

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ka „Volkermann´s Hof“

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

Stellungnahme des Kreises Unna

Der Kreis Unna teilt mit, dass im südwestlichen Planungsbereich eine Altlastenverdachtsfläche (Nr.15/362) liegt. Die Verdachtsfläche ist Ergebnis neuerer Erkenntnisse des Umweltamtes der Kreisverwaltung. Zu den Inhalten s. das anliegende Schreiben der Kreisverwaltung Unna. Der Kreis Unna hatte vorgeschlagen, für den altlastenverdächtigen Bereich zunächst eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen, um dem Altlastenverdacht nachgehen zu können. Art und Umfang der Untersuchungen sollten vorher mit dem Kreis Unna abgestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Die Anregung des Kreises Unna ist vollinhaltlich berücksichtigt worden. Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ist ein externes Gutachterbüro beauftragt worden, das Art und Umfang der Untersuchungen direkt mit dem Kreis Unna abgestimmt hat.

Die gutachterlichen Ergebnisse sind mit dem Umweltamt des Kreises Unna abgestimmt worden und anschließend vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in den Entwurf des Planes eingeflossen. Unter Punkt 3.4 „Vorhandene Belastungen“ der Begründung des Bebauungsplanes ist das Gutachten in den Plan aufgenommen worden. Zudem ist im Bebauungsplan für den betreffenden Bereich eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 erfolgt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes hat der Kreis Unna nunmehr mitgeteilt, dass er weder Anregungen noch Bedenken hat.

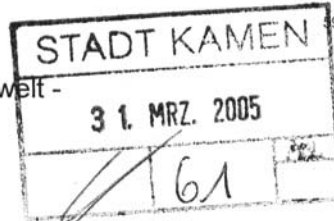
Kreis Unna • Der Landrat

Kreis Unna • Postfach 21 12 • 59411 Unna

Vorab per e-mail:

Stadtverwaltung Kamen
- Fachbereich Planung und Umwelt -
Postfach

59172 Kamen



Rhenus-Platz 3
59439 Holzwickede

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

229

Telefon

(0 23 03) 27 - 14 61

Fax

(0 23 03) 27 - 22 96

eMail

gert.kozik@kreis-unna.de

Unser Zeichen

17 30 02-5/115

Datum

23. März 2005

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. ²⁰ 6 Ka „Volkermann's Hof“ der Stadt Kamen

- Behördenbeteiligung -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Änderungen im westlichen und zentralen Bereiche betreffen lediglich die Änderung von Baugrenzen. Aus Sicht des Bodenschutzes sowie aus Sicht der Altlastenbearbeitung bestehen keine Bedenken gegen die Änderungen in diesen beiden Arealen.

Im südöstlichen Änderungsgebiet ist allerdings in einer südwestlichen Teilfläche eine Altlastenverdachtsfläche (Nr. 15/362) eingetragen. Es handelt sich offenbar um einen Teich, der dort mindestens im Zeitraum von 1945 bis in die 1970er Jahre existiert hat. Die Geländeform wurde auch in historischen Karten und Luftbildern identifiziert. Da die Hohlform damals mit Wasser gefüllt war, konnte die Tiefe und damit die mögliche Verfüllmächtigkeit nicht abgeschätzt werden. Weitere Daten hinsichtlich Art, Herkunft und Schadstoffbelastung des Verfüllmaterials liegen mir nicht vor.

Da unklar ist, ob problematische Auffüllungen in diesem Bereich vorkommen, bestehen derzeit aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung Bedenken gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung im südöstlichen Änderungsareal.

Im altlastenverdächtigen Bereich ist zunächst eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen, um dem Altlastenverdacht nachgehen zu können. Art und Umfang der Untersuchungen sind vorab mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

K o z i k

Bitte nutzen Sie bei der
Anfahrt öffentliche
Verkehrsmittel

Unna Bf – Holzwickede Bf
Regionalexpress 7, 13 oder 59
Weiter mit dem Flughafen-Pendelbus

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

Anregungen der Eheleute A. u. G. Kostede, Frielinger Weg 21, 59174 Kamen

Die Eheleute Kostede regen die Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen an neu zu errichtenden Gebäuden an und bitten darauf hinzuwirken, dass entsprechende bauliche Maßnahmen ergriffen werden (s. beigefügtes Schreiben). Hier sind Gebäude gemeint, die in dem neuen Baugebiet im süd-östlichen Bereich des Bebauungsplanes entstehen können. Geplant ist hier die Errichtung eines weiteren (Senioren-) Wohnheimes, mit dem die westlich angrenzende vorhandene Wohnanlage (Haus Volkermann) erweitert werden würde.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die in dem Gebiet lebenden Menschen zu erwarten. Das Grundstück Frielinger Weg 21 ist ebenso wie das hier in Rede stehende Grundstück, das für ein neues (Senioren-) Wohnheim vorgesehen ist, als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Demnach dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind u. a. Wohngebäude, Gebäude bzw. Anlagen für soziale und gesundheitliche, oder auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

In dem allgemeinen Wohngebiet des Änderungsbereiches sind demnach ausschließlich Nutzungen zulässig, die keine negativen Auswirkungen auf die Baugebiete haben werden, die sich auch im Umfeld befinden. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Von dem geplanten (Senioren-) Wohnheim werden keine unzulässigen bzw. unzumutbaren Emissionen ausgehen.

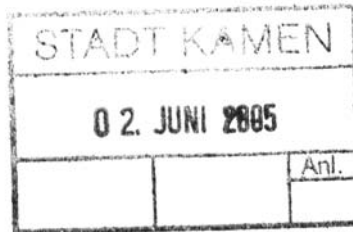
Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der Anregung gehören nicht in den Regelungsbereich des Bebauungsplanes. Die Anregung ist daher zurückzuweisen.

Darüber hinaus gehende „Lärmschutzmaßnahmen“, die von einem potenziellen Investor auf freiwilliger Basis ggf. zugesagt worden sind und umgesetzt werden sollen, sind auf der Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens in bautechnischer Hinsicht zu betrachten.

A. u. G. Kostede
Frielinger Weg 21

Kamen, 02.06.05

59174 Kamen



Stadtverwaltung Kamen
Fachbereich Planung u. Umwelt

59172 Kamen

Betr.: Änderung des Bebauungsplanes VolkermannsHof/ Errichtung einer neuen Pflegeeinrichtung

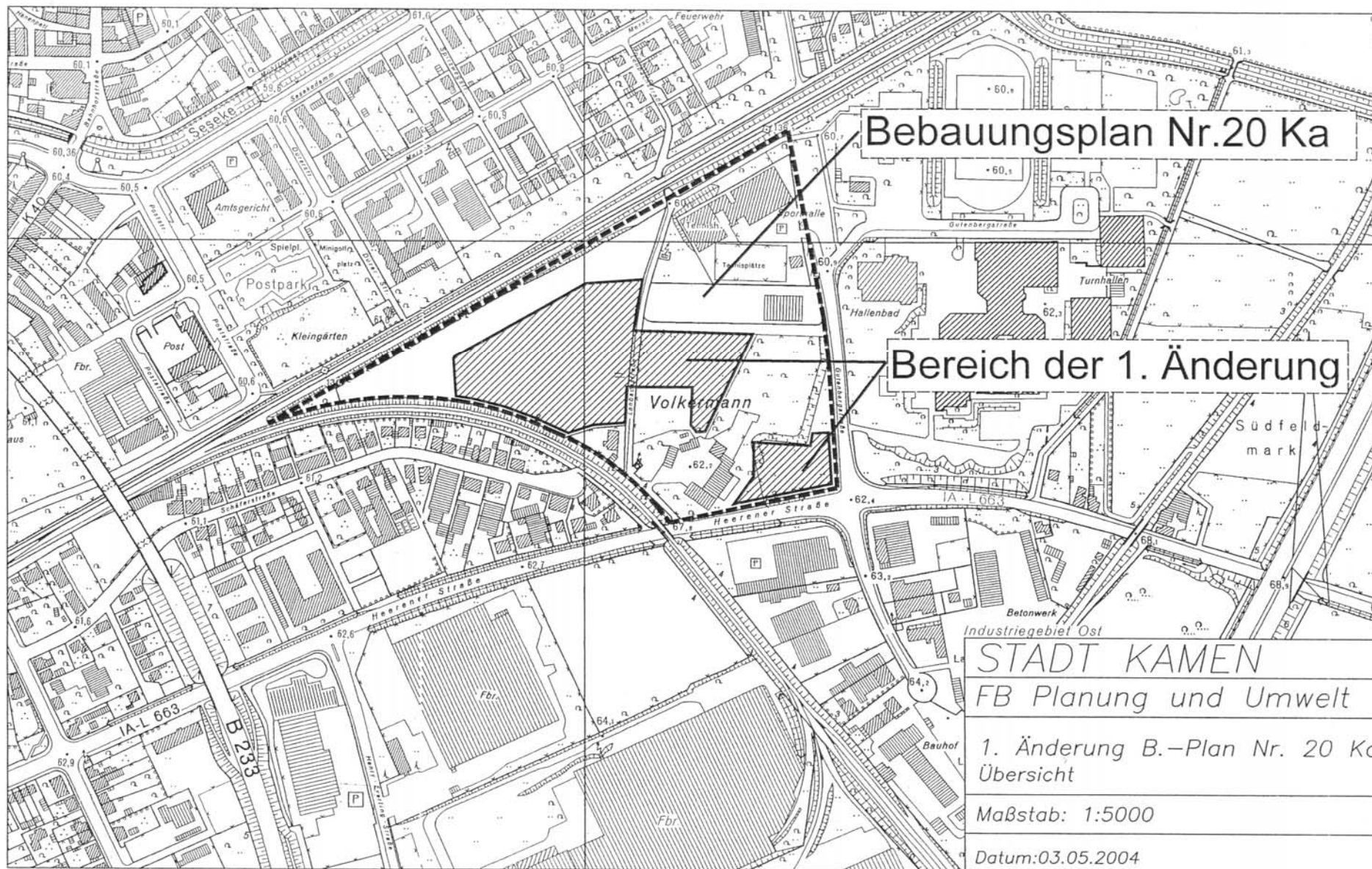
Sehr geehrte Damen und Herren,

Zur Änderung des Bebauungsplanes VolkermannsHof/ Errichtung einer neuen Pflegeeinrichtung wird folgender Einwand fristgerecht erhoben:

Unabhängig davon, ob Lärmschutzmaßnahmen an neuen Gebäuden Bestandteil des Bebauungsplanes sind, wird jetzt schon um umfangreiche Prüfung gebeten, da eine mündliche Zusage des Investors unserer Meinung nach keinen dauerhaften Bestand hat. Entsprechendes Mißtrauen gegenüber einer mündl. Zusage resultiert aus den Erfahrungen der Vergangenheit.

Andererseits zeigen Beispiele von div. Pflegeeinrichtungen im Kreis, dass gerade im Bereich der Lärmbelästigung eine zufriedenstellende Zusammenarbeit zwischen den Anwohnern und den Betreibern von Pflegeeinrichtungen oft nicht gelingt. Aus diesem Grunde wird im voraus gebeten auf entsprechende bauliche Maßnahmen hinzuwirken, zumal der Architekt des Investors dieses auf der Versammlung zugesagt hat.

Mit frdl. Grüßen



**Begründung zur 1. Änderung des
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, Geländebeziehungen
 - 3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen
 - 3.3 Besitz- und Eigentumsbeziehungen
 - 3.4 Vorhandene Belastungen
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. Auswirkungen der Planung
 - 7.1 Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden Menschen
 - 7.2 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

1. Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 20 Ka „Volkermanns Hof“ ist seit dem 03.04.2002 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt für den zentral gelegenen Änderungsbereich i. W. ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem nahezu ausschließlich Reihenhäuser und Doppelhäuser entstehen sollten. Diese Entwicklung sollte in Kooperation mit einem heimischen Bauträger erfolgen, der die Grundstück nach Erschließung und Baureifmachung bebaut veräußern wollte. Mit dem Bauträger ist weiterhin ein Erschließungsvertrag nach den Regelungen des Baugesetzbuches abgeschlossen worden.

Es sind mittlerweile nahezu alle Grundstücke bebaut worden. Aus unterschiedlichen Gründen, insbesondere konjunkturellen, konnte jedoch die ursprünglich geplante Konzeption nicht vollständig umgesetzt werden. Zahlreiche Grundstücke wurden für eine individuelle Bebauung an einzelne private Bauherren veräußert. Dies führte im Ergebnis notwendigerweise zu Abweichungen bzw. Überschreitungen der festgesetzten überbaubaren Flächen. Alle Bauherren haben in Kenntnis dessen gebaut und die jeweiligen Abweichungen und Befreiungen untereinander akzeptiert.

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ka „Volkermanns Hof“ sollen die überbaubaren Flächen der aktuellen, tatsächlichen baulichen Situation angepasst werden, damit für die Zukunft des Baugebietes Rechtssicherheit geschaffen werden kann. Weitergehende Änderungen sind für diesen Bereich nicht geplant.

Der süd-östliche Änderungsbereich ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 Ka als Grünfläche gem. 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Kamener Flächennutzungsplanes, der im Februar 2004 Rechtskraft erlangt hat, ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt worden. Damit ist eine Option für eine zukünftige Erweiterung der bestehenden Seniorenwohnanlage geschaffen worden. Dieser Entwicklung sollte nunmehr auf der Ebene der Bebauungsplanung Rechnung getragen werden, indem der Bebauungsplan Nr. 20 Ka entsprechend angepasst wird.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das im Bebauungsplan zentral gelegene allgemeine Wohngebiet und die im süd-östlichen Bereich gelegene Grünfläche.

Die innerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Grundstücke bzw. die exakten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung sind dem zeichnerischen Teil des Änderungsplanes zu entnehmen.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 2,9 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

Im zentralen Änderungsbereich sind zwischenzeitlich nahezu alle Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine zum Seniorenwohnheim gehörende Parkanlage.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Änderungsfläche befindet sich, bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen, überwiegend im Privateigentum.

3.4 Vorhandene Belastungen

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

Die Stadt Kamen hat daher schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ka 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 als Ergebnis dieser Berechnungen die Errichtung eines ca. 8,00 m hohen Lärmschutzwalls parallel zur Bahnstrecke realisiert worden.

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.

Im südöstlichen Änderungsgebiet des Bebauungsplanes ist ein ca. 300 qm großer Bereich gem. § 9 (5) Nr. 3 als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es handelt sich hierbei um die Altlastenverdachtsfläche Nr. 15/362 des Altlastenverdachtsflächenkatasters des Kreises Unna. Erfasst wurde hier ein ehemaliger Teich, der dort vermutlich in der Zeit von 1945 bis in die 1970er Jahre existierte. Der frühere Teich wurde offensichtlich in den 1970er durch den damaligen Eigentümer des Grundstücks Jahren verfüllt. Der ehemalige Teich ist in das Altlastenverdachtsflächenkataster aufgenommen worden, da bisher unklar war, ob der Teich mit problematischen Materialien verfüllt worden ist.

Für den gekennzeichneten Bereich ist daher im Auftrag der Stadt Kamen durch das Grundbauinstitut GID Dr. Höfer, Dortmund, eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Art und Umfang der Untersuchungen sind vorab mit der Kreisverwaltung Unna als für den Bodenschutz zuständige Behörde abgestimmt worden.

Den Sondierergebnissen zufolge beträgt die Tiefe des ehemaligen Teiches bis zu ca. 2 m. Das natürliche Gelände liegt etwa auf + 2,0 m (bez. auf $\pm 0,0$ m), wobei die Unterkante der Auffüllung etwa zwischen + 1,0 m und + 0,0 m liegt. Die tiefste Stelle ist demnach bei der Sondieransatzstelle RKS 1 mit einer Mächtigkeit von 1,90 m angetroffen worden. Bei den Sondieransatzstellen RKS 2 und RKS 3 betragen die Schichtstärken etwa 1,2 m.

Bei den Sondierungen im April 2005 ist etwa in 1 m bis 1,8 m Tiefe unter Geländeoberfläche Grundwasser angetroffen worden.

In Abhängigkeit von der Jahreszeit und den vorangegangenen Niederschlägen ist mit Grundwasserstandsschwankungen von $\pm 1,0$ m zu rechnen.

Es ist somit davon auszugehen, dass die Auffüllungen zeitweise von Grundwasser durchströmt werden.

Die bodenmechanische Ansprache der aus den Rammkernsondierungen gewonnenen Böden, die Feststellung der Bodenschichten sowie die Probennahme wurde von einem Laboranten des Ingenieurbüros Geotechnik-Institut-Dr.Höfer durchgeführt.

Die Bodenproben wurden als Doppelproben bei jedem Meter Sondiertiefe bzw. bei jedem Schichtwechsel entnommen. Hierbei zeigten sich keine Auffälligkeiten.

Die Doppelproben wurden luftdicht in Glasbehältern verschlossen. Eine Probenserie wurde als Rückstellprobe beim Ingenieurbüro Geotechnik-Institut-Dr. Höfer eingelagert, die andere Serie wurde zum Institut Fresenius, Herten, zur physikalisch-chemischen Untersuchung weitergeleitet.

Dort wurden in Absprache mit dem Ingenieurbüro Geotechnik-Institut-Dr. Höfer aufgrund der Schichtenfolge und der organoleptischen Ansprache die Mischproben zusammengestellt und gemäß LAGA-Richtlinie untersucht.

Die Mischproben wurden wie folgt zusammen gefasst:

Mischprobe	Sondierung	Entnahmetiefe (m)
MP 1	RKS 1	0,30 – 1,90
	RKS 2	1,40 – 2,80
	RKS 3	2,20 – 4,10
MP 2	RKS 1	1,90 – 3,10
	RKS 2	2,80 – 3,50
	RKS 3	4,10 – 5,00
MP 3	RKS 2	0,00 - 0,15
	RKS 3	0,00 - 0,10
MP 4	RKS 1	0,00 - 0,30
	RKS 2	0,15 - 0,50
	RKS 3	0,10 - 0,50

Die Mischprobe MP 1 ist aus den Verfüllböden des ehemaligen Teiches zusammengesetzt, während die Mischprobe MP 2 aus den darunter liegenden, gewachsenen Böden zusammengestellt wurde.

Die Mischproben MP 3 und MP 4 stammen aus der oberflächennahen Bodenzone. Die Mischprobe MP 3 besteht aus der Mutterbodenschicht des Erdwalls und die Mischprobe MP 4 aus den unmittelbar darunter liegenden Böden.

Die Untersuchungen erstreckten sich auf die Parameter des LAGA-Erlasses, Tab. II.1.2-2 und Tab. II.1.2-3. Nachdem bei der Mischprobe MP 2 ein erhöhter PAK-Befund nachgewiesen wurde, ist eine Überprüfung der Eluatkonzentration vorgenommen worden.

Angesichts der vorliegenden Analysenbefunde war nachzuweisen, welcher LAGA-Kategorie die eingebauten Erdstoffe angehören.

Ein Kriterium für die Beurteilung der Böden ist der LAGA-Erlass "Ländergemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Mineralstoffen/Abfällen" - Technische Regeln, Stand 06.11.1997.

Die Beurteilung wird gemäß den Zuordnungswerten für Böden entsprechend den Tabellen II.1.2.2 (Feststoff) und II.1.2.3 (Eluat) vorgenommen.

In diesem Zusammenhang war zu prüfen, inwieweit Verunreinigungen in der Feststoffsubstanz vorhanden sind und wenn ja, welche Eluierbarkeit gegeben ist.

Unter Bezugnahme auf den LAGA-Erlass "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln" (Stand: 6.11.1997), lassen sich anhand der vorliegenden Untersuchungen folgende Einstufungen vornehmen:

Misch- probe	<u>Parameter</u>	Konzentration		LAGA- Richtlinie
		Feststoff (mg/kg)	Eluat	
MP 1	Cyanid, ges. Chrom Σ PAK Chlorid	1,10 60,00 7,98	1,06 µg/l 18,00 mg/l	Z 1.1 Z 1.1 Z 1.2 Z 1.2
MP 2				Z 0
MP 3				Z 0
MP 4	Σ PAK	1,71		Z 1.1

Die in den ehemaligen Teich eingebauten Erdstoffe entsprechen im Feststoff gemäß LAGA-Kategorie den Zuordnungsklassen Z 1.1 und Z 1.2 und im Eluat Z 1.2. Der zusätzlich untersuchte PAK-Befund im Eluat ergab eine geringe Konzentration von 1,06 µg/l.

Mit Ausnahme des Chlorid-Wertes sind die Eluatbefunde der Mischprobe MP 1 somit in die Klasse Z 0 einzuordnen, so dass keine nennenswerte Grundwasserverunreinigung zu befürchten ist.

Die Mischproben MP 2 und MP 3 sind der Bodenverwertungsklasse Z 0 zuzuordnen. Aufgrund eines leicht erhöhten PAK-Gehaltes im Feststoff ist die Mischprobe MP 4 nach LAGA-Erlass in die Zuordnungsklasse Z 1.1 einzustufen.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse können die Teichverfüllung und die Böden des Erdwalls auf dem Gelände belassen werden, da weder eine Grundwasserbeeinträchtigung noch eine Gefährdung durch Direktkontakt gegeben ist.

Die Untersuchungen des Ingenieurbüros Geotechnik-Institut-Dr.Höfer haben gezeigt, dass der ehemalige Teich überwiegend aus Schluffen, die vereinzelt mit Schlacken und Bauschuttresten durchsetzt sind, verfüllt wurde. Die Tiefe des Teiches betrug etwa 1 m bis 2 m.

Gemäß LAGA-Erlass sind die untersuchten Verfüllböden in die Zuordnungsklassen bis Z 1.2 einzustufen. Im Eluat war lediglich der Parameter Chlorid auffällig. Ansonsten ist eine Zuordnung in die Klasse Z 0 gegeben.

Die Gefährdungsabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Allg. Wohngebiet) nicht zu Nutzungskonflikten führen wird.

Mit Blick auf die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen ist im Ergebnis der Gefährdungsabschätzung jedoch ein Aushub des Bodens, mit dem der frühere Teich verfüllt worden ist, nicht erforderlich.

Im Falle einer Nutzung des Grundwassers innerhalb der gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche ist eine vorlaufende gutachterliche Untersuchung sowie eine Stellungnahme des Kreises Unna erforderlich. Gleiches gilt für das Grundwasser im

unmittelbaren nördlichen Abstrom. Zudem ist sicherzustellen, dass eventuelle Aushubmassen aus diesem Bereich ordnungsgemäß entsorgt werden.

Weitergehende Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund-Unna-Hamm, wird der Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ausweisungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen stimmen mit den vorgesehenen der verbindlichen Bauleitplanung überein. Somit sind die in der Änderung vorgesehenen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanung

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

4.4 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen und Anforderungen des Denkmalschutzes

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).

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 Änderungsbereich setzt „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO zur Sicherung des Nutzungszieles „Wohnen“ fest.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches 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 zusammenfügen.

Für den Bereiche der geplanten Seniorenwohnanlage ist eine max. 5-geschossige Bebauung vorgesehen. Die max. Gebäudehöhe wird hier auf 15,50 m begrenzt.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) werden gem. § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,4 und 1,2.

Die überbaubaren Flächen sind überwiegend für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser ausgelegt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt nach Osten an die Gutenbergstraße. Die für die Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen bleiben im Änderungsbereich im wesentlichen unverändert.

Die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche als „verkehrsberuhigter Bereich“ bleibt ebenfalls erhalten.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

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

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ka ist ein Kanalisationsnetz im Trennsystem hergestellt worden. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeleitet und über vorhandene Kanäle in die Kläranlage Kamen-Körnebach geführt.

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers von den Dach-, Straßen- und Vegetationsflächen sind 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 Niederschlagswasser dem Mischwasserkanalnetz zugeführt.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden Menschen

Für die im Plangebiet lebenden Menschen sind durch die vorgesehene Änderung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

7.2 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 die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 Ka mit den Festsetzungen der 1. Änderung unter Berücksichtigung der Wertfaktoren der Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna verglichen.

Dieser Vergleich hat ergeben, dass sich nach Durchführung der Änderung ein zusätzlicher externer Kompensationsbedarf von ca. 600 Biotoppunkten ergibt.

Zur Kompensation muss extern ein Areal von etwa 1.500 qm 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ka entstandene Biotopwertverlust vollständig ausgeglichen.

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

Kamen, den 17.02.2005

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise
zur 1. Änderung des 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 Frielinger Weg und die Gebäudehöhen werden ab Oberkante Straßenverkehrsfläche Gutenbergstraße 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	

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

1. Mit Rechtskraft der 1. Änderung 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 NRW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12 2001) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NRW.

Kennzeichnungen:

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine rd. 300 qm große Fläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Die Ergebnisse einer entsprechenden Gefährdungsabschätzung sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter den Punkt 3.4 dargestellt und erläutert.

Hinweise und Empfehlungen:

1. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw, wiederzuverwenden.
2. 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. 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. 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.