Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Vorlage

Nr. 004/2020

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 28.01.2020

Beschlussvorlage

öffentlich

Rat

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

Bezeichnung des TOP

Bebauungsplan Nr. 36 Ka-Me „Wohnbebauung südlich Dorf Methler„
hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

1. die in der Anlage 10 aufgeführten Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den eingegangen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB;

2. die in der Anlage 11 aufgeführten Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB;

3. den Bebauungsplan Nr. 36 Ka-Me „Wohnbebauung südlich Dorf Methler“ mit seiner Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen und mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in dem beigefügten Lageplan dargestellt (siehe Anlage 1).

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 Ka-Me „Wohnbebauung südlich Dorf Methler“ stand die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes zum Ziel im Bereich Westicker Straße, Germaniastraße und der Straße Im Haferfeld. Vor dem Hintergrund einer steigenden Verantwortung gegenüber dem Klimaschutz und einer nachhaltigen Energieverwendung wurde dieses als Klimaschutzsiedlung konzipiert.

Durch die Planung soll dem Kamener Wohnungsmarkt ein ergänzendes, alternatives Wohnungsangebot gegenüber den bestehenden Strukturen zur Verfügung gestellt und somit neue Zielgruppen – insbesondere in der Altersklasse der 30- bis 50-Jährigen – angesprochen werden. Die Planung trägt zur langfristigen Entwicklung und Stärkung der Stadt Kamen bei.
Die städtebauliche Konzeption berücksichtigte dabei die Kriterien, die für eine Aufnahme in das Programm „100 Klimaschutzsiedlungen“ des Landes NRW maßgeblich sind und eröffnet somit den später Bauenden im Plangebiet unterschiedliche Fördermöglichkeiten. Mit der Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung können der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen bei der Wärmeversorgung und der Stromproduktion reduziert werden. Die Stadt Kamen ist bestrebt, im Rahmen der Bauleitplanung einen lokalen Beitrag zum Klimaschutz und zur nachhaltigen Energieverwendung zu leisten. Der Rat der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung vom 10.03.2016 das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Kamen (IKSK) als wichtigen Bestandteil zum kommunalen Umwelt- und Klimaschutz beschlossen. Dieses benennt als Maßnahme für den Klimaschutz in der Bauleitplanung die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für erneuerbare Energien.

Die Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung ist an verschiedene städtebauliche Parameter gekoppelt, deren Prüfung durch eine Auswahlkommission des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen erfolgt. Mit der Anerkennung der Siedlung als Klimaschutzsiedlung können Bauherren in dem Gebiet verbesserte Förderkonditionen bei der Errichtung von Gebäuden im Zusammenhang mit der rationellen Energie- und Wärmeversorgung erreichen.

Die Klimaschutzsiedlung soll insgesamt umweltorientiert entwickelt werden und aus baugestalterischer sowie städtebaulicher Sicht ein ablesbares Quartier bilden. Die Qualitätssicherung der energetischen und gestalterischen Belange erfolgt durch den städtebaulichen Entwurf und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie z.B. Anordnung und Ausrichtung der überbaubaren Flächen sowie Sicherung der Gebäudeabstände durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen und Baufenster. Die Festsetzung von zwei Fassadengeschossen und die Festlegung der Dachlandschaft ist ein weiterer Aspekt zur Qualitätssicherung. Das einheitliche Material- und Farbkonzept für die Fassaden ist ebenso ein Bestandteil der gestalterischen Anforderungen wie der Übergang privater Gartenbereiche zum öffentlichen Raum in Form einer einheitlichen Gestaltung der Einfriedungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von mindestens 30 freistehenden und zwei Doppelhäusern (vier Doppelhaushälften) bei Grundstücksgrößen im Bereich von 300 bis 600 m² sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit maximal sechs bis acht Wohneinheiten vorgesehen.

<u>Umweltbelange</u>
Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt sind (siehe Anlage 4).
Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen werden. Der Grad der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wird als gering und auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt als mittel eingestuft. Bei den Schutzgütern Fläche und Boden ist der Grad der Beeinträchtigung als hoch zu anzusehen.
Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen sowie von im Umweltbericht benannten Vermeidungsmaßnahmen und bei Durchführung von zum Teil im Bebauungsplan festgesetzten Kompensations- und CEF-Maßnahmen wird für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Landschaft, Tiere, Pflanzen und Biologische

Vielfalt und Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen. In Bezug auf die Schutzgüter Boden und Fläche werden die Auswirkungen des Vorhabens durch die Versiegelung von Fläche als erheblich angesehen. Hier besteht grundsätzlich ein Zielkonflikt zwischen der planerischen Stadtentwicklung durch die Inanspruchnahme von Freifläche und dem Boden- und Flächenschutz. Der Konflikt soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zugunsten der Entwicklung des Wohngebietes als Klimaschutzsiedlung abgewogen werden.

Mit der Planung wurden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programms zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen waren. Insgesamt entstand ein externer Kompensationsbedarf von 2.064,5 Wertpunkten. Der erforderliche Ausgleich erfolgt gemäß der Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Stadt Kamen und dem Kreis Unna über das Ökokonto des Kreises Unna. Hierin verpflichtet sich die Stadt Kamen sämtliche Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich über den Kreis Unna nach den Regelungen des Vertrages abzuwickeln. Der Kreis verpflichtet sich dagegen u.a. zum Erwerb sowie zu fachgerechten Planung, Herstellung, und Pflege der geeigneten Ausgleichsflächen. 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.

Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einer Artenschutzprüfung untersucht worden (siehe Anlage 6). Diese hat ergeben, dass mit den Arten Mehl- und Rauchschwalbe zwei planungsrelevante Arten innerhalb des Untersuchungsraumes vorkommen. Um eine Betroffenheit der genannten Arten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes vermeiden zu können, werden daher entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich. Die Gewährleistung zur Durchführung der Maßnahmen wird durch entsprechende Festsetzung der im Gutachten benannten Maßnahmen im Bebauungsplan sichergestellt:

Zum Erhalt der vorhandenen Mehlschwalbenkolonie sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahme) erforderlich, deren Wirksamkeit vor Umsetzung von Baumaßnahmen gegeben sein muss. So sind einerseits zwei Lehmstellen innerhalb des festgesetzten Regenrückhaltebeckens anzulegen, aus denen die Schwalben Nistmaterial entnehmen können. Anderseits sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mindestens 16 Kunstnester an den Gebäuden Otto-Prein- Straße 17 und 19 anzubringen. Hierzu wurden entsprechende vertragliche Regelungen mit den Eigentümern getroffen.

Entwässerung

Im Plangebiet steht gem. Bodenkarte NRW pseudovergleyte Gley-Parabraunerde an, deren Versickerungseignung als ungeeignet einzustufen ist. Daher soll auf eine dezentrale Versickerung auf privaten Grundstücksflächen verzichtet werden. Für die Entwässerung im Plangebiet wurde eine Vorplanung zur entwässerungstechnischen Erschließung durch das Büro Pruss und Partner erstellt (Anlage 7). Da eine Versickerung aufgrund der anstehenden Untergrundverhältnisse nicht möglich und in der Nähe kein Vorfluter vorhanden ist, wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zunächst oberirdisch über Rinnen abgeleitet und anschließend einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Die Lage des Regenrückhaltebeckens wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gesichert. Der gedrosselte Beckenablauf wird an

den geplanten Mischwasserkanal mit Vorflut zur Mischwasserkanalisation in der Germaniastraße angeschlossen.

