

Bebauungsplan Nr. 34 Ka „Jakob-Koenen-Straße“

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 regt folgendes an:

1. Die Aussage über die Anlage von Regen- und Brauchwasseranlagen in der Begründung soll korrigiert werden, da eine Abstimmung mit der Wasserbehörde im Einzelfall nach Auffassung des Kreises Unna nicht erforderlich ist.
2. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht soll in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen und deren Auswirkungen auf das Grundwasser aufgenommen werden. Der vollständige Wortlaut ist dem beigefügten Schreiben des Kreises Unna zu entnehmen.
3. Zudem weist der Kreis Unna darauf hin, dass für die vorgesehene externe Ausgleichsfläche in Heeren-Werve bis zum Satzungsbeschluss noch Einzelheiten verbindlich und abschließend mit der Unteren Landschaftsbehörde zu regeln sind.
(siehe auch beiliegende Stellungnahme)

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

- zu 1. Die Aussage in der Begründung soll entsprechend korrigiert werden. Die redaktionelle Korrektur wurde im vorliegenden Plan bereits durchgeführt.
- zu 2. Die vom Kreis Unna angeregte Vorgehensweise über die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen soll mit Blick auf die folgenden Genehmigungsverfahren als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies ist im vorliegenden Plan bereits geschehen.
- Zu 3. Die vom Kreis Unna unter 3. angeregte verbindliche und abschließende Regelung über die vorgesehene externe Ausgleichsfläche ist zwischenzeitlich erfolgt. Das Ausgleichsdefizit in Höhe von rd. 312 Biotopwertpunkten soll durch die Aufforstung einer Ackerfläche im Stadtteil Kamen-Heeren-Werve behoben werden. Es handelt sich hierbei um das Grundstück Gemarkung Heeren-Werve, Flur 8, Flurstück Nr. 70 (teilw.). Es ist beabsichtigt, im Jahre 2005 eine Teilfläche von 6 ha aus diesem Flurstück zu erwerben. Diese 60.000 qm sollen anschließend im Winterhalbjahr 2005/06 aufgeforstet werden. Ein Antrag auf Genehmigung einer Erstaufforstung ist beim zuständigen Forstamt in Schwerte bereits gestellt worden. Das Forstamt soll zudem mit der fachlichen Umsetzung der Maßnahme beauftragt werden.

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

Bebauungsplan Nr. 34 Ka - „Jakob-Koenen-Straße“

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

Stellungnahme der Eheleute Anni und Willi Schnober, Wacholderstraße 5 sowie des Herrn Rüdiger Schnober, Bramweg 18:

Die Mitglieder der Familie Schnober lehnen den Bebauungsplan in der vorgesehenen Form mit gleichlautenden Schreiben bzw. Anregungen ab und möchten der Planung widersprechen.

Die Ablehnung wird i. w. mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung sowie dem ruhenden Verkehr bzw. den entsprechenden Folgen begründet. Die beiden Schreiben der Familie Schnober sind für die Prüfung und Abwägung der einzelnen Anregungen beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Geschossigkeit ist darauf hinzuweisen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 Ka-Me keine unzumutbaren oder städtebaulich unverträglichen Verhältnisse geschaffen werden. Im Süden des Plangebietes ist für die Grundstücke Königstraße 24 und 26 eine max. 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen sind hier maßvolle bauliche Ergänzungen des Bestandes möglich.

Nördlich angrenzend wird unter Berücksichtigung des Bestandes und der Nutzungsanforderungen, die an ein notwendiges und zeitgemäßes neues Wohngebäude der Sportschule gestellt werden, eine differenzierte Geschossigkeit festgesetzt. In Richtung Osten wird eine max. 3-geschossige Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von 9,60 m festgesetzt. Daran schließt sich in Richtung Westen unmittelbar eine max. 4-geschossige Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von 13,60 m an. Diese gestaffelte Geschossigkeit ist in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen im Sinne des Rücksichtnahmegebotes und einer städtebaulichen Verträglichkeit festgesetzt worden. Im Umfeld sind auch bereits heute Gebäude dieser Dimension vorhanden.

Der Hinweis der Fam. Schnober darauf, dass der Bereich entlang der Wacholderstraße als reines Wohngebiet ausgewiesen sei, ist nicht korrekt. Es handelt sich hier im Sinne der Baunutzungsverordnung um allgemeine Wohngebiete. Die sich daraus ergebenden Ansprüche und Anforderungen sind in den gesamten Planungsprozess eingeflossen. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Denkbare städtebauliche Konfliktsituationen wurden im Vorfeld u.a. durch verschiedene Gutachten unabhängiger Gutachter untersucht. Anregungen und Empfehlungen der Gutachten wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Den Belangen der Nachbargebiete wurde besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Grundstücke sind in einem Geräuschemissions- und Immissionsgutachten sowie mit einem Verschattungsgutachten durch den RWTÜV, Essen, untersucht worden.

