Bebauungsplan Nr. 69 Ka „Schattweg/Unnaer Straße“
Stellungnahmen der Verwaltung und Abwägungsvorschläge zu den Anregungen, die von Trägern öffentlicher Belange bzw. im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebracht worden sind.

Stellungnahme der Stadt Unna:

Die Stadt Unna äußert Bedenken gegen die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes östlich der Unnaer Straße, da hier im räumlichen Zusammenhang mit den Gewerbeplanungen westlich der Unnaer Straße ein großflächiges Zusammenwachsen beider Städte erfolgen würde. Stattdessen sollten sich die Städte Unna und Kamen durch einen Grünzug abgrenzen und das vorhandene Landschaftsschutzgebiet in seiner Funktion als gliedernder Grün- bzw. Freiraumbereich erhalten bleiben. Siehe auch das beigefügte Schreiben.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschag:

Der Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes erfasst lediglich eine relativ kleine Fläche am süd-östlichen Rand des Knotenpunktes Unnaer Straße/Schattweg/ Kamen Karree. In diesem Zusammenhang ist darin zu erinnern, dass auf der gegenüber liegenden Seite der Unnaer Straße ein Zusammenwachsen der Städte Kamen und Unna interkommunal abgestimmt ist. Es ist hier städtebaulich insgesamt sinnvoll, vorhandene Infrastrukturpotentiale zu nutzen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes entspricht hier im Übrigen den Zielen des neuen Kamener Flächennutzungsplanes, der landesplanerisch abgestimmt ebenfalls die Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgreift. Demnach ist indem Bereich zwischen dem Schattweg und der Stadtgrenze zu Unna eine gewerbliche Entwicklung sinnvoll und gewünscht. Die in dem Schreiben der Stadt Unna erwähnten Angaben im Erläuterungsbericht des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen über ein ausreichendes Gewerbeflächenpotential berücksichtigt genau dieses Planungsziel. Eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich ist perspektivisch zur Deckung der Bedarfe dringend erforderlich. Daher begründen sich auch die entsprechenden Darstellungen im Flächennutzungsplan. Die Darstellung dieser gewerblichen Baufläche ist auch Ergebnis eines sehr umfassenden und intensiven Abstimmungs- und Abwägungsprozesses.

Die Anregung der Stadt Unna, das Gewerbegebiet südlich des Schattweges entfallen zu lassen, ist daher zurückzuweisen. Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde in adäquater Weise Rechnung getragen.

Bebauungsplan Nr. 69 Ka „Schattweg/Unnaer Straße“
Stellungnahmen der Verwaltung und Abwägungsvorschläge zu den Anregungen, die von Trägern öffentlicher Belange bzw. im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebracht worden sind.

Stellungnahme des Kreises Unna:

Der Kreis Unna regt an zu prüfen, ob der innerhalb des Plangebietes vorhandene Entwässerungsgraben zur Regenrückhaltung und Teilversickerung geeignet ist. Verschmutztes Niederschlagswasser ist einer Behandlungsanlage zuzuführen.

Weiterhin weist der Kreis Unna darauf hin, dass bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Einzelheiten über die planexternen Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 1.151,4 Biotopwertpunkten einvernehmlich mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen sind. Siehe auch beigefügtes Schreiben.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschag:

Die angeregte Prüfung hinsichtlich der Nutzung des vorhandenen Entwässerungsgrabens wird erfolgen. Das Prüfungsergebnis wird dem Kreis Unna vorgelegt. Verschmutztes Niederschlagswasser wird einer geeigneten Behandlungsanlage zugeführt. Der Anregung wird insgesamt gefolgt.

Die vom Kreis Unna angeregte verbindliche und abschließende Regelung über die vorgesehene externe Ausgleichsfläche ist zwischenzeitlich erfolgt. Das Ausgleichsdefizit in Höhe von 1515,4 Biotopwertpunkten soll durch die Aufforstung einer Ackerfläche im Stadtteil Kamen-Heeren-Werve behoben werden. Es handelt sich hierbei um das Grundstück Gemarkung Heeren-Werve, Flur 8, Flurstück Nr. 70 (teilw.). Es ist beabsichtigt, im Jahre 2005 eine Teilfläche von 6 ha aus diesem Flurstück zu erwerben. Diese 60.000 qm sollen anschließend im Winterhalbjahr 2005/06 aufgeforstet werden. Ein Antrag auf Genehmigung einer Erstaufforstung ist beim zuständigen Forstamt in Schwerte bereits gestellt worden. Das Forstamt soll zudem mit der fachlichen Umsetzung der Maßnahme beauftragt werden.

Es handelt sich um eine Ersatzpflanzung, mit der mehrere Defizite, die sich aus Planungsverfahren ergeben haben, ausgeglichen werden können. Diese Vorgehensweise wurde zwischenzeitlich inhaltlich und fachlich mit dem Kreis Unna als Unterer Landschaftsbehörde abgestimmt. Der Kreis Unna begrüßt dieses Maßnahme sehr und hat erklärt, dass damit der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 Ka in ausreichendem Maße Rechnung getragen wurde.

Kreis Unna · Der Landrat

Kreis Unna · Postfach 21 12 · 59411 Unna
Vorab per e-mail:

Stadtverwaltung Kamen
- Fachbereich Planung und Umwelt -
Postfach

59172 Kamen

KREIS UNNA

Koordinierungsstelle
für Planungsaufgaben

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

Auskunft Herr Kozik
Raum 713
Telefon (0 23 03) 27 - 14 61
Fax (0 23 03) 27 – 22 96
eMail gert.kozik@kreis-unna.de

Unser Zeichen 17 30 02-5/128
Datum 23. November 2004

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Schattweg/Unnaer Straße“ der Stadt Kamen

- Öffentliche Auslegung -

Sehr geehrte Damen und Herren,

gem. Pkt. 6.3 Entsorgung und Entwässerung der Begründung zum Bebauungsplan soll das Niederschlagswasser in eine vorhandene Oberflächenwasserrückhaltung nördlich des Schattweges abgeleitet werden. Die Anlage ist zur Zeit nicht geeignet zusätzliches Niederschlagswasser aufzunehmen.

Es ist zu prüfen, ob der vorhandene Entwässerungsgraben im Plangebiet zur Regenrückhaltung und Teilversickerung geeignet ist. Verschmutztes Niederschlagswasser ist einer Behandlungsanlage zuzuführen. Ich verweise dies bzgl. ausdrücklich auf den Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004.

Abschließend weise ich noch darauf hin, dass noch bis zum Satzungsbeschluss Einzelheiten insbesondere der planexternen Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von nunmehr 1.151,4 Biotopwertpunkten einvernehmlich mit mir abzustimmen sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

K o z i k

STADT UNNA
DER BÜRGERMEISTER

Postfach 2113
59411 Unna

Stadt Unna, Planungsamt, Postfach 2113, 59411 Unna

Stadt Kamen
Fachbereich Planung und Umwelt
Postfach
59172 Kamen

STADT KAMEN
- 8. NOV. 2004
61

Fachbereich/Bereich		
6-61/Planungsamt		
Ihr Ansprechpartner		Zimmer-Nr.
Herr Iffert		308
Telefon	Telefax	Vermittlung
(02303) 103-391	(02303) 103-608	(02303)103-0
e-mail-Adresse		
stadt-unna-baudezernat@stadt-unna.de		

Datum und Zeichen Ihres Schreibens		Datum und Zeichen meines Schreibens:	Datum
09.09.2004	61-26-02-1-69	61/Iff	02.11.2004

Bebauungsplan Nr. 69 "Schattweg/Unnaer Straße"
hier: öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 Ka "Schattweg" mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes hat die Stadt Unna grundsätzliche Bedenken.

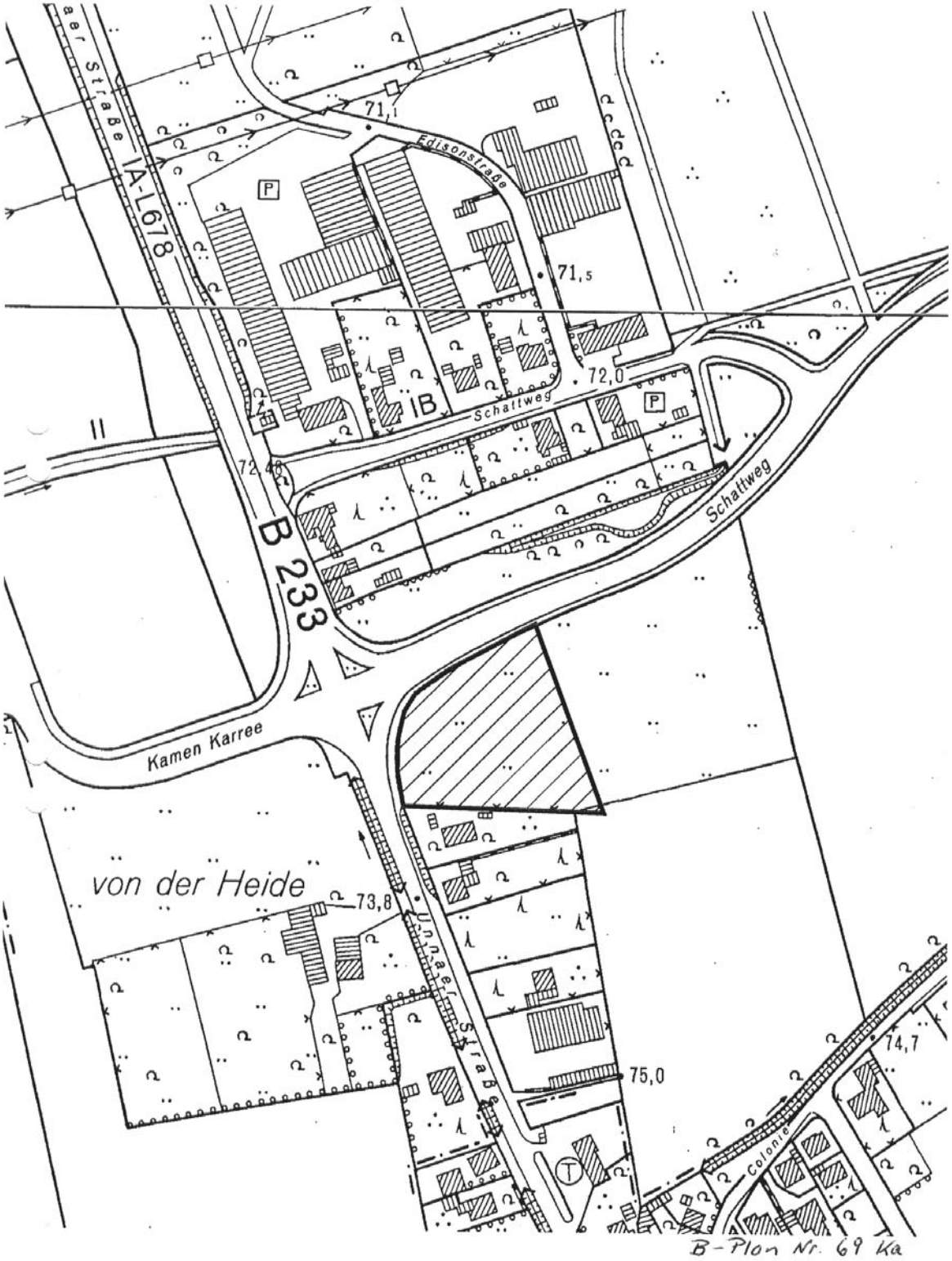
Die Stadt Unna sieht die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes östlich der Unnaer Straße kritisch, da hier in räumlichem Zusammenhang mit den Gewerbegebietsplanungen westlich der B 233 (Gewerbegebiet Kamen/Unna bzw. Kamener Karree) ein großflächiges Zusammenwachsen von Unna und Kamen durch Gewerbegebiete im Bereich der Stadtgrenze erfolgen würde, wie es eher für den Kernraum des Ruhrgebietes typisch ist.
Solches übergangsloses, diffuses Zusammenwachsen der beiden Städte ist nach stadtplanerischen Grundsätzen nicht sinnvoll, sondern zu vermeiden.
Kamen verfügt gemäß den Angaben im Erläuterungsbericht des neuen FNPs über ein ausreichendes Gewerbeflächenpotential im Stadtgebiet, so dass es für diesen erheblichen Eingriff in den verbliebenen freien Landschaftsraum zwischen Unna und Kamen keine Notwendigkeit gibt.

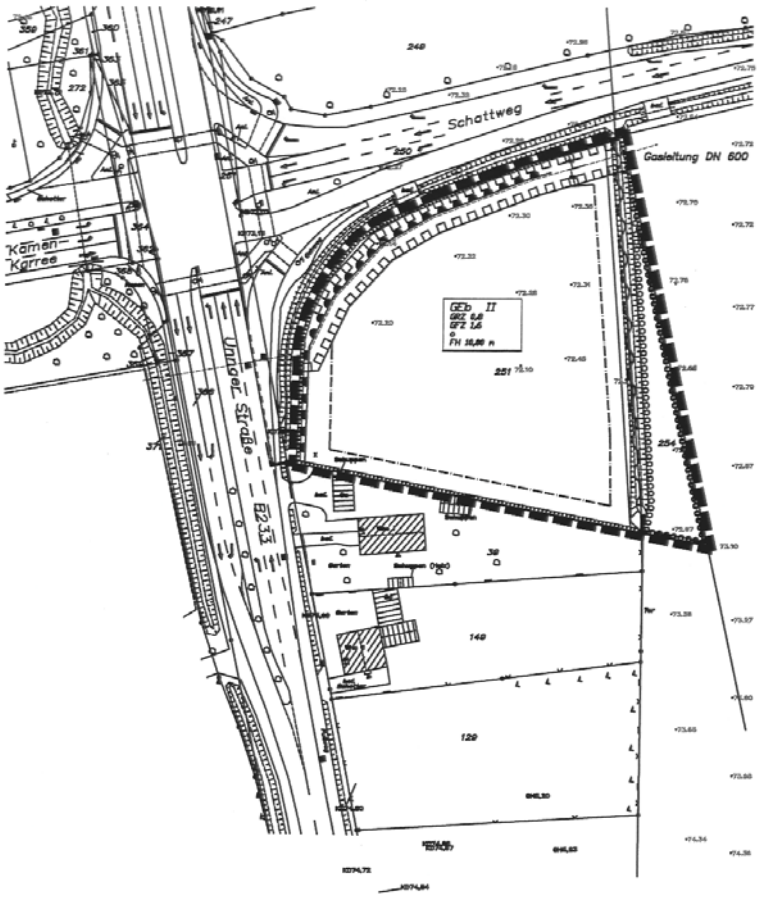
Stattdessen sollten die Städte Unna und Kamen nach wie vor im Bereich ihrer Stadtgrenzen unterscheidbar sein, d.h. sich entsprechend durch einen gliedernden Grünzug abgrenzen, auch wenn dessen Verlauf nicht mehr völlig der Stadtgrenze folgt.

Entsprechend sollte daher auf Kamener Seite das Gewerbegebiet südlich des Schattweges entfallen und das vorhandene Landschaftsschutzgebiet in seiner Funktion als gliedernder Grün- bzw. Freiraumbereich erhalten werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ott
Baudirektor


aer Straße
IA-L678
71,1
Edisonstraße
71,5
72,0
IB
Schattweg
72,40
B 233
Schattweg
Kamen Karree
von der Heide
73,8
Unnaer Straße
75,0
74,7
Colonia
B-Plan Nr. 69 Ka



Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GEb Gewerbegebiet, eingeschränkt

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB (Zahlen sind Beispiele)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

Baugrenze o offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Gasleitung mit Vorsorgeflächen, Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der RWE § 9 (1) 21 BauGB

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Flächen, unter denen der Bergbau umgeht)

Baugestalterische Festsetzungen gem § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 BauONW

TH Traufenhöhe, max. ab Oberkante Straßenverkehrsfläche in Metern

Rechtsgrundlagen:
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S.666), SGV NW 2023.
Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2081).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
Planzeichenverordnung vom 8.12.1990 (BGBl. I Nr. 3).

Übersichtsplan

STADT KAMEN

Fachbereich
Planung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 69 Ka
Maßstab: 1 :

Bestehend aus diesem Plan und den textlichen Festsetzungen

. Ausfertigung

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.
Kamen, den

Der Rat der Stadt Kamen hat am _____ gem. § 2 (1) des BauGB vom 27.08.1997 in der derzeit gültigen Fassung beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Kamen, den _____

Bürgermeister Beigeordnete/r

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom 27.08.1997 in der derzeit gültigen Fassung in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Kamen, den _____
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB vom 27.08.1997 in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Kamen, den _____

Bürgermeister Beigeordnete/r

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB vom 27.08.1997 in der derzeit gültigen Fassung am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kamen, den _____
Der Bürgermeister

Stadt Kamen
Fachbereich Planung und Umwelt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 Ka „Schattweg/Unnaer Straße“ Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Inhalt:

1. Planungsanlass und Planungsziel

2. Geltungsbereich

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen
3.1. Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse
3.2. Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen
3.3. Besitz- und Eigentumsverhältnisse
3.4. Vorhandene Belastungen
3.5. 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. Auswirkungen der Planung
9.1. Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen
9.2. Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

1. Planungsanlass und Planungsziel

In der Stadt Kamen besteht auch weiterhin dringender Bedarf an verkehrsgünstigen, ausreichend großen und in bezug auf den Immissionsschutz weitgehend konfliktfreien Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Der Bereich im Umfeld der BAB-Anschlussstelle der A1 Kamen-Zentrum stellt neben dem Technologiepark und den Gewerbegebiet am Mühlbach einen Schwerpunkt der zukünftigen gewerblichen Entwicklung der Stadt Kamen dar. Im Hinblick auf die benachbarten Nutzungen in den Bebauungsplänen 70 Ka (Kamen Karree), 61 Ka (westlich der Unnaer Straße) und 67 Ka (nördlich des Schattweges) ergibt sich durch die Neuaufstellung eine planerisch sinnvolle Arrondierung des gegebenen Gewerbe- und Industriebereiches. Die Planung leistet einen wichtigen Beitrag zum Abbau des gesamtstädtischen Arbeitsplatzdefizits und zur Verbesserung der gewerblichen Struktur.

Das Plangebiet wird durch seine hervorragende Lage an der L 678 nahe der Anschlussstelle Kamen-Zentrum mit Anschluss an die A1 den Ansprüchen eines bevorzugten Gewerbestandortes gerecht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen, hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat am 30.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 Ka „Schattweg/Unnaer Straße“ beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden der Stadt Kamen südöstlich der Kreuzung Schattweg/Unnaer Straße (L 678).

Der Bebauungsplan wird begrenzt:
- im Norden durch den Schattweg,
- im Westen durch die Unnaer Straße (L 678),
- im Süden durch eine vorhandene Bebauung,
- und im Osten durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

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. 0,7 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes ausgegangen werden. Wegen der im Stadtgebiet von Kamen allgemein hohen Grundwasserstände werden bei der Errichtung von Kellerräumen besondere Sicherungsmaßnahmen empfohlen. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser durch Drainage wird nicht erlaubt.

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

Das Gelände ist nahezu eben.

3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen

Die Fläche des Bebauungsplanes wird z.Z. überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein in Süd-Nord-Richtung verlaufender Entwässerungsgraben

Bauliche Anlagen befinden sich nicht im Planbereich.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich in städtischem Besitz.

3.4 Vorhandene Belastungen

Die Lärmemissionen von den angrenzenden Nutzungen sind im konkreten Fall von untergeordneter Bedeutung, da es sich um Misch- oder Gewerbenutzungen handelt, deren Emissionen unterhalb bzw. gleich der maßgeblichen Orientierungswerte für das geplante Gewerbegebiet liegen.

Stärker belastet wird das Plangebiet durch den Autoverkehr auf der L 678 und dem Schattweg. Über die Auswirkungen der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr auf das Plangebiet ist ein Gutachten durch das Büro RWTÜV erstellt worden. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(B) nachts sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit im gesamten Planbereich überschritten werden.

Ein aktiver Lärmschutz scheidet wegen der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet aus. Für den passiven Schallschutz bei einer Büronutzung lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Ist die Entfernung zur Fahrbahnmitte von Unnaer Straße und Schattweg kleiner als 25,00 m, sollten an den straßenzugewandten Fassaden Fenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden.

- Bei größeren Entfernungen bieten Fenster der Schallschutzklasse 2 einen ausreichenden Schutz.

- Ist der Anteil der Fensterflächen an der Außenwand straßenzugewandter Fassaden größer als 50 % ist es ratsam bei Abständen bis 25,00 m Fenster der Schallschutzklasse 4, bei größeren Entfernungen Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

- Bei möglichen Wohnungen für Betriebsleiter oder -personal sind jeweils 5 dB(A) höhere Anforderungen an den passiven Schallschutz zustellen. Es sollten daher bei Schallschutzfenstern die Ausführung der nächst höheren Schallschutzklasse Verwendung finden.

Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine Hochdruckerdgasleitung der RWE in einem 8,00 m breiten Schutzstreifen. Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

An das Plangebiet grenzen im Norden und im Westen Gewerbegebiete an. Auf der südlich angrenzenden Fläche befinden sich zwei Wohnhäuser für die die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes zugrunde gelegt werden kann. Der Einfluss des geplanten Gewerbegebietes auf diese angrenzenden Nutzungen ist ebenfalls in einem Gutachten des RWTÜV untersucht worden. Diese Untersuchung hat ergeben, dass im Vergleich der Beurteilungspegel mit den zulässigen Immissionsanteilen von tags 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) zur Tageszeit geringfügige, zur Nachtzeit allerdings erhebliche Überschreitungen zu erwarten sind.

Für die Tages- und die Nachtzeit wird daher eine auf den Störgrad bezogene Nutzungsbeschränkung festgeschrieben. Es werden nur Betriebe und Anlagen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB die unter den laufenden Nummern 192 bis 212, Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1998 aufgeführten Anlagen zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Die Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebsarten ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die zukünftige gewerbliche Entwicklung des Planbereiches ist auf der Ebene des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund – Unna – Hamm mit den zuständigen Landesbehörden abgestimmt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kamen stellt für den Planbereich „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanung

Der rechtsverbindliche Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen stellt für den Planbereich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar. Weitergehende Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

4.4 Berücksichtigung von Anforderungen des Denkmalschutzes

Eingetragene Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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 NRW).

4.5 Berücksichtigung informeller Planungen

Der vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan sieht für das Gebiet die Sicherung einer vorhandenen optischen Zäsur zwischen zwei Siedlungskomplexen durch die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung vor. Dieses Ziel steht im Widerspruch zur Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Entwicklungsziele für diesen Bereich neu bzw. abweichend von den Inhalten des Freiflächenplanes definiert worden.

4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An das Plangebiet schließen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 61 Ka „Unnaer Straße“ und 70 Ka „Kamen Karree“ an.

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.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die eingeschränkte gewerbliche Nutzung (GEb) im Plangebiet gem. § 8 BauNVO zur Sicherung des Nutzungszieles „Gewerbe“ fest. Einzelhandelsnutzungen werden, mit Ausnahme von Betrieben des Kraftfahrzeughandels und -handwerks, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Mit Blick auf die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben sind in der Vergangenheit die Bebauungspläne Nr. 70 Ka „Kamen Karree“ und Nr. 6 Ka „Zollpost“ aufgestellt worden. Außerhalb dieser Planbereiche ist eine Ansiedlung von sonstigen Einzelhandelsbetrieben unerwünscht. Dazu gehören auch sog. kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, da von einer weitergehenden Notwendigkeit der Nahversorgung unter Berücksichtigung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen nicht ausgegangen werden kann.

Der im Plangebiet vorhandene Graben wird als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ planungsrechtlich gesichert.

Im östlichen Planbereich wird als Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan stellt in seiner Grundkonzeption eine Angebotsplanung dar, deren Regelungsvorgaben auf das notwendige Maß reduziert wurde. Ziel ist es, den anzusiedelnden Betrieben einen breiten Handlungsspielraum für die bauliche Nutzung zu lassen. Vor diesem Hintergrund sind auch die Festsetzungen des GEb–Gebietes zur Bauhöhe, Überbauung und Bauweise zu sehen. Es wird eine max. Firsthöhe von 10,00 m mit einer 80% Überbauung in offener Bauweise zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 17 BauNVO für das GEb-Gebiet mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 festgesetzt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung mit den vorhandenen öffentlichen Straßen wird über den Schattweg erfolgen und durch die leistungsfähige Ampelkreuzung mit der L 678 (Unnaer Straße) abgewickelt.

Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen.

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch eine Haltestelle der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an der Unnaer Straße und den Bahnhof Kamen sichergestellt.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist gesichert.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes wird ein Kanalisationsnetz im Trennsystem hergestellt. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeleitet und über vorhandene Kanäle in die Kläranlage Kamen geführt.

Das Niederschlagswasser wird in einem separaten Kanal gesammelt und über den im Plangebiet vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten offenen Graben nach Norden in eine vorhandene Oberflächenwasserrückhaltung nördlich des Schattweges abgeleitet.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben und trägt somit zur Entspannung der Arbeitsmarktsituation in Kamen bei. Es werden keine Beeinträchtigungen der Zentrenstruktur in Kamen erwartet. Die Berücksichtigung der umliegenden Nutzung wird durch eine entsprechende Gebietsabstufung des Gewerbegebietes gesichert und damit Nutzungskonflikte vermieden.

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

8. Planverwirklichung

Da sich die Fläche des Bebauungsplanes in städtischem Besitz befindet und entsprechende Investoren ihr Interesse zur Ansiedlung bekundet haben, kann man davon ausgehen, dass in Bezug auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes nach seiner Rechtskraft keine Schwierigkeiten zu erwarten sind.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen

Für die im Plangebiet in Zukunft arbeitenden Menschen sind durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Wohnbevölkerung in peripheren Bereichen sind durch entsprechende Gebietsabstufungen vor schädlichen Einflüssen hinreichend geschützt.

9.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

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

Die Notwendigkeit eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB. ist nicht gegeben, da für das Vorhaben nach den §§ 3b – 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden allerdings 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 wurde der Bestand und die Planung unter Berücksichtigung der Wertfaktoren der Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna bewertet.

Durch die Ausweisung einer Gewerbefläche wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche teilweise versiegelt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ kann als interne Kompensationsmaßnahme angesehen werden und wertet ein Teil des Planbereiches ökologisch auf. Die Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich weiterer erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs führte zu dem Ergebnis, dass die Planung gegenüber dem Bestand ein Biotopwertminus von **1.151,4** aufweist.

Dieses Minus kann im Planbereich nicht ausgeglichen werden. Zur Kompensation muss extern ein Areal von etwa 0,3 ha aufgeforstet werden. Vorgesehen ist die Umsetzung zusammen mit anderen Kompensationsmaßnahmen auf einer etwa 6,0 ha großen, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche, in der Gemarkung Heeren-Werve zwischen der Seseke und dem Böingholz. Damit würde auch der Wunsch erfüllt, externe Kompensationen im Außenbereich und als zusammenhängende Biotopfläche anzulegen. Die Vorgehensweise

ist mit der „Unteren Landschaftsbehörde“ des Kreises Unna noch im Detail abzustimmen und soll unter Beteiligung des Forstamtes Schwerte Ende 2005 / Anfang 2006 realisiert werden. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen ist der durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstandene Biotopwertverlust vollständig ausgeglichen.

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

Kamen, den 09.09.2004

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 69 Ka

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

1. Auf den Grundstücksflächen ist je 250 qm versiegelte Fläche ein heimischer, standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen dem eine unbefestigte Wurzelfläche von min. 25 qm zuzuordnen ist.

2. Im Geb-Gebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

   Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB die unter den laufenden Nummern 192 bis 212, Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1998 - RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – VB 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - aufgeführten Anlagen zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

3. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Geb-Gebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes und die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Vorhaben sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig.

4. Bei einer Büronutzung innerhalb des GEb-Gebietes werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

   Ist die Entfernung zur Fahrbahnmitte von Unnaer Straße und Schattweg kleiner als 25,00 m, müssen an den straßenzugewandten Fassaden Fenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden. Bei größeren Entfernungen reichen Fenster der Schallschutzklasse 2 aus.

   Bei einem Anteil der Fensterfläche von mehr als 50 % an der Außenwand von straßenzugewandten Fassaden sind bei einem Abstand bis zu 25,00 m Fenster der Schallschutzklasse 4, bei größeren Entfernungen der Schallschutzklasse 3 notwendig.

