



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

Nr. 46/2002

Fachbereich Planung und Umwelt

vom: 06.03.2002

Beschlussvorlage

öffentlich

nichtöffentlich

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

Bezeichnung des TOP

Bebauungsplan Nr. 20 Ka "Volkermanns Hof"
hier: Satzungsbeschluss

Ergebnis des Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO NW (i.d.F.d.B. vom 14.07.1994).

Beschlussvorschlag:

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

1. über die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen entsprechend der beigefügten Stellungnahmen der Verwaltung;
2. den Bebauungsplan Nr. 20 Ka „Volkermanns Hof“ gem. § 10 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I, S. 2141) als Satzung.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Westen durch eine Industrieanschlussbahn,
im Norden durch die Eisenbahnlinie Dortmund – Hamm,
im Osten durch die Gutenbergstraße und
im Süden durch die Heerener Straße (L 663).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Neuaufstellung sind in dem beiliegenden Plan ersichtlich.

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

Um die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für die Eigentumsbildung in der Stadt Kamen zu befriedigen, hat der Haupt- und Finanzausschuss am 04.11.1992 beschlossen, den o.a. Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Kamen am 03.02.1993 öffentlich bekannt gemacht.

Die Bürgerinnen und Bürger sind gem. § 3 (1) BauGB am 03.07.2001 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativen sowie der in diesem Zusammenhang zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen und Auswirkungen in Kenntnis gesetzt worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB hat in der Zeit vom 16. 07. 2001 bis 13.08.2001 stattgefunden.

Am 19.12.2001 wurde im Amtsblatt 20/2001 der Stadt Kamen die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.01.2001 bis 15.02.2001 durchgeführt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen müssen untereinander sowie gegeneinander abgewogen werden. Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen sowie jeweils ein Abwägungsvorschlag sind dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg –Teilabschnitt Dortmund / Unna / Hamm – ist die Fläche als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im rechtsverbindlichen Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen ist der Planbereich nicht enthalten.

Die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen stimmen mit den vorgesehenen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung überein. Somit wird der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan Nr. 20 Ka „Volkermanns Hof“

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

Anregungen des Naturschutzbundes Deutschland (NABU) Kreisverband Unna e.V.:

Der NABU kommt bei der Bewertung der ökologischen Bilanzierung in einigen Punkten zu einer anderen Bewertung als im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Die zum Bebauungsplan gehörende Eingriffs- und Kompensationsbilanz wurde unter Berücksichtigung der Wertfaktoren der Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna erstellt. Der NABU hat die Eingriffs- und Kompensationsbilanz des Bebauungsplanes Nr. 20 Ka mit den Inhalten der Schrift des MURL u.a. (1996) „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ abgeglichen und somit eine andere methodische Vorgehensweise angewendet. Dies führt zu den abweichenden Bewertungen.

Die Eingriffs- und Kompensationsbilanz für den Bebauungsplan Nr. 20 Ka ist nach der bewährten Methode der Unteren Landschaftsbehörde und in Abstimmung mit dem Kreis Unna als Untere Landschaftsbehörde erstellt worden. Der Kreis Unna hat die Bilanz geprüft und vollinhaltlich akzeptiert. Insofern besteht keinerlei Anlass zu Änderungen der Bilanzierung.

Die Anregungen sind zurückzuweisen.

Weiterhin bittet der NABU um Nennung der Ausgleichsflächen, um die Kompensation verfolgen zu können und um eine möglichst zeitnahe Umsetzung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen.

Dieser Anregung kann gefolgt werden.

Die Lage der konkreten Ausgleichsflächen wird zur Zeit mit dem Kreis Unna detailliert abgestimmt. Sie sind dem Planungs- und Umweltausschuss zu gegebener Zeit vorzustellen. Sowohl der Kreis Unna als auch die Stadt Kamen sind an einer zeitnahen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen interessiert. Ein Zeitplan zur Umsetzung ist mit der Benennung der Flächen vorzulegen.

Der NABU regt weiterhin an, bei der Bepflanzung des geplanten Lärmschutzwalls einige Straucharten bevorzugt zu verwenden. Auf einige in der Artenliste des Bebauungsplanentwurfes vorhandene Straucharten sollte nach Auffassung des NABU verzichtet werden (s. beigefügtes Schreiben des NABU vom 06.02.2002).

Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung zu folgen.

Der NABU regt zudem an, die im südöstlichen Plangebiet gelegene extensiv genutzte Weidefläche als Obstwiese zu gestalten, um damit u.a. die nördliche angrenzende und vorhandene Obstwiese zu erweitern.

Die Anregung ist gegenstandslos, da die hier in Rede stehende Weidefläche durch einen ungenehmigten Eingriff zerstört worden ist. Die rd. 5.000 qm große Fläche ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde als Grünfläche festzusetzen. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft ist jedoch zu bilanzieren und zu kompensieren. Im Ergebnis der Bilanzierung ist für eine angemessene Kompensation des Eingriffs bzw. des Verlustes des Biotopwertes zum einen die ehemalige Weidefläche als Grünfläche herzustellen. Weiterhin sind zusätzlich 7.000 qm intensiv genutzter Acker mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen aufzuforsten. Die Eingriffs- und Kompensationsbilanz für den Bebauungsplan Nr. 20 Ka ist in Abstimmung mit dem Kreis Unna entsprechend überarbeitet worden. Somit sind außerhalb des Bebauungsplangebietes 16.000 qm Acker (intensiv genutzt) aufzuforsten. In der bisherigen Bilanzierung waren es nur 9.000 qm.



Naturschutzbund Deutschland (NABU)
Kreisverband Unna e.V.
Ökologiestation: Westenhellweg 110 . 59192 Bergkamen
Tel.: 02389 / 9809 - 40 Fax: 02389 / 9809 - 91

Stadt Kamen
Fachbereich Planung und Umwelt
z. Hdn. Herrn Liedtke

Absender dieses Schreibens:
STADT KAMEN, H. Rabeneck, Heerener Str. 115
59174 Kamen Tel.: 02307 43269

23. JULI 2001

61 Ant.

Betr.: 27. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Bundesbahnstrecke, Gutenbergst., Heerener Str. etc. im Stadtteil Kamen.Mitte.

Ferner: Bebauungsplan Nr 20 Ka „Volkermann's Hof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur geplanten Flächennutzungsplanänderung äußern wir uns wie folgt:

ERFORDERNIS: Das Erfordernis wird, wie auch in mehreren Parallelfällen, lapidar mit der „anhaltenden Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau“ begründet. Der NABU vermisst eine faktengestützte Erläuterung des postulierten Bedarfs anhand von statistischen Erhebungen o.ä., zumal, wie die Stadt Kamen uns an anderer Stelle mitteilt, sich gegenwärtig Verfahren für mindestens fünf neue Wohnbaugebiete in der Planung bzw. Realisation befinden.

Der NABU kritisiert den rasanten Flächenverbrauch, der sich noch besonders durch die lockere Bebauung (Einfamilienhäuser) erhöht. Platzsparendere Bebauung und dauerhafte Sicherung von verbliebenen Freiflächen ist ein dringendes Erfordernis für den Naturschutz.

Zum BEBAUUNGSPLAN Nr 20 Ka, Eingriffs- und Kompensationsbilanz, Sollzustand der Eingriffsfläche kommt der NABU unter Berufung auf die Schrift „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft.“, hrsg. u.a. MURL NW, 1996 p.14-29 in folgenden Punkten zu teilweise erheblich abweichenden Bewertungen:

Zu Zeile 6 „3,3 extensiv gen. Weideland, 5691 qm, Wertfaktor 0,8, Biotopwert 4552,8 „

stellen wir fest: Unter der Bezeichnung 3,3 ist in o.b. Schrift, p. 21, „Magerwiese, Magerweide“ genannt (nicht aber, wie der Entwurf des Bebauungsplanes formuliert, „extensiv genutztes Grünland“).

Diese soll durch „Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in eine extensive Nutzung“ (vgl. „Entwurf zum Bebauungsplan“ , p. 8, Punkt 10,2) erfolgen.

Durch eine einfache **Nutzuänderung** kann sich nun aber das Arteninventar bisherig genutzten Grünlandes nicht so radikal ändern, daß eine Magerwiese entstünde. Die Bodenbeschaffenheit und damit der Pflanzenbewuchs ließe sich durch Extensivnutzung (die übrigens nicht näher beschrieben wird) keinesfalls fundamental ändern. Hierzu wäre jahrzehntelange mehrschürige Mahd und Abführung des Mahdgutes erforderlich, da nur so der Nährstoffgehalt radikal gesenkt werden könnte. In unseren Augen ist daher der Wertfaktor 0,4 (d.h. Fettwiese) nach wie vor anzuwenden, was zu einem Biotopwert von 2276 Punkten führt, d.h. zu einer Minderbewertung von 2245 Punkten.

Zu Z.8 „3,8 Streuobstwiese, 6352 qm, Wertfaktor 0,9, Biotopwert 5716,8“

Da von den angegebenen 6352 qm 2552 qm neu anzulegen sind, für die nach o.a. Schrift der Wertfaktor 0,7 gilt, vermindert sich der tatsächliche Biotopwert um 514 Punkte auf 5202 Punkte.

Insgesamt sind also 2790 Punkte mehr zu kompensieren als der „Entwurf“ vorsieht, d.h. weitere 3985 qm Ackerland müssen aufgeforstet werden.

Im übrigen ist die geplante Anzahl von 37 Obstbäumen (wie in der Karte dargestellt), zu gering bemessen.

Die o.b. Druckschrift sieht einen durchschnittlichen Abstand von 10 m vor, was einer Grundstücksgröße von ca. 4500 qm entspräche. Tatsächlich sind 6352 qm ausgewiesen; demnach müßten noch ca. 15 weitere Obstbäume gepflanzt werden.

Weitere Einwände bestehen z.Zt. nicht. Wir bitten jedoch um Nennung der Lage der vorgesehenen Ausgleichsfläche , um die Kompensation verfolgen zu können.

Im übrigen bitten wir um möglichst zeitnahe Durchführung aller Ausgleichsmaßnahmen, damit der Schaden so gering wie möglich gehalten wird.

Mit freundlichen Grüßen



Naturschutzbund Deutschland (NABU)
Kreisverband Unna e. V.
Ökologiestation: Westenhellweg 110 59192 Bergkamen
Tel.: 02389 / 9809 - 40 Fax: 02389 / 9809 - 91

Absender dieses Schreibens:
H. Rabeneck, Heerener Str. 115
59174 Kamen Tel.: 02307 43269

Stadtverwaltung Kamen
Fachbereich Planung und Umwelt
zu Hd. Herrn Liedtke
Rathausplatz 1
59174 Kamen

Betr.: Bebauungsplan Nr. 20 Ka „Volkermann's Hof“
Ihr Zeichen: 61-26-02-20

Sehr geehrte Damen und Herren,
Zu o. a. Bebauungsplanentwurf (Öffentliche Auslegung) regen wir noch an:

Zu den **textlichen Festsetzungen** zum Lärmschutzwall, Artenliste Sträucher:
Zahlenmäßig bevorzugt werden sollten folgende Arten:

Hundsrose Hasel Weißdorn Salweide Holunder Schlehe roter Hartriegel

Am unteren Teil des Damms sollten die an feuchte Standorte angepassten Arten wachsen:
Echter Schneeball (nicht wolliger S.) Faulbaum Grauweide

Folgende Arten sind in Kamen nicht heimisch (vgl. Götz H. Loos, Holzgewächse im Kreis Unna
Unna, 1993, p. 19ff, Tabelle 1):
Kornelkirsche Liguster Heckenkirsche; auf sie sollte deshalb verzichtet werden.

Zu den **zeichnerisch dargestellten Festsetzungen** (Ökologische Bilanzierung, Kompensation am
Eingriffsort: **extensiv genutzte Weide** in Südosten):

Wir schlagen vor, auch die als extensive Weidefläche geplante Fläche als Obstwiese zu gestalten.
Es sollten alte hochstämmige Obstsorten zur Verwendung gelangen.

Begründung: Eine Obstwiese ist wesentlich strukturreicher als eine extensiv genutzte Weide,
deren Nährstoffgehalt, der in diesem Falle ziemlich hoch sein dürfte, eine artenarme Flora zur
Folge haben wird, die sich auf lange Sicht nicht verändern wird. Eine Obstwiese bietet hingegen
Lebensgrundlage für Epiphyten sowie für ein breites faunistisches Spektrum, besonders für Vögel
und Insekten, Spinnen etc.

Der pflegerische Aufwand einer Obstwiese sollte nicht größer sein als der einer extensiv genutzten
Wiese, in beiden Fällen stellt sich das Problem der Mahdgutverwendung. Hier könnten geeignete
Formen der Beweidung infrage kommen.

Zudem würde die erweiterte Obstwiesenfläche den allgemeinen Trend unterstützen,
heimisches Obst, gesund erzeugt, regional zu vermarkten (vgl. NFG-Apfelsafikampagne).

Für Rückfragen und Diskussion stehen wir gern zur Verfügung; wir verbleiben mit freundlichen
Grüßen.

Dortmund, d. 6.2.2002. (Herwig Rabeneck)

Bebauungsplan Nr. 20 Ka „Volkermanns Hof“

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:

Im Ergebnis der bisherigen Eingriffs- und Kompensationsbilanz für den Bebauungsplan Nr. 20 Ka war die externe Aufforstung einer 9.000 qm großen Ackerfläche zwischen dem Siedlungsbereich „Kupferberg“ und der BAB 2 vorgesehen. Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes hat der Kreis Unna vorgeschlagen (s. anl. Schreiben des Kreises Unna), die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf zur Zeit intensiv genutzten Ackerflächen in der Ortschaft Rottum umzusetzen. Dem Kreis Unna stehen hier zeitnah Grundstücke zur Verfügung, die im Rahmen des ökologischen Flächenpools ökologisch aufgewertet werden sollen. Für die Untere Landschaftsbehörde hat diese Maßnahme unter landschaftspflegerischen und ökologischen Gesichtspunkten eine hohe Bedeutung, da hier größere und zusammenhängende Flächen (insgesamt ca. 7 bis 9 ha) aufgewertet werden können.

Die Verwaltung schlägt vor, diesem Vorschlag der Unteren Landschaftsbehörde zuzustimmen und damit auf die Aufforstung der Fläche an der BAB 2 zu verzichten. Die Abdeckung des Ausgleichsdefizits soll in enger inhaltlicher Abstimmung in der Ortschaft Rottum umgesetzt werden. Entsprechend der Eingriffs- und Kompensationsbilanz sind 16.000 qm Ackerfläche (intensiv genutzt) aufzuforsten. Die Ausführungsplanung zur Umsetzung der Maßnahme ist dem Planungs- und Umweltausschuss zeitnah vorzulegen.

Die zusätzlichen 7.000 qm notwendiger externer Kompensationsfläche ergeben sich aus einem ungenehmigten Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist. Eine im südöstlichen Plangebiet gelegene, extensiv genutzte Weide ist zerstört worden. Diese rd. 5.000 qm große Fläche ist in Abstimmung mit dem Kreis Unna als Grünfläche festzusetzen. Der Eingriff ist zu bilanzieren und zu kompensieren. Im Ergebnis der Bilanzierung ist für eine angemessene Kompensation des Eingriffs bzw. des Verlustes des entsprechenden Biotopwertes zum einen die ehemalige Weide als Grünfläche herzustellen. Weiterhin sind zusätzlich 7.000 qm intensiv genutzter Acker aufzuforsten. Die Eingriffs- und Kompensationsbilanz ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde entsprechend überarbeitet worden. Somit sind außerhalb des Bebauungsplangebietes insgesamt 16.000 qm Acker aufzuforsten.

Der Kreis Unna regt weiterhin an, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:
„Für die Verwertung und den Einbau von mineralischen Reststoffen und Recycling-Baustoffen im Rahmen der Herstellung des geplanten Lärmschutzwalles entlang der Bahnlinie ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis begonnen werden.“

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend angepasst.

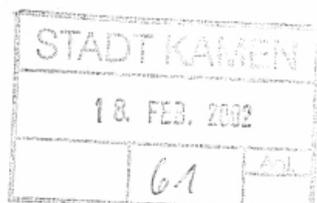
Kreis Unna • Der Landrat

Kreis Unna • Postfach 21 12 • 59411 Unna

Vorab per e-mail: uwe.liedtke@stadt-kamen.de

Stadtverwaltung Kamen
- Fachbereich Planung und Umwelt -
Postfach

59172 Kamen



BM	St. L	Dez. I
15/2	14. B.	20-10
Dez. II	Dez. III	
21/	22/	

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 Ka Sk „Volkermann's Hof“ der Stadt Kamen

- Öffentliche Auslegung -



42

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

61-26-02-1-20

Unser Zeichen 17 30 02-5/115
Datum 14. Februar 2002

Sehr geehrte Damen und Herren;

aufgrund von aktuellen Entwicklungen in bezug auf die Einbeziehung größerer zusammenhängender Flächen, die prädestiniert für Ausgleichszwecke zur Verfügung gestellt werden können, wurde kurzfristig die Angelegenheit zwischen Herrn Liedtke, Herrn Schult und Herrn Kozik erörtert.

Demzufolge wird auf die vorgesehene planexterne Ausgleichsfläche (am Eilater Weg) für den o.g. B-Plan verzichtet und stattdessen in enger Abstimmung mit dem Kreis Unna die Maßnahmen zur Abdeckung des Ausgleichdefizits, welches sachlich und fachlich richtig ermittelt wurde, im Bereich der Ortschaft Rottum umgesetzt.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme für das geplante Wohngebiet ist im nordwestlichen Bebauungsplanbereich die Errichtung eines ca. 8 m hohen Lärmschutzwalles (LSW) parallel zur Bahnstrecke auf einer Länge von ca. 350 m vorgesehen.

Über die für die Errichtung zu verwendenden Baumaterialien werden im Bebauungsplanung jedoch bisher keine Angaben gemacht. Im Plangebiet ist gemäß den Ergebnissen einer bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung von einem Grundwasser-Flurabstand von 1,5 m bis 2,5 m unter Gelände auszugehen. Danach wäre auch der Einbau von bestimmten RC-Baustoffen in den LSW aufgrund des ausreichenden Abstandes vom höchsten zu erwartenden Grundwasserstand zur Schüttkörperbasis der zu verwendenden Materialien grundsätzlich möglich.

Daher ist folgende textliche Festsetzung bzw. folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Für die Verwertung und den Einbau von mineralischen Reststoffen und Recycling-Baustoffen im Rahmen der Herstellung des geplanten Lärmschutzwalles entlang der Bahnlinie ist im Vor-

Kreishaus:
Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna

VKU-Linien S80, R81, 144, 149
bis Haltestelle Kreishaus
Bahnhof Unna: 7 Min. Fußweg

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
eMail: post@kreis-unna.de

feld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen.

Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden.

Sollte für die Errichtung des LSW ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden, so ist darüber hinaus eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Bauherrn im Vorfeld zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dr. Schiebold

Bebauungsplan Nr. 20 Ka „Volkmanns Hof“

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

Anregungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Hagen:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Hagen, fordert aus Verkehrssicherheitsgründen die Abbindung der vorhandenen Einmündung der Gemeindestraße „Lenbachstraße“ an die L 663. Für den gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes entlang der L 663 sowie 25 m weit in die Gutenbergstraße hinein soll ein Zu- und Ausfahrts- und ein Zu- und Ausgangsverbot festgesetzt werden (s. anl. Schreiben des Landesbetriebs Straßenbau NRW). Der Landesbetrieb Straßenbau begründet diese Forderung weiterhin damit, dass die übrige Wohnbebauung über eine Zufahrt zur Gutenbergstraße erschlossen werden soll. Der in diesem Zusammenhang zu fahrende Umweg wird als zumutbar bezeichnet.

Die Anregung geht zurück auf die Tatsache, dass die Erschließung des geplanten Wohnheimes für junge Schwerstbehinderte sowie des Seniorenwohnheimes im Bebauungsplan Nr. 20 Ka konzeptionell über die seit Jahrzehnten bestehende Anbindung der Gemeindestraße „Lenbachstraße“ an die L 663 vorgesehen ist. Die verkehrliche Erschließung des sich nördlich anschließenden Wohngebietes ist über die Gutenbergstraße vorgesehen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Forderung nach einer Abbindung der Lenbachstraße von der L 663 abzulehnen. Das geplante Wohnheim für Behinderte sowie das Seniorenwohnheim sollen zukünftig über die bestehende Anbindung der Lenbachstraße an die L 663 verkehrlich erschlossen werden.

Hinsichtlich dieses Sachverhaltes hat die Verwaltung mit dem damaligen Westfälischen Straßenbauamt Hagen bereits im November 1999, zu einem Zeitpunkt, zu dem sich die Planungen für ein Seniorenwohnprojekt konkretisierten, eine Vorabstimmung durchgeführt.

Das Westfälische Straßenbauamt hat seinerzeit eine Abbindung lediglich als Vorschlag unterbreitet. Es hat im November 1999 festgestellt:

„Da die Anbindung der Gemeindestraße „Lenbachstraße“ vorhanden ist, können gegen die Erschließung der geplanten Seniorenwohnanlage im Grundsatz keine Einwände geltend gemacht werden, es können nur Umbaumaßnahmen (Linksabbiegespur) oder eine Beschränkung der Abbiegevorgänge auf rechtsrein/rechtsraus gefordert werden, um die Anbindung den veränderten Verhältnissen anzupassen.“

Diese Forderung nach verkehrslenkenden und –regelnden Maßnahmen ist in den Bebauungsplan zusammen mit einem Hinweis auf die entsprechend notwendige Abstimmung der Maßnahmen mit dem Landesbetrieb Straßenbau aufgenommen worden.

Die auf Grund der Nutzungen „Wohnheim“ und „Seniorenwohnheim“ zu erwartenden Verkehrsbelastungen sind einerseits in quantitativer Hinsicht als gering einzuschätzen. Andererseits sollen die zu erwartenden Verkehre, die nahezu ausschließlich durch Personal, Besucher und Anlieferung erzeugt werden, nicht über unnötige Umwege durch das nördlich angrenzenden Wohngebiet geleitet werden. Im Zuge von Anlieferungsverkehren ist zu erwarten, dass die Wohnheime auch regelmäßig von sehr großen LKW's angefahren werden. Die geplanten Erschließungsanlagen für die nördlich angrenzenden Wohnbereiche sind im Sinne einer Minimierung des Erschließungsaufwandes, insbesondere unter Kostengesichtspunkten und einer geringeren Versiegelung von Flächen, konzipiert worden und sollen entsprechend hergestellt werden. Es ist hier die Einrichtung von sog. Spielstraßen vorgesehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist daher eine deutliche Trennung der Verkehre sinnvoll, damit insbesondere unnötige Nutzungskonflikte vermieden werden können und die Wohnqualität nicht zusätzlich eingeschränkt wird.

Weiterhin stellt die Anbindung der Lenbachstraße eine über viele Jahre gewachsene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Stadtteilen dar. Es gibt relativ wenige Möglichkeiten zur Querung der Bahnlinie, daher ist die Fuß- und Radwegeverbindung „Lenbachstraße“ von besonderer Bedeutung. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass sich unmittelbar westlich des Brückenbauwerkes Heerener Straße/Industrieanschlussgleis ebenfalls eine Fuß- und Radwegeanbindung an die Schäferstraße befindet. Die räumliche Nähe dieser beiden Anbindungen sollte nicht unterbrochen werden, da zwischen den beiden Anbindungen verkehrliche Beziehungen bestehen. Bei einer Abbindung der Lenbachstraße würden gerade auch für Fußgänger und Radfahrer unnötige Umwege entstehen, die einer Förderung des Radverkehrs nicht dienlich sind.



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Niederlassung Hagen · Postfach 42 03 · 58042 Hagen



Stadtverwaltung Kamen
- Fachbereich Bauen
untere Bauaufsichtsbehörde -
Postfach 1580

59172 Kamen
Unser Aktenzeichen
4150/4200-6163/20
4150/4200-6163/30/665 -373F

Ansprechpartner:
Rainer Franke

Ruf: 02331/8002-205
Fax: 02331/8002-214

Hagen, d. 09.08.2001

Betriebssitze Köln/Münster

Niederlassung Aachen
Niederlassung Bielefeld
Niederlassung Bochum
Niederlassung Bonn
Niederlassung Coesfeld
Niederlassung Essen
Niederlassung Euskirchen
Niederlassung Gummersbach
Niederlassung Hagen
Niederlassung Hamm
Niederlassung Köln
Niederlassung Krefeld
Niederlassung Meschede
Niederlassung Minden
Niederlassung Mönchengladbach
Niederlassung Münster
Niederlassung Paderborn
Niederlassung Siegen
Niederlassung Wesel

Fachcenter
- Gebäudemanagement
- Prüfcenter
- Telekommunikation
- Vermessung/Grunderwerb

27. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Bundesbahnstrecke, Gutenbergstraße, Heerener Straße und einer Industrieanchlussbahn im Stadtteil Kamen-Mitte.

Bebauungsplan Nr. 20 Ka
Bezeichnung: " Volckermann' s Hof "
Öffentliche Auslegung: 16.07.2001 - 13.08.2001

Ihr Schreiben vom 09.07.2001 Az.: 61-26-1-20

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.a. Planung liegt im Abschnitt 35 der L 663 zwischen den Stationen 3,880 und 4,050 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Gegen die 27. FNP - Änderung habe ich keine Bedenken.

Bei der weiteren Bearbeitung des o.g. Bebauungsplanes bitte ich folgendes zu berücksichtigen.

Der Bereich der ehemaligen Hofstelle " Volckermann ' s Hof soll für ein Seniorenwohnprojekt genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist - wie bisher - über die spitzwinkelige Anbindung der " Lenbachstraße " an die L 663 vorgesehen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen ist diese Anbindung von der hochbelasteten L 663 (DTV 1995 - 11160 kfz/24 h) abzubinden, zumal die übrige Bebauung auch über eine Zufahrt zur " Gutenbergstraße " erschlossen werden soll. Ferner ist der Umweg, den die zum künftigen Seniorenprojekt fahrenden Verkehrsteilnehmer bei Erschließung zur " Gutenbergstraße " fahren müssten, zumutbar.

Niederlassung Hagen · Rheinstraße 8 · 58097 Hagen · ☎ 02331/8002-0

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Straßen.NRW. Köln · Mindener Str. 2 · 50679 Köln · ☎ 0221/80191-0
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Straßen.NRW. Münster · Fürstenbergstr. 15 · 48147 Münster · ☎ 0251/1444-0
Internet: strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

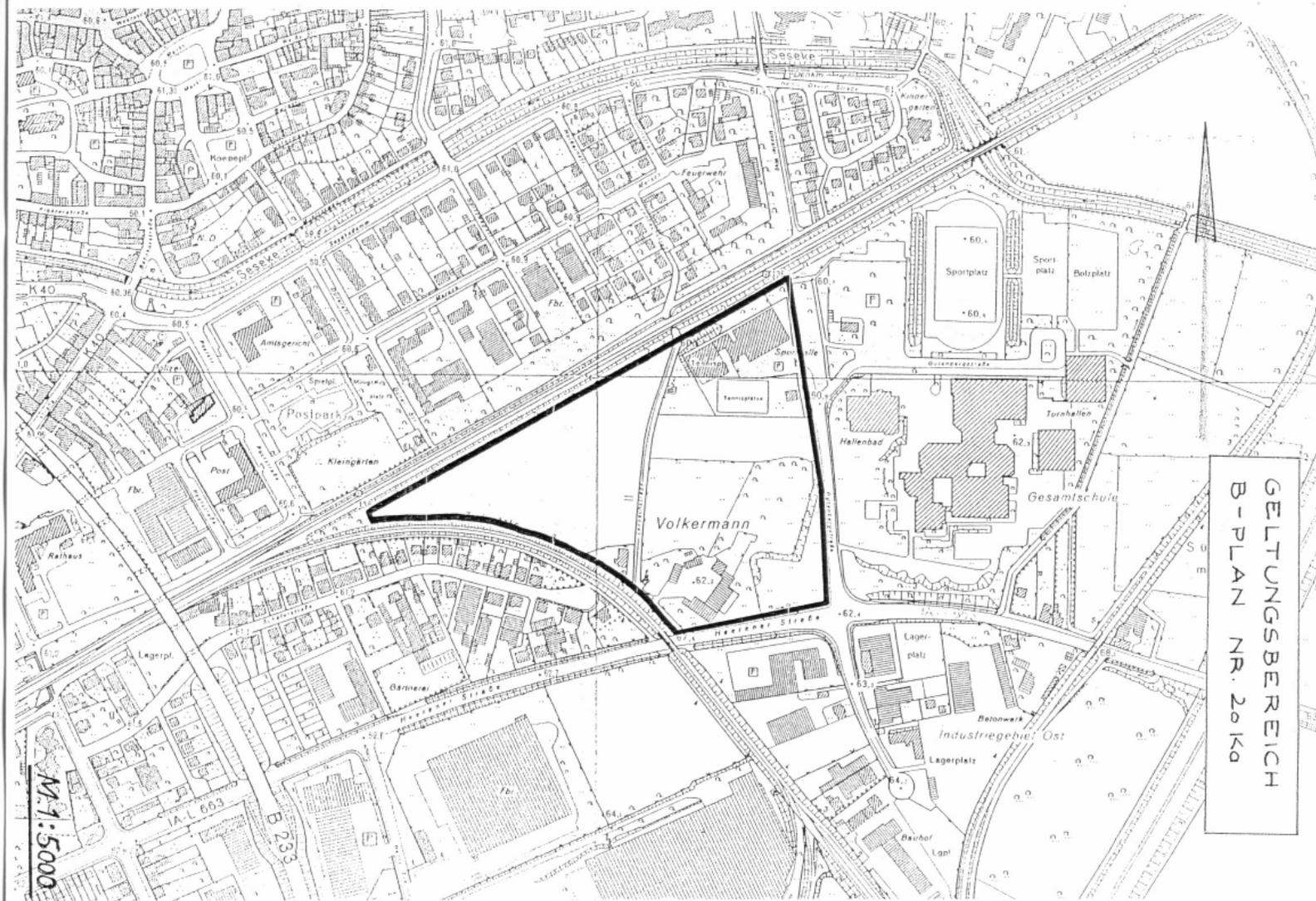
Aus diesen Gründen dürfen entlang der freien Strecke der L 663 unter Einschluss der " Lenbachstraße " keine Zu- und Ausfahrten bzw. Zu- und Ausgänge erfolgen. Daher ist mittels Planzeichen 6.4 PlanzV 90 entlang dieser Straße das Zu- und Ausfahrtsverbot festzusetzen, das im Textteil um ein Zu- und Ausgangsverbot zu ergänzen ist (siehe BVerwG-Urteil IV C 36.74 vom 26.11.76). Das Zu- und Ausfahrts- bzw. das Zu- und Ausgangsverbot ist aus verkehrlichen Gründen auch ca. 25 m weit in die " Gutenbergstraße " hinein festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

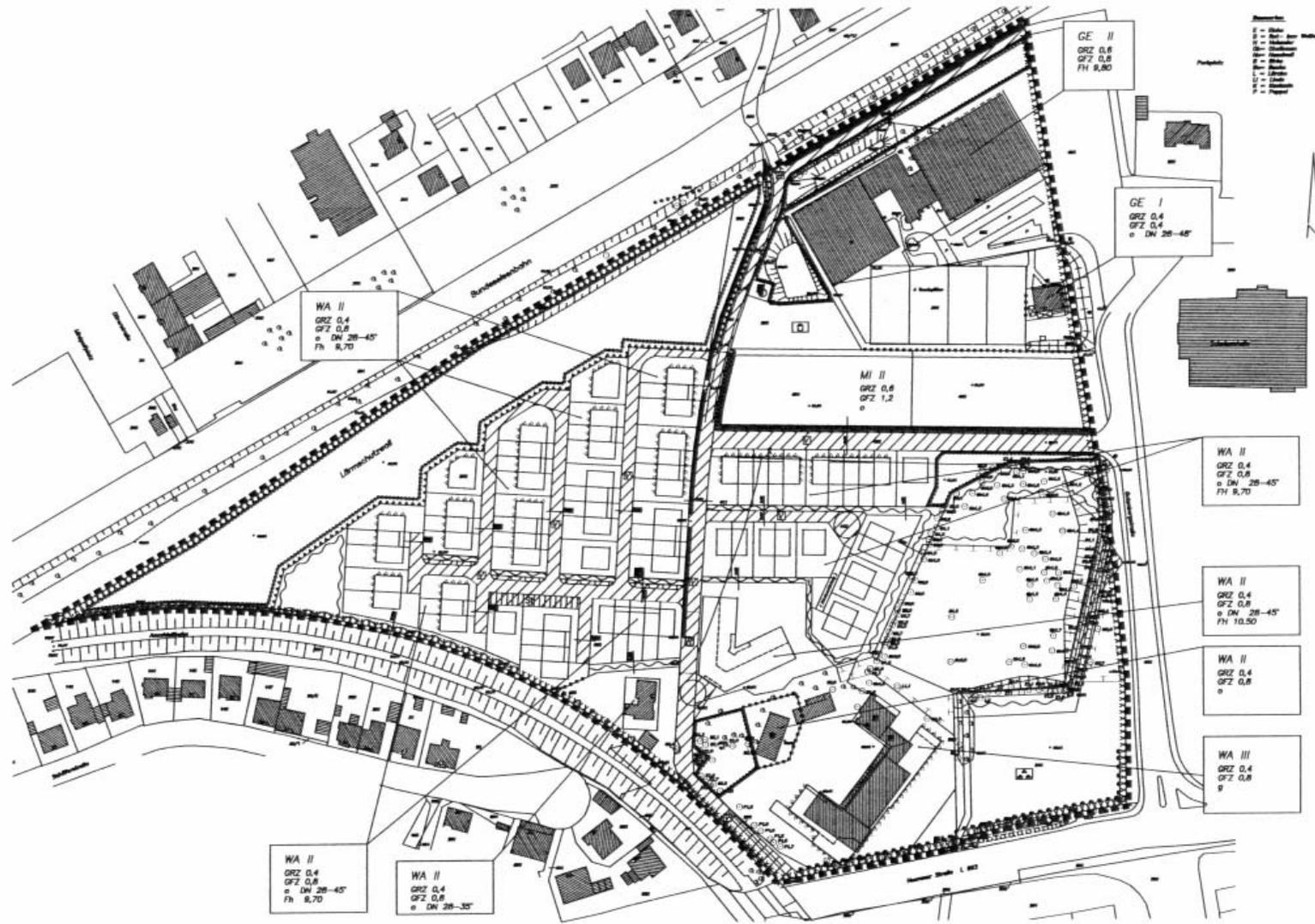


Rainer Franke



GELTUNGSBEREICH
B-PLAN
Nr. 2010

M 1:5000



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 Ka „Volkermann`s Hof“
Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise und Empfehlungen

ENTWURF

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. 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

In der Stadt Kamen besteht auch weiterhin ein großer Bedarf an Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen. Das Plangebiet eignet sich für die Entwicklung einer Wohnbebauung im Hinblick auf die Innenstadtnähe, der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Siedlungsschwerpunkt Kamen – Mitte und der gesicherten äußeren Erschließung und ist eine sinnvolle Arrondierung des gegebenen Siedlungsgebietes.

Es ist beabsichtigt, die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ für Reihen-, Doppel- und freistehende Häuser auszuweisen. Die vorhandenen Tennishallen und –plätze sollen planungsrechtlich gesichert werden. Der Bereich der ehemaligen Hofstelle „Volkermann`s Hof“ – im südlichen Plangebiet – soll planungsrechtlich mit Blick auf die Realisierung eines Seniorenwohnprojektes entwickelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Plangebietes zu schaffen, hat der Rat der Stadt Kamen am 04. 11. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ka „Volkermann`s Hof“ beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

im Westen durch eine Industrieanschlußbahn
im Norden durch die Eisenbahnlinie Dortmund - Hamm
im Osten durch die Gutenbergstraße und
im Süden durch die Heerener Straße (L 663).

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. 9,4 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Bei einer Baugrunderkundung ist bei den Sondierungen in Teilbereichen des Plangebietes Schichtwasser in Tiefen von ca 1,5 m bis 2,2 m angetroffen worden. Oberhalb der Grundwasserstände waren die Böden z.T. vernässt. Durch diesen Sachverhalt ist insbesondere nach langanhaltenden Niederschlägen mit Staunässe und Schichtwasser auch in oberen Bodenschichten zu rechnen. Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen hohe Grundwasserstände vorzusehen.

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 zur Zeit landwirtschaftlich sowie als Sportfläche (Tennisanlage) genutzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein einzelnes Wohngebäude sowie die ehemalige Hofstelle „Volkermann`s Hof“, die an eine Obstwiese mit offenem Grabenlauf und ausgeprägten Ufergehölzbestand grenzt. Dieser ökologisch wertvolle Bereich bleibt erhalten und wird in das Entwässerungssystem für das Niederschlagswasser integriert.

Das Plangebiet eignet sich durch seine Innenstadtnähe und seine direkte fußläufige Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils Kamen - Mitte sehr gut zur Schaffung neuer Wohnbauflächen und leistet damit einen deutlichen Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach solchen Flächen in der Stadt.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Kamen. Einige Grundstücke, dazu gehört auch der Bereich der Tennis- bzw. Sportanlage, sind im Privateigentum.

3.4 Vorhandene Belastungen

Belastet wird das geplante Wohngebiet durch Lärmemissionen von zwei überörtlichen Verkehrswegen. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Bundesbahnstrecke Dortmund – Hamm. Südlich verläuft unmittelbar angrenzend die Landesstraße L 663. Auch die vorhandene Tennisplatzanlage mit Außenplätzen stellt für die geplante Wohnbaufläche eine Belastung dar.

Die Stadt Kamen hat daher das Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, mit einer Geräuschimmissions-Untersuchung beauftragt.

Der Gutachter führte die Berechnungen der Geräuschimmissionen durch auf der Basis der Untersuchungsverfahren der Richtlinien VDI 2714 und VDI 2720 sowie der DIN 18005 und der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung in Verbindung mit dem Bericht des Bundesinstituts für Sportwissenschaft in Köln zur „Geräuschentwicklung von Sportanlagen und deren Quantifizierung für immissionstechnische Prognosen“. Die Beurteilung erfolgt für den Verkehrslärm nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 mit den dort aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerten für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die Beurteilung der Sportanlage (4 Außen-Tennisplätze mit dazugehöriger PKW-Stellplatzanlage) erfolgt nach der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung 18. BimSchV mit den dort aufgeführten Geräuschimmissions-Richtwerten für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) von tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist die Errichtung eines ca. 8,00 m hohen Lärmschutzwalls parallel zur Bahnstrecke notwendig. Eine ausreichend dimensionierte Fläche wird im Bebauungsplan mit einer entsprechenden Festsetzung zur Verfügung gestellt.

Unter Berücksichtigung dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme, zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte an den der Bahnstrecke nächstgelegenen Wohnhäusern während des Nachtzeitraums und an dem im südlichen Plangebiet gelegenen Gebäude in

unmittelbarer Nähe zur Heerener Straße (L663) während des Tages- und Nachtzeitraums geringfügig überschritten werden. In diesen Bereichen sind passive Schallschutz – Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II gemäß VDI 2719 vorzusehen.

Im übrigen Plangebiet werden weder die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 noch die Geräuschimmissions – Richtwerte der Sportanlagen – Lärmschutzverordnung vor den Gebäudefassaden überschritten.

Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

An das Plangebiet grenzen im Norden und Süden übergeordnete Verkehrswege an. Im Westen befindet sich jenseits der auf einem Damm verlaufenden stillgelegten Industrieanschlussbahn eine gemischte Baufläche. Im Osten grenzt eine in einem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ an.

Der Übergang zu diesen angrenzenden Nutzungen ist durch die Plangebietsfestsetzung als „Allgemeines Wohngebiet,“ problemlos.

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. Somit entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Die Bezirksregierung Arnsberg hat bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ausweisungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen stimmen mit den vorgesehenen der verbindlichen Bauleitplanung überein. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanung

Im rechtsverbindlichen Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen ist der Planbereich nicht enthalten.

4.4 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen und Anforderungen des Denkmalschutzes

Im Planbereich befindet sich das Baudenkmal „Heerener Straße 23 Volckermanns Hof“, das in der Denkmalliste der Stadt Kamen unter den lfd. Nummern 103 und 104 eingetragen ist. Die Denkmäler sind gem. § 9 Abs. 6 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

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

Der vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan sieht für das Gebiet einen möglichen Standort für eine Kleingartenanlage, eine Fläche mit Spontanvegetation als natürlich beispielbare Bereiche und die Erhaltung eines wertvollen, relativ naturnahen Bereiches vor. Letzteres wird durch eine entsprechende Ausweisungen im Bebauungsplan erfüllt.

4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Unmittelbar an das Plangebiet schließen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 33 und 34 Ka 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.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Plangebiet gem. § 4 BauNVO zur Sicherung des Nutzungszieles „Wohnen“ fest.

Die vorhandene private Tennis- bzw. Sportanlage wird durch die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert.

Als Übergang zwischen Gewerbe- und Wohngebiet wird südlich der Sportanlage ein Bereich gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet ausgewiesen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird für den überwiegenden Teil des Planbereiches eine max. 2-geschossigen Bebauung mit einer 40% Überbauung in offener Bauweise zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 28 – 45°. Durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 9,70 m soll sichergestellt werden, dass sich die geplanten Wohngebäude zu einem harmonischen Gesamtbild zusammenschließen.

Teilbereiche der ehemaligen Hofstelle erhalten eine max 3-geschossige Ausweisung.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) werden gem. § 17 BauNVO für das „Allgemeine Wohngebiet“ mit 0,4 und für das Misch- und das Gewerbegebiet mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,4 und 1,2.

Die überbaubaren Flächen sind überwiegend für die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ausgelegt. Sie sind im wesentlichen auf das für eine sinnvolle Bebauung notwendige Maß begrenzt. Diese eingegrenzte Ausweisung soll einen hohen unversiegelten Freiflächenanteil auf den einzelnen Grundstücken sicherstellen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt nach Osten an die Gutenbergstraße. Der durch den Bebauungsplan verursachte Quell- und Zielverkehr kann problemlos über diese Straße abgewickelt werden, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen, bei ca. 70 neuen Wohneinheiten quantitativ nur unwesentlich ins Gewicht fällt.

Die Anbindung der ehemaligen Hofstelle erfolgt wie bisher nach Süden an die Heerener Straße (L 663). Durch verkehrsregelnde und verkehrslenkende Massnahmen wird sichergestellt, dass sowohl die Einfahrt als auch die Ausfahrt nur als Rechtsabbieger möglich ist. Die erforderlichen Massnahmen sind zu gegebener Zeit mit dem zuständigen Baulastträger der L 663 abzustimmen.

Die innere Erschließung wird als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ –verkehrsberuhigter Bereich- ausgewiesen.

Die im Norden des Bebauungsplanes vorhandene Wegeverbindung zur Innenstadt bleibt in ihrer Funktion als Rad- und Fußweg erhalten.

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

Der Kamener Bahnhof (Bahnlinie Dortmund – Hamm) befindet sich in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

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

Für die Stromversorgung des Geländes werden im Plangebiet Flächen für Trafostationen vorgesehen, ohne den Mikrostandort exakt vorherzubestimmen. Auf eine stadtgestalterisch verträgliche Einbindung ist besonderes Augenmerk zu richten.

Insgesamt wird die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas, alternativ evtl. Fernwärme durch eine Erweiterung der vorhandenen Leistungsnetze gewährleistet.

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-Körnebach geführt.

Wie aus dem vorliegenden Bodengutachten hervorgeht, eignet sich das Gebiet wegen der mangelnden Durchlässigkeit nicht für eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Grundstücken. Zur Aufnahme des Niederschlagswassers von den Dach-, Straßen- und Vegetationsflächen werden offene Gräben und Mulden angelegt. Nach Sammlung und Rückhaltung soll hier eine Versickerung und Verdunstung des Wassers stattfinden. Bei sehr ergiebigen Niederschlägen wird das überlaufende Wasser dem Kanalnetz zugeführt. Ausreichend große Flächen für diese Anlagen werden im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan dient primär der Schaffung neuen Wohnraums. Er bietet die Möglichkeit der Eigentumsbildung in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Durch die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in offene Gräben, die Schaffung ökologieorientierte Bereiche für die Regelung und Rückhaltung des Oberflächenwassers, in denen der vorhandene Graben einbezogen wird und der Erhaltung der ökologisch wertvollen Flächen innerhalb des Planbereiches ist den Belangen des Naturschutzes Rechnung getragen worden. Eine sinnvolle Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich mit großkronigen Bäumen innerhalb der Verkehrsfläche und eine sparsame Ausweisung von überbaubaren Flächen tragen ebenfalls dazu bei.

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

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

8. Planverwirklichung

Da eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, kann man davon ausgehen, dass in Bezug auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes nach seiner Rechtskraft keine Verzögerungen zu erwarten sind.

9. Kosten- und Finanzierung

Die Gesamtkosten für die Baureifmachung und Erschließung des Plangebietes müssen noch ermittelt werden.

Die Finanzierung des im öffentlichen Interesse liegenden und zur Schaffung von Wohnraum durchzuführenden Planvorhabens wird entsprechend Teil VI (Erschließung) des allgemeinen Städtebaurechts, erstes Kapitel BauGB, geregelt.

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.

10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Der Bereich des Bebauungsplanes, der zur Neubebauung ansteht, wird derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt.

Für die Umsetzung der Planung werden 39.399 qm intensiv genutztes Ackerland in Anspruch genommen. Die max. Neuversiegelung von insgesamt 23.607 qm besteht aus den überbaubaren Flächen und den neu auszubauenden Verkehrsflächen.

Ökologisch aufgewertet wird der Planbereich durch die Anlage von Versickerungsmulden (5.761 qm), die Neuanlage von reich strukturierten Feldgehölzen (13.849 qm) und die Neuanlage einer Streuobstwiese (4.125 qm).

10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

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.

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.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche zum Teil versiegelt. Die Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs führte zu dem Ergebnis, daß die Planung gegenüber dem Bestand ein Biotopwertminus von **6.386,4** aufweist.

Dieses Minus kann im Planbereich nicht ausgeglichen werden. Als Kompensation wird an anderer Stelle im Stadtgebiet eine ca. 16.000 qm große Ackerfläche mit heimischen Baumarten, Krautsaumflächen, Gebüsch und Feldgehölzen ökologisch aufgewertet. Mit dieser Maßnahme ist der Biotopwertverlust vollständig ausgeglichen.

Auf Anregung und in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna sollen die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Ortslage Rottum zusammen mit anderen Maßnahmen umgesetzt werden. Damit würde auch der Wunsch erfüllt, die externe Kompensation im Außenbereich und als zusammenhängende Biotopfläche anzulegen.

Die Kompensationsmaßnahmen sollen bis zum Ende des Jahres 2004 fertiggestellt werden.

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

Kamen, den 27. 02. 2002

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 20 Ka

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

1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Nr. 4 BauNVO wird auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Ausnahme: Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cbm und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.
2. Für die Errichtung von Garagen dürfen je Grundstück max. 50 qm nichtüberbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden.
3. Die im Planbereich festgesetzten Firsthöhen werden ab Oberkante Straßenverkehrsfläche gemessen.
4. Für die im Planbereich gekennzeichneten Gebäudefassaden sind durch entsprechende Gebäudezonierung die Schlaf- und Aufenthaltsräume auf den Lärm abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Alternativ sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenster der Schallschutzklasse II (SSK2) gemäß VDI 2719 vorzusehen.
5. Die Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gräben und Bepflanzungen sind möglichst zu erhalten.
6. Das Zu- und Ausfahrtsverbot entlang der L 663 und der Gutenbergstraße wird um ein Zu- und Ausgangsverbot erweitert.
7. Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von min. 2,50 x 2,50 m zu pflanzen.

Artenliste:

Spitzahorn	Bergahorn	Hainbuche	Rotbuche
Esche	Stieleiche	Eberesche	Winterlinde
Sommerlinde	Bergulme	Feldahorn	

8. Für den geplanten Lärmschutzwall entlang der Bundesbahnstrecke Dortmund / Hamm 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. Auf steilen Böschungen sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen des Pflanzgutes vorzusehen. Der Wall ist bis spätestens 31. 12. 2004 fertigzustellen.

Artenliste Sträucher:

Hartriegel	Hasel	Weißdorn	Pfaffenhütchen
Schlehe	Hundsrose	Salweide	Grauweide
Holunder	Schneeball	Faulbaum	

Artenliste Bäume:

Feldahorn
Eberesche

Hainbuche
Rotbuche

Esche

Vogelkirsche

Folgende Arten sollen zahlenmäßig bevorzugt werden:

Hundsrose
Schlehe

Hasel
roter Hartriegel

Weißdorn

Salweide

Holunder

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 20 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 NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

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 NW).
3. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, sind bei der Anlage von Stellflächen für Kraftfahrzeuge nach Möglichkeit Rasengittersteine, Schotterrassen, großfugiges Pflaster o.ä. zu verwenden.
4. 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 Wasserdurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.
5. Für die Verwertung und den Einbau von mineralischen Reststoffen und Recycling – Baustoffen im Rahmen der Herstellung des geplanten Lärmschutzwalls entlang der Bahnlinie ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen.
Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden.

Eingriffs- und Kompensationsbilanz
 Bebauungsplan Nr. 20 Ka

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	8.156	0,0	0,0
1.2	wassergebundene Decken	9.226	0,1	922,6
2.2	Böschungen	1.002	0,2	200,4
4.1	Zier- und Nutzgärten	3.520	0,2	704,0
3.1	Acker, intensiv genutzt	39.399	0,3	11.819,7
5.1	Brache < 5 Jahre	19.605	0,5	9.802,5
7.4	Wegeseitengräben	611	0,4	244,4
8.1	Baumgruppen, nicht heimisch	207	0,4	82,8
8.2	Baumgruppen, heimisch, Bestand	8.810	0,8	7.048,0
3.8	Streuobstwiese	3.782	0,9	3.403,8
Summe		94.318		34.228,2

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

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	31.763	0	0,0
4.1	Zier- und Nutzgärten	25.071	0,2	5.014,2
4.4	öffentliche Grünfläche, Spielplatz, Parkanlage	5.594	0,2	1.118,8
7.4	Versickerungsmulden	5.761	0,4	2.304,4
8.3	Feldgehölze, reich strukturiert, Neuanl.	13.849	0,7	9.694,3
8.2	Baumgruppen, heimisch, Bestand	5.169	0,8	4.135,2
3.8	Streuobstwiese, Bestand	2.986	0,9	2.687,4
3.7	Streuobstwiese, Neuanl.	4.125	0,7	2.887,5
Summe		94.318		27.841,8

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = -6.386,4

IST - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1	Acker, intensiv genutzt	16.000	0,3	4.800,0
	Summe	16.000		4.800,0

SOLL - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
	Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen, Anlegen von Krautsaumflächen, Gras- und Hochstaudenflur und weitere ökologische Maßnahmen	16.000	0,7	11.200,0
	Summe	16.000		11.200,0

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = 6.400,0

Gesamtbilanz **13,6**