Altablagerungen
Im Plangebiet befindet sich eine bei der Unteren Bodenschutzbehörde verzeichnete Altlastenverdachtsfläche mit Kennzeichnungs-Nr. 15/303. Hierbei handelt es sich um eine Aufschüttung, die auf Luftbildern des Jahres 1959 sichtbar war und vermutlich landwirtschaftlichen Ursprungs ist. Zur Gefährdungsabschätzung wurde eine chemische Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche durchgeführt (Anlage 8). Dieses stellt auf Grundlage durchgeführter Sondierungen einen leicht erhöhten TOC-Gehalt fest, wodurch die anstehenden Böden in die Zuordnungsklasse Z1 gemäß LAGA-TR Boden einzustufen sind. Für das geplante Wohngebiet ergibt sich hieraus keine Nutzungseinschränkung. Die Einordnung der belasteten Böden in die Klasse Z1 nach LAGA-TR Boden ist weniger ein gesundheitsrelevanter Belang im Sinne der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse, als vielmehr abfallrechtlich bei Bodenaushüben zu beachten. So ist die Weiterverwendung der belasteten Böden beispielsweise bei Gebäuden mit geplanter Unterkellerung entsprechend der LAGA-TR Boden auszuführen. Generell können Böden der Zuordnungsklasse Z1 in technischen Bauwerken in offener Bauweise ohne weitere technische Sicherungsmaßnahmen verwertet werden. Bei Einhaltung dieser Werte ist selbst unter ungünstigen hydrogeologischen Voraussetzungen davon auszugehen, dass keine nachteiligen Veränderungen des Grundwassers auftreten.
Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Kennzeichnung der Altablagerung sowie ein Hinweis auf die erhöhten TOC-Werte und die Einstufung in die Zuordnungsklasse Z1 enthalten.

Bodenverhältnisse
Im Vorfeld der geplanten Erschließung wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, um die Untergrundverhältnisse (Bodenschichtung, Grundwasser, Versickerungsfähigkeit etc.) zu erkunden und die vorgesehenen Baumöglichkeiten zu bewerten (siehe Anlage 9). Demnach wurde Grundwasser in 1,0 bis 1,8 m unter Geländeoberkante erbohrt. Daher kann bei Unterkellerung von Wohngebäuden eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden (z.B. als "Schwarze Wanne" nach DIN 18533-1). Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern stets Erlaubnisse nach § 7 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. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Bauleitplanverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 Ka-Me „Wohnbebauung südlich Dorf Methler“ wurde vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen am 30.11.2011 gefasst. Am 08.11.2017 beschloss der Umwelt- und Klimaschutzausschuss, dass der Bebauungsplan im Sinne einer Klimaschutzsiedlung zu qualifizieren ist.

Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 30.04. bis einschließlich 30.05.2018. Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB erfolgte mit Bekanntmachung vom 17.10. 2019 im Zeitraum vom 28.10. bis einschließlich 30.11.2019. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren im wesentlichen Stellungnahmen zur grundsätzlichen baulichen Inanspruchnahme des Planungsgebietes, zu

heranrückender Wohnbebauung an den Bestand, zu verkehrlichen Auswirkungen und Stellplätzen, zur Entwässerung sowie den sich ergebenden Spielplatzbedarf abgegeben.
Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zu den Themen Grundstücksparzellierung, Spielplatz- und Stellplatzbedarf, Entwässerung, Verkehrssicherheit an der Germaniastraße, Altlasten, Artenschutz, Denkmalschutz und Immissionsschutz Stellung genommen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein, durch die eine erneute Änderung der Planunterlagen erforderlich geworden wäre. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll daher der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gefasst werden.

Anlagen

Anlage 1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 36 Ka-Me „Wohnbebauung südlich Dorf Methler“ (Maßstab 1:5.000)
Anlage 2	Bebauungsplan Nr. 36 Ka-Me „Wohnbebauung südlich Dorf Methler“ (Maßstab 1:1.000)
Anlage 3	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 Ka-Me „Wohnbebauung südlich Dorf Methler“
Anlage 4	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 36 Ka-Me „Wohnbebauung südlich Dorf Methler“
Anlage 5	Städtebaulicher Entwurf zur Entwicklung des Plangebietes (Maßstab 1:1.000)
Anlage 6	Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan 36 Ka-Me “Wohnbebauung südlich Dorf Methler“ in Kamen
Anlage 7	Vorplanung Entwässerungstechnische Erschließung
Anlage 8	Chemische Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche
Anlage 9	Geotechnischer Bericht B-Plan 36 „Pastoratsfeld“ in Kamen-Methler
Anlage 10	Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan 36 Ka-Me “Wohnbebauung südlich Dorf Methler“ aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Anlage 11	Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan 36 Ka-Me “Wohnbebauung südlich Dorf Methler“ aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB