

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 03 Ka-Me 2. Änderung - „Uhlandstraße/Lindenallee“

Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise und Empfehlungen

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 a BauGB

ENTWURF

Inhalt

Vorbemerkung zum Verfahren	3
1 Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2 Beschreibung des Plangebietes	3
2.1 Räumliche Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
2.2 Bestandssituation	4
2.3 Erschließung	5
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1 Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Dortmund – westlicher Teil	7
3.2 Landschaftsplanung	7
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamen	7
3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	8
4 Städtebauliche Konzeption	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Technische Infrastruktur	9
4.3 Planungsalternativen	9
5 Festsetzungen im Bebauungsplan	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise	10
5.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	11
5.5 Verkehrsflächen	11
6 Soziale Infrastruktur	11
7 Ver- und Entsorgung des Plangebiets	11
7.1 Entwässerung des Plangebiets	11
7.2 Sonstige Ver- und Entsorgung	11
8 Umweltbelange inkl. Ausgleichsbilanzierung	12
8.1 Umweltauswirkungen	12
8.2 Eingriffsregelung gemäß BNatSchG	12
8.3 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	13
8.4 Immissionsschutz	14
8.5 Schutzgut Boden	14
8.6 Schutzgut Wasser	14
9 Klimaschutz und Energie	16

10	Altlasten/Bergbau/Bodenbeschaffenheit/Kampfmittel.....	16
11	Denkmalschutz, Naturdenkmale, erhaltenswerte Gebäude.....	18
12	Städtebauliche Statistik.....	18
13	Umsetzung, Kosten, Finanzierung.....	18
14	Gutachten.....	18
15	Auswirkungen des Bebauungsplanes – Abwägung.....	19
15.1	Soziale, demographische und kulturelle Belange.....	19
15.2	Umweltbelange.....	19
15.3	Städtebauliche Belange.....	19
15.4	Infrastrukturelle Belange.....	19
15.5	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	19
15.6	Weitere Belange.....	20
16	Fazit.....	20
	Rechtsgrundlagen.....	i
	Abkürzungsverzeichnis.....	ii
	Anlagen.....	iii

Vorbemerkung zum Verfahren

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 20.03.2012 die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 03 Ka-Me "Uhlandstraße/Lindenallee" gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen. Die weiteren Verfahrensschritte wurden gemäß BauGB sowie BauNVO in den jeweils gültigen Fassungen durchgeführt.

1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Am 15.11.2011 hat der Jugendhilfeausschuss der Stadt Kamen die Spiel- und Bolzplatzanalyse, stadtteilbezogene Fortschreibung Teil 1/2011, Kamen-Methler beraten und mehrheitlich beschlossen. Infolgedessen wurden insgesamt sieben nicht mehr benötigte Spielplatzflächen im Stadtteil Kamen-Methler aufgegeben.

Da die ehemaligen Spielflächen einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden sollen, werden die einzelnen Bereiche intensiv untersucht, um diese städtebaulich bestmöglich in das jeweilige Wohngebiet zu integrieren. Im Falle des Spielplatzes „Max-und-Moritz-Weg“ ist die Nutzungsart als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ im Bebauungsplan Nr. 03 Ka-Me festgesetzt. Da die bisherige Zweckbestimmung mit Beschluss vom 15.11.2011 zukünftig aufgegeben wird, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

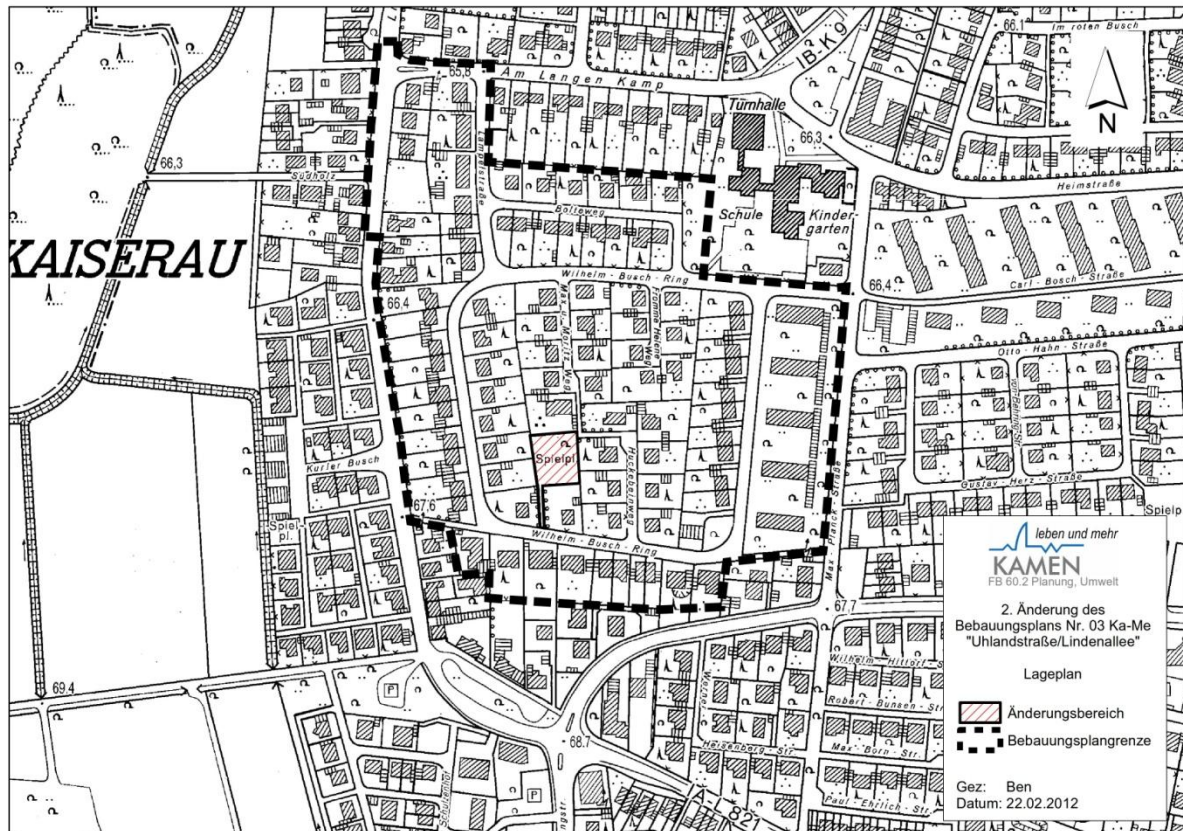
Nach eingehender Untersuchung der Fläche wird der Bereich der 2. Änderung in eine Wohngebietsnutzung überführt. Andere Nutzungsarten als die des Wohnens könnten zu Nutzungskonflikten mit der umliegenden Wohnbebauung führen.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 03 Ka-Me „Uhlandstraße/Lindenallee“ der Stadt Kamen vom 10.05.1966. Mit Rechtskraft der 2. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Geltungsbereich dieser Änderung aufgehoben.

Der Planungsraum liegt im Stadtteil Kamen Methler und befindet sich östlich der Lindenallee innerhalb des Wilhelm-Busch-Rings. Der Änderungsbereich besitzt eine Größe von ca. 1.300 m². Die Lage und die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem beigefügten Plan zu entnehmen (siehe Anlage 1).



Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der Stadt Kamen:

Straßenname	Flurnr.	FS-Nr.	Größe (m²)	Eigentum	Nutzung *
Wilhelm-Busch-Ring	10	446	1215	Stadt Kamen	Spielplatz, Bolzplatz
Wilhelm-Busch-Ring	10	447	89	Stadt Kamen	Fußweg

* gemäß ALKIS

2.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich wird vollständig durch Wohnbebauung und Privatgärten umgeben und ist planungsrechtlich als reines Wohngebiet (WR) bzw. Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen. Die Fläche wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt. Der ehemals vorhandene Spielplatz wurde vollständig zurückgebaut. Auf der Fläche befindet sich alter Baumbestand.

**Bestandssituation**

2.3 Erschließung

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Privaterschließung an den Wilhelm-Busch-Ring.

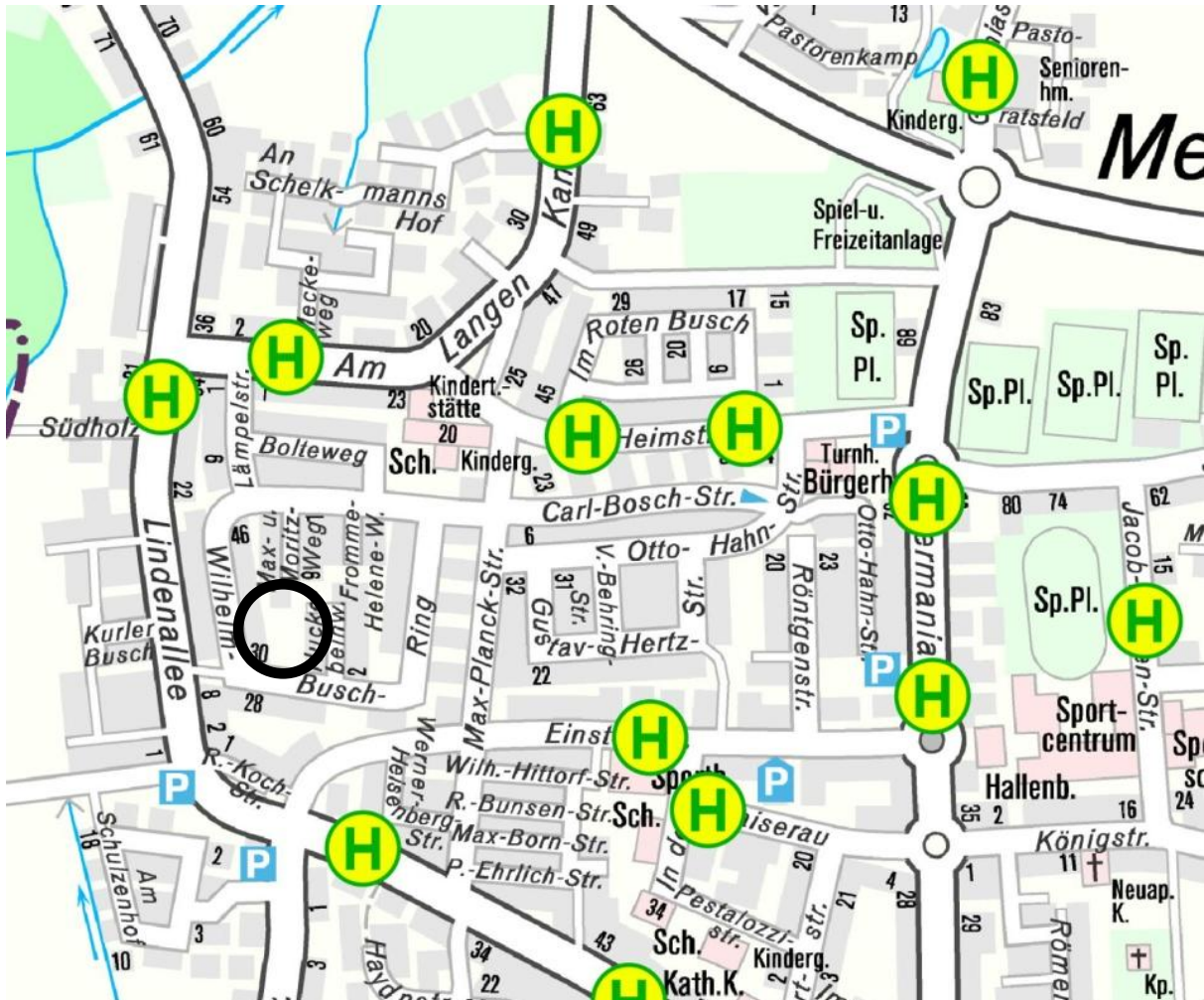
Das Plangebiet liegt in räumlich günstiger Nähe zu Straßen des regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes. Über die Landesstraße L 821 Robert-Koch Straße/Lindenallee bestehen Verbindungen nach Lünen und Unna sowie zum Haltepunkt des Schienenpersonennahverkehrs Kamen-Methler.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluss an den ÖPNV ist in fußläufiger Entfernung (ca. 300m-500m) durch verschiedene Bushaltestellen der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH (VKU) sichergestellt. An diesen Haltestellen verkehren Busse sowohl in Richtung Kamen Zentrum, als auch in Richtung Unna. Die Bahnhöfe Kamen und Unna sowie der Haltepunkt Kamen-Methler, als Zugänge zum schienengebundenen Regionalverkehr, werden halbstündlich durch die Buslinien C24 und stündlich durch R54-Linie bedient. Die

Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet dienen zudem dem Schülerverkehr zu den weiterführenden Schulen (Linie 189).

Am DB-Haltepunkt Kamen-Methler bestehen regelmäßige Verbindungen des Schienenpersonennahverkehrs in Richtung Dortmund bzw. in das Ruhrgebiet sowie in Richtung Hamm.

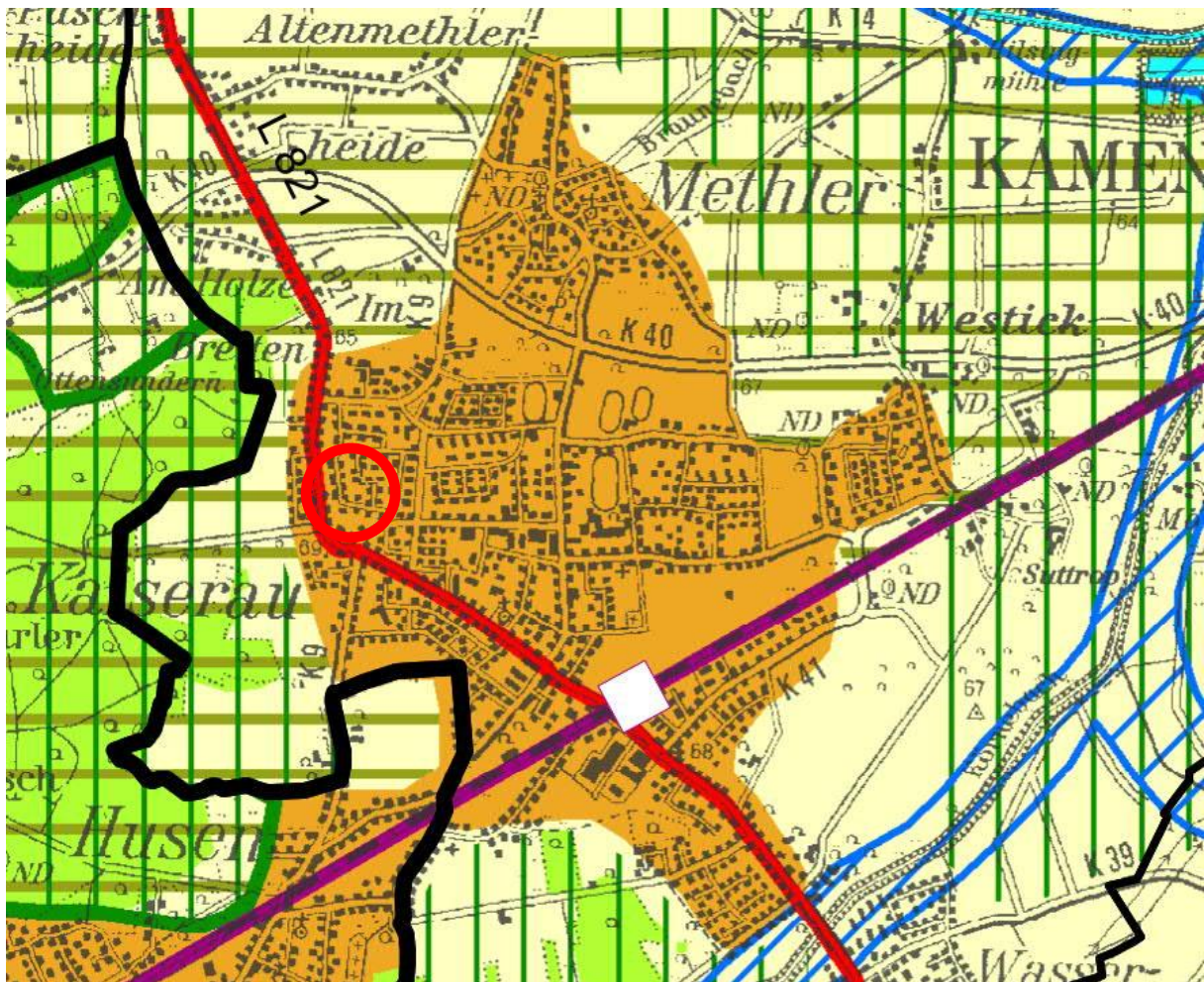


Haltestellen im Umkreis des Änderungsbereiches

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Dortmund – westlicher Teil

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Ziele der Änderung des Bebauungsplanes entsprechen insofern den Zielen der Raumordnung, womit eine Änderung des Regionalplans nicht nötig wird.



