

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. RT 108 „Kanalstraße“  
in Bergkamen-Rünthe**

**Inhalt:**

1. Planungsanlass und Planungsziel
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Verfahren
4. Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen
  - 4.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse
  - 4.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen
  - 4.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
  - 4.4 Vorhandene Belastungen /bergbauliche Einwirkungen
  - 4.5 Umgebende Nutzungen
5. Übergeordnete und sonstige Planungen
  - 5.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung
  - 5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 5.3 Landschaftsplan
  - 5.4 Berücksichtigung Rahmenplanung /Strukturkonzept
  - 5.5 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen
6. Inhalt des Bebauungsplans
  - 6.1 Städtebauliche Bilanzierung
  - 6.2 Städtebauliches Konzept /Verkehrskonzept
  - 6.3 Art der baulichen Nutzung
  - 6.4 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.5 Örtliche Bauvorschriften
  - 6.6 Denkmalschutz
7. Infrastruktur
  - 7.1 Erschließung
  - 7.2 Technische Ver- und Entsorgung
  - 7.3 Soziale Infrastruktur
  - 7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen
8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - 8.1 Immissionsschutz
  - 8.2 Schutz vor bergbaulichen Einwirkungen
  - 8.3 Altlasten
  - 8.4 Grundwasserschutz
9. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt
  - 9.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 9.2 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft
  - 9.3 Ausgleichsmaßnahmen
10. Kosten

## **1. Planungsanlass und Planungsziel**

Am 1.4.2004 wurde durch den Rat der Stadt Bergkamen die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans RT 108 „Kanalstraße“ beschlossen.

Bereits am 7.6.1999 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Bergkamen das „Städtebauliche Grobkonzept Marktplatz Rünthe /Kanalstraße“ beschlossen, das für den Bereich westlich der Kanalstraße Wohnbauflächen vorsieht.

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Plangebiet einer aufgelockerten, gering verdichteten sowie durchgrüneten Wohnbebauung zuzuführen. Das Gebiet weist städtebaulich eine gute Eignung für eine Wohnnutzung aufgrund seiner Lage inmitten vorhandener Siedlungsbereiche sowie der Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen an der Rünther Straße auf. Hierdurch sowie durch den angrenzenden Datteln-Hamm-Kanal, der Nähe zum Hafen Rünthe und zum Landwehrpark besitzt die Fläche zudem eine hohe Lagequalität. Im Ortsteil Rünthe der Stadt Bergkamen besteht weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser. Dies begründet sich dadurch, dass der Stadtteil Rünthe sich in den vergangenen Jahren zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt hat.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen die Fläche als Grünfläche „Dauerkleingärten“ darstellt, erfolgt gleichzeitig eine Flächennutzungsplan-Änderung. Die bisherige Darstellung „Dauerkleingärten“ entspricht im Stadtteil Rünthe nicht mehr dem Bedarf.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Bergkamen im Ortsteil Rünthe.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den südlichen Böschungsfuß des Dammes des Datteln-Hamm-Kanals
- im Nordosten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Wohngebäude Kanalstraße Nrn. 45, 49, 51, 53 und Hellweg Nr.2
- im Südosten durch die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Kanalstraße und die nordwestliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Kanalstraße Nr. 19
- im Südwesten durch die westlichen Grundstücksgrenzen des Flurstücks 209.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha.

## **3. Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.8.1997. Die Bebauungsplan-Aufstellung erfolgt gleichzeitig mit der erforderlichen Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

Der §244 Abs.2 Baugesetzbuch –Überleitungsvorschriften- findet hier Anwendung, da das Verfahren

- mit dem Aufstellungsbeschluss vor Juli 2004 eingeleitet wurde und
- davon auszugehen ist, daß die Rechtskraft vor dem 20.7.2006 erlangt sein wird.

## **4. Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen**

### **4.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse**

Das Plangebiet liegt in nahezu ebenem Gelände. Es liegt ein geotechnischer Bericht aus dem Jahr 2002 für die Fläche des Bebauungsplangebietes vor. Der Bericht enthält konkrete Angaben über die Untergrundverhältnisse (Schichtenfolge, Grundwasserverhältnisse), Bodengruppen und Bodenklassen sowie Angaben zur Versickerungsfähigkeit.

Es handelt sich unterhalb der Mutterbodenschicht um sandige bis schluffige Bodenarten. In dem gesamten Gebiet besteht ein hoher Grundwasserstand. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 0,5 und 1,8 Metern.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Oberflächenwasser ist mäßig bis gering, da diese Böden nicht in der Lage sind, anfallendes Niederschlagswasser in ausreichender Menge aufzunehmen und in den Untergrund abzuleiten. Von einer direkten Versickerung in diesem Bereich wird entsprechend der Ergebnisse des geotechnischen Berichtes abgeraten.

Bei der gegebenen Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden.

Durch das Gebiet zieht sich außerdem ein ehemalig offener Wassergraben, der verrohrte Landwehrgraben. Anfang der 1930er Jahre wurde der Graben als begradigter Wasserlauf mit offener Betonrinne angelegt. Um 1980 wurde der Graben, damals noch in Trägerschaft des Lippeverbandes, mit einem Betonrohr versehen und verfüllt.

Das Rohr hat einen Durchmesser von 0,3m, die Tiefe beträgt von Kanalsole bis Gelände zwischen 1,3m und 2,10m. Die Verrohrung hat Anschluss an den Schmutzwasserkanal sowie das Rückhaltebecken des Lippeverbandes mit Überlauf in die Bever.

Die Grabenparzelle soll zur Erhaltung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit nicht durch feste bauliche Anlagen, ausgenommen die querende Erschließungsstraße, überbaut werden.

Im Nordwesten an das Plangebiet grenzend liegt der mehrere Meter hohe Damms des Datteln-Hamm-Kanals. Er besitzt zum Plangebiet hin einen Entwässerungsgraben am Böschungsfuß.

#### **4.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen**

Neben einigen vorhandenen privaten Wohngrundstücken entlang der Kanalstraße werden die Flächen derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland bzw. Ackerfläche genutzt. Die Parzelle des verrohrten Landwehrgrabens, die sich quer durch das Gebiet zieht, wird größtenteils beidseitig gesäumt von erhaltenswerten Weißdornhecken.

Außer auf den bebauten Hausgrundstücken befindet sich kein Baumbestand im Plangebiet. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Gebäudegrundstück (altes Fachwerkhaus mit großem Nutz- und Ziergarten) im dörflich-ländlichen Charakter. Es besteht von der Kanalstraße aus eine offene, unverbaute Sicht auf das Gebäude.

#### **4.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Parzelle des verrohrten Landwehrgrabens befindet sich in städtischem Eigentum. Bei sämtlichen übrigen Flächen handelt es sich um Flächen in Privateigentum.

#### **4.4 Vorhandene Belastungen/bergbauliche Einwirkungen**

Die Parzelle des verrohrten Landwehrgrabens ist im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnet. Grund hierfür ist, daß die Zusammensetzung des Verfüllmaterials des Grabens nicht genau bekannt ist. Aus diesem Grund wurde eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung beauftragt (vgl.hierzu 8.3).

Ansonsten sind Bodenverunreinigungen sowie sonstige standortbezogene Belastungen nicht bekannt.

Es ist mit bergbaulichen Einflüssen zu rechnen. Eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind mit der Deutschen Steinkohle AG abzustimmen.

Lärmbelastungen durch Straßenverkehr sind nicht zu erwarten (vgl. hierzu 8.1).

#### **4.5 Umgebende Nutzungen**

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Datteln-Hamm Kanal. Nach Süden und Osten ist das Plangebiet umgