung bestens einfügen. Insofern empfiehlt es sich, dass hier zu beplanende Mischgebiet in das Stadtteilzentrum planvoll einzubinden.

Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit einem Schwerpunkt auf der wohnort-nahen Grundversorgung und einem Warensortiment für den periodischen bedarf, welches sich auf Nahrungs- und Genussmittel konzentriert, wäre eine erforderliche Ergänzung des bisher bestehenden Einzelhandelsangebotes in Kamen-Methler. Folglich ist die Beschränkung des Mischgebietes dergestalt, dass Einzelhandelsbetriebe dort nicht zulässig sind, nicht städtebaulich gerechtfertigt und damit abwägungsfehlerhaft.

3. Für den vollständigen Ausschluss von Einzelhandel in einem Mischgebiet bedarf es konkreter Angaben dazu, weshalb jegliche Form von Einzelhandel – unabhängig von Art und dem Umfang des jeweiligen Warenangebotes – die Zentren der Gemeinde schädigen würde. Die Begründung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den gesamten Einzelhandel. Ohne dass sie auf einzelne Sortimente oder Warengruppen eingeht oder eine Beschränkung des zulässigen Einzelhandels im Mischgebiet etwa auf einzelne Sortimente oder Warengruppen in Betracht zieht. Der vollständige Ausschluss des Einzelhandels im vorliegend beplanten Mischgebiet ist daher eine unverhältnismäßige Beschränkung der Ausnutzbarkeit des Grundeigentums.
4. Völlig unbegründet ist der Ausschluss hinsichtlich Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Mangels städtebaulicher Rechtfertigung ist diese beabsichtigte Einschränkung der Nutzungsbandbreite eines Mischgebietes daher nicht haltbar.
5. Der Bebauungsplan ist widersprüchlich, wenn unter Ziff.2 der textlichen Festsetzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes durch eine Rückausnahme als zulässig erklärt werden, dagegen aber unter Ziff. 5.2 der Begründung ausgeführt wird, dass im Mischgebiet u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig sind.
6. Bei einer Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, betrieben des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten geht der Charakter eines Mischgebietes völlig verloren. Insofern drängt sich der Verdacht einer Verhinderungsplanung auf. Angesichts der Beschneidung der wirtschaftlich attraktiven Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks scheint die Intention der Stadt nicht auf die Ausweisung eines echten Mischgebietes gerichtet sein.

## Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Zu 1: Eine vollständiger Ausschluss von Einzelhandel im Mischgebiet soll nunmehr im Ergebnis des Ertrages der öffentlichen Auslegung sowie einer weitergehenden Analyse des städtischen Einzelhandelskonzeptes nicht mehr erfolgen. Der umfassende Ausschluss von Einzelhandelsstrukturen wird geändert in einen Ausschluss, der beschränkt ist auf innenstadtrelevante Warensortimente und Güter des täglichen Bedarfes. Der Punkt 2 der textlichen Festsetzungen wurde entsprechend geändert.

Eine Beschränkung der Warengruppen ist notwendig, um die Entwicklung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen definierten Stadtteil- und Quartiersversorgungszentren nicht zu gefährden. Die Notwendigkeit der Festsetzungen wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 5.2 ausführlich erläutert.

Zu 2: Das Mischgebiet liegt deutlich außerhalb des in dem städtischen Einzelhandelskonzept genau definierten Stadtteilzentrums. Durch eine deutliche und prägende städtebauliche Zäsur, die Bahnlinie, ist hier eine Trennung zu dem Stadtteilzentrum vorhanden. Aus Sicht der Verwaltung kann die Fläche somit nicht als Ergänzung des Stadtteilzentrums gesehen werden. Ein zusätzliches Angebot an Einzelhandel in den ausgeschlossenen Sortimentsbereichen im Bereich des Mischgebietes würde in Konkurrenz zu den Angeboten im Stadtteilzentrum stehen und dieses im Bestand gefährden.

Das Einzelhandelskonzept stellt für den Stadtteil Methler zwar ein Ansiedlungsdefizit fest. Innerhalb des Stadtteilzentrums gibt es aber Potentialflächen für entsprechende Ansiedlungen. Eine Ansiedlung im Bereich des Mischgebietes würde der Entwicklung der Potentialflächen innerhalb des Stadtteilzentrums entgegenstehen.

Zu 3: Der Ausschluss von Einzelhandel im Mischgebiet wird begrenzt auf innenstadt- bzw. zentrenrelevante Warengruppen und Waren des täglichen Bedarfes. Dies ist erforderlich, um das Ziel, das Stadtteilzentrum langfristig zu sichern, erreichen zu können. Weitere konkurrierende Ansiedlungen außerhalb des Stadtteilzentrums mit Warengruppen die zentrumsrelevant sind, würde notwendige Kaufkraft aus dem Stadtteilzentrum abziehen und zu unerwünschten und unverträglichen städtebaulichen Spannungen führen.

Zu 4: Im Ergebnis des Ertrages der Beteiligungsverfahren sowie der näheren Analyse städtebaulicher Rahmenbedingungen soll ein vollständiger Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht erfolgen. Der Punkt 2 der textlichen Festsetzungen wurde geändert. Danach sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet nicht mehr ausgeschlossen.

Zu 5: Die erwähnte Widersprüchlichkeit war fehlerhaft redaktionell bedingt. Die Begründung wurde unter dem Punkt 5.2 entsprechend der getroffenen Festsetzungen vor der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes angepasst, so dass diese hier nicht mehr widersprüchlich ist.

Zu 6: Durch die geänderten Festsetzungen sind trotz des Ausschlusses von innenstadt- bzw. zentrenrelevantem Einzelhandel und Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfes eine Vielzahl von mischgebietstypischen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, sonstiger Einzelhandel) möglich. Die Festsetzung als Mischgebiet wurde bewusst gewählt und ist städtebaulich begründet, um in diesem Bereich zwischen gewerblichen Betrieben und allgemeinen Wohnbereichen unterschiedliche Entwicklungen zuzulassen. Städtebauliches Ziel ist hier ein konfliktfreies Nebeneinander verträglicher Nutzungen.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen im Mischgebiet sind deutlich vielfältiger als z.B. in einem Allgemeinen Wohngebiet und führen hier zu dem notwendigen Ausschluss von Nutzungskonflikten.

Die geänderten Festsetzungen sind Ergebnis der Abwägung der öffentliche Belange - hier in erster Linie eine Entwicklung zu ermöglichen, die keine negativen Auswirkungen auf das definierte Stadtteilzentrum hat – und den privaten Belangen, eine möglichst günstige Nutzung des Grundstücks zu erreichen.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung ist von Seiten der Kanzlei Wolter & Hoppenberg oder von Rebau und Partner keine weitere Stellungnahme zu den geänderten Festsetzungen abgegeben worden.

Die Belange werden durch die Änderung der textlichen Festsetzungen in adäquater Weise berücksichtigt.

# WOLTER HOPPENBERG

Rechtsanwälte Steuerberater Notar  
gegründet 1924

Vorab per E-Mail!

Wolter•Hoppenberg | Postfach 2773 | 59017 Hamm



Stadt Kamen  
Fachbereich Planung und Umwelt  
- z. H. Herrn Uwe Liedtke  
Rathausplatz 1

59172 Kamen



Datum: 18.04.2006  
Unser Zeichen: 24032/03W15

RA Thomas Tyczewski / RAin Andrea Freund

Sekretariat: Frau Neuperger  
Telefon: 02381/92122-453  
Telefax: 02381/92122-788  
E-Mail: freund@wolter-hoppenberg.de

to/ Mz / D39/9699

**Ang. Rebau + Partner (Bauberatung)**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me**  
**I.Z.: 61.0/**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Liedtke,

bekanntlich beraten und vertreten wir die rechtlichen Interessen der Fa. Rebau + Partner aus Kamen hinsichtlich der Bebauung des Grundstücks Flur 7, Flurstück 568 in Kamen-Methler. Für dieses Grundstück sowie die benachbarten Grundstücke plant die Stadt Kamen seit dem Jahr 2003 die Aufstellung eines Bebauungsplans. Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft möchten wir zu dem derzeit ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Ringstraße – Kamen-Methler“ Stellung nehmen. Eine beglaubigte Abschrift der uns erteilten Vollmacht fügen wir in der Anlage bei.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Ringstraße – Kamen-Methler“ sieht für das Grundstück Flur 7, Flurstück 568, welches im Eigentum der Mandanten steht, die Fest-

Wolter•Hoppenberg  
Südring 4 (Südring-Center)  
59065 Hamm

USt-IdNr. DE 125 233 481

www.wolter-hoppenberg.de  
mail@wolter-hoppenberg.de  
Tel.: +49 (0) 23 81/9 21 22-0  
Fax: +49 (0) 23 81/9 21 22-55

Sparkasse Hamm  
BLZ 410 500 95  
Kto.-Nr. 135 525

Volksbank Hamm e.G.  
BLZ 410 601 20  
Kto.-Nr. 17 550 500

setzung eines Mischgebietes (MI) vor. Den textlichen Festsetzungen (dort Ziff. 2) zufolge sollen die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes) unzulässig sein.

Diese Abweichung von der gem. § 6 BauNVO vorgegebenen Struktur des festgesetzten Gebietstypus Mischgebiet bedarf einer städtebaulichen Begründung, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und rechtfertigt, § 1 Abs. 5 BauNVO. Diese erforderliche städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung der Mischgebietsfläche in der dargestellten konkreten Form ist jedoch nicht gegeben. Für den vollständigen Ausschluss von Einzelhandel liegen vielmehr keine hinreichenden städtebaulichen Gründe vor, so dass die derzeitige Planung die Rechte unserer Mandantschaft nachhaltig beeinträchtigt und abwägungsfehlerhaft ist.

Eine Rechtfertigung für den Ausschluss des Einzelhandels als zulässige Nutzung lässt sich insbesondere nicht dem im Jahr 2005 erstellten „Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen“ entnehmen. Nach diesem Einzelhandelskonzept sollen insgesamt fünf Zentren im Stadtgebiet langfristig gesichert und bedarfsorientiert fortentwickelt werden. Im Stadtteil Methler bestehen nach diesem Einzelhandelskonzept das Stadtteilzentrum im Bereich der Robert-Koch-Straße und ein Quartiersversorgungszentrum „Kaiserau“ im Bereich Germaniastraße/Einsteinstraße.

Das Einzelhandelsgutachten kommt zu der Feststellung, dass das Stadtteilzentrum Methler derzeit nicht dem vorhandenen Bedarf der Bevölkerung Methlers entspricht und Defizite sowie Ansiedlungspotenziale in den meisten Sorti-

mentsgruppen festgestellt wurden. Ein wesentliches Defizit bestehe in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

### **Kapitel 9.2 des Einzelhandelskonzepts.**

Nach dem Begründungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Ringstraße – Kamen-Methler“ bedürfe die Sicherung und Entwicklung dieser Zentren einer konsequenten zentrenorientierten Ansiedlungspolitik. Zur Stärkung der Zentren seien großflächige Einzelhandelsansiedlung im Zentrumsbereich zu realisieren. Mit diesen Maßnahmen soll das große Kaufkraftbindungsdefizit vermindert und eine Annäherung an eine 100 %ige Kaufkraftbindung realisiert werden. Aus diesen Gründen seien weitere Einzelhandelsansiedlungen insbesondere für den Bereich der Nahversorgung an nicht (Stadtteil-)integrierten Standorten zu vermeiden.

Den so definierten Zielen widerspräche eine Planung des gegenständlichen Mischgebietes ohne Beschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in keiner Weise. Im Gegenteil: Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes — insbesondere aus dem Warenssegment des Lebensmittel-einzelhandels sowie mit einem die Grundversorgung deckenden Einzelhandelsangebot — würde sich in die Planung bestens einfügen. Während in der als Stadtteilzentrum zu etablierenden Robert-Koch-Straße im Wesentlichen der aperiodische Bedarf gedeckt wird, könnte ein in relativer Nähe zu diesem Stadtteilzentrum liegendes Mischgebiet, in dem sich auch der Einzelhandel ansiedeln dürfte, zu einer Attraktivitätssteigerung und einer damit einhergehenden nachhaltigen Stärkung des Stadtteilzentrums im Bereich der Robert-Koch-Straße beitragen. Insofern empfiehlt es sich, dass hier zu beplanende Mischgebiet in das Stadtteilzentrum planvoll einzubinden.

Das bedeutet gleichzeitig, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im hier geplanten Mischgebiet keineswegs zu einer Störung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kamen führen würde. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit einem Schwerpunkt auf der wohnortnahen Grundversorgung und einem Warensortiment für den periodischen Bedarf, welches sich auf Nahrungs- und Genussmittel konzentriert, wäre eine erforderliche Ergänzung des bisher bestehenden Einzelhandelsangebotes in Kamen-Methler. Folglich ist eine Beschränkung des Mischgebietes dergestalt, dass Einzelhandelsbetriebe dort nicht zulässig sind, nicht städtebaulich gerechtfertigt und damit abwägungsfehlerhaft.

Des Weiteren bedarf es für den vollständigen Ausschluss von Einzelhandel in einem Mischgebiet konkreter Angaben dazu, weshalb jegliche Form von Einzelhandel — unabhängig von der Art und dem Umfang des jeweiligen Warenangebots — die Zentren der Gemeinde schädigen würde (OVG Münster, Urt. v. 09.10.2003, AZ: - 10a D 71/01.NE -, juris). Die Begründung des Bebauungsplans ist in diesem Punkt nur sehr pauschal und unbestimmt. Sie bezieht sich auf den gesamten Einzelhandel, ohne dass sie auf einzelne Sortimente oder Warengruppen eingeht oder eine Beschränkung des zulässigen Einzelhandels im Mischgebiet etwa auf einzelne Sortimente oder Warengruppen in Betracht zieht. Der vollständige Ausschluss des Einzelhandels im vorliegend beplanten Mischgebiet ist daher eine unverhältnismäßige Beschränkung der Ausnutzbarkeit des Grundeigentums des Mandanten.

Völlig unbegründet ist darüber hinaus der Ausschluss hinsichtlich Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Das Einzelhandelskonzept kommt jedenfalls für diese Punkte nicht zum Tragen, so dass sich aus der Begründung zum Bebauungsplan kein Anhaltspunkt für den Ausschluss

dieser mischgebietstypischen Nutzungen ergibt. Mangels städtebaulicher Rechtfertigung ist diese beabsichtigte Einschränkung der Nutzungsbandbreite eines Mischgebietes daher nicht haltbar.

Darüber hinaus ist der Bebauungsplan widersprüchlich, wenn unter Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes durch eine Rückausnahme als zulässig erklärt werden, dagegen aber unter Ziff. 5.2 der Begründung ausgeführt wird, dass im Mischgebiet u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig sind.

Schließlich ist festzustellen, dass bei einer Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten der Charakter des Mischgebietes entgegen der Anforderung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO völlig verloren ginge; insofern drängt sich der Verdacht der Verhinderungsplanung auf. Dies umso mehr, als dass das Grundstück unserer Mandanten das einzige im Gebiet des Bebauungsplans gelegene unbebaute Grundstück ist. Als Ziele der Bauleitplanung sind neben der Bestandssicherung der vorhandenen Nutzung die geordnete städtebauliche Entwicklung im Übergangsbereich zwischen gewerblicher und wohnlicher Nutzung zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung im Entwurf der Begründung des Bebauungsplans formuliert. Angesichts der Beschneidung der wirtschaftlich attraktiven Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks scheint jedoch, dass die Intention der Stadt nicht auf die Ausweisung eines echten Mischgebiets gerichtet ist, sondern auf die Einrichtung einer Pufferzone, die möglichst ungenutzt bleiben soll. Derartige sachfremde Erwägungen sind jedoch unzulässig und nicht geeignet, einen Eingriff in die Eigentumsrechte unserer Mandanten zu rechtfertigen.

Aus den vorgenannten Gründen möchten wir anregen, die planerische Entscheidung über die Nutzbarkeit des Flurstücks 568 zu überdenken und unter einer Aufhebung der Beschränkungen der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet eine planvolle Einbeziehung dieses Grundstücks in das Einzelhandelskonzept für Kamen-Methler vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen



Andrea Freund  
Rechtsanwältin

**Anlage**

beglaubigte Abschrift der Vollmacht

# Protokoll

## Bürgerversammlung zu den Bebauungsplänen Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“ und 33 Ka-Me „Am langen Kamp/Meckeweg“

**Datum** : 7. Dezember 2005  
**Ort** : Bürgerhaus Methler  
**Beginn** : 19:05 Uhr  
**Ende** : ca. 20:15 Uhr

### Teilnehmer:

Vertreter der Stadt Kamen/Stadtentwässerung Kamen: Hr. Liedtke, Hr. Jungmann, Hr. Reich, Fr. Bentler, Hr. Breuer

Bürgerinnen und Bürger lt. beigefügter Teilnehmerliste

Nach der Begrüßung der Anwesenden erläutert **Hr. Liedtke** das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem BauGB einschließlich des Ablaufes der formalen Bürgerbeteiligung, zu der die Vorstellung der Planentwürfe in einer Bürgerversammlung gehört.

### 1. Bebauungsplan Nr. 33 Ka-Me „Meckeweg/Am langen Kamp“

**Hr. Liedtke** zeigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 Ka-Me und geht auf die Inhalte des Entwurfes ein: Erschließung, Art & Maß der baulichen Nutzung, Lärmschutz, Spielplatz, Entwässerung und notwendige Ausgleichsmaßnahmen. Des weiteren erklärt Hr. Liedtke den weiteren Ablauf des Verfahrens mit dem Hinweis, dass die Erschließungsarbeiten im Sommer 2006 beginnen sollen und bis zum Jahresende abgeschlossen sein sollen.

**Hr. Jungmann** ergänzt die Ausführungen mit der Erläuterung der entwässerungstechnischen Erschließung für das Baugebiet. In diesem Zusammenhang weist er auf den hohen Grundwasserstand im Plangebiet hin und empfiehlt den Bau eines wasserdichten Kellers.

### Fragen, Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 33 Ka-Me:

**Herr Simon** äußert Bedenken gegen die Entwässerungsplanung, da das Baugebiet in den vorhandenen Kanal in der Straße „Am langen Kamp“ entwässert werden soll. Bereits heute gibt es bei starkem Regen Rückstau in die Kanäle im Meckeweg. Es ist für die Zukunft häufiger ein Rückstau zu befürchten. Durch das neue Baugebiet müssten sich die Bewohner des Meckeweges gegen Rückstau schützen, was diesen hohe Kosten verursachen würde.

Hierzu erläutert **Hr. Jungmann**, dass inzwischen ein Regenüberlaufbecken gebaut wurde, durch das das Netz entlastet wird. Die geplante Bebauung ist bei der Berechnung des Netzes

bereits berücksichtigt. Die vorhandene Netzkapazität ist für das neue Baugebiet ausreichend. Dies wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans auch durch andere Behörden überprüft. Im Übrigen sind die Anlieger verpflichtet sich gegen Rückstau, z.B. durch eine Rückstauklappe, zu schützen. Diese Pflicht gibt es bereits seit vielen Jahren und ist unabhängig von der Erschließung des geplanten Baugebietes.

Hierauf kündigt **Hr. Simon** an, gegen den Bebauungsplan im weiteren Verfahren Widerspruch einlegen zu wollen.

**Hr. Liedtke** weist darauf hin, dass die Stadt Kamen den Nachweis führen muss, dass das Kanalnetz ausreichend leistungsfähig ist für den Anschluss des geplanten Baugebietes an den vorhandenen Kanal in der Straße „Am langen Kamp“. Dies geschieht im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

**Hr. Simon** erkundigt sich nach den Verbandsgrünflächen, die früher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in anderen Planwerken dargestellt waren.

**Hr. Liedtke** erläutert, dass dies eine nachrichtliche Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Kamen war. Im dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 wurde diese Fläche neu als Wohnbaufläche dargestellt. Die Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan bei der Neuaufstellung war Voraussetzung für die zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche. Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Stadtteil Methler ist erforderlich geworden, um den im Flächennutzungsplan berechneten Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen für diesen Stadtteil befriedigen zu können.

Eine Nachfrage zielt auf den Kaufpreis je Quadratmeter.

**Hr. Liedtke** antwortet, dass der Preis zur Zeit noch nicht festzulegen ist, da noch nicht alle Faktoren, die in den Kaufpreis einfließen werden, bekannt sind, wie zum Beispiel die Kosten für die Erstellung der Erschließungsanlagen.

**Hr. Reich** nennt als Orientierung den Preis je Quadratmeter für das Baugebiet „Heerener Straße“ (180 €/m<sup>2</sup> incl. Erschließung) und das Baugebiet „Auf dem Kämpfen“ (197 €/m<sup>2</sup> incl. Erschließung).

Es wird nachgefragt, ob die Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen sind.

**Hr. Reich** erwidert, dass in den Kaufverträgen eine Frist von zwei Jahren festgelegt wird, in der die Grundstücke bebaut werden müssen.

**Hr. Fromme** weist auf die für 2007 geplante Mehrwertsteuererhöhung hin und möchte wissen, ob der Ablauf nicht soweit gestrafft werden könnte, dass eine Bebauung des Grundstückes noch vor der geplanten Erhöhung der Mehrwertsteuer abgeschlossen werden könnte, da dies den Bauherren viel Geld sparen würde.

Das nach dem BauGB notwendige Verfahren bietet aufgrund der vorgeschriebenen Beteiligung von Behörden und der Öffentlichen Auslegung, sowie der Sitzungstermine des Planungs- und Umweltausschusses keine Möglichkeit einer zeitlichen Straffung, antwortet **Hr. Liedtke**. Für Juni 2006 wird die Rechtskraft des Bebauungsplans angestrebt. Demnach ist der frühestmögliche Baustart für die Erschließungsarbeiten im August/September 2006, bei einer Bauzeit von mindestens 3 Monaten.

**Hr. Jungmann** erläutert, dass der Kanal nicht mehr sehr tief verlegt werden wird. Dies geschieht aus Kostengründen, dient aber auch der Rückstausicherung, da so bei unterkellerten Gebäuden eine Hebeanlage installiert werden muss.

## **2. Bebauungsplan Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“**

**Hr. Liedtke** zeigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me und erläutert u.a. die Zielsetzung des Planes. Es sollen bestehende Strukturen gesichert werden und gleichzeitig in den GE-Bereichen Entwicklungsmöglichkeiten für vorhandene Gewerbebetriebe oder Neuansiedlungen geschaffen werden. Im GE-Gebiet wird neben Gewerbebetrieben nur betriebsbedingtes Wohnen zulässig sein. Des Weiteren wird die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche als Mischgebiet ausgewiesen, womit hier zukünftig eine bauliche Entwicklung möglich sein wird. Eine Rechtskraft des Bebauungsplanes ist für Mitte 2006 angestrebt.

### Fragen, Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 32 Ka-Me:

**Hr. Ernst** fragt nach, ob für die GE-Fläche die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wie zum Beispiel LIDL oder ALDI vorgesehen ist.

**Hr. Liedtke** antwortet, dass dies nicht vorgesehen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dies ausschließen, da es nicht im Interesse der Stadt Kamen ist in diesem Bereich Lebensmitteleinzelhandel zu entwickeln. Vielmehr ist dies eine Aufgabe, die das Nebenzentrum erfüllen soll.

Gegen 20:15 Uhr bedankt sich **Hr. Liedtke** bei den Anwesenden und schließt die Veranstaltung.

Kamen, den 15.01.2006



Breuer

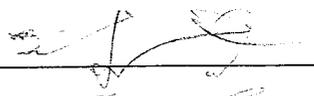
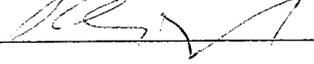
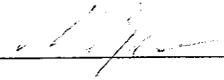
## Teilnehmerliste Bürgerbeteiligung

**Betr.:** BPlan 33 Ka-Me „Am langen Kamp“, BPlan 32 Ka-Me „Ringstraße“  
**Ort:** Bürgerhaus Methler, Heimstraße 3, 59174 Kamen  
**Zeit:** Mittwoch, 7. Dezember 2005, 19.00 Uhr

Name, Vorname	Straße	PLZ Wohnort	Unterschrift
Ungerstein, Silke-Lena	Kurber Bucht 41	59174 Kamen	S Ungerstein
Josef Henning	Heid Kamp 3	59174 Kamen	J Henning
Wahner, Marc	Mackweg 7	59174 Kamen	Mackweg 7
Diedrich, Klaus	Lindeallee 61	59174 Kamen	Klaus Diedrich
WITTMANN, SUKARNE	PAUL-ERLICH-STR. 8	59174 KAMEN	S. Wittmann
Uwe Peter	Im Peter Bruch 41	le	Uwe Peter
Simon, Michael	Mackweg 43	59174 Kamen	Michael Simon
Franke, Anja	Am Langen Kamp 22d	59174 Kamen	Anja Franke
Siegler, Sascha	Auf der Kuppe 38	59174 Kamen	S. Siegler
Wandel, Beate	Paul-Ehrlich-Str. 8	59174 Kamen	Wandel

## Teilnehmerliste Bürgerbeteiligung

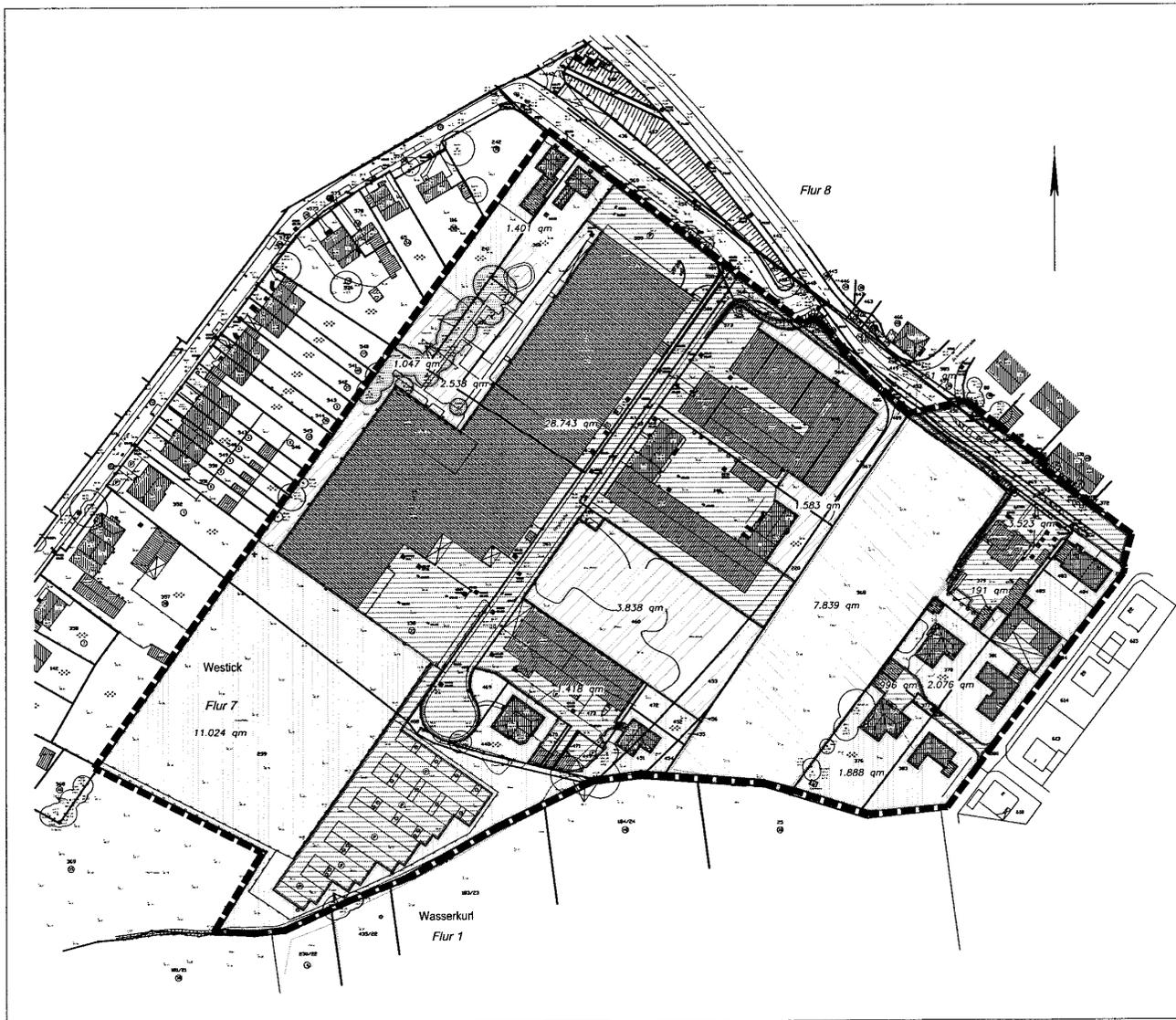
**Betr.:** BPlan 33 Ka-Me „Am langen Kamp“, BPlan 32 Ka-Me „Ringstraße“  
**Ort:** Bürgerhaus Methler, Heimstraße 3, 59174 Kamen  
**Zeit:** Mittwoch, 7. Dezember 2005, 19.00 Uhr

Name, Vorname	Straße	PLZ Wohnort	Unterschrift
Ernst Heinz	Ringstr. 11	59174 Kamen	
Ernst Elvira	Ringstr. 11	59174 Kamen	
Florian Jordan	Am Teufelsgraben 29	59174 "	
Fritz Johannes	Am Teufelsgraben 29	59174 "	
Birk, Klaus	Hüchlingsstr. 38	59192 Bergkamen	
Reich, Helmut	Herrmannstr. 29	59125 Kamen	
Nippe, Jolke	Am Teufelsgraben 32	59174 Kamen	



STADT KAMEN  
 FB Planung und Umwelt  
 B-Plan Nr. 32 Ka-Me  
 Datum: 11.02.2003 Wal.



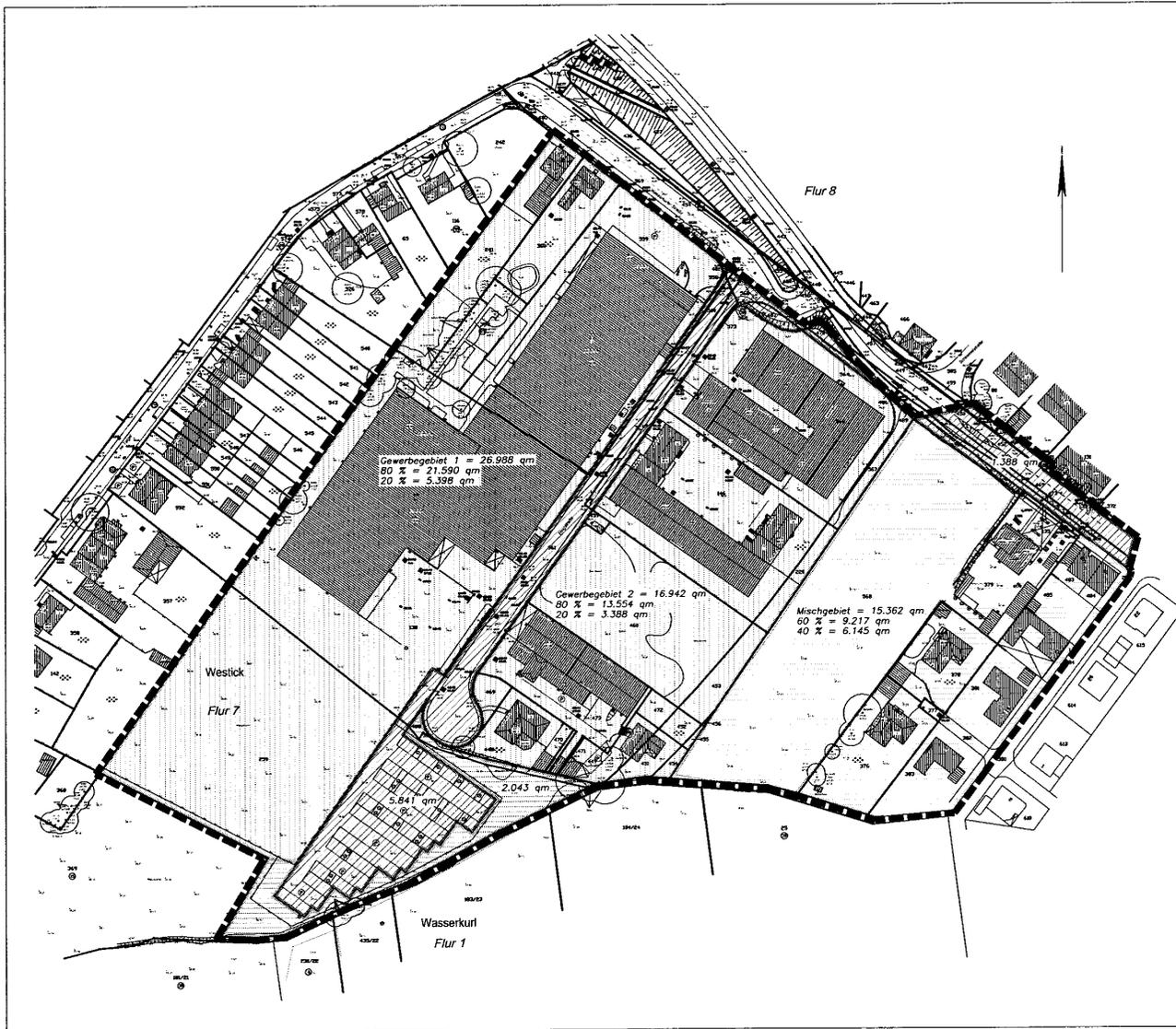


Legende

-  versiegelte Fläche ohne Versickerung
-  Böschung
-  Acker, intensiv genutzt
-  Zier- u. Nutzgarten, strukturarm
-  Grünfläche in Gewerbegebieten
-  Rasen
-  Baumgruppen, standortheimisch

  
**STADT KAMEN**  
 Fachbereich  
 Planung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 32 Ka-Me  
 Öko - Bilanz / IST-Zustand  
 Maßstab: 1 :1000



Legende

-  versiegelte Fläche ohne Versickerung
-  Gewerbegebiet
-  Mischgebiet
-  Feldgehölze



STADT KAMEN  
 Fachbereich  
 Planung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 32 Ka-Me  
 Öko - Bilanz / SOLL-Zustand  
 Maßstab: 1 : 1000

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 Ka- Me „Ringstraße“**  
**Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**  
**Hinweise und Empfehlungen**

**Inhalt:**

- 1. Planungsanlass und Planungsziel**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen**
  - 3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse
  - 3.2 Bergbauliche Einwirkungen
  - 3.3 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen
  - 3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
  - 3.5 Vorhandene Belastungen
  - 3.6 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 Menschen
  - 10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen
  - 10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

## 1. Planungsanlass und Planungsziel

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch und ist im Wesentlichen durch Gewerbe-, aber auch durch Wohnnutzung geprägt. Im östlichen Bereich des Planungsgebietes liegt zudem eine faktisch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die aufgrund bisher fehlender planungsrechtlicher und baurechtlicher Regelungen einer städtebaulich adäquaten Nutzung nicht zugeführt werden konnte.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen sowie eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung in den Übergangsbereichen zum Schutze der vorhandenen Wohnbebauung.

Im Zuge der Neuaufstellung des Kamener Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet sind die entsprechenden Grundzüge für die nun geplante städtebauliche Entwicklung dargestellt worden.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

im Nordosten durch die Wasserkurler Straße und der Straße „Im Telgei“  
im Nordwesten durch die südöstlichen Grenzen der Grundstücke an der Straße „Im Telgei“  
im Südosten durch den Ahornweg und  
im Süden durch einen unbenannten Graben.

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. 6,8 ha.

## 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

### 3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Aufgrund der im allgemeinen hohen Grundwasserständen im Kamener Stadtgebiet ist insbesondere nach langanhaltenden Niederschlägen mit Staunässe und Schichtwasser auch in oberen Bodenschichten zu rechnen. Es wird daher empfohlen, bei Unterkellerungen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen hohe Grundwasserstände vorzusehen.

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

Das Gelände ist nahezu eben.

### **3.2. Bergbauliche Einwirkungen**

Die Planfläche liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerkseigentum "Kurl", sowie über dem auf Kohlenwasserstoffen erteilten Bewilligungsfeld „Borussia Gas“.

Inhaberin der Bewilligung Borussia Gas ist die Minegas GmbH.

Die Minegas GmbH führt im Rahmen der Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes aus, dass die Gewinnung des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe aus dem Feld Borussia Gas keine erkennbaren Auswirkungen auf die Tagesoberfläche hat. Insofern ergibt sich aus der Grubengasgewinnung keine Notwendigkeit zu baulichen Anpassungen oder Sicherungsmaßnahmen auf der Planfläche.

### **3.3 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen**

Der überwiegende Teil der Fläche des Bebauungsplanes wird gewerblich genutzt. An der Wasserkurler Straße befindet sich im nordöstlichen Planbereich eine Tankstelle, im Bereich des Ahornweges einige Wohnhäuser. Auf Restflächen des Plangebietes findet z. Z. noch eine landwirtschaftliche Nutzung statt.

### **3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im Privateigentum.

### **3.5 Vorhandene Belastungen**

Belastet wird das Plangebiet durch Lärmemissionen von zwei überörtlichen Verkehrswegen. Im Norden verläuft in unmittelbarer Nähe die Bundesbahnstrecke Dortmund – Hamm. Nordöstlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend die Landesstraße L 821. Auch die vorhandene Gewerbenutzung innerhalb des Planbereiches kann eine Belastung für angrenzende Bereiche darstellen.

Ein in Auftrag gegebenes Gutachten zur Geräuschemissionen und -immissionen durch bestehende und geplante Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet 32 Ka-Me soll untersuchen sicherstellen, dass im Regelfall der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gewährleistet ist.

Um auch zukünftig die immissionsrechtlichen Vorgaben einhalten zu können, soll im Gewerbegebiet gem. § 4, Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die zulässige Geräuschemission aufgrund der unmittelbar angrenzenden immissionsempfindlicheren Nutzungen mit Hilfe des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel festgelegt werden.

Entsprechende Empfehlungen des Gutachters (TÜV NORD GmbH, Essen) sind im Bebauungsplan festgesetzt. Ziel der Festsetzungen ist es, die Geräuschemissionen der gewerblich genutzten Flächen so festzulegen, dass zum einen unabhängig von der derzeitigen Nutzung auch zukünftig eine Nutzung durch Gewerbebetriebe möglich ist. Zum anderen ist zu überprüfen, ob diese Festlegung für die derzeit ansässigen Betriebe zu einer Einschränkung ihres bisher genehmigten Betriebes führt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen führen nicht zu einer Verschärfung der derzeitigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für die bestehenden Betriebe.

Im nordwestlichen Plangebiet an der Wasserkurler Straße ist ein ca. 1.590 qm großer Bereich gem. § 9 (5) Nr. 3 als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es handelt sich hierbei um die Altlastenverdachtsfläche Nr. 15/59 des Altlastenverdachtsflächenkatasters des Kreises Unna. Erfasst wurde hier die Betriebsfläche einer öffentlichen Tankstelle, die hier seit ca. 1962 betrieben wird.

Zum Gelände liegen dem Kreis Unna verschiedene Daten vor, die im Rahmen der Anpassung der Tankstelle an den Stand der Technik im Jahr 1998 erhoben wurde. Die Dr. Tillmanns und Partner GmbH legte mit Datum vom 27.04.1998 das Gutachten „Bodenuntersuchungen im Bereich der Shell Station SSES Wasserkurler Straße 8 in Kamen vor. Auf der Fläche wurden 24 Rammkernsondierungen im Bereich der ehemaligen und der bestehenden Zapfinseln, am Abscheidesystem sowie im Bereich der ehemaligen und der aktuellen Einbauorte der Erdtanks niedergebracht.

Es wurden Auffüllungen aus umgelagerten Böden mit Bauschutt- und Schwarzdeckanteilen in Mächtigkeiten zwischen 0,3 und 4 m erbohrt. Lokal wurden Bauschutt, Schlacken und Schotter als Haupt- oder Nebenbodenart in unterschiedlicher Zusammensetzung identifiziert.

Bei den Sondierarbeiten wurden geruchliche Auffälligkeiten (Diesel) an einem ehemaligen und einem bestehenden Erdtank sowie an den ehemaligen und den bestehenden Zapfinseln festgestellt. Lokal wurde ein Teergeruch in den Auffüllungen mit Schwarzdeckenanteilen ermittelt.

In den Analysen wurden oberflächennah hohe MKW-Gehalte bis 9.820 mg/kg sowie hohe BTEX-Gehalte bis 143 mg/kg festgestellt. Die schwarzdeckenhaltigen Auffüllungen zeigten ebenfalls hohe PAK-Gehalte bis 830 mg/kg.

Die BTEX-Belastungen reichen bis in potentiell grundwasserrelevante Tiefen von 5 m. Im Zuge der Tankstellenmodernisierung wurden Bodensanierungsarbeiten durchgeführt und im Sanierungsbericht der Dr. Tillmanns und Partner GmbH vom 23.12.1998 dokumentiert.

Demnach wurde ein 20 m<sup>3</sup> Zweikammertank ausgebaut. Die umgebenden belasteten Böden wurden ausgehoben und entsorgt. Ein 7 m<sup>3</sup> DK-Tank wurde ebenfalls ausgebaut. Der kontaminierte Boden wurde ausgehoben. Im Zuge der Anlage einer Grube für einen 50 m<sup>3</sup>-Erdtank wurden weitere geruchlich auffällige Massen angetroffen und ausgekoffert. An mehreren Stellen wurden noch weitere kleinere Belastungen ermittelt, die ausgehoben wurden. Insgesamt wurden 802 t belastete Böden entsorgt.

Aus dem Aushubbereichen wurden 15 Sanierungsproben entnommen. Während die MKW-Gehalte der Belegproben nur geringe Gehalte zeigten, fielen in 3 Bereichen noch erhöhte BTEX-Gehalte von 5 bis 9 mg/kg auf. Gemäß Gutachter wurden in diesen 3,5 bis 5 m tiefen Aushubgruben aus bautechnischen Gründen keine weiteren Aushubmaßnahmen durchgeführt. Es ist demnach davon auszugehen, dass BTEX-Restbelastungen im tieferen Untergrund vorhanden sind. Entstandene Gruben sind abschließend mit Recyclingmaterialien verfüllt.

Im Jahr 2004 wurde ein 1982 eingebautes Abscheidesystem im Tankstellenbereich ausgebaut. Bei den Arbeiten fielen Undichtigkeiten des Bauwerkes auf. Der geruchlich auffällige umgebende Boden wurde ausgehoben. Es fielen ca. 22 t MKW- und BTEX-belastete Böden und Bauschutt an. Das Material wurde entsorgt, die Sanierungsproben aus der Grube blieben unauffällig.

Mit Blick auf die derzeitige Nutzung der gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche als Tankstelle ist eine weitergehende Sanierung des Bereiches zur Zeit nicht erforderlich. Zukünftige Nutzungsänderungen sind im Rahmen notwendiger Genehmigungen gutachterlich zu begleiten und notwendige Sanierungsarbeiten im Hinblick auf die neue Nutzung durchzuführen.

Weitergehende Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

### **3.6 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen**

An das Plangebiet grenzen im Norden, Osten und Süden Wohngebiete an. Im Süden bzw. Südwesten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Waldflächen.

Der Übergang zu diesen angrenzenden Nutzungen ist vor allem im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im Planbereich zu bewerten. Entsprechende Festsetzungen, die denkbare Nutzungskonflikte ausschließen, sind im Bebauungsplan vorgesehen.

## **4. Übergeordnete und sonstige Planungen**

### **4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund – Unna – Hamm, wird die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen. Die geplante Entwicklung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Ausweisungen bzw. Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen stimmen mit den vorgesehenen der verbindlichen Bauleitplanung überein. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Den Regelungen des Baugesetzbuches wird somit Rechnung getragen.

### **4.3 Berücksichtigung von Fachplanung**

Im rechtsverbindlichen Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen ist der Planbereich nur teilweise enthalten. Für den Bereich innerhalb des Landschaftsplanes werden jedoch keine Aussagen gemacht. Die städtebauliche Entwicklung des Bereiches ist mit der für die Landschaftsplanung zuständigen Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Unna, auf der Ebene der Bauleitplanung abgestimmt.

#### **4.4 Berücksichtigung von sonst. Nutzungsregelungen und Anforderungen des Denkmalschutzes**

Eingetragene Baudenkmäler befinden sich im Planbereich nicht.

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).

#### **4.5 Berücksichtigung informeller Planungen**

Im vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan wird für das Plangebiet im Bereich der Gewerbenutzung eine stärkere Begrünung einer Fläche mit hohem Versiegelungsgrad empfohlen. Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche südöstlich des Gewerbegebietes wird eine Aufforstung und eine natürliche Vegetationsentwicklung vorgeschlagen. Im südlichen Planbereich sollen die vorhandenen ortstypischen Kulturelemente erhalten bleiben. Diese Aussagen des Freiflächenplanes entsprechen nicht mehr vollinhaltlich den städtebaulichen Zielen, die i. W. über die Aussagen des aktuellen Flächennutzungsplanes definiert werden.

#### **4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

Unmittelbar an das Plangebiet schließen die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 11 Ka-Me und 22 Ka-Me an. Nutzungskonflikte sind hier nicht zu erwarten.

### **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. Dies gilt in besonderer Weise für die Art der baulichen Nutzung, damit schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche des Stadtteiles ausgeschlossen werden können.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 BauNVO und „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO im Plangebiet fest.

Der Bebauungsplan legt fest, dass im Mischgebiet und im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) und / oder den Sortimentsbereich der sogenannten innenstadtrelevanten Warengruppen gem. Einzelhandelserlass NW anbieten, sowie Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Das im Jahr 2005 erstellte gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen schreibt insgesamt 5 Zentren für das Stadtgebiet fest. Im Stadtteil Methler gibt es demnach ein Stadtteilzentrum im Bereich der Robert-Koch-Straße und ein Quartiersversorgungszentrum im Bereich Germaniastraße/Einsteinstraße (siehe eingefügte Abbildungen).



Abb. 1: Abgrenzung Stadtteilzentrum Methler (Quelle: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Juni 2005)

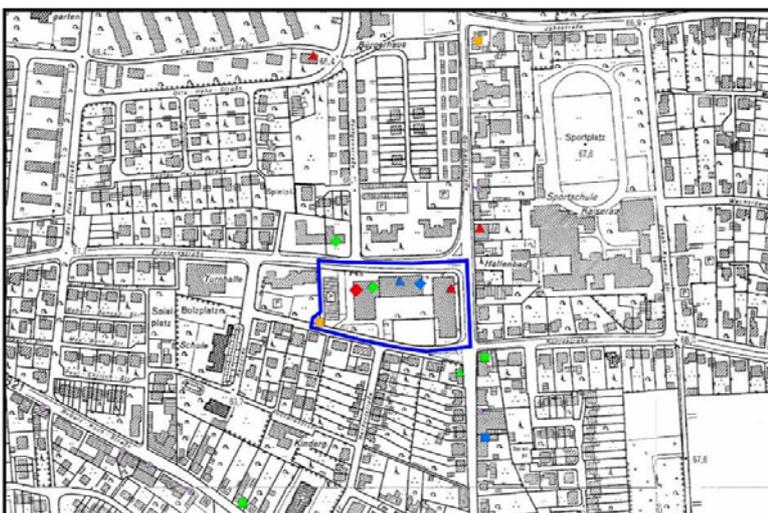


Abb. 2 Abgrenzung Quartiersversorgungszentrum Kaiserau (Quelle: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Juni 2005)

Die Zentren tragen maßgeblich zur Lebensqualität und zur Versorgung in der Stadt bzw. im Stadtteil bei. Daher ist es Ziel der Stadt Kamen, diese langfristig zu sichern und bedarfsorientiert zu entwickeln. Dies erfordert eine konsequente zentrenorientierte Ansiedlungspolitik. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen sollen zur Stärkung der Zentren auch großflächige Einzelhandelsansiedlungen in Zentrenbereichen realisiert werden, soweit sie von der örtlichen Kaufkraft getragen werden. Eine Annäherung an eine 100%ige Kaufkraftbindung soll erfolgen, aber innerhalb des definierten Stadtteilzentrums. Demnach sind weitere Einzelhandelsansiedlungen insbesondere für den Bereich der Nahversorgung an nicht (Stadtteil-) integrierten Standorten zu vermeiden.

Für den Stadtteil Methler empfiehlt das Einzelhandelskonzept eine Stärkung des Stadtteilzentrums im Bereich der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Schaffung einer Potentialfläche innerhalb des Stadtteilzentrums wird als vorrangiges Ziel definiert.

Eine Ansiedlung außerhalb der festgelegten Zentren- bzw. Versorgungsbereiche würde diese nachhaltig schwächen. Die gesetzten Ziele könnten nicht erreicht werden. Daher sind im MI und GE Nutzungen auszuschließen, die eine Schwächung der Zentren- bzw. Versorgungsbereiche zur Folge hätten. Für den Stadtteil Kamen-Methler und dessen Versorgungssituation soll das innerhalb der definierten Zentren bestehende Einzelhandelsangebot langfristig gesichert, Neuansiedlungen in diesen Bereichen gefördert und städtebauliche Strukturen erhalten und verbessert werden. Zur Erreichung dieser Ziele soll daher Einzelhandel u. a. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me ausgeschlossen sein.

Aufgrund der Lage deutlich außerhalb des abgegrenzten Stadtteilzentrums würde ein Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) und / oder den Sortimentsbereich der sogenannten innenstadtrelevanten Warengruppen gem. Einzelhandelserlass NW anbieten, dem Ziel der Stadt Kamen die definierten Zentren zu sichern und zu entwickeln entgegenstehen. Durch die vorhandene städtebauliche Zäsur, der Bahnstrecke Dortmund – Hamm, kann der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“ auch nicht als Ergänzung des definierten Stadtteilzentrums gesehen werden.

Innerhalb des definierten Stadtteilzentrums gibt es ausreichend Entwicklungspotentiale, um den im Einzelhandelsgutachten festgestellten Defizite für den Stadtteil Kamen-Methler auszugleichen. Die Ausweisung zusätzlicher Flächen für Einzelhandel mit Sortimente des täglichen Bedarfes und innenstadtrelevanten Warengruppen außerhalb des definierten Zentrums würden einer Aktivierung dieser Potentiale entgegenstehen. Gerade die Kombination des Angebotes von Produkten des aperiodischen und des periodischen Bedarfes innerhalb des Stadtteilzentrums ist erforderlich, um dieses langfristig zu sichern.

Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes sollen insbesondere auch die vorhandenen gewerblichen Strukturen gesichert werden. Gleichzeitig werden adäquate Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für beide Ausweisungen (GE u. MI) ist eine max. 2-geschossigen Bebauung festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) werden gem. § 17 BauNVO für das Gewerbegebiet mit 0,8 und für das Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6 bzw. 1,2.

Die gewählten Maße der baulichen Nutzung führen im Ergebnis zu einer städtebaulich sinnvollen Integration des Bebauungsplanbereiches in das weitere Umfeld des Stadtteiles.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen**

Das Gewerbegebiet wird durch die vorhandene Ringstraße erschlossen. Die Erschließung des Mischgebietes ist durch die Wasserkurler Straße (L 821) und den Ahornweg gesichert. Der durch zusätzliche Bebauung verursachte Quell- und Zielverkehr kann problemlos über diese Straße abgewickelt werden. Veränderungen im Bereich der Wasserkurler Straße (L 821) sind nicht vorgesehen. Sofern zukünftig Umbaumaßnahmen notwendig werden, sind diese mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Hagen, abzustimmen.

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

Der DB-Haltepunkt Kamen-Methler (Bahnlinie Dortmund – Hamm) befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe und trägt zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Planbereiches bei.

### **6.2 Energie- und Wasserversorgung**

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

### **6.3 Entsorgung und Entwässerung**

Das durch eine evtl. Neubebauung zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann vom vorhandenen Kanalsystem aufgenommen werden. Bei großflächigen Versiegelungen kann eine Rückhaltung des Oberflächenwassers mit gedrosseltem Abfluss auf eigenem Grundstück notwendig werden. Entwässerungsplanungen sind mit den dafür zuständigen Behörden und Stellen abzustimmen.

## **7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze**

Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen und der geordneten städtebaulichen Entwicklung der z.Z. noch vorhandenen Freiflächen im Planbereich. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Anforderungen und Grundsätzen der Bauleitplanung.

Bei der Befriedigung der sozialen, kulturellen und religiösen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner und ihres Bedarfs an privaten Gütern und Dienstleistungen hält der Stadtteil Kamen-Methler ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge bereit.

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

## **8. Planverwirklichung**

Da große Bereiche des Plangebietes bereits bebaut sind, stehen für eine Neubebauung nur noch Restflächen zur Verfügung. Mit dem Bebauungsplan werden die Grundlagen für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB geschaffen. Konflikte sind nicht zu erwarten.

## **9. Kosten- und Finanzierung**

Zusätzliche Kosten für die Baureifmachung und Erschließung noch bebaubaren Restflächen des Plangebietes müssen noch ermittelt werden.

## **10. Auswirkungen der Planung**

### **10.1 Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden Menschen**

Für die im Plangebiet lebenden Menschen sind durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und von den peripheren Bereichen keine negativen Auswirkungen zu erwarten. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Pkt. 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### **10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen**

Der überwiegende Teil des Planbereiches ist, bedingt durch die gewerbliche Nutzung, durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Der Bebauungsplan lässt Erweiterungen auf vorhandenen Betriebsgeländen zu.

Der Bereich des Bebauungsplanes, der für eine Neu- bzw. Erstbebauung zur Verfügung steht, wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und ist als Mischgebiet ausgewiesen. Die Fläche hat eine Größe von ca. 7.900 qm. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine max. Neuversiegelung von insgesamt 5.380 qm in Form überbaubarer Flächen zu.

### 10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Zuge der Bauleitplanung sind die Gemeinden über die Regelungen des Baugesetzbuches und weitergehender Rechtsgrundlagen verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bauliche Maßnahmen ermöglicht, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Für die neu geplante Bebauung besteht somit die Pflicht zur Eingriffsminimierung bzw. zu Ausgleich und Ersatz.

Bei der Ermittlung der Eingriffsintensität wurden der Bestand und die Planung unter Berücksichtigung der Wertfaktoren der Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna bewertet.

Die Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs führte zu dem Ergebnis, dass die Planung gegenüber dem Bestand ein Biotopwertminus von **4.055,0** aufweist.

Dieses Minus kann im Planbereich nicht ausgeglichen werden. Als Kompensation wird an anderer Stelle im Stadtgebiet eine ca. 10.000 qm Ackerfläche mit heimischen Baumarten, Krautsaumflächen, Gebüsch und Feldgehölzen ökologisch aufgewertet. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche einer ca. 7 ha großen Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im OT Heeren-Werve zwischen Seseke und Böing Holz. Ein Lageplan ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. Mit dieser Maßnahme ist der Biotopwertverlust vollständig ausgeglichen.

Die Kompensationsmaßnahmen sollen im Winterhalbjahr 2006/2007 fertiggestellt werden.

Die detaillierte Gesamtbilanz ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Kamen, 19. Mai 2006

## Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 32 Ka-Me

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Planes werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt getroffen:

- Die Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO entsprechend ihrer Schallemissionen gegliedert. In den jeweiligen Teilgebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

	IFSP	
	tags	nachts
Fläche A	65 dB(A)	50 dB(A)
Fläche B	60 dB(A)	45 dB(A)
Fläche C	60 dB(A)	45 dB(A)
Fläche D	60 dB(A)	45 dB(A)
Fläche E	60 dB(A)	45 dB(A)
Fläche F	60 dB(A)	50 dB(A)

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel L<sub>WA</sub> der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel L<sub>WA,zul</sub> nicht überschreitet:

$$L_{WA,zul} = IFSP + 10 \cdot \lg(S / S_0)$$

mit S Fläche des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks (S<sub>0</sub> = 1 m<sup>2</sup>).

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der gemäß TA Lärm ermittelte Beurteilungspegel der Anlagen- bzw. Betriebsgeräusche folgende Werte nicht überschreitet:

- das dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent IK

$$IK = L_{WA,zul} - 20 \cdot \lg(s / s_0) - 8$$

mit s Entfernung vom Mittelpunkt des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks zum maßgeblichen Immissionsort (s<sub>0</sub> = 1 m)

oder

- einen Irrelevanzwert, der am maßgeblichen Immissionsort 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nach Punkt 6.1 TA Lärm liegt

- Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 sowie Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) und / oder den Sortimentsbereich der sogenannten innenstadtrelevanten Warengruppen gem. Anlage 1 Teile A und B des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996 anbieten unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gem. § 6 (3) BauNVO sind unzulässig. Zur Begründung siehe insbesondere 5.2 „Art der baulichen Nutzung“.
- Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) und / oder den Sortimentsbereich der

sogenannten innenstadtrelevanten Warengruppen gem. Anlage 1 Teile A und B des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996 anbieten unzulässig. Zur Begründung siehe insbesondere 5.2 „Art der baulichen Nutzung“.

- In den Gewerbegebieten ist für je 250 qm neu versiegelter Fläche je ein standortgerechter, großkroniger Baum zu pflanzen.

Artenliste:

Hainbuche	Rotbuche	Esche	Stieleiche
Eberesche	Winterlinde	Sommerlinde	Bergulme
Feldahorn			

- Auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Feldgehölzen festgesetzt. Zu pflanzen sind Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 cm, je qm eine Pflanze. Dazwischen anteilig Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen Höhe 200 cm.

Artenliste Sträucher:

Hartriegel	Hasel	Weißdorn	Pfaffenhütchen
Schlehe	Hundsrose	Salweide	Grauweide
Holunder	Schneeball	Faulbaum	

Artenliste Bäume:

Feldahorn	Hainbuche	Esche	Vogelkirsche
Eberesche	Rotbuche		

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 30.06.1997 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

### **Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB:**

1. Im Bebauungsplan sind gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB die Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgeht.
2. Im nordwestlichen Plangebiet an der Wasserkurler Straße ist ein ca. 1.590 qm großer Bereich gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die bekannten Belastungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 3.4. dargestellt und erläutert.

### **Hinweise und Empfehlungen:**

1. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw. wiederzuverwenden.
2. Eine Nutzungsänderung für die gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche ist im Rahmen notwendiger Genehmigungen bezüglich evtl. vorhandener Bodenbelastungen gutachterlich zu begleiten. Im Hinblick auf eine geänderte Nutzung sind notwendige Sanierungsarbeiten durchzuführen.
3. Die Kreisverwaltung Unna ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren und im Vorfeld von Baumaßnahmen und Flächenumnutzungen zu beteiligen.
4. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen.

Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

5. 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).

6. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, sind bei der Anlage von Stellflächen für Kraftfahrzeuge nach Möglichkeit Rasengittersteine, Schotterrasen, großfugiges Pflaster o.ä. zu verwenden.
7. Industrie- und Gewerbebetrieben ist vor Ansiedlung die Auflage zu erteilen, die eventuell erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen. Ferner ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, inwieweit eine Versickerung anstelle einer gedrosselten Einleitung in die Mischkanalisation möglich ist.
8. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann bei Unterkellerung von Wohngebäuden eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann auch für Gebäudedrainagen 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.
9. In der Vergangenheit hat es bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet gegeben.
10. Umbaumaßnahmen an der L 821 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Hagen, abzustimmen.

**Eingriffs- und Kompensationsbilanz**  
 Bebauungsplan Nr. 32 Ka-Me

**IST - Zustand der Eingriffsfläche**

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	33.262	0,0	0,0
2.2	Böschung	451	0,2	90,2
3.1	Acker, intensiv genutzt	7.839	0,3	2.351,7
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	6.783	0,2	1.356,6
4.3	Grünfläche in Gewerbegebieten	8.150	0,2	1.630,0
4.4	Rasen	11.024	0,2	2.204,8
8.2	Baumgruppen, standortheimisch	1.047	0,8	837,6
<b>Summe</b>		<b>68.556</b>		<b>8.470,9</b>

**SOLL-Zustand der Eingriffsfläche (gem. Festsetzungen des B-Planes)**

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	7.229	0,0	0,0
<b>Gewerbegebiet 1 (0,8) = 26.980 qm</b>				
1.1	Gebäude (60%)	21.584	0,0	0,0
4.3	nicht überbaubare Fläche (20%)	5.396	0,2	1.079,2
<b>Gewerbegebiet 2 (0,8) = 16.942 qm</b>				
1.1	Gebäude (80%)	13.554	0,0	0,0
4.3	nicht überbaubare Fläche (20%)	3.388	0,2	677,6
<b>Mischgebiet (0,6) = 15.362 qm</b>				
1.1	Gebäude (60%)	9.217	0,0	0,0
4.3	nicht überbaubare Fläche (40%)	6.145	0,2	1.229,0
8.3	Feldgehölze, reich strukturiert, Neuanl.	2.043	0,7	1.430,1
<b>Summe</b>		<b>68.556</b>		<b>4.415,9</b>

**Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = -4.055,0**

**IST - Zustand der Ausgleichsfläche**

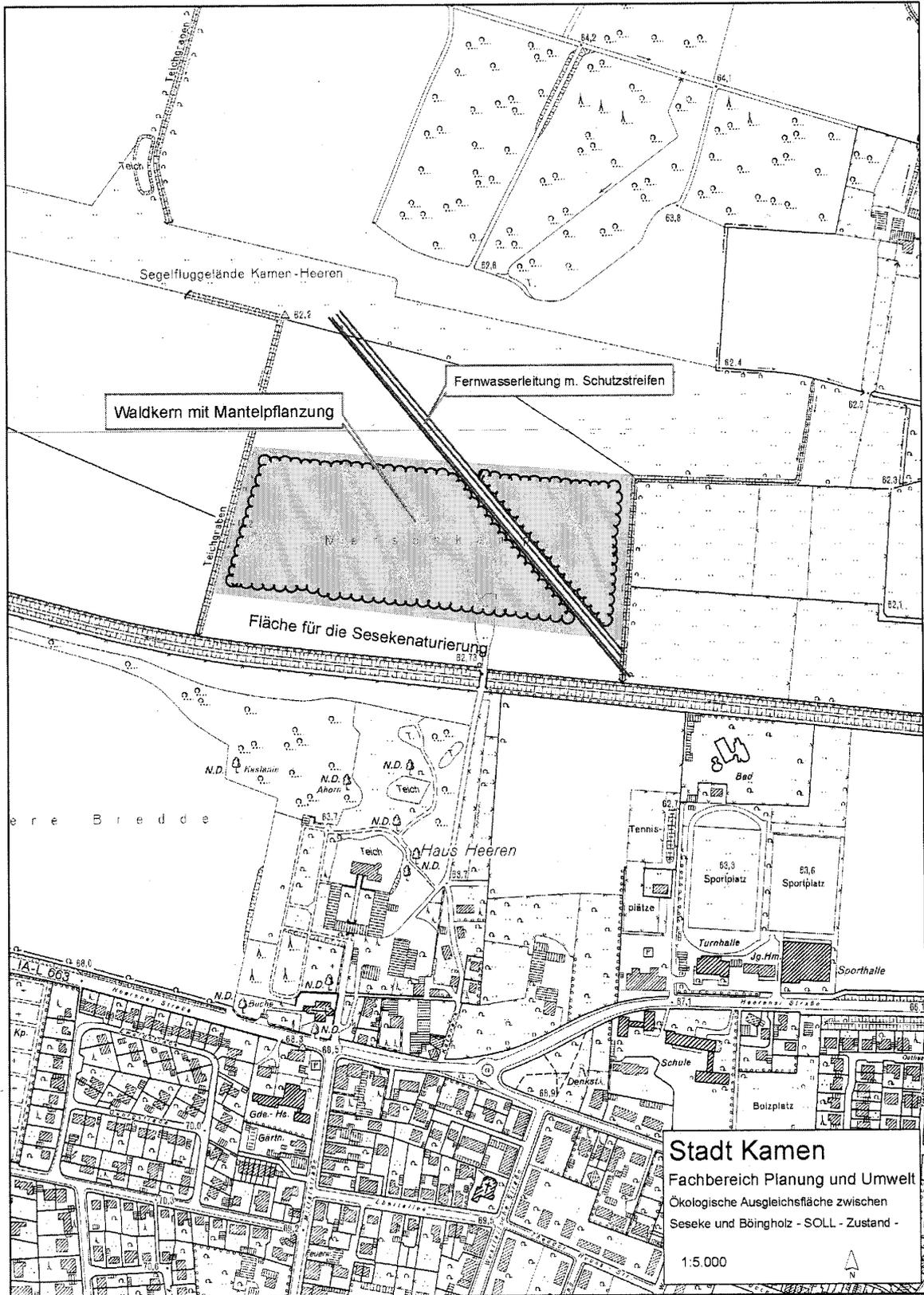
<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotopwert</b>
3.1	Acker, intensiv genutzt	10.138	0,3	3.041,3
	<b>Summe</b>	<b>10.138</b>		<b>3.041,3</b>

**SOLL - Zustand der Ausgleichsfläche**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotopwert</b>
6.3	Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen	10.138	0,7	7.096,3
	<b>Summe</b>	<b>10.138</b>		<b>7.096,3</b>

**Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) =** 4.055,0

**Gesamtbilanz** **0,0**



Waldkern mit Mantelpflanzung

Fernwasserleitung m. Schutzstreifen

Fläche für die Sesekenaturierung

**Stadt Kamen**  
 Fachbereich Planung und Umwelt  
 Ökologische Ausgleichsfläche zwischen  
 Seseke und Böingholz - SOLL - Zustand -

1:5.000