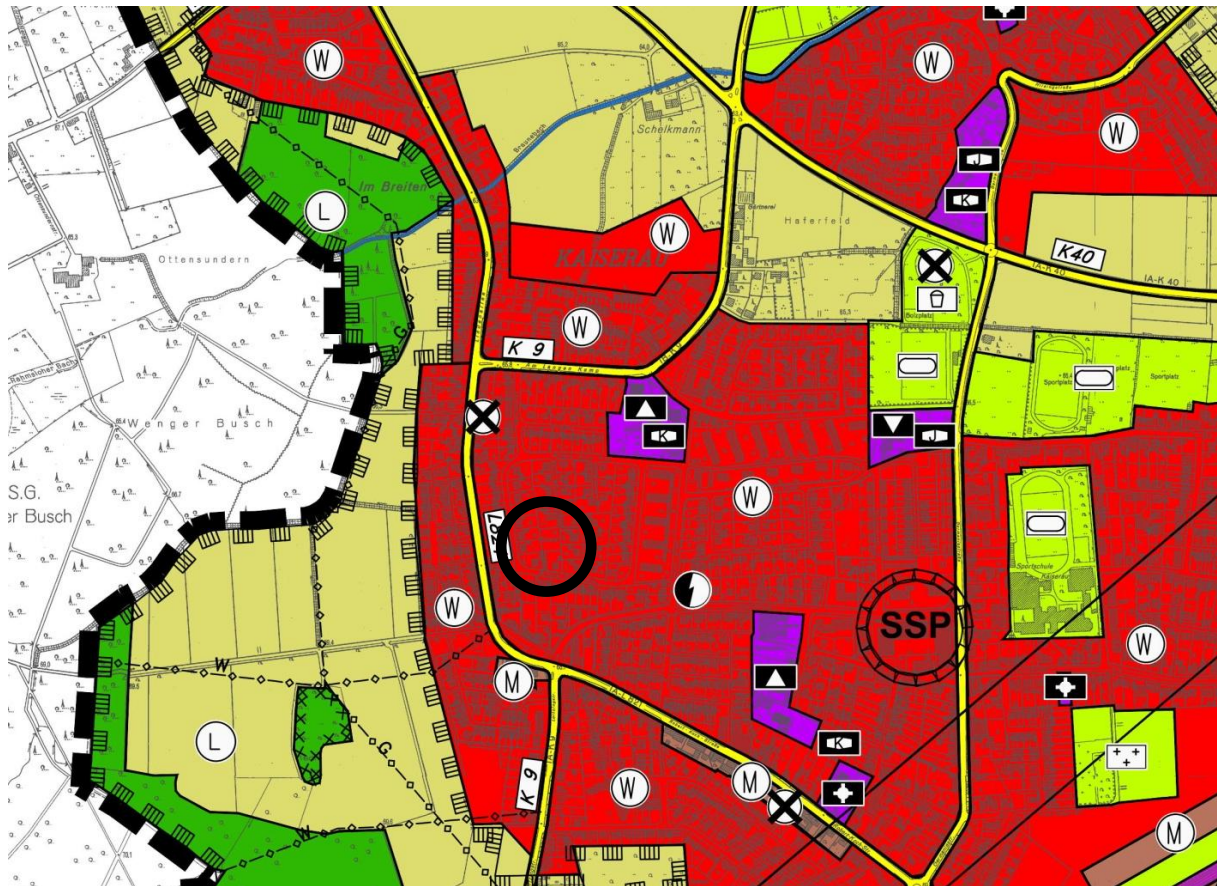
Ausschnitt aus dem Regionalplan

3.2 Landschaftsplanung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 4 Raum Kamen-Bönen des Kreises Unna. Es werden für den Bereich des Plangebiets keine konkreten Festsetzungen getroffen.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamen ist dieser Bereich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Plan ist somit aus dem FNP abgeleitet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Ka-Me gilt die vom Rat der Stadt Kamen am 13.12.2001 beschlossene Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2001 auf Grundlage der § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994) und § 45 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994).

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Da es sich bei dem Änderungsbereich lediglich um eine Fläche von ca. 1200 m² handelt, ist kein ausgearbeitetes städtebauliches Konzept erforderlich. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen, die sich am umliegenden Bestand orientieren, wird eine geordnete Entwicklung des Grundstückes sichergestellt.

4.2 Technische Infrastruktur

Die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze ist entsprechend gewährleistet.

4.3 Planungsalternativen

Weitere Planungsalternativen wurden nicht geprüft. Das Plangebiet eignet sich durch seine integrierte Lage in der Nähe zum Stadtteilzentrum und mit direkter fußläufiger Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Methler zur Schaffung einer derartigen Wohnbaufläche. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen, sind andere Nutzungen außer die des Wohnens der Fläche ausgeschlossen.

Die Planung leistet einen Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie der Innenentwicklung im Stadtteil Kamen-Methler und fügt sich in das homogen gewachsene Wohnumfeld ein. Zudem ist sie beispielhaft für eine flächenschonende städtebauliche Nachverdichtung.

5 Festsetzungen im Bebauungsplan

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die für die Umsetzung der genannten Planungsziele erforderlichen Festsetzungen des Baugebiets von grundlegender Bedeutung und im Bebauungsplan festgesetzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (WR)

Die Änderung des Bebauungsplanes setzt gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Zur Sicherung des vorwiegenden Nutzungsziels Wohnen und in Anknüpfung an die umgebende Wohnbebauung wird der Änderungsbereich als ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:

1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, die der Versorgung des Gebietes dienen
2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

3. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Der Ausschluss nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründet sich darin, dass diese Nutzungen nicht der Zielsetzung einer bestmöglichen städtebaulichen Integration in das vorhandene Wohngebiet entsprechen und so ggf. städtebauliche Störpotentiale entstehen können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO bestimmt.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der umliegenden Wohngebäude und des bereits bestehenden Bebauungsplans nur eine eingeschossige Bauweise zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Änderungsbereiches wird mit 0,4 bestimmt, was gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für Reine Wohngebiete (WR) entspricht. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls mit 0,4 angesetzt. Dieser Wert begründet sich durch die GFZ in den angrenzenden Wohngebieten. Dadurch wird eine städtebauliche Anpassung der neuen Wohnbebauung an ihre Umgebung angestrebt. Die Möglichkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl auf Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO findet im Bebauungsplan keine Anwendung.

Zusätzlich wird gemäß § 18 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Es gilt eine maximale Firsthöhe von 8,40 m, wobei geringfügige Abweichungen, gemäß § 18 Abs. 2 zugelassen werden können. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück in einer lot-rechten Linie zum höchsten Punkt der Dachkante.

Durch die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine größtmögliche städtebauliche Anpassung der neuen Wohnbebauung an ihre Umgebung angestrebt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht überschritten werden darf; ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen jedoch gestattet werden kann. Das Baufenster besitzt eine Größe von 766 m². Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Fall keine Notwendigkeit.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird analog zur Bebauung in der Nachbarschaft eine offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Standorte für Garagen und Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht explizit dargestellt. Erforderliche Garagen und Stellplätze auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 12 BauNVO zulässig und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt nach § 9 Absatz 1 Satz 11 BauGB über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung in Form einer Stichstraße als Privaterschließung. Gründe für diese Festsetzung sind zum einen das zu erwartende niedrige Verkehrsaufkommen und zum anderen die Verhinderung von Durchgangsverkehr.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW kann die Gemeinde örtliche Bauvorschriften festsetzen. Die umgebende Bebauung ist durch Satteldächer geprägt. Um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten, wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28-32° festgesetzt. Durch die Festsetzung der Dachform und -neigung wird der städtebauliche Charakter des Ortsbilds gewahrt.

6 Soziale Infrastruktur

Es werden keine weitergehenden Festsetzungen zu sozialer Infrastruktur im Plangebiet getroffen. Für die Befriedigung der sozialen, kulturellen und religiösen Bedürfnisse der Bewohner und ihres Bedarfs an privaten Gütern und Dienstleistungen hält der Stadtteil Kamen-Methler ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge bereit.

7 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

7.1 Entwässerung des Plangebiets

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz im Trennsystem und ist mit der Stadtentwässerung Kamen abzustimmen. Es ist zu beachten, dass ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz über die Privaterschließung auf Kosten des Eigentümers vorzunehmen ist. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeleitet und über vorhandene Kanäle abgeführt.

7.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Für die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist ein ausreichendes Versorgungsnetz vorhanden. Die Versorgung wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. durch die Gemeinschaftsstadtwerke Kamen-Bergkamen-Bönen (GSW) gesichert. Die Abfallentsorgung wird entsprechend der „Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Kamen“ geregelt.

8 Umweltbelange inkl. Ausgleichsbilanzierung

Die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 1 BauGB verfolgt einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einschließlich einer Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Sinne des quantitativen Bodenschutzes soll durch Besiedelung von Innenbereichsflächen bzw. zumindest bereits erschlossener Flächen einer weiteren Versiegelung im Außenbereich durch Wohnbauvorhaben und die damit zusammenhängenden Infrastruktureinrichtungen entgegengewirkt werden. Insoweit liegt es nahe, die gut erschlossenen Flächen innerhalb eines besiedelten Bereichs vorrangig in Anspruch zu nehmen, um die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich zu vermeiden.

8.1 Umweltauswirkungen

Gemäß § 2a Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde für Bebauungspläne, für die nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplanes um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Umweltbelange sind jedoch in der Abwägung uneingeschränkt zu beachten.

8.2 Eingriffsregelung gemäß BNatSchG

Durch die Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baurechte eines qualifizierten Bebauungsplanes überplant. Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen. Im Bebauungsplanverfahren ist auf Grundlage der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (Kreis Unna, 2003) eine entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Im derzeitigen Zustand ist der Änderungsbereich in zwei unterschiedliche Biotoptypen unterteilt. Zum einen in den Biotoptyp „4.6 Park, Grünanlagen, Friedhof, strukturreich mit altem Baumbestand“ und zum anderen in den Biotoptyp „1.2 Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decke“.

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche wird die ehemalige Spielplatzfläche zum Teil versiegelt. Es ergeben sich die Biotoptypen „Versiegelte Flächen“ und „Zier- und Nutzgärten“. Die Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffes führte zu dem Ergebnis, dass die Planung gegenüber dem Bestand eine Biotopwertdifferenz von – 835,6 Punkten aufweist. Die Flächenaufteilung und die Berechnung der Ausgleichsbilanzierung sind in Anlage 2.

Der Kompensationsbedarf kann nicht innerhalb des Änderungsbereiches, also am Ort des Eingriffes, erbracht werden. Gemäß § 200a Satz 2 BauGB müssen Eingriff und Ausgleich in keinem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen. Voraussetzung für Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle ist, dass der Ausgleich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Der erforderliche Ausgleich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Ka-Me erfolgt gemäß der Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Stadt Kamen und dem Kreis Unna.

8.3 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Das vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB entbindet nicht von der Pflicht einer Artenschutzprüfung. Die Artenschutzprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplans 03 Ka-Me wurde vom Büro Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 03 Ka-Me beigelegt.

Nach Prüfung des Büros wird die Fläche zum Zeitpunkt der Untersuchung aus artenschutzrechtlicher Sicht als unkritisch für eine zukünftige Bebauung gesehen. Die Untersuchungsergebnisse lassen darauf schließen, dass es sich bei dem Planungsraum zwar um ein Gebiet handelt, das für Fledermäuse derzeit eine geringe Bedeutung hat, da aber bei den Untersuchungen stets nur wenige Kontakte mit nahrungssuchenden Fledermäusen erhalten wurden, stellt der Untersuchungsraum kein essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Auch bestanden im Plangebiet keine Flugstraßen. Lediglich ein vorhandenes Zwischenquartier von zwei Zwergfledermäusen an einem Fledermauskasten stellt für Zwergfledermäuse eine gewisse Bedeutung als Zwischenquartier dar. Unter Beachtung der Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben sich hier entsprechende Vorgaben für Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die nachfolgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umzusetzen:

- Teilweiser Erhalt von Laubbäumen im Randbereich des Untersuchungsraumes, soweit dies im Rahmen der Planung möglich ist.
- Gehölzfällungen sowie die Baufeldfreimachung sind außerhalb der gesetzlichen Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 01.03. – 30.09.) vorzunehmen.
- Der innerhalb des Untersuchungsraumes vorhandene Fledermauskasten ist zunächst zu erhalten, kann aber im Falle von notwendigen Fäll- und Rodungsarbeiten gemeinsam mit den Nisthilfen für Vögel (Meisenkästen) rechtzeitig vor den Fällarbeiten abgenommen werden und an geeignete Bereiche im unmittelbaren Umfeld umgehängt werden. Grundsätzlich ist das Umhängen der Kästen im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar vorzunehmen. An dem neuen Standort ist darauf zu achten, dass Fledermäuse freie Einflugmöglichkeiten haben und der Kasten so exponiert wird, dass dieser möglichst geschützt hängt. Das Umhängen des Fledermauskastens hat zudem mit größtmöglicher Vorsicht zu erfolgen, da grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass Fledermäuse den Kasten nutzen.
- Werden bei Gehölzfällungen wider Erwarten Fledermäuse in Baumhöhlen festgestellt, sind diese fachgerecht zu bergen und in Abstimmung mit der ULB Fledermausexperten bzw. der Biologischen Station zu übergeben.
- Sofern projektbedingt zusätzliche Beleuchtung im öffentlichen Verkehrsraum erforderlich wird, sind zeitgemäße insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden

Projektbedingt ist davon auszugehen, dass es zu einer geringfügigen Versiegelung einer parkartigen Fläche in Verbindung mit der Beseitigung von Bäumen und Gehölzen kommt.