   Bei möglicher Wohnnutzung für Betriebsleiter oder -personal wird der Einbau von Schallschutzfenstern der nächst höheren Schallschutzklasse festgesetzt. Außerdem sind vom Öffnen der Fenster unabhängige, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

5. Entlang der freien Strecke der L 678 dürfen im Bereich des Bebauungsplangebietes keine Zu- und Ausfahrten bzw. Zu- und Ausgänge angelegt werden. Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge sind private Grundstücke in diesem Bereich ohne Tür und Tor lückenlos einzufrieden.

   <u>Ausnahme:</u>
   In Höhe der Fußgängerampel an der Kreuzung Unnaer Straße / Schattweg ist ein Zu- und Ausgang mit einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

6. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder industriellen Reststoffen kann nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Grundwasser haben. Für die

Verwendung derartiger Materialien oder Bodenmaterialien z.B. als Trag- oder Gründungsschichten, ist beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt mindestens 4 Wochen vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG zu beantragen. Hierfür sind Angaben zum Material (Beschaffenheit, Herkunft und chemische Analysen) und zum Einbauort/Einbauweise (Einbaumengen, Einbaumächtigkeit, Flächengröße, Einbauweise/Verwendungszweck, Sicherungsmaßnahmen, Grundwasser-Flurabstand) vorzulegen. Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung einer Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden.

7. Der 8,00 m breite Schutzstreifen der Hochdruckerdgasleitung innerhalb des Plangebietes ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Bodenauf- und Abträge von mehr als 20 cm sind ebenfalls nicht zulässig. Sofern Neubauten oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grünanlagen und Bepflanzungen oder Änderungen der Geländehöhen oder der Eigentumsverhältnisse im Bereich des Schutzstreifens vorgenommen werden, sind diese anhand von Detailplanungen rechtzeitig mit der RWE abzustimmen.

8. Bei der Errichtung von Anlagen zur Außenwerbung ist in jedem Einzelfall die Zustimmung bzw. die Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 28 StrWG NRW einzuholen, wenn diese von der Straße aus eingesehen werden können.

9. Die bauaufsichtliche Genehmigung von Beleuchtungsanlagen bedarf im jedem Einzelfall der Zustimmung, eventuell auch der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 25 StrWG NRW.

10. Für die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ 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.

<u>Artenliste Sträucher:</u>

Hartriegel	Kornelkirsche	Hasel	Weißdorn
Pfaffenhütchen	Liguster	Heckenkirsche	Schlehe
Hundsrose	Salweide	Grauweide	Holunder
Schneeball	Faulbaum		

<u>Artenliste Bäume:</u>

Feldahorn	Hainbuche	Esche	Vogelkirsche
Eberesche	Rotbuche		

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 69 Ka gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 30. 6. 1997 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NRW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NRW.

Hinweise und Empfehlungen:

1. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw. wiederzuverwenden.

2. 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 NRW).

3. Sollten bei Erd- oder Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten (T. 02303/272769) sofort zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. Vor Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Auflage zu erteilen, eventuell erforderliche Vorbehandlungen des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen.

5. Unter Hinweis auf § 51a Landeswassergesetz ist hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes der Abfluss des Regenwassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern oder merklich zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei größeren Abflüssen kann es zu Rückstau in die angeschlossene Kanalisation kommen. Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen sind einzuplanen.

STADT KAMEN
Fachbereich Planung und Umwelt

Eingriffs- und Kompensationsbilanz
Bebauungsplan Nr. 69 Ka

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1	Acker	6.390	0,3	1917,0
7.4	Graben	346	0,4	138,4
	Summe	**6.736**		**2.055,4**

SOLL - Zustand der Eingriffsfläche (gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes)

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	Versiegelte Fläche	3.963	0	0,0
4.3	Grünfäche in Gewerbegebieten	1.656	0,2	331,2
7.4	Graben	487	0,4	194,8
8.3	Feldgehölze, Neuanlage	630	0,6	378,0
	Summe	**6.736**		**904,0**

Biotopwertdifferenz(SOLL-Zustand abzügl.IST-Zustand) = -1.151,4

IST - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1	Acker, intensiv genutzt	2.879	0,3	863,6
	Summe	**2.879**		**863,6**

SOLL - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
	Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen	2.879	0,7	2.015,0
	Summe	**2.879**		**2.015,0**

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = **1.151,4**

Gesamtbilanz **0,0**

23.11.200415:02