Wesentliche Geräuschemissionen sind durch Parksuchverkehre auf dem geplanten Parkplatz sowie den damit einhergehenden Auswirkungen (Fahrgeräusche, Zuschlagen von Türen etc.) zu erwarten. Darauf weist auch die Fam. Schnober hin. Eine detaillierte Untersuchung durch den RWTÜV hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte an allen untersuchten Immissionspunkten tagsüber eingehalten werden. Nachts wird der Immissionsrichtwert an einem Punkt um 2dB(A) überschritten. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an allen Punkten zu erreichen, muss zur Nachtzeit, d.h. zwischen 22.00 und 6.00 Uhr, die Benutzung des Parkplatzes ausgeschlossen werden. Diesem Umstand ist im Bebauungsplan Rechnung getragen worden. Die Nutzung der Stellplatzanlage ist für diesen Nachtzeitraum ausgeschlossen worden bzw. er wurde abhängig gemacht von einem gutachterlichen Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte. Die Befürchtungen der Fam. Schnober sind dahingehend unbegründet. Dies wurde auch vom Staatlichen Umweltamt, Lippstadt, bestätigt. Das StUA hat die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die im Standortumfeld vorhandenen immissionsempfindlichen Wohnnutzungen geprüft. Das StUA hat bestätigt, dass die vom RWTÜV erstellte Lärmprognose nachvollziehbar und plausibel ist.

Eine weitere Befürchtung der Fam. Schnober bezieht sich auf die Thematik der Verschattung von Grundstücken. Diesem Thema ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls besondere Aufmerksamkeit geschenkt worden, damit neue Gebäude in städtebaulich vertretbarer Weise eingefügt und städtebauliche Spannungen und unzumutbare Verhältnisse ausgeschlossen werden können.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Lage der baulichen Anlagen auf den Grundstücken berücksichtigen zum einen die Nutzungsansprüche an die erforderlichen neuen Gebäude der Sportschule. Zum anderen sollen gerade diese Festsetzungen Rücksicht auf das städtebauliche und größtenteils bewohnte Umfeld nehmen. Auf den bebauten Grundstücken an der Königstraße werden lediglich maßvolle Bestandserweiterungen ermöglicht.

Im Hinblick auf eine mögliche Konfliktsituation zwischen der östlich vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten Bebauung des FLVW wurde eine denkbare Beeinträchtigung der Wohnnutzungen durch den Schattenwurf des neuen Athletenwohnhauses gutachterlich durch den RWTÜV, Essen, untersucht. In der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ werden allgemeine Anforderungen an die natürliche Beleuchtung von Aufenthaltsräumen definiert. Ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 60 Minuten beträgt und die Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von min. 6 ° in den Raum einfallen können. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Brüstungshöhe in der Fassadenebene.

Zur Untersuchung dieser Fragestellung wurden durch den Gutachter (RWTÜV, Essen) für 5 nahegelegene Aufpunkte in der Wacholderstraße und dem Bramweg Verschattungsberechnungen für den Ist- und den Planungszustand durchgeführt. Die einzelnen Aufpunkte sind Wacholderstraße 4 und 5 (Wohn- und Gartenhaus) sowie Bramweg 17 und 18.

Als wichtigste Grundlage für die Bewertung wurden mögliche Veränderungen der Besonnungszeiten gem. der DIN 5034-1 ermittelt. Zusätzlich wurden Verschattungsdiagramme angefertigt, um für jeden Aufpunkt die Abschirmung der Sonne durch umliegende Bebauung in ihrem tages- und jahreszeitlichen Wechsel detaillierter darzustellen. Die Verschattungsrechnungen wurden ausgewertet, um die Besonnungsdauer für den 17. Januar zu ermitteln. Die Auswertung veranschaulicht für jedem Aufpunkt detailliert das zeitliche Ausmaß der täglichen Verschattung zu verschiedenen Zeiten im Jahr.

Die ermittelten Werte der Besonnungsdauer zeigen, dass an allen untersuchten Punkten auch nach dem Bau des Athletenwohnhauses eine ausreichende Besonnung gemäß der DIN 5034-1 sicher gestellt ist. Nach der geplanten Bebauung ist daher bezüglich des Aspektes „Besonnung“ keine Minderung der Wohnqualität im Bereich der Wohnbebauung an der Wachholderstraße und am Bramweg zu erwarten. Die Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes führen in ihrer Umsetzung nicht zu unzumutbaren Verhältnissen.

Die Anregungen der Fam. Schnober sind daher zurückzuweisen.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass sich die max. 4-geschossige Bauweise hin zur Jakob-Koenen-Straße orientiert und die max. 3-geschossige Bauweise in Richtung Osten bzw. in Richtung der Bebauung an der Wachholderstraße und dem Bramweg. Insofern wird der Bebauungsplan hier den Anregungen der Fam. Schnober gerecht.

Diese gestaffelte Geschossigkeit ist bewusst unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange geplant worden und auch in die gutachterlichen Untersuchungen eingeflossen. Gleiches gilt auch für die Festsetzung der überbaubaren Flächen. Auch diese sind im Sinne des Rücksichtnahmegebotes und einer städtebaulichen Verträglichkeit festgesetzt worden. In Verbindung mit der max. Grundflächenzahl von 0,4 und einer max. Geschossflächenzahl von 0,8 ist eine unangemessene Bebauung nicht zulässig. Insofern ist der Hinweis der Fam. Schnober darauf, dass Gelände könne zukünftig unproblematisch vollgebaut werden, zurückzuweisen.

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

Kreis Unna • Der Landrat

Kreis Unna • Postfach 21 12 • 59411 Unna

Vorab per e-mail:

Stadtverwaltung Kamen
- Fachbereich Planung und Umwelt -
Postfach

59172 Kamen

BM	Dez. I	Dez. II
<i>10/11</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
FD		
<i>[Signature]</i>		

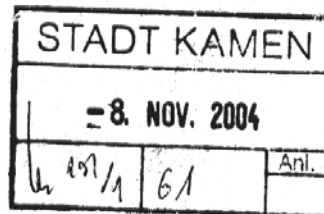
Sie erreichen uns



Koordinierungsstelle
für Planungsaufgaben

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

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



Unser Zeichen 17 30 02-5/129
Datum 5. November 2004

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Jakob-Koenen-Straße“ der Stadt Kamen

- Behördenbeteiligung -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Begründung (Seite 7; 1. Satz) ist zu korrigieren, weil die Regen- und Brauchwassernutzungsanlagen wasserrechtlich ohne Belang sind. Eine Abstimmung mit der Wasserbehörde ist nicht erforderlich.

Sollte das Niederschlagswasser aber ortsnahe eingeleitet, verrieselt oder versickert werden, ist hierüber eine Abstimmung mit mir erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt derzeit keine im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnete Altlastenverdachtsfläche.

Demnach bestehen gegen den Bebauungsplan aus Sicht des Bodenschutzes sowie aus Sicht der Altlastenbearbeitung keine Bedenken. Ich bitte jedoch aus wasserwirtschaftlicher Sicht um Aufnahme des folgenden Punktes als textliche Festsetzung:

- Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen kann nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Grundwasser haben. Aus diesem Grund bedarf die Verwendung derartiger Materialien z.B. als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
Im Rahmen des Erlaubnisanspruches, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1: 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaub-

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

nis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

Die Eingriffsbilanzierung kann nachvollzogen werden. Hiernach verbleibt ein externes Ausgleichsdefizit in Höhe von rund 312 Biotopwertpunkten. Allerdings sind bis zum Satzungsbeschluss noch Einzelheiten der geplanten Ausgleichsfläche in Heeren-Werve (rund 780 qm) verbindlich und abschließend zu regeln (Bezeichnung, Sicherung, Umsetzungszeitraum, Pflege).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



K o z i k

Rüdiger Schnober

Bramweg 18

59174 Kamen

An die
Stadt Kamen
- Fachbereich Planen und Bauen –
Rathaus

Kamen

Stadt Kamen
Fachbereich
Bürger Service

12. Nov. 2004

Der Bürgermeister
im Auftrag

Betr.: Änderung des Bebauungsplanes Jakob-Koenen-Strasse

Der Änderung des Bebauungsplanes möchten wir widersprechen.

Durch die Änderung wird das Wohnbild einschneidend geändert. Statt bisher üblicher 1 ½ geschossiger Bebauung entlang der Wacholderstrasse soll durch die Änderung die Möglichkeit geschaffen werden, neben diesen kleinen Häusern plötzlich Riesen mit bis zu 4 Geschossen zu bauen. Die vorgesehene Bebauung ist untypisch für dieses Wohngebiet.

