

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 Ka- Me „Ringstraße“
Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
Hinweise und Empfehlungen

Inhalt:

- 1. Planungsanlass und Planungsziel**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse
 - 3.2 Bergbauliche Einwirkungen
 - 3.3 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen
 - 3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
 - 3.5 Vorhandene Belastungen
 - 3.6 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. Kosten und Finanzierung**
- 10. Auswirkungen der Planung**
 - 10.1 Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden Menschen
 - 10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen
 - 10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

1. Planungsanlass und Planungsziel

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch und ist im Wesentlichen durch Gewerbe-, aber auch durch Wohnnutzung geprägt. Im östlichen Bereich des Planungsgebietes liegt zudem eine faktisch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die aufgrund bisher fehlender planungsrechtlicher und baurechtlicher Regelungen einer städtebaulich adäquaten Nutzung nicht zugeführt werden konnte.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen sowie eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung in den Übergangsbereichen zum Schutze der vorhandenen Wohnbebauung.

Im Zuge der Neuaufstellung des Kamener Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet sind die entsprechenden Grundzüge für die nun geplante städtebauliche Entwicklung dargestellt worden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

im Nordosten durch die Wasserkurler Straße und der Straße „Im Telgei“
im Nordwesten durch die südöstlichen Grenzen der Grundstücke an der Straße „Im Telgei“
im Südosten durch den Ahornweg und
im Süden durch einen unbenannten Graben.

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. 6,8 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Aufgrund der im allgemeinen hohen Grundwasserständen im Kamener Stadtgebiet ist insbesondere nach langanhaltenden Niederschlägen mit Staunässe und Schichtwasser auch in oberen Bodenschichten zu rechnen. Es wird daher empfohlen, bei Unterkellerungen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen hohe Grundwasserstände vorzusehen.

Der Boden eignet sich aufgrund einer mangelnden Durchlässigkeit voraussichtlich nicht zur dezentralen Versickerung auf den betreffenden Baugrundstücken.

Das Gelände ist nahezu eben.

3.2. Bergbauliche Einwirkungen

Die Planfläche liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerkseigentum "Kurl", sowie über dem auf Kohlenwasserstoffen erteilten Bewilligungsfeld „Borussia Gas“.

Inhaberin der Bewilligung Borussia Gas ist die Minegas GmbH.

Die Minegas GmbH führt im Rahmen der Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes aus, dass die Gewinnung des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe aus dem Feld Borussia Gas keine erkennbaren Auswirkungen auf die Tagesoberfläche hat. Insofern ergibt sich aus der Grubengasgewinnung keine Notwendigkeit zu baulichen Anpassungen oder Sicherungsmaßnahmen auf der Planfläche.

3.3 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen

Der überwiegende Teil der Fläche des Bebauungsplanes wird gewerblich genutzt. An der Wasserkurler Straße befindet sich im nordöstlichen Planbereich eine Tankstelle, im Bereich des Ahornweges einige Wohnhäuser. Auf Restflächen des Plangebietes findet z. Z. noch eine landwirtschaftliche Nutzung statt.

3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im Privateigentum.

3.5 Vorhandene Belastungen

Belastet wird das Plangebiet durch Lärmemissionen von zwei überörtlichen Verkehrswegen. Im Norden verläuft in unmittelbarer Nähe die Bundesbahnstrecke Dortmund – Hamm. Nordöstlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend die Landesstraße L 821. Auch die vorhandene Gewerbenutzung innerhalb des Planbereiches kann eine Belastung für angrenzende Bereiche darstellen.

Ein in Auftrag gegebenes Gutachten zur Geräuschemissionen und –immisionen durch bestehende und geplante Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet 32 Ka-Me soll untersuchen sicherstellen, dass im Regelfall der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gewährleistet ist.

Um auch zukünftig die immissionsrechtlichen Vorgaben einhalten zu können, soll im Gewerbegebiet gem. § 4, Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die zulässige Geräuschemission aufgrund der unmittelbar angrenzenden immissionsempfindlicheren Nutzungen mit Hilfe des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel festgelegt werden.

Entsprechende Empfehlungen des Gutachters (TÜV NORD GmbH, Essen) sind im Bebauungsplan festgesetzt. Ziel der Festsetzungen ist es, die Geräuschemissionen der gewerblich genutzten Flächen so festzulegen, dass zum einen unabhängig von der derzeitigen Nutzung auch zukünftig eine Nutzung durch Gewerbebetriebe möglich ist. Zum anderen ist zu überprüfen, ob diese Festlegung für die derzeit ansässigen Betriebe zu einer Einschränkung ihres bisher genehmigten Betriebes führt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen führen nicht zu einer Verschärfung der derzeitigen immisionsschutzrechtlichen Vorgaben für die bestehenden Betriebe.

Im nordwestlichen Plangebiet an der Wasserkurler Straße ist ein ca. 1.590 qm großer Bereich gem. § 9 (5) Nr. 3 als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es handelt sich hierbei um die Altlastenverdachtsfläche Nr. 15/59 des Altlastenverdachtsflächenkatasters des Kreises Unna. Erfasst wurde hier die Betriebsfläche einer öffentlichen Tankstelle, die hier seit ca. 1962 betrieben wird.

Zum Gelände liegen dem Kreis Unna verschiedene Daten vor, die im Rahmen der Anpassung der Tankstelle an den Stand der Technik im Jahr 1998 erhoben wurde. Die Dr. Tillmanns und Partner GmbH legte mit Datum vom 27.04.1998 das Gutachten „Bodenuntersuchungen im Bereich der Shell Station SSES Wasserkurler Straße 8 in Kamen vor. Auf der Fläche wurden 24 Rammkernsondierungen im Bereich der ehemaligen und der bestehenden Zapfinseln, am Abscheidesystem sowie im Bereich der ehemaligen und der aktuellen Einbauorte der Erdtanks niedergebracht.

Es wurden Auffüllungen aus umgelagerten Böden mit Bauschutt- und Schwarzdeckanteilen in Mächtigkeiten zwischen 0,3 und 4 m erbohrt. Lokal wurden Bauschutt, Schlacken und Schotter als Haupt- oder Nebenbodenart in unterschiedlicher Zusammensetzung identifiziert.

Bei den Sondierarbeiten wurden geruchliche Auffälligkeiten (Diesel) an einem ehemaligen und einem bestehenden Erdtank sowie an den ehemaligen und den bestehenden Zapfinseln festgestellt. Lokal wurde ein Teergeruch in den Auffüllungen mit Schwarzdeckenanteilen ermittelt.

In den Analysen wurden oberflächennah hohe MKW-Gehalte bis 9.820 mg/kg sowie hohe BTEX-Gehalte bis 143 mg/kg festgestellt. Die schwarzdeckenhaltigen Auffüllungen zeigten ebenfalls hohe PAK-Gehalte bis 830 mg/kg.

Die BTEX-Belastungen reichen bis in potentiell grundwasserrelevante Tiefen von 5 m. Im Zuge der Tankstellenmodernisierung wurden Bodensanierungsarbeiten durchgeführt und im Sanierungsbericht der Dr. Tillmanns und Partner GmbH vom 23.12.1998 dokumentiert.

Demnach wurde ein 20 m³ Zweikammertank ausgebaut. Die umgebenden belasteten Böden wurden ausgehoben und entsorgt. Ein 7 m³ DK-Tank wurde ebenfalls ausgebaut. Der kontaminierte Boden wurde ausgehoben. Im Zuge der Anlage einer Grube für einen 50 m³-Erdtank wurden weitere geruchlich auffällige Massen angetroffen und ausgekoffert. An mehreren Stellen wurden noch weitere kleinere Belastungen ermittelt, die ausgehoben wurden. Insgesamt wurden 802 t belastete Böden entsorgt.

Aus dem Aushubbereichen wurden 15 Sanierungsproben entnommen. Während die MKW-Gehalte der Belegproben nur geringe Gehalte zeigten, fielen in 3 Bereichen noch erhöhte BTEX-Gehalte von 5 bis 9 mg/kg auf. Gemäß Gutachter wurden in diesen 3,5 bis 5 m tiefen Aushubgruben aus bautechnischen Gründen keine weiteren Aushubmaßnahmen durchgeführt. Es ist demnach davon auszugehen, dass BTEX-Restbelastungen im tieferen Untergrund vorhanden sind. Entstandene Gruben sind abschließend mit Recyclingmaterialien verfüllt.

Im Jahr 2004 wurde ein 1982 eingebautes Abscheidesystem im Tankstellenbereich ausgebaut. Bei den Arbeiten fielen Undichtigkeiten des Bauwerkes auf. Der geruchlich auffällige umgebende Boden wurde ausgehoben. Es fielen ca. 22 t MKW- und BTEX-belastete Böden und Bauschutt an. Das Material wurde entsorgt, die Sanierungsproben aus der Grube blieben unauffällig.

