

**Stadt Kamen**  
**Fachbereich Planung und Umwelt**

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 Ka-Me „Germaniastraße/Jahnstraße“**  
**Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen,**  
**Hinweise und Empfehlungen**

**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 Nutzung
6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung
  - 6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen
  - 6.2 Energie- und Wasserversorgung
  - 6.3 Entsorgung und Entwässerung
7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze
8. Planverwirklichung
9. Kosten und Finanzierung
10. Auswirkungen der Planung
  - 10.1 Folgen für Grundeigentümer und die Gemeinde
  - 10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

## **1. Planungsanlaß und Planungsziel**

Im Stadtteil Kamen-Methler besteht durch die zahlreichen ansässigen Vereine und den Fußball- und Leichtathletikverband ein großer Bedarf an Sportplätzen. Die Stadt Kamen beabsichtigt, in diesem Bereich ein weiteres Spielfeld als Übungsplatz zu errichten. Das Plangebiet bietet sich im Hinblick auf die in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandenen Sport- und Trainingsplätze mit notwendigen Nebenanlagen wie Dusch- und Umkleidegebäuden für ein solches Vorhaben an. Eigentümer der Fläche ist die Stadt Kamen.

Es ist beabsichtigt die Fläche als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Sportplatz auszuweisen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen am 06.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 Ka-Me „Germaniastraße/Jahnstraße“ beschlossen.

Die Fläche des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 Me. Es soll eine Teilaufhebung in Verfahrenseinheit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 Ka-Me erfolgen.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Kamen-Methler.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Parzelle Nr. 19 der Gemarkung Methler, Flur 9,
- im Westen durch die Ostgrenze der Parzelle Nr. 324 der Gemarkung Methler, Flur 9,
- im Süden durch die Jahnstraße und
- im Osten durch die Germaniastraße.

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücke bzw. die exakten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. 1,34 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**

Auf der Fläche befindet sich z.Z. Grünland, das bis vor Kurzem als Weideland genutzt wurde.

Bestehende Gebäude sind im Planbereich nicht vorhanden.

### **3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Besitz der Stadt Kamen.

### **3.4 Vorhandene Belastungen**

Die Lärmemissionen von den angrenzenden Nutzungen sind im konkreten Fall von untergeordneter Bedeutung, da für Grünflächen keine Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte festgelegt sind.

Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

### **3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen**

An das Plangebiet grenzen im Norden und Süden Wohnnutzung an. Im Westen und Osten befinden sich vorhandene Sportanlagen und ein Veranstaltungsplatz.

Die durch den geplanten Trainingsplatz zu erwartende Geräuschsituation wurde durch ein Gutachten des RW TÜV vom 06.08.2002 untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten planungsrechtlichen Zielvorgaben grundsätzlich realisierbar sind. Bei Beachtung der vorgesehenen Betriebszeitbeschränkungen sind Immissionskonflikte durch Geräuscheinwirkungen nicht zu erwarten.

Da über die Ausführung der neuen Beleuchtungsanlage noch keine Angaben vorlagen, konnte vom RW TÜV noch keine detaillierte Immissionsprognose bezüglich möglicher Aufhellung und Blendwirkung erstellt werden. Die abschließende immissionsschutzrechtliche kann hier auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

## **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 „Bereich für besondere öffentliche Zwecke“ ausgewiesen.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen ist die Fläche des zukünftigen Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll daher gem. § 8 (3) BauGB bedarfsorientiert parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden. Es ist beabsichtigt, für den Planbereich „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Sportplatz darzustellen.

### **4.3 Berücksichtigung von Fachplanung**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des für diesen Bereich maßgebenden rechtsverbindlichen Landschaftsplan Nr. 4 des Kreises Unna –Raum Kamen / Bönen.

### **4.4 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen und Anforderungen des Denkmalschutzes**

Eingetragene Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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 NW).

### **4.5 Berücksichtigung informeller Planungen**

Im vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Rahmenkonzept zum Freiflächenplan sind Teile der Fläche als „Geeigneter Standort für Grünflächen und wohnungsnaher Erholung“ dargestellt.

### **4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

An das Plangebiet schließen die rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 2 Me, 6 Ka-Me und 14 Ka-Me an. Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 2 Me werden vom neuen Bebauungsplan Nr. 23 Ka-Me überdeckt.

## **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 von grundlegender Bedeutung und im Bebauungsplan festgesetzt.

### **5.2 Art der Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Sportplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Plangebiet fest. Bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen.

Eingerahmt wird dieser Bereich durch eine „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 a BauGB

Entlang der Germaniastraße und der Jahnstraße ist die Anlage eines Rad- und Fußweges festgesetzt.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen**

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt nach Süden an die Jahnstraße. Parkplätze für den geplanten Trainingsbetrieb sind in unmittelbarer Nähe in ausreichendem Maße vorhanden.

Entlang der Germaniastraße und der Jahnstraße werden Rad- und Fußwege angelegt.

### **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**

Evtl. anfallendes Schmutzwasser wird dem städtischen Kanalnetz zugeführt.

Niederschlagswassers wird zur Versickerung auf dem Grundstück belassen.

## **7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung eines neuen Sportplatzes für Trainings- und Spielzwecke.

Durch großzügig angelegte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird der Platz nahezu vollständig eingegrünt. Damit werden auch die Belange des Naturschutzes in ausreichendem Maß berücksichtigt.

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

## **8. Planverwirklichung**

Da sich die Fläche im Besitz der Stadt Kamen befindet kann man davon ausgehen, dass in Bezug auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes nach seiner Rechtskraft keine Schwierigkeiten zu erwarten sind.

## **9. Kosten- und Finanzierung**

Die gesamten Kosten für die Baureifmachung des Plangebietes müssen noch ermittelt werden.

## **10. Auswirkungen der Planung**

### **10.1 Folgen für Grundeigentümer und die Gemeinde**

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 23 Ka-Me befindet sich im Eigentum der Stadt Kamen. Negative Folgen für die Gemeinde sind nicht zu erwarten.

### **10.2 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 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.

Für den Planbereich bestehen bereits die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 Me.

Bei der Ermittlung der Eingriffsintensität wurden diese Festsetzungen und die Planung unter Berücksichtigung der Wertfaktoren der Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna bewertet und miteinander verglichen.

Dieser Vergleich führte zu dem Ergebniss, dass die Planung gegenüber dem Bestand ein Biotopwertplus von **715,5** aufweist.

Dadurch sind die vom Bebauungsplan Nr. 23 Ka-Me zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft minimaler als die des z.Z. rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 Me.

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

Kamen, den 18. 03. 2003

## **Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 23 Ka-Me**

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

1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird ausgeschlossen.

Ausnahme: Bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, bis zu einer Größe von 30 cbm und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.

2. Auf der „Fläche 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
Holunder	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. 23 Ka-Me gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 30. 6. 1997 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

Hinweise und Empfehlungen:

1. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw wiederzuverwenden.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, und auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museums für Archäologie; Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).
3. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, sind bei notwendigen Versiegelungen nach Möglichkeit Rasengittersteine, Schotterrasen, großfugiges Pflaster o.ä. zu verwenden.

### Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Bebauungsplan Nr. 23 Ka-Me

Für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 23 Ka-Me gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 Me

Bei der Eingriffs- und Kompensationsbilanz werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 Me mit denen des geplanten Bebauungsplanes Nr. 23 Ka-Me verglichen.

#### IST - Zustand der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 Me (gemäß Festsetzungen)

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	5.859	0,0	0,0
2.2	Begleitgrün	1.486	0,2	297,2
4.3	Grünflächen in Mischgebieten	1.000	0,2	200,0
4.4	Grünfläche (Sportplatz)	5.035	0,2	1.007,0
<b>Summe</b>		<b>13.380</b>		<b>1.504,2</b>

#### SOLL-Zustand

(gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 Ka-Me)

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	549	0,0	0,0
4.4	Grünfläche (Sportplatz)	9.660	0,0	0,0
8.3	Bäume, Feldgehölze, Neuanlage	3.171	0,7	2.219,7
<b>Summe</b>		<b>13.380</b>		<b>2.219,7</b>

**Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) =** 715,5