Der Bereich entlang der Wacholderstrasse ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Hier sollen Massenunterkünfte entstehen, durch den geplanten Parkplatz und die Lüftung entsteht eine enorme Mehrbelastung an Lärm und Abgasen. Schon die Lüftung des Gebäudes auf der anderen Seite der Jakob-Koenen-Strasse ist ziemlich laut und gut zu hören. Dieses widerspricht einem reinen Wohngebiet.

Schon bei dem kleinen Parkplatz mussten wir das Gericht bemühen, damit dort keine Busse mehr parkten und der Bereich nur für Mitarbeiter und Bewohner für PKW freigegeben wurde. Trotzdem geht von dort immer wieder Lärm aus. Immer wieder lassen auch dort im Sommer Gäste ihr Radio im Auto laufen, Abfälle wurden über den Zaun geschmissen.

Bei dem letzten großen Umbau wurden die damals vorhandenen Parkplätze in Grünflächen umgewandelt, die erforderlichen Parkplätze weit weg ausgewiesen. Es sind aber immer noch genug Möglichkeiten da, auf der Seite des jetzigen Wohntraktes Parkplätze ortsnahe einzurichten!

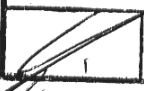
Durch die Höhe werden die Gärten der Anlieger ab Mittag überschattet.

Sollte man wirklich höher bauen, wäre eine 4-geschossige Bebauung entlang der Jakob-Koenen Strasse vorzunehmen und nicht an der Jakob-Koenen-Strasse 3-geschossig und zu den Anliegern, denen eine höhere Bebauung als 1 ½ geschossig verwehrt wurde, mit 4 Geschossen! Die Höhe für die Hinterbebauung von 13,90 Metern ist hier zu hoch. Auch bietet die Änderung der Sportschule später die Möglichkeit, unproblematisch das ganze Gelände mit solchen Blöcken vollzubauen.

Aus diesen Gründen lehnen wir eine Änderung des Bebauungsplanes ab.

Mit freundlichen Grüßen

Rüdiger Schnober

STADT KAMEN		
12. NOV. 2004		
	61	Anl.

12. Nov. 2004

Der Bürgermeister
im Auftrag

Betr.: Änderung des Bebauungsplanes Jakob-Koenen-Strasse

Der Änderung des Bebauungsplanes möchten wir widersprechen.

Durch die Änderung wird das Wohnbild einschneidend geändert. Statt bisher üblicher 1 ½ geschossiger Bebauung entlang der Wacholderstrasse soll durch die Änderung die Möglichkeit geschaffen werden, neben diesen kleinen Häusern plötzlich Riesen mit bis zu 4 Geschossen zu bauen. Die vorgesehene Bebauung ist untypisch für dieses Wohngebiet.

Der Bereich entlang der Wacholderstrasse ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Hier sollen Massenunterkünfte entstehen, durch den geplanten Parkplatz und die Lüftung entsteht eine enorme Mehrbelastung an Lärm und Abgasen. Schon die Lüftung des Gebäudes auf der anderen Seite der Jakob-Koenen-Strasse ist ziemlich laut und gut zu hören. Dieses widerspricht einem reinen Wohngebiet.

Schon bei dem kleinen Parkplatz mussten wir das Gericht bemühen, damit dort keine Busse mehr parkten und der Bereich nur für Mitarbeiter und Bewohner für PKW freigegeben wurde. Trotzdem geht von dort immer wieder Lärm aus. Immer wieder lassen auch dort im Sommer Gäste ihr Radio im Auto laufen, Abfälle wurden über den Zaun geschmissen.

Bei dem letzten großen Umbau wurden die damals vorhandenen Parkplätze in Grünflächen umgewandelt, die erforderlichen Parkplätze weit weg ausgewiesen. Es sind aber immer noch genug Möglichkeiten da, auf der Seite des jetzigen Wohntraktes Parkplätze ortsnahe einzurichten!

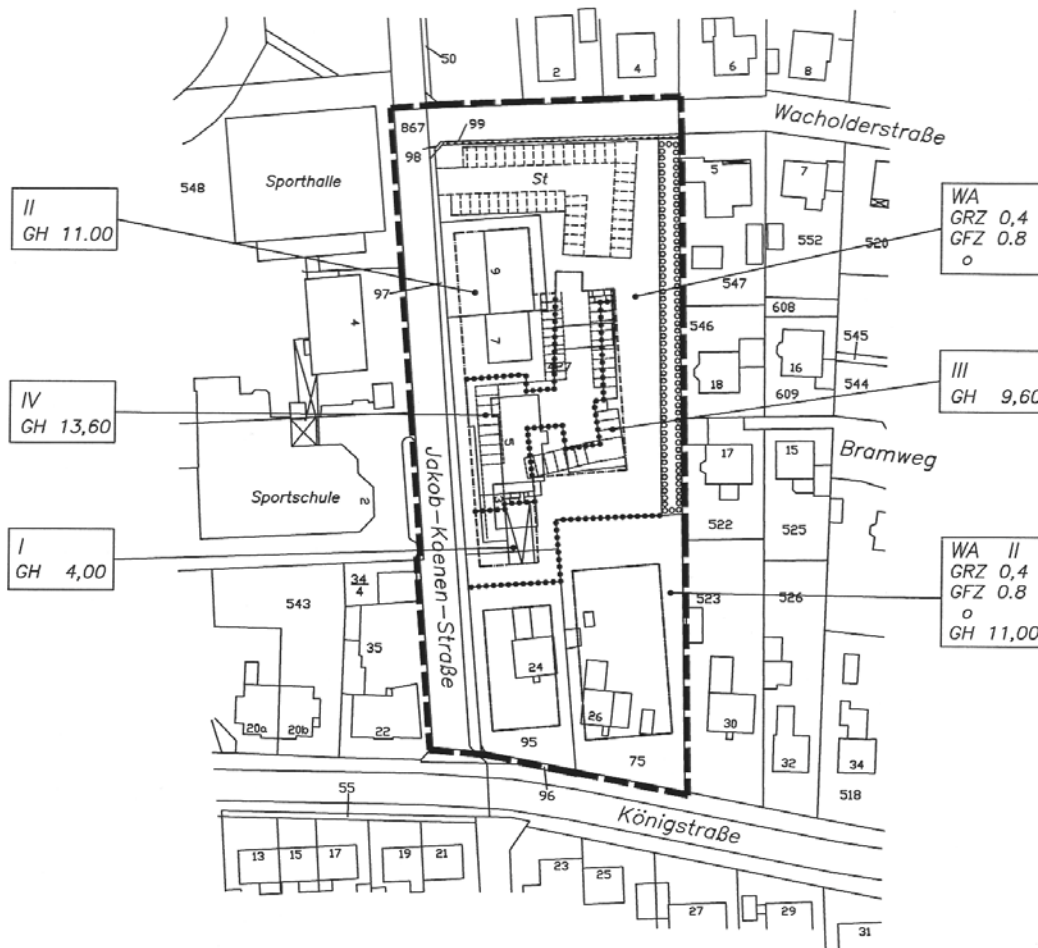
Durch die Höhe werden die Gärten der Anlieger ab Mittag überschattet.

Sollte man wirklich höher bauen, wäre eine 4-geschossige Bebauung entlang der Jakob-Koenen Strasse vorzunehmen und nicht an der Jakob-Koenen-Strasse 3-geschossig und zu den Anliegern, denen eine höhere Bebauung als 1 ½ geschossig verwehrt wurde, mit 4 Geschossen! Die Höhe für die Hinterbebauung von 13,90 Metern ist hier zu hoch. Auch bietet die Änderung der Sportschule später die Möglichkeit, unproblematisch das ganze Gelände mit solchen Blöcken vollzubauen.

Aus diesen Gründen lehnen wir eine Änderung des Bebauungsplanes ab.

Mit freundlichen Grüßen

Anna Schnober
Willi Schnober



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 (1) bis (5) und (?) BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet

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

Zahl der Vollgeschosse

als Höchstgrenze

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl

Bauweise, Bauformen, Baugruppen § 9 (1) 2 BauGB

--- Baugrenze

o offene Bauweise

Strassenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 11 BauGB

St Stellplätze

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

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 BauGB

GH Gebäudehöhe, max. ab Oberkante Straßenverkehrsfläche der Jakob-Kaenen-Straße in Metern

Rechtsgrundlagen:
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1998 (GV. Nr. 5.683, S. 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.



STADT KAMEN

Fachbereich
Planung und Umwelt

Bebauungsplan Nr.34 Ka-Me
Maßstab: 1 :

Bestehend aus diesem Plan und
den textlichen Festsetzungen

Ausfertigung

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.
Kamen, den

Der Rat der Stadt Kamen hat am 14.7.1998 (GV. Nr. 5.683, S. 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.	Der Rat der Stadt Kamen hat am 14.7.1998 (GV. Nr. 5.683, S. 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931,
---	---

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 Ka-Me
„Jakob-Koenen-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. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden Menschen
 - 9.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

1. Planungsanlass und Planungsziel

Mit Blick auf die Fußballweltmeisterschaft im Jahre 2006 beabsichtigt der Fußball- und Leichtathletikverband Westfalen e.V. (FLWV) die Durchführung umfassender Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in den Bereichen „Unterkunft“ und „Verwaltung“ der Sportschule Kaiserau.

Der FLWV hat dargelegt, dass die Sportschule Kaiserau auf Grund ihrer Nähe zu Fußballstadien in den Ablauf und die Organisation der Fußballweltmeisterschaft 2006 eingebunden werden soll. Dafür sind bestimmte interne Strukturen an zeitgemäße Standards und Rahmenbedingungen anzupassen. Hierzu gehören Teile der Verwaltung und insbesondere Unterkunftsgebiete, die im Jahre 2006 Fußball-Nationalmannschaften zur Verfügung stehen sollen.

Von den geplanten Umbau- und Erweiterungsabsichten sind u.a. auch die Grundstücke des FLWV betroffen, die sich östlich der Jakob-Koenen-Straße befinden. Dieser Bereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Westick“. Dieser Plan wurde am 09.05.1965 rechtsverbindlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die geplanten und erforderlichen Erweiterungen der Sportschule Kaiserau in diesem Bereich nicht in ausreichendem Maße zu.

Um die geplanten baulichen Maßnahmen zu ermöglichen, hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen in seiner Sitzung am 11.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Ka-Me „Jakob-Koenen-Straße“ beschlossen.

Die Festsetzungen des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Westick“ werden bei Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes für diesen Teilbereich aufgehoben.

2. Geltungsbereich

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

Er wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch die Wohnbebauung des Siedlungsbereiches Wachholderstraße, Bramweg und Königstraße,
im Süden durch die Königstraße,
im Westen durch die Jakob-Koenen-Straße und
im Norden durch die Wachholderstraße.

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. 1,0 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden.

Das Gelände ist nahezu eben.

3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen

Die Fläche des Bebauungsplanes wird zurzeit als „Wohnbaufläche“ genutzt. An der Königstraße sind mit den Gebäuden Hs.-Nr. 24 und 26 zwei freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser vorhanden. In den Gebäuden des FLVW sind Wohn- bzw. Unterkunftsbereiche und Teile der Schulverwaltung untergebracht (Jacob-Koenen-Straße Hs.-Nr. 3, 5, 7 und 9). Eine größere versiegelte Fläche hinter dem Gebäude Hs.-Nr. 5 wird als Stellplatz- und Garagenfläche genutzt.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich größtenteils im Besitz des FLVW. Ein Wohnbaugrundstück an der Königstraße befindet sich im Privatbesitz.

3.4 Vorhandene Belastungen

Außergewöhnliche Belastungen durch überörtliche Verkehrswege sind nicht zu erwarten.

Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

An das Plangebiet grenzen im Norden, im Süden, und im Osten vorhandene Siedlungsbereiche an. Auswirkungen auf diese angrenzende Nutzung sind in einem Geräuschemissions- und -immissionsgutachten sowie mit einem Verschattungsgutachten durch den RWTÜV, Essen, untersucht worden.

Geräuschemissionen:

Wesentliche Geräuschemissionen sind bei der Ein- und Ausfahrt von Gästen, Mitarbeitern und Besuchern des FLVW auf den geplanten Parkplatz und in die geplante Tiefgarage zu erwarten.

Eine detaillierte Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte an allen untersuchten Immissionspunkten tagsüber eingehalten werden. Nachts wird der Immissionsrichtwert an einem Punkt um 2 dB(A) überschritten. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an allen Punkten zu erreichen, muss zur Nachtzeit, d.h. zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, die Benutzung des geplanten Parkplatzes und eine ggf. geplante Ein- und Ausfahrt aus der Tiefgarage zur Wachholderstraße ausgeschlossen werden. Sofern der geplante offene Parkplatz auch in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr genutzt werden soll, ist über ein Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. Gegebenenfalls sind Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen

Verschattung bzw. Schattenwurf durch neu geplante Gebäude:

Der Thematik „Verschattung bzw. Schattenwurf“ ist ebenfalls besondere Aufmerksamkeit zu schenken, damit neue Gebäude in städtebaulich vertretbarer Weise eingefügt und so städtebauliche Spannungen und unzumutbare Verhältnisse ausgeschlossen werden können. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Lage der baulichen Anlagen auf den Grundstücken berücksichtigen zum einen die Nutzungsansprüche an die

erforderlichen neuen Gebäude der Sportschule. Zum anderen sollen gerade diese Festsetzungen Rücksicht auf das städtebauliche und größtenteils bewohnte Umfeld nehmen. Auf den bebauten Grundstücken an der Königstraße werden lediglich maßvolle Bestandserweiterungen ermöglicht.

Im Hinblick auf eine mögliche Konfliktsituation zwischen der östlich vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten Bebauung des FLVW wurde eine denkbare Beeinträchtigung der Wohnnutzungen durch den Schattenwurf des neuen Athletenwohnhauses gutachterlich durch den RWTÜV, Essen, untersucht. In der DIN 5034-1 – „Tageslicht in Innenräumen“ – werden allgemeine Anforderungen an die natürliche Beleuchtung von Aufenthaltsräumen definiert. Ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 60 Minuten beträgt und die Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von min. 6 ° in den Raum einfallen können. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Brüstungshöhe in der Fassadenebene.

Zur Untersuchung dieser Fragestellung wurden durch den Gutachter (RWTÜV, Essen) für 5 nahegelegene Aufpunkte in der Wacholderstraße und dem Bramweg Verschattungsberechnungen für den Ist- und den Planungszustand durchgeführt. Die einzelnen Aufpunkte sind Wacholderstraße 4 und 5 (Wohn- und Gartenhaus) sowie Bramweg 17 und 18.

Als wichtigste Grundlage für die Bewertung wurden mögliche Veränderungen der Besonnungszeiten gem. der DIN 5034-1 ermittelt. Zusätzlich wurden Verschattungsdiagramme angefertigt, um für jeden Aufpunkt die Abschirmung der Sonne durch umliegende Bebauung in ihrem tages- und jahreszeitlichen Wechsel detaillierter darzustellen. Die Verschattungsrechnungen wurden ausgewertet, um die Besonnungsdauer für den 17. Januar zu ermitteln. Die Auswertung veranschaulicht für jedem Aufpunkt detailliert das zeitliche Ausmaß der täglichen Verschattung zu verschiedenen Zeiten im Jahr.

Die ermittelten Werte der Besonnungsdauer zeigen, dass an allen untersuchten Punkten auch nach dem Bau des Athletenwohnhauses eine ausreichende Besonnung gemäß der DIN 5034-1 sicher gestellt ist. Nach der geplanten Bebauung ist daher bezüglich des Aspektes „Besonnung“ keine Minderung der Wohnqualität im Bereich der Wohnbebauung an der Wacholderstraße und am Bramweg zu erwarten. Die Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes führen in ihrer Umsetzung nicht zu unzumutbaren Verhältnissen.

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. Damit ist die nach Landesplanungsgesetz erforderliche Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gegeben.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kamen weist die Fläche des zukünftigen Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ aus. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanung

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des maßgebenden rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Nr. 4 des Kreises Unna – Raum Kamen / Bönen.

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).

4.5 Berücksichtigung informeller Planungen

Der vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan regt an, dass stark versiegelte Teilbereiche des Plangebietes entsiegelt werden sollen. Diesem Belang wird im Zuge einer ökologischen Gesamtbilanzierung Rechnung getragen.

4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An das Plangebiet grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 Ka-Me, Nr. 30 Ka-Me und Nr. 3 „Westick“ 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 Plangebiet zur Sicherung des entsprechenden Nutzungszieles fest.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Süden des Plangebietes ist für die Grundstücke Königstraße 24 und 26 eine max. 2-geschossigen Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der

Grundstücksgrößen sind hier maßvolle bauliche Ergänzungen des Bestandes möglich. Die max. Gebäudehöhe wird auf 11,00 m begrenzt.

Nördlich angrenzend wird unter Berücksichtigung des Bestandes und der Nutzungsanforderungen, die an das notwendige neue Wohngebäude der Sportschule gestellt werden, eine differenzierte Geschossigkeit festgesetzt. In Richtung Osten wird eine max. 3-geschossige Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von 9,60 m festgesetzt. Daran schließt sich in Richtung Westen unmittelbar eine max. 4-geschossige Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von 13,60 m an. Für den Bereich des bestehenden Wohn- und Bürogebäudes Jakob-Koenen-Straße 7 und 9 wird bestandsorientiert eine max. 2-geschossige Bauweise mit einer max. Bauhöhe von 11,00 m festgesetzt. Die gestaffelte Geschossigkeit ist in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen im Sinne des Rücksichtnahmegebotes und einer städtebaulichen Verträglichkeit festgesetzt worden. Siehe hierzu auch Punkt 3.5 „Belange der Nachbargebiete“.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 17 BauNVO für Wohngebiete mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes ist auf dem Grundstück des FLVW eine Stellplatzanlage geplant. Die Zufahrt soll mit Rücksicht auf nachbarliche Belange ausschließlich von der Jakob-Koenen-Straße aus erfolgen. Zur Sicherstellung dieses Planungszieles wird entlang der Wacholderstraße ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene innerstädtische Straßen. Durch den Bau einer zusätzlichen Stellplatzanlage und einer Tiefgarage wird angestrebt, die öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden Fahrzeugen zu entlasten. Die Realisierung des Bebauungsplanes soll so im Ergebnis zu einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr führen.

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch die Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna (VKU) und den Haltepunkt der Deutschen Bahn in 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.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Schmutz- und Oberflächenwasser des Plangebietes wird dem vorhandenen Kanalnetz zugeleitet und der Kläranlage Kamen zugeführt.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung der notwendigen Umbau- und Erweiterungsabsichten des FLVW. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Denkbare städtebauliche Konfliktsituationen wurden im Vorfeld u.a. durch verschiedene Gutachten unabhängiger Gutachter untersucht. Anregungen und Empfehlungen dieser Gutachten wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

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

8. Planverwirklichung

Da eine entsprechende Nachfrage des FLVW nach Umbau und Erweiterung der Sportschule Kaiserau besteht, kann davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes nach seiner Rechtskraft keine Schwierigkeiten zu erwarten sind.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden Menschen

Für die im Plangebiet lebenden Menschen sind durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und von den peripheren Bereichen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

9.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

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

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.

Dieser Vergleich führte zu dem Ergebnis, dass die Planung gegenüber dem Bestand ein Biotopwertverlust von **311,7** aufweist. Dieser Verlust kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden.

Als externer Ausgleich muss eine ca. 780 qm große Fläche aufgeforstet werden. Dies ist als Teil einer geplanten Aufforstungsmaßnahme mit einer Größe von ca. 6,0 ha im Stadtteil Heeren-Werve nördlich der Seseke vorgesehen. Der Standort dieser Aufforstung ist mit der „Unteren Landschaftsbehörde“ des Kreises Unna bereits abgestimmt. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen ist der durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstandene Biotopwertverlust vollständig ausgeglichen.

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

Kamen, den 05.10.2004

Eingriffs- und Kompensationsbilanz
Bebauungsplan Nr. 34 Ka-Me

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	Versiegelte Fläche	4.730	0	0,0
4.1	Priv. Grünfläche in Wohngebieten	5.560	0,2	1.112,0
8.2	Baumgruppe	190	0,8	152,0
Summe		10.480		1.264,0

SOLL - Zustand der Eingriffsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	Versiegelte Fläche	6.645	0	0,0
4.1	Priv. Grünfläche in Wohngebieten	3.373	0,2	674,5
8.3	Feldgehölze, Neuanlage	463	0,6	277,8
Summe		10.480		952,3

Biotopwertdifferenz(SOLL-Zustand abzügl.IST-Zustand) = **-311,7**

IST - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1	Acker, intensiv genutzt	779	0,3	233,8
Summe		779		233,8

SOLL - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
6.3	Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen	779	0,7	545,5
Summe		779		545,5

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = **311,7**

Gesamtbilanz **0,0**

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 34 Ka-Me

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

1. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Nutzung des Parkplatzes im nördlichen Planbereich und die Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage über diesen Parkplatz in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr ausgeschlossen ist.

Sofern der geplante offene Parkplatz auch in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr genutzt werden soll, ist über ein Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. Gegebenenfalls sind Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

2. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

3. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen kann nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Grundwasser haben. Aus diesem Grund bedarf die Verwendung derartiger Materialien z.B. als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

Im Rahmen des Erlaubnis-antrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1: 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

4. Für die geplante „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Feldgehölzen festgesetzt. Zu pflanzen sind Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 cm und Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen Höhe 200 cm.

Artenliste Sträucher:

Hartriegel	Hasel	Weißdorn	Pfaffenhütchen
Schlehe	Hundsrose	Salweide	Grauweide
schwarzer Holunder	echter Schneeball	Faulbaum	

Artenliste Bäume:

Feldahorn	Hainbuche	Esche	Vogelkirsche
Eberesche	Rotbuche		

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 33 Ka-Me gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 30.06.1997 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NRW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NRW.

Hinweise und Empfehlungen

1. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw. wiederzuverwenden.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, und auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museums für Archäologie; Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NRW).
3. Bei entsprechenden Grundwasserverhältnissen kann bei Unterkellerung von Wohngebäuden eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann auch für Gebäudedrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.
4. 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.