Mit Blick auf die derzeitige Nutzung der gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche als Tankstelle ist eine weitergehende Sanierung des Bereiches zur Zeit nicht erforderlich. Zukünftige Nutzungsänderungen sind im Rahmen notwendiger Genehmigungen gutachterlich zu begleiten und notwendige Sanierungsarbeiten im Hinblick auf die neue Nutzung durchzuführen.

Weitergehende Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

3.6 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

An das Plangebiet grenzen im Norden, Osten und Süden Wohngebiete an. Im Süden bzw. Südwesten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Waldflächen.

Der Übergang zu diesen angrenzenden Nutzungen ist vor allem im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im Planbereich zu bewerten. Entsprechende Festsetzungen, die denkbare Nutzungskonflikte ausschließen, sind im Bebauungsplan vorgesehen.

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. Die geplante Entwicklung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ausweisungen bzw. Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen stimmen mit den vorgesehenen der verbindlichen Bauleitplanung überein. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Den Regelungen des Baugesetzbuches wird somit Rechnung getragen.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanung

Im rechtsverbindlichen Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen ist der Planbereich nur teilweise enthalten. Für den Bereich innerhalb des Landschaftsplanes werden jedoch keine Aussagen gemacht. Die städtebauliche Entwicklung des Bereiches ist mit der für die Landschaftsplanung zuständigen Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Unna, auf der Ebene der Bauleitplanung abgestimmt.

4.4 Berücksichtigung von sonst. Nutzungsregelungen und Anforderungen des Denkmalschutzes

Eingetragene Baudenkmäler befinden sich im Planbereich nicht.

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 Freiflächenplan wird für das Plangebiet im Bereich der Gewerbenutzung eine stärkere Begrünung einer Fläche mit hohem Versiegelungsgrad empfohlen. Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche südöstlich des Gewerbegebietes wird eine Aufforstung und eine natürliche Vegetationsentwicklung vorgeschlagen. Im südlichen Planbereich sollen die vorhandenen ortstypischen Kulturelemente erhalten bleiben. Diese Aussagen des Freiflächenplanes entsprechen nicht mehr vollinhaltlich den städtebaulichen Zielen, die i. W. über die Aussagen des aktuellen Flächennutzungsplanes definiert werden.

4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Unmittelbar an das Plangebiet schließen die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 11 Ka-Me und 22 Ka-Me an. Nutzungskonflikte sind hier nicht zu erwarten.

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. Dies gilt in besonderer Weise für die Art der baulichen Nutzung, damit schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche des Stadtteiles ausgeschlossen werden können.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 BauNVO und „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO im Plangebiet fest.

Der Bebauungsplan legt fest, dass im Mischgebiet und im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) und / oder den Sortimentsbereich der sogenannten innenstadtrelevanten Warengruppen gem. Einzelhandelserlass NW anbieten, sowie Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Das im Jahr 2005 erstellte gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen schreibt insgesamt 5 Zentren für das Stadtgebiet fest. Im Stadtteil Methler gibt es demnach ein Stadtteilzentrum im Bereich der Robert-Koch-Straße und ein Quartiersversorgungszentrum im Bereich Germaniastraße/Einsteinstraße (siehe eingefügte Abbildungen).

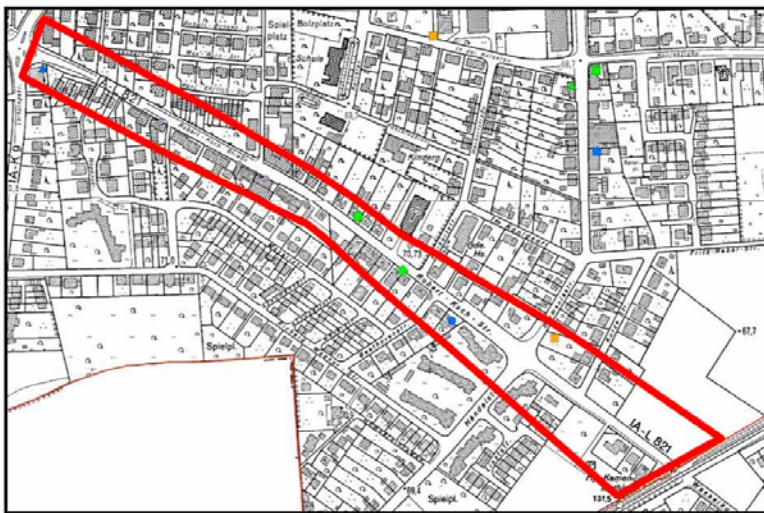


Abb. 1: Abgrenzung Stadtteilzentrum Methler (Quelle: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Juni 2005)



Abb. 2 Abgrenzung Quartiersversorgungszentrum Kaiserau (Quelle: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Juni 2005)

Die Zentren tragen maßgeblich zur Lebensqualität und zur Versorgung in der Stadt bzw. im Stadtteil bei. Daher ist es Ziel der Stadt Kamen, diese langfristig zu sichern und bedarfsorientiert zu entwickeln. Dies erfordert eine konsequente zentrenorientierte Ansiedlungspolitik. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen sollen zur Stärkung der Zentren auch großflächige Einzelhandelsansiedlungen in Zentrenbereichen realisiert werden, soweit sie von der örtlichen Kaufkraft getragen werden. Eine Annäherung an eine 100%ige Kaufkraftbindung soll erfolgen, aber innerhalb des definierten Stadtteilzentrums. Demnach sind weitere Einzelhandelsansiedlungen insbesondere für den Bereich der Nahversorgung an nicht (Stadtteil-)integrierten Standorten zu vermeiden.

Für den Stadtteil Methler empfiehlt das Einzelhandelskonzept eine Stärkung des Stadtteilzentrums im Bereich der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Schaffung einer Potentialfläche innerhalb des Stadtteilzentrums wird als vorrangiges Ziel definiert.

Eine Ansiedlung außerhalb der festgelegten Zentren- bzw. Versorgungsbereiche würde diese nachhaltig schwächen. Die gesetzten Ziele könnten nicht erreicht werden. Daher sind im MI und GE Nutzungen auszuschließen, die eine Schwächung der Zentren- bzw. Versorgungsbereiche zur Folge hätten. Für den Stadtteil Kamen-Methler und dessen Versorgungssituation soll das innerhalb der definierten Zentren bestehende Einzelhandelsangebot langfristig gesichert, Neuansiedlungen in diesen Bereichen gefördert und städtebauliche Strukturen erhalten und verbessert werden. Zur Erreichung dieser Ziele soll daher Einzelhandel u. a. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me ausgeschlossen sein.

Aufgrund der Lage deutlich außerhalb des abgegrenzten Stadtteilzentrums würde ein Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) und / oder den Sortimentsbereich der sogenannten innenstadtrelevanten Warengruppen gem. Einzelhandelserlass NW anbieten, dem Ziel der Stadt Kamen die definierten Zentren zu sichern und zu entwickeln entgegenstehen. Durch die vorhandene städtebauliche Zäsur, der Bahnstrecke Dortmund – Hamm, kann der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“ auch nicht als Ergänzung des definierten Stadtteilzentrums gesehen werden.

Innerhalb des definierten Stadtteilzentrums gibt es ausreichend Entwicklungspotentiale, um den im Einzelhandelsgutachten festgestellten Defizite für den Stadtteil Kamen-Methler auszugleichen. Die Ausweisung zusätzlicher Flächen für Einzelhandel mit Sortiments des täglichen Bedarfes und innenstadtrelevanten Warengruppen außerhalb des definierten Zentrums würden einer Aktivierung dieser Potentiale entgegenstehen. Gerade die Kombination des Angebotes von Produkten des aperiodischen und des periodischen Bedarfes innerhalb des Stadtteilzentrums ist erforderlich um dieses langfristig zu sichern.

Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes sollen insbesondere auch die vorhandenen gewerblichen Strukturen gesichert werden. Gleichzeitig werden adäquate Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für beide Ausweisungen (GE u. MI) ist eine max. 2-geschossigen Bebauung festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) werden gem. § 17 BauNVO für das Gewerbegebiet mit 0,8 und für das Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6 bzw 1,2.

Die gewählten Maße der baulichen Nutzung führen im Ergebnis zu einer städtebaulich sinnvollen Integration des Bebauungsplanbereiches in das weitere Umfeld des Stadtteiles.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Das Gewerbegebiet wird durch die vorhandene Ringstraße erschlossen. Die Erschließung des Mischgebietes ist durch die Wasserkurler Straße (L 821) und den Ahornweg gesichert. Der durch zusätzliche Bebauung verursachte Quell- und Zielverkehr kann problemlos über diese Straße abgewickelt werden. Veränderungen im Bereich der Wasserkurler Straße (L 821) sind nicht vorgesehen. Sofern zukünftig Umbaumaßnahmen notwendig werden, sind diese mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Hagen, abzustimmen.

