



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

Nr. 121/2002

Fachbereich Planung und Umwelt

vom: 10.06.2002

Beschlussvorlage

öffentlich

nichtöffentlich

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

Bezeichnung des TOP

Bebauungsplan Nr. 19 Ka-Me "Lindenallee / Westicker Straße"
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;
2. den Bebauungsplan Nr. 19 Ka-Me „Lindenallee / Westicker Straße“ 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 Norden durch die Westicker Straße (K 40),
im Osten durch die Lindenallee (L 821),
im Süden und Westen durch vorhandene Bebauung an der Lanstroper Straße und der Lindenallee.

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

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

Der Rat hat am 24.04.1997 beschlossen, den o.a. Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Kamen am 16.05.1997 öffentlich bekannt gemacht.

Die Bürgerinnen und Bürger sind gem. § 3 (1) BauGB am 15.12.1999 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 17.04.2000 bis 19.05.2000 stattgefunden.

Am 02.04.2002 wurde im Amtsblatt 07/2002 der Stadt Kamen die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.04.2002 bis 17.05.2002 durchgeführt.

Anregungen zum Bebauungsplan sind während der öffentlichen Auslegung nicht eingegangen.

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

Der rechtsverbindliche Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen stellt für den Planbereich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar. Als weitergehende Festsetzung von Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen ist die Anlage einer Baumreihe an der Lindenallee vorgesehen. Zur Realisierung dieser Maßnahme wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

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.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 Ka-Me
„Lindenallee / Westicker Straße“
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 dringender Bedarf an Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungsbau. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der günstigen Erschließungsmöglichkeiten für die geplante Wohnnutzung. Im Hinblick auf die benachbarte Bebauung an der Lanstroper Straße, der Lindenallee sowie der Heidestraße kann hier von einer sinnvollen Arrondierung des gegebenen Siedlungsgebietes gesprochen werden. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Siedlungsschwerpunkt Kamen-Methler erlaubt eine weitere bauliche Verdichtung am Ortsrand.

Das Baugebiet wird verkehrsmäßig an die Westicker Straße (K 40) angebunden. Die Ver- und Entsorgung wird über vorhandene Einrichtungen abgewickelt.

Es ist beabsichtigt die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“, für Doppel- und freistehende Häuser sowie für Mietwohnungsbau auszuweisen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Rat der Stadt Kamen am 24. 4. 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ka-Me „Lindenallee / Westicker Straße“ beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen der Stadt Kamen im Stadtteil Kamen-Methler.

Im Norden wird der Bebauungsplan durch die Westicker Straße (K 40), im Osten durch die Lindenallee (L 821) begrenzt. Im Süden und Westen durch vorhandene Bebauung an der Lanstroper Straße und der Lindenallee.

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. 2,1 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Nach den vorliegenden Bodengutachten wurde der Grundwasserstand zwischen 0,7 bis 2,5 m unter Geländeoberfläche festgestellt. Daher ist insbesondere nach langanhaltenden Niederschlägen mit Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Daher ist die Notwendigkeit besonderer Sicherungsmaßnahmen gegen hohe Grundwasserstände gegeben.

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

Der Planbereich wurde vor Aufstellung des Bebauungsplanes überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der vorhandene Graben wird in das Entwässerungssystem für das Niederschlagswasser integriert.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die für eine Neubebauung vorgesehene Fläche des Bebauungsplanes befinden sich in Privatbesitz.

3.4 Vorhandene Belastungen

Die Lärmemissionen von den angrenzenden Nutzungen sind im konkreten Fall von untergeordneter Bedeutung, da es sich Wohnbaunutzung handelt, deren Emissionen die maßgeblichen Orientierungswerte für das geplante „Allgemeine Wohngebiet, nicht überschreiten.

Belastet wird das Baugebiet allerdings durch den überörtlichen Individualverkehr auf der Lindenallee (L 821) und der Westicker Straße (K 40).

Ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten hat ergeben, dass durch Überschreiten der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte durch Straßenverkehr im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen zum Schutze der Außenwohnbereiche erforderlich sind. Es werden aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden empfohlen, da bei diesen Maßnahmen auch die Außenbereiche geschützt werden.

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist ein 2,50 m hoher Lärmschutzwall entlang der Lindenallee (L 821) und der Westicker Straße (K 40) erforderlich. Damit werden die Immissionsgrenzwerte an allen Gebäuden eingehalten. Der Orientierungswert wird nur noch geringfügig an einzelnen Außenfassaden überschritten.

Ausreichend große Flächen für diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Zum Schutze der oberen Geschosse sind zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern erforderlich, da durch Abschirmungsmaßnahmen mit städtebaulich vertretbaren Höhen hier keine Lärminderung erreicht werden kann.

Bei den Wohnhäusern unmittelbar an den Straßen sind zur ausreichenden Lärminderung Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 notwendig. Die heutzutage aus Wärme- schutzgründen eingebauten Fenster entsprechen in der Regel diesen Anforderungen. Für die Schlafräumfenster in diesem Bereich werden zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Der gesamte Planbereich wird mit einer Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB (Um- grenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht) versehen.

Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

An das Plangebiet grenzen im Süden und Westen Wohngebiete an. Im Norden und Osten schließt sich jenseits der Westicker Straße (K 40) bzw. der Lindenallee (L 821) eine landwirtschaftlich genutzte Fläche 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. Auf eine Anfrage bei der Bezirksplanungsbehörde wurde vorab die nach Landesplanungsgesetz erforderliche Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen ist die Fläche des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanung

Der rechtsverbindliche Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen stellt für den Planbereich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar. Als weitergehende Festsetzung von Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen ist die Anlage einer Baumreihe an der Lindenallee vorgesehen. Zur Realisierung dieser Maßnahme wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

4.4 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen und Anforderungen des Denkmalschutzes

Eingetragene Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.5 Berücksichtigung informeller Planungen

Der vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan werden für das Gebiet keine konkreten Aussagen gemacht.

4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An das Plangebiet grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne 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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im gesamten Plangebiet zur Sicherung des Nutzungszieles Wohnen fest.

Im nordöstlichen Bereich ist ein für das Plangebiet ausreichend großer Spielplatz ausgewiesen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird für den westlichen Planbereich eine max. 2-geschossigen Bebauung mit einer 40% Überbauung in offener Bauweise zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 30 – 48°. Durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 9,20 m soll sichergestellt werden, dass bei steilen Dächern das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet wird. Bei diesen Festsetzungen wird Rücksicht auf die umgebende Bebauung und die angrenzende freie Landschaft genommen, damit sich die Neubebauung in den Bestand einfügt.

Die überbaubaren Flächen sind für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ausgelegt. Sie sind im wesentlichen auf 14 x 14 m begrenzt. Diese eingegrenzte Ausweisung soll einen hohen unversiegelten Freiflächenanteil auf den einzelnen Grundstücken sicherstellen.

Garagen dürfen auf den nichtüberbaubaren Flächen errichtet werden. Ihre max. Grundfläche wurde entsprechend den textlichen Festsetzungen auf 50 qm je Grundstück begrenzt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind die mit „A“ bezeichneten Bauflächen entlang der Lindenallee für Mietwohnungsbau vorgesehen. Die Ausweisung ist max. 2-geschossig mit einer zulässigen Dachneigung von 30 – 38°. Die max. Firsthöhe beträgt 12,00 m.

In diesem Bereich sind Flächen für Stellplätze und Carports ausgewiesen. Zusätzliche Stellplätze dürfen nur ausnahmsweise errichtet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird gem. § 17 BauNVO mit 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden an die Westiker Straße. Der durch den Bebauungsplan verursachte Quell- und Zielverkehr kann problemlos über diese Straße abgewickelt werden, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das bei ca. 45 neuen Wohneinheiten quantitativ nur unwesentlich ins Gewicht fällt,

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

Im Südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes wird eine Rad- und Fußwegeverbindung zur Lindenallee geschaffen.

Der Anschluß an den ÖPNV ist durch eine Haltestelle der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an der Lindenallee und den Bahnhof Kamen-Methler sichergestellt.

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.

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.

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 Wasser in einer offenen Rückhaltung im Westen des Plangebietes gesammelt und gedrosselt einem nach Norden abfließendem Graben zugeleitet. Ausreichend große Flächen für diese Anlagen werden im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen. Der im Plangebiet vorhandene Graben wird in das Entwässerungssystem integriert.

Regen- bzw. Brauchwassernutzungsanlagen sind in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zulässig.

Die Entwässerungsplanung ist mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

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

Durch großzügig angelegte, ökologieorientierte Bereiche für die Regelung und Rückhaltung des Oberflächenwassers, in denen der vorhandene Graben einbezogen wird und der Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch im Bereich des Lärmschutzwalls 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-Methler 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

Im Bezug auf die zügige Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Schwierigkeiten zu erwarten.

9. Kosten- und Finanzierung

Die gesamten Kosten für die Baureifmachung 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 wurde bis zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses intensiv ackerbaulich genutzt. Durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in den folgenden Jahren entstanden in Teilbereichen Brachflächen. Die Größe dieser Flächen ist nicht exakt zu bestimmen. Bei der ökologischen Bewertung wurde ein etwa 50 % iger Anteil von Brachflächen angenommen.

Die Planung sieht eine max. Neuversiegelung von insgesamt ca. 7.278 qm vor, bestehend aus den überbaubaren Flächen und den Verkehrsflächen.

Dem gegenüber stehen die nichtüberbaubaren Flächen d.h. die Nutz- und Ziergärten der Baugrundstücke in einer Größe von ca. 6.880 qm sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von insgesamt ca. 3.021 qm und die Fläche des Oberflächenwasserabflusses von ca. 3.759 qm. Diese Fläche dient der Anlage von naturnah gestalteter Gräben und Rigolen zur Regenwasserableitung und -rückhaltung.

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.

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

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 des Wohngebietes wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte und eine Brachfläche 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 **3.536,8** aufweist.

Dieses Minus kann im Planbereich nicht ausgeglichen werden. Als Kompensation soll an anderer Stelle im Stadtgebiet eine ca. 0,9 ha große Ackerflächen durch Aufforstung und die Anlage einer Gras- und Hochstaudenflur 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 ökologische Bilanzierung ist als Anlage beigefügt.

Kamen, den 19. 02. 2002

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 19 Ka-Me

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) BauNVO wird auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Ausnahme: Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cbm und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.
2. In den mit „A“ bezeichneten Baugebieten sind Stellplätze und Carports nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig. Zusätzliche Stellplätze dürfen nur ausnahmsweise errichten werden.

In den übrigen Baugebieten dürfen für die Errichtung von Garagen je Grundstück max. 50 qm nichtüberbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden.
3. In den mit „A“ bezeichneten Baugebieten ist eine Firsthöhe von max. 12,00m festgesetzt.

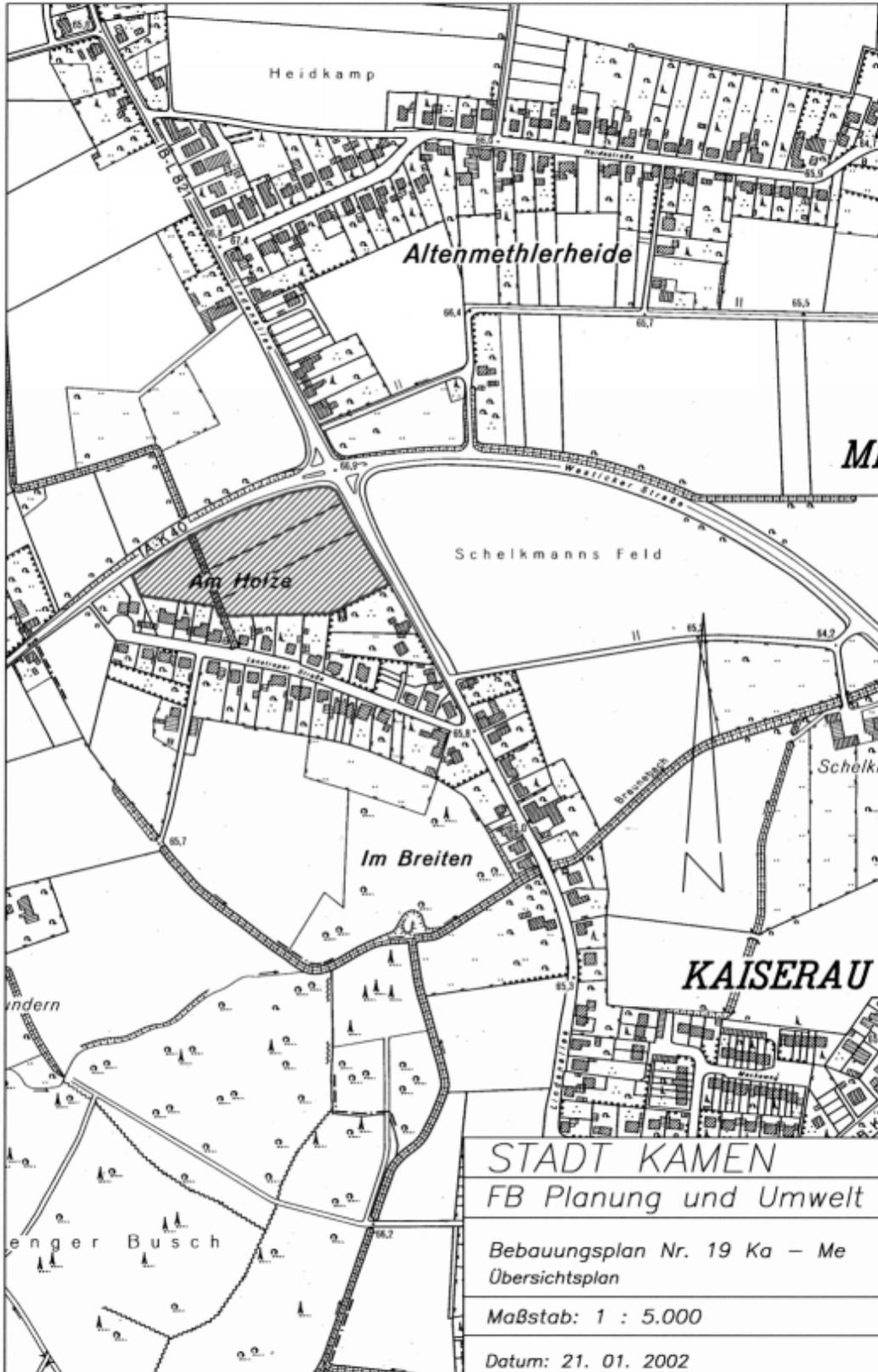
In den übrigen Baugebieten ist die Firsthöhe auf max. 9,20 m ab Oberkante Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss zu errichten.
4. Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutze gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
5. Aufgrund des geringen Grundwasser – Flurabstandes sind für die Anlage des Lärmschutzwalls nur inerte nicht verunreinigte Bodenmaterialien zu verwenden. Der Einbau von Recycling – Materialien ist nicht zulässig.
6. Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von min. 2,50 x 2,50 m zu pflanzen.
7. In den Bereichen der Lindenallee und der Westicker Straße ist zur Lärminderung im Innenbereich der Häuser der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 nach DIN 2719 erforderlich. Für Schlafräume werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.
8. Entlang der Lindenallee ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es sind Bäume der Art *Tilia cordata* (Linde) als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu verwenden.
9. Für die Fläche innerhalb des Sichtdreiecks von der K40 zur L821 ist eine Bepflanzung und sonstige Nutzung in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m, bezogen auf das jeweilige Fahrbahnniveau, nicht gestattet.

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 19 Ka-Me 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 Werkstage 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, Schotterrasen, großfugiges Pflaster o.ä. zu verwenden.
4. Wegen der festgestellten hohen Grundwasserstände werden bei Unterkellerungen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Stau- und Schichtnässe empfohlen.



Eingriffsbilanzierung

Bei der Eingriffsbilanzierung findet ein Vergleich des IST – Zustandes der Fläche mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 Ka-Me statt.

Aus dieser Gegenüberstellung wird eine Biotopwertdifferenz ermittelt.

Innerhalb des Planbereiches wurden bis zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 21.159 qm intensiv ackerbaulich genutzt. Danach wurde die landwirtschaftliche Nutzung teilweise aufgegeben. Es entwickelten sich bis zum Beginn der vorzeitigen Erschließungsmaßnahmen auf Teilbereichen Brachflächen. Die Größe dieser Flächen sind nicht exakt zu bestimmen. Bei der ökologischen Bewertung des IST – Zustandes wurde eine Fläche von 11.000 qm angenommen und als Brache < 5 Jahre (Wertfaktor 0,5), der Rest (10.159 qm) als intensiv genutzte Ackerfläche (Wertfaktor 0,3) eingestuft.

Dem IST-Zustand des Bebauungsplangebietes wird ein Biotopwert von 8.630,5 Punkten zugeordnet. Durch die geplante Nutzung wird jedoch auch nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der Entwicklung von Flächen mit Biotopfunktion am Eingriffsort nur eine Wertigkeit von 5.093,7 Punkten für das Bilanzgebiet erreicht, so dass sich ein Kompensationsdefizit von 3.536,8 Wertpunkten ergibt.

Kompensationsmaßnahmen am Eingriffsort

Entlang der Westicker Straße (K 40) und der Lindenallee (L 821) wird ein ca. 2,50 m hoher Lärmschutzwall errichtet. Dieser Bereich wird mit reich strukturierten, heimischen Bäumen, Sträuchern und Feldgehölzen in Form einer Lärmschutzbepflanzung versehen.

Durch entsprechende Festsetzungen wurde versucht unvermeidbare Eingriffsfolgen innerhalb des Plangebietes zu minimieren, um das Kompensationsdefizit zu verringern.

So wurden u. a. :

- die überbaubaren Flächen auf ein für eine sinnvolle Bebauung notwendiges Maß beschränkt,
- vorhandene ökologisch wertvolle Strukturen im Plangebiet durch eine entsprechende Festsetzung erhalten und
- umfangreiche Flächen für die „Regelung und die Behandlung des Oberflächenwassers“ und zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Die auf der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Einzelbäume haben eine überwiegend gestalterische Funktion. Sie bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Für das verbleibende Defizit von 3.536,8 Punkten müsste an externer Stelle im Stadtgebiet ca. 0,9 ha Ackerland um den Wertfaktor 0,4 ökologisch aufgewertet werden. Der Ausgleich soll als zusammenhängende Biotopfläche erfolgen.

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.

STADT KAMEN

Fachbereich Planung und Umwelt

Ökologische Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 19 Ka-Me „Lindenallee / Westicker Straße“

Die Stadt Kamen plant für den Bereich südlich der Westicker Straße (K 40) und westlich der Lindenallee (L 821) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ka-Me mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“.

Aufgabenstellung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1a Baugesetzbuch umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Die ökologische Bilanzierung bildet die erforderliche Entscheidungsgrundlage.

Wesentliche Arbeitsschritte sind:

- Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotoptypen
- Ermittlung der vom Vorhaben beanspruchten bzw. beeinträchtigten Flächen und Strukturen
- Ermittlung des Kompensationsumfanges
- Darstellung landschaftspflegerischer Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich

Planungsvorgaben

Der Bilanzierungsbereich liegt innerhalb des, für diesen Bereich aufgestellten, rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Nr. 4 Kamen-Bönen. Die Ausweisung ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen ist die Fläche des zukünftigen Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Es wird eine max. 2-geschossige Bebauung mit einer 40 %igen Überbauung zugelassen.

Die Gesamtgröße der Eingriffsfläche beträgt ca. 2,1 ha.

Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte nach der für die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Unna verwandten Methodik.

Dabei wird jedem Nutzungs-/Biotyp ein vorgegebener Wertfaktor zugeordnet. Dieser ist insbesondere von dem Kriterium „Wiederherstellbarkeit“ und „Seltenheit“ abgeleitet. Es handelt sich um eine Skala von 0,0 bis 1,0. Durch Multiplikation mit der Flächengröße erhält man einen Biotopwert.

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen würden die mit dem Planvorhaben verbundenen unvermeidbaren Eingriffe ausgeglichen.

Eine vollständige Eingriffsbilanzierung ist als Anlage beigefügt.

Kamen, den 20. 02. 2002

Eingriffs- und Kompensationsbilanz
 Bebauungsplan Nr. 19 Ka-Me

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Nr. Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1 Acker, intensiv genutzt *	10.159	0,3	3.047,7
5:1 Brachen < 5 Jahre *	11.000	0,5	5.500,0
7.1 Graben, begradigt	276	0,3	82,8
Summe	21.435		8.630,5

* siehe Erläuterung in der "Ökologischen Bilanzierung"

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

Nr. Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1 versiegelte Fläche mit Versickerung	7.278	0	0,0
4.1 Zier- und Nutzgärten	6.880	0,2	1.376,0
4.4 Spielplatz	497	0,2	99,4
7.4 Rigolen, Versickerungsmulden	3.759	0,4	1.503,6
8.3 Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Neuanlage)	3.021	0,7	2.114,7
Summe	21.435		5.093,7

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) =

-3.536,8

IST - Zustand der Kompensationsfläche

Nr. Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1 Acker,intensiv genutzt	9.000	0,3	2.700,0
Summe	9.000		2.700,0

SOLL-Zustand der Kompensationsfläche

Nr. Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen, Anlegen von Krautsaumflächen, Gras- und Hochstaudenflur und weitere ökologische Maßnahmen	9.000	0,7	6.300,0
Summe	9.000		6.300,0

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = 3.600,0

Gesamtbilanz **63,2**