In Bezug auf die weit verbreiteten sog. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit kann gemäß Verwaltungsvorschrift Artenschutz NRW im Regelfall davon ausgegangen werden, dass nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Anhaltspunkte, dass im vorliegenden Fall vom Regelfall abgewichen wird, sind nicht ersichtlich. Dabei wird vorausgesetzt, dass die dargestellten

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (insb. die Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten einschließlich der Arbeiten zur Baufeldfreimachung) außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgt.

8.4 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen.

Straßenverkehrsbedingte Schallimmissionen

Wie dem aktuellen Lärmaktionsplan 2. Stufe der Stadt Kamen (2015) (LAP) zu entnehmen ist, ist im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes nicht mit straßenverkehrsbedingten Schallimmissionen in erhöhtem Maße zu rechnen.

Schienenverkehrsbedingte Schallimmissionen

Der Lärmaktionsplan 2. Stufe der Stadt Kamen trifft ebenso Aussagen zu schienenverkehrsbedingten Schallimmissionen. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind aufgrund der relativ hohen Entfernung zu Bahnstrecken keine erhöhten schienenverkehrsbedingten Schallimmissionen zu erwarten.

Gewerbliche Immissionen

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu reinen Wohngebieten (WR) sind keine gewerblichen Immissionen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten.

Die zusammenfassende Bewertung der Gesamtgeräusche stellt keine erhöhten Schallimmissionen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes fest.

Luftschadstoffe

In der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) sind für bestimmte Luftschadstoffe entsprechende Grenzwerte festgelegt, die zum Schutz der menschlichen Gesundheit einzuhalten sind. So enthält die 39. BImSchV u.a. Immissionswerte für Stickstoffdioxid (NO₂), für Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}), Blei, Benzol, Kohlenmonoxid. Mit der 39. BImSchV wurde die Luftqualitätsrichtlinie 3 durch Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und durch die Einführung der 39. BImSchV in nationales Recht umgesetzt.

Zum Zwecke der Luftreinhaltung wurden von der Bezirksregierung Arnsberg Aktions- und Luftreinhaltepläne aufgestellt. Für den Bereich der Stadt Kamen gilt der Luftreinhalteplan Kamen aus dem Jahr 2012 (LRP). Die Erstellung eines Luftschadstoff-Gutachtens ist nicht erforderlich, da für das Plangebiet keine Erkenntnisse über erhöhte Luftschadstoffbelastungen vorliegen.

8.5 Schutzgut Boden

Die Bebauung im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03 Ka-Me ist aufgelockert und mit großzügigen Gartenflächen ausgestattet. Durch die geringe Versiegelung können die natürlichen Bodenfunktionen wahrgenommen werden. Aufgrund der Änderungen im Plangebiet entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

8.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Aufgrund der Vornutzung als Spielplatzfläche sowie der geplanten Nutzung als Wohnfläche ist weder von einer bestehenden, noch von einer zukünftigen Gefährdung des Grundwassers auszugehen.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

9 Klimaschutz und Energie

Folgende Möglichkeiten zur städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs und somit zur Berücksichtigung des Klimaschutzes werden empfohlen:

Für eine optimale Nutzung der Sonnenenergie soll auf eine weitgehende Verschattungsfreiheit von Dachflächen und Fassaden geachtet werden. Grundsätzliche Zielstellungen einer solarenergetischen Optimierung sind somit einerseits die Reduktion der CO₂-Emissionen der Neubebauung, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten sowie andererseits, die Lebensqualität der Bewohner durch eine gute Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen zu verbessern.

Auch das Gebäude selbst kann energieeffizient gestaltet werden. Eine gute Dämmung der Gebäude beispielsweise verhindert Energieverluste und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Durch eine hitzeangepasste Gestaltung des Gebäudebestands (z. B. helle Baumaterialien) wird die Wärmebelastung verringert. Dach- und Fassadenbegrünung führen ebenfalls zu einer Reduzierung der Gebäudeerwärmung im Sommer bzw. einer besseren Isolation im Winter und fördern zudem die Rückhaltung von Niederschlagsabflüssen. Anlagen der Dachbegrünung fördern zudem bei Regenereignissen die Rückhaltung des Niederschlagsabflusses.

Jedwede Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich erwünscht. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen werden beispielsweise z.Zt. über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), verschiedene Förderprogramme des Bundesumweltministeriums sowie über ein Förderprogramm für besondere Wohngebäude des Landes Nordrhein-Westfalen (progres.nrw) gefördert. Bei Planung und Errichtung einer Anlage sollten örtliche Fach- und Installationsbetriebe hinzugezogen werden.

10 Altlasten/Bergbau/Bodenbeschaffenheit/Kampfmittel

Altlasten

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Bergbau

Die Planmaßnahme befindet sich, laut Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, über dem Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Kurl“. Im Bereich des Planvorhabens ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert, daher ist mit keinen bergbaulichen Einwirkungen innerhalb des Änderungsbereiches zu rechnen.

Desweiteren liegt die Planmaßnahme über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „Borussia Gas“ und „CBM-RWTH“ zu gewerblichen bzw. wissenschaftlichen Zwecken. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen sind allerdings erst nach weiteren Genehmigungsverfahren erlaubt. Die Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften nach der Beteiligung von betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden sowie nach einer ausführlicher Prüfung der öffentlichen Belange.

Bodenbeschaffenheit

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Allerdings ist die Tragfähigkeit nicht gutachterlich belegt, sondern beruht auf Erfahrungswerten und

muss, falls erforderlich, im Einzelfall durch den Bauherrn geprüft werden. Das Gelände ist nahezu eben. Aufgrund bisher nicht näher untersuchter Grundwasserstände kann bei Unterkellerung von Gebäuden eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich sein.

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung des Änderungsbereiches vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat keine Auffälligkeiten ergeben. Eine Oberflächendetektion ist entsprechend nicht erforderlich.

Weist allerdings bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Grundwasserstände

Bei Unterkellerung von Wohngebäuden kann eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern stets Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann 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. Drainagen sind nicht zulässig.

11 Denkmalschutz, Naturdenkmale, erhaltenswerte Gebäude

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder eingetragene Bau- oder Naturdenkmäler noch erhaltenswerte Gebäude.

12 Städtebauliche Statistik

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 1300 m². Das Baufenster misst ca. 766 m².

13 Umsetzung, Kosten, Finanzierung

Im Bezug auf die zügige Verwirklichung des Bebauungsplanes sind aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Kamen-Methler keine Schwierigkeiten oder Hemmnisse zu erwarten. Kosten für die Baureifmachung des Plangebiets fallen für die Stadt Kamen nicht an. Die erforderlichen Erschließungssysteme sind bereits vorhanden oder werden vom Erwerber des Grundstücks getragen. Der Stadt Kamen entstehen lediglich Kosten für die Bereitstellung gemäß der Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen mit dem Kreis Unna. Gegenzurechnen sind die Einnahmen aus dem Verkauf des in städtischer Hand liegenden Grundstücks.

14 Gutachten

Zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Ka-Me „Uhlandstraße/Lindenallee“ gehört folgendes Gutachten:

- Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan „Max-und-Moritz Weg“ in Kamen-Methler, Münster, 30.01.2013

15 Auswirkungen des Bebauungsplanes – Abwägung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannte Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

15.1 Soziale, demographische und kulturelle Belange

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Ka-Me „Uhlandstraße/Lindenallee“ trägt zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) bei und reagiert dabei gleichzeitig auf den geänderten Bedarf an Spielplätzen im Ortsteil Methler aufgrund des demographischen Wandels.

15.2 Umweltbelange

Mit Beeinträchtigungen der Lufthygiene und des Klimas ist nicht zu rechnen. Einwirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung ebenfalls nicht zu erwarten.

Unter Einbeziehung der dargestellten Maßnahmen (siehe Kapitel 8.3) kommt es projektbedingt nicht zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Das Ausgleichsflächenmanagement im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Ka-Me erfolgt entsprechend der Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Stadt Kamen und dem Kreis Unna.

15.3 Städtebauliche Belange

Städtebauliches Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Ka-Me ist die Nachnutzung der aufgegebenen Spielplatzfläche sowie eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges.

15.4 Infrastrukturelle Belange

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung an den Wilhelm-Busch-Ring erfolgt in Form einer Stichstraße. Diese wird im Süden dem Wilhelm-Busch-Ring angeschlossen.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes werden in sehr geringem Maße neue Quell- und Zielverkehre verursacht. Diese können problemlos über das vorhandene Straßensystem abgewickelt werden, da dieses ausreichend dimensioniert ist. Der Bau zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen ist somit nicht erforderlich.

15.5 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Weitere Planungsalternativen wurden nicht geprüft (siehe Kapitel 4.3).

15.6 Weitere Belange

Alle weiteren bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

16 Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis dieser bauleitplanerischen Abwägung.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange sind durch die Planung voraussichtlich keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Vor dem Hintergrund des jetzigen Wissensstandes sind die durch die Planung entstehenden Belastungen der Umgebung nur geringfügig und akzeptabel. Aus dieser Sicht gibt es keine Gründe, die gegen eine Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11. März 1980, in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landeswassergesetz NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) – Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.

Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2001.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

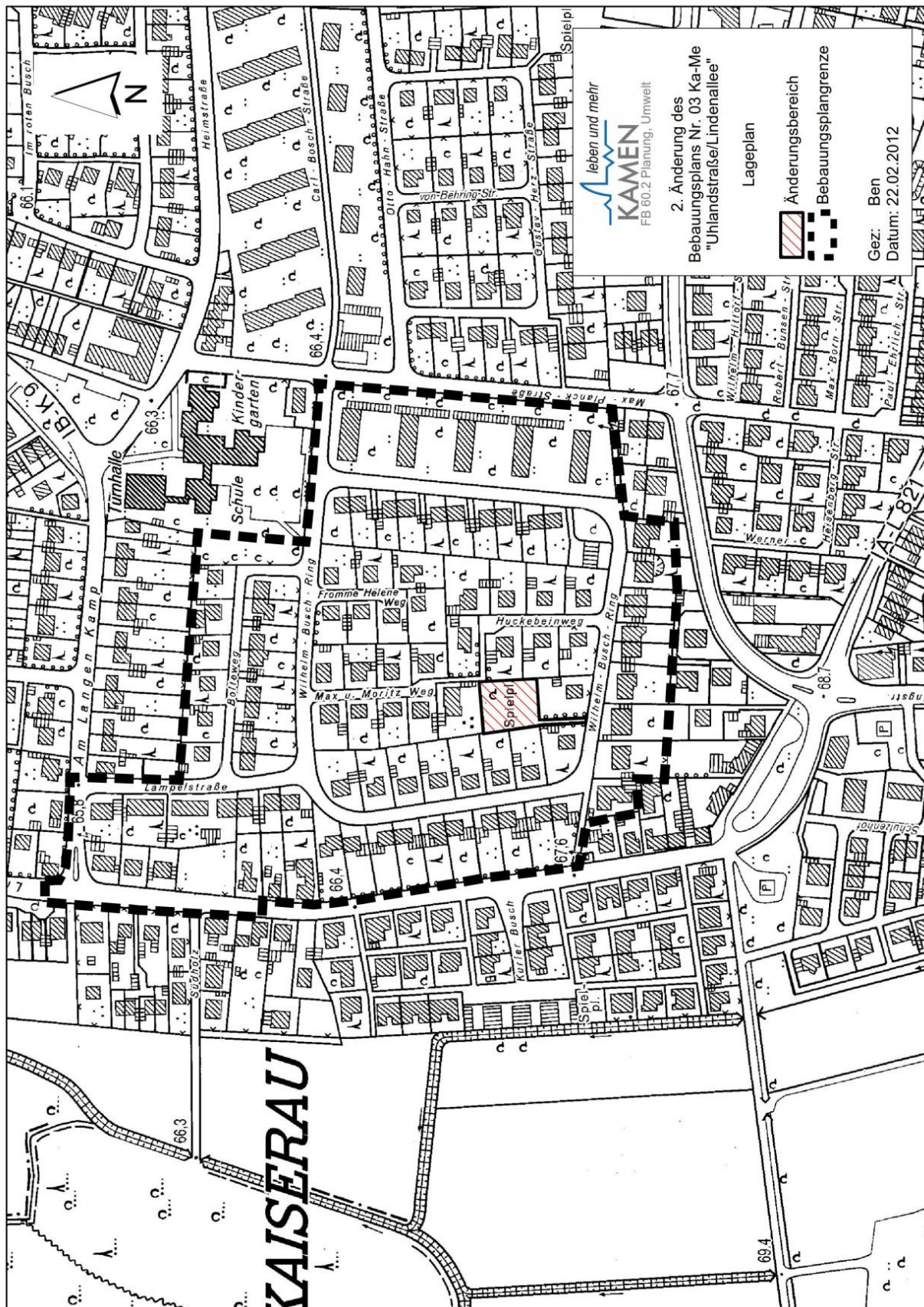
Abkürzungsverzeichnis

ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
FH	Firsthöhe
LAP	Lärmaktionsplan
LRP	Luftreinhalteplan
PlanZV	Planzeichenverordnung
SO	Sondergebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet

Anlagen

1. Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 03 Ka-HW „ Uhlandstraße/Lindenallee“
2. Eingriffs- und Kompensationsbilanz
3. Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen sowie nachrichtliche Übernahmen
4. Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan „Max- und-Moritz-Weg“ in Kamen-Methler.; Münster, 30.1.2013. Hier: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03 Ka-Me

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 03 Ka-Me „Uhlandstraße/ Lindenallee“



Anlage 2: Eingriffs- und Kompensationsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 3 Ka-Me 2. Änderung

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Bebauungsplan Nr. 3 Ka-Me 2. Änderung

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1	4.6	Park, Grünanlagen, Friedhof, strukturreich mit altem Baumbestand*	1.216	0,8	972,8
2	1.2	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decke, Gleisbereiche in Betrieb	88	0,1	8,8
Summe			1.304		981,6

* siehe Erläuterung in der "Ökologischen Bilanzierung"

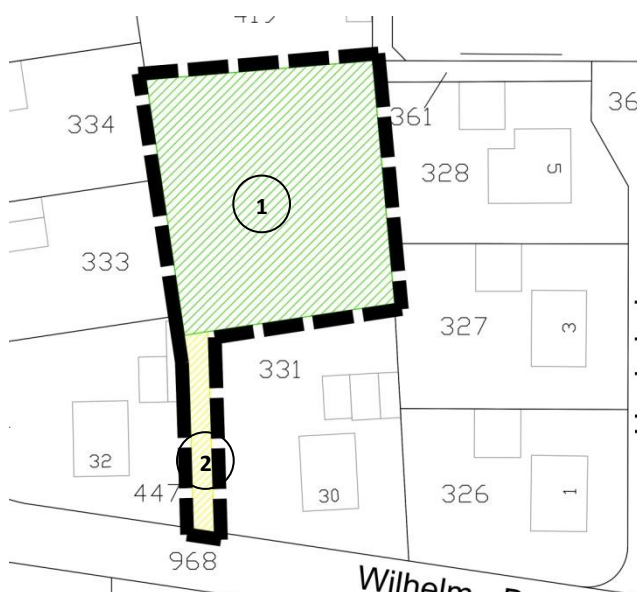
SOLL-Zustand der Eingriffsfläche (gem. Festsetzungen des B-Planes)

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1		WR (GRZ 0,4)	1216		
1.1		versiegelte Fläche, Gebäude (40%)	486	0	0,0
4.1		Zier- und Nutzgärten (60%)	730	0,2	146,0
2	1.1	Straße	88	0	0,0
Summe			1.304		146,0

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

-835,6

IST-Zustand



SOLL-Zustand



Anlage 3: Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen sowie nachrichtliche Übernahmen**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Planes werden gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO weitere planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Für den Änderungsbereich wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:

a. Wohngebäude

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:

- a. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen
- b. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- c. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,4 festgesetzt.

2.2 Die zulässigen Gebäudehöhen sind gemäß § 18 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück in einer lotrechten Linie zum höchsten Punkt der Dachhaut (Firsthöhe).

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN, BAUWEISE

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

3.2 Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO wird innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser.

4 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Standorte für Garagen und Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht explizit dargestellt. Erforderliche Garagen und Stellplätze auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 12 BauNVO zulässig und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. BauO NRW)

5.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit Dachneigungen von 28 - 32° auszuführen.

6 VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1 Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt nach § 9 Absatz 1 Satz 11 BauGB über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung in Form einer Stichstraße als Privaterschließung.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Im Sinne der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren, um schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu verhindern.
2. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-3169, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
3. Vor einem baulichen Eingriff ist bei der zuständigen Ordnungsbehörde eine entsprechende Prüfung auf mögliche Kampfmittel zu beantragen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
4. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten oder Geländemodellierungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
5. Bei Unterkellerung von Wohngebäuden kann eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern stets Erlaubnisse nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz und auch für Gebäudedrainagen kann 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.
6. Wird eine Versickerung des Regenwassers angestrebt, muss vorher ein hydrologisches Gutachten erstellt werden. Die Stadtentwässerung Kamen empfiehlt vor der Beauftragung eines hydrogeologischen Gutachtens einen sogenannten „Sickertest“ durchzuführen, da im gesamten Stadtgebiet erfahrungsgemäß sehr schlechte Durchlässigkeitsbeiwerte vorliegen.
7. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfundamente, 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

8. Eine Bepflanzung soll möglichst mit heimischen standortgerechten Pflanzen erfolgen.

Artenliste Sträucher:

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

Artenliste Bäume:

Feldahorn	Hainbuche	Esche	Vogelkirsche
Eberesche	Rotbuche		

Folgende Arten sollen zahlenmäßig bevorzugt werden:

Hundsrose	Hasel	Weißdorn	Salweide
schwarzer Holunder	Schlehe	roter Hartriegel	

9. Jedwede Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich erwünscht. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen werden beispielsweise z.Zt. über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), verschiedene Förderprogramme des Bundesumweltministeriums sowie über ein Förderprogramm für besondere Wohngebäude des Landes Nordrhein-Westfalen (progres.nrw) gefördert. Bei der Planung und Errichtung einer Anlage sollten örtliche Fach- und Installationsbetriebe hinzugezogen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Ka-Me gilt die vom Rat der Stadt Kamen am 13.12.2001 beschlossene Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2001 auf Grundlage der § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994) und § 45 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994).

Anlage 4: Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan „Max-und-Moritz-Weg“ in Kamen-Methler.; Münster, 30.1.2013. Hier: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03 Ka-Me