Der Anschluß an den ÖPNV ist durch eine Haltestelle der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an der Wasserkurler Straße sichergestellt.

Der DB-Haltepunkt Kamen-Methler (Bahnlinie Dortmund – Hamm) befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe und trägt zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Planbereiches bei.

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

Das durch eine evtl. Neubebauung zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann vom vorhandenen Kanalsystem aufgenommen werden. Bei großflächigen Versiegelungen kann eine Rückhaltung des Oberflächenwassers mit gedrosseltem Abfluss auf eigenem Grundstück notwendig werden. Entwässerungsplanungen sind mit den dafür zuständigen Behörden und Stellen abzustimmen.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen und der geordneten städtebaulichen Entwicklung der z.Z. noch vorhandenen Freiflächen im Planbereich. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Anforderungen und Grundsätzen der Bauleitplanung.

Bei der Befriedigung der sozialen, kulturellen und religiösen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner und ihres Bedarfs an privaten Gütern und Dienstleistungen hält der Stadtteil Kamen-Methler ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge bereit.

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

8. Planverwirklichung

Da große Bereiche des Plangebietes bereits bebaut sind, stehen für eine Neubebauung nur noch Restflächen zur Verfügung. Mit dem Bebauungsplan werden die Grundlagen für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB geschaffen. Konflikte sind nicht zu erwarten.

9. Kosten- und Finanzierung

Zusätzliche Kosten für die Baureifmachung und Erschließung noch bebaubaren Restflächen des Plangebietes müssen noch ermittelt werden.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 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. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Pkt. 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Der überwiegende Teil des Planbereiches ist, bedingt durch die gewerbliche Nutzung, durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Der Bebauungsplan lässt Erweiterungen auf vorhandenen Betriebsgeländen zu.

Der Bereich des Bebauungsplanes, der für eine Neubzw. Erstbebauung zur Verfügung steht, wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und ist als Mischgebiet ausgewiesen. Die Fläche hat eine Größe von ca. 7.900 qm. Die Festsetzungen des Bebauungs-

ungsplanes lassen eine max. Neuversiegelung von insgesamt 5.380 qm in Form überbaubarer Flächen zu.

10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Zuge der Bauleitplanung sind die Gemeinden über die Regelungen des Baugesetzbuches und weitergehender Rechtsgrundlagen 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.

Die Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs führte zu dem Ergebnis, daß die Planung gegenüber dem Bestand ein Biotopwertminus von **4.055,0** aufweist.

Dieses Minus kann im Planbereich nicht ausgeglichen werden. Als Kompensation wird an anderer Stelle im Stadtgebiet eine ca. 10.000 qm Ackerfläche mit heimischen Baumarten, Krautsaumflächen, Gebüsch und Feldgehölzen ökologisch aufgewertet. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche einer ca. 7 ha großen Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im OT Heeren-Werve zwischen Seseke und Böing Holz. Ein Lageplan ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. Mit dieser Maßnahme ist der Biotopwertverlust vollständig ausgeglichen.

Die Kompensationsmaßnahmen sollen im Winterhalbjahr 2006/2007 fertiggestellt werden.

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

Kamen, 19. Mai 2006

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 32 Ka-Me

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Planes werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt getroffen:

1. Die Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO entsprechend ihrer Schallemissionen gegliedert. In den jeweiligen Teilgebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

	IFSP	
	tags	nachts
Fläche A	65 dB(A)	50 dB(A)
Fläche B	60 dB(A)	45 dB(A)
Fläche C	60 dB(A)	45 dB(A)
Fläche D	60 dB(A)	45 dB(A)
Fläche E	60 dB(A)	45 dB(A)
Fläche F	60 dB(A)	50 dB(A)

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel L_{WA} der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel L_{WA,zul} nicht überschreitet:

$$L_{WA,zul} = IFSP + 10 \cdot \lg(S / S_0)$$

mit S Fläche des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks (S₀ = 1 m²).

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der gemäß TA Lärm ermittelte Beurteilungspegel der Anlagen- bzw. Betriebsgeräusche folgende Werte nicht überschreitet:

- a) das dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent IK

$$IK = L_{WA,zul} - 20 \cdot \lg(s / s_0) - 8$$

mit s Entfernung vom Mittelpunkt des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks zum maßgeblichen Immissionsort (s₀ = 1 m)

oder

- b) einen Irrelevanzwert, der am maßgeblichen Immissionsort 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nach Punkt 6.1 TA Lärm liegt

2. Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 sowie Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) und / oder den Sortimentsbereich der sogenannten innerstadtrelevanten Warengruppen gem. Anlage 1 Teile A und B des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996 anbieten unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gem. § 6 (3) BauNVO sind unzulässig. Zur Begründung siehe insbesondere 5.2 „Art der baulichen Nutzung“.
3. Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel und sonstige

Güter des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) und / oder den Sortimentsbereich der sogenannten innenstadtrelevanten Warengruppen gem. Anlage 1 Teile A und B des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996 anbieten unzulässig. Zur Begründung siehe insbesondere 5.2 „Art der baulichen Nutzung“.

4. In den Gewerbegebieten ist für je 250 qm neu versiegelter Fläche je ein standortgerechter, großkroniger Baum zu pflanzen.

Artenliste:

Hainbuche	Rotbuche	Esche	Stieleiche
Eberesche	Winterlinde	Sommerlinde	Bergulme
Feldahorn			

5. 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, je qm eine Pflanze. Dazwischen anteilig 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 getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB:

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 32 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.

Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB:

1. Im Bebauungsplan sind gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB die Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgeht.
2. Im nordwestlichen Plangebiet an der Wasserkurler Straße ist ein ca. 1.590 qm großer Bereich gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die bekannten Belastungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 3.4. dargestellt und erläutert.

Hinweise und Empfehlungen:

1. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw. wiederzuverwenden.
2. Eine Nutzungsänderung für die gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche ist im Rahmen notwendiger Genehmigungen bezüglich evtl. vorhandener Bodenbelastungen gutachterlich zu begleiten. Im Hinblick auf eine geänderte Nutzung sind notwendige Sanierungsarbeiten durchzuführen.
3. Die Kreisverwaltung Unna ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren und im Vorfeld von Baumaßnahmen und Flächenumnutzungen zu beteiligen.
4. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen.

Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

5. 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 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 NW).

6. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, sind bei der Anlage von Stellflächen für Kraftfahrzeuge nach Möglichkeit Rasengittersteine, Schotterrassen, großfugiges Pflaster o.ä. zu verwenden.
7. Industrie- und Gewerbebetrieben ist vor Ansiedlung die Auflage zu erteilen, die eventuell erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen. Ferner ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, inwieweit eine Versickerung anstelle einer gedrosselten Einleitung in die Mischkanalisation möglich ist.
8. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann bei Unterkellerung von Wohngebäuden eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann auch für Gebäudedrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserdurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.
9. In der Vergangenheit hat es bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet gegeben.
10. Umbaumaßnahmen an der L 821 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Hagen, abzustimmen.

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Bebauungsplan Nr. 32 Ka-Me

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	33.262	0,0	0,0
2.2	Böschung	451	0,2	90,2
3.1	Acker, intensiv genutzt	7.839	0,3	2.351,7
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	6.783	0,2	1.356,6
4.3	Grünfläche in Gewerbegebieten	8.150	0,2	1.630,0
4.4	Rasen	11.024	0,2	2.204,8
8.2	Baumgruppen, standortheimisch	1.047	0,8	837,6
Summe		68.556		8.470,9

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

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	7.229	0,0	0,0
Gewerbegebiet 1 (0,8) = 26.980 qm				
1.1	Gebäude (60%)	21.584	0,0	0,0
4.3	nicht überbaubare Fläche (20%)	5.396	0,2	1.079,2
Gewerbegebiet 2 (0,8) = 16.942 qm				
1.1	Gebäude (80%)	13.554	0,0	0,0
4.3	nicht überbaubare Fläche (20%)	3.388	0,2	677,6
Mischgebiet (0,6) = 15.362 qm				
1.1	Gebäude (60%)	9.217	0,0	0,0
4.3	nicht überbaubare Fläche (40%)	6.145	0,2	1.229,0
8.3	Feldgehölze, reich strukturiert, Neuanl.	2.043	0,7	1.430,1
Summe		68.556		4.415,9

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

-4.055,0

IST - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1	Acker, intensiv genutzt	10.138	0,3	3.041,3
	Summe	10.138		3.041,3

SOLL - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
6.3	Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen	10.138	0,7	7.096,3
	Summe	10.138		7.096,3

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = **4.055,0**

Gesamtbilanz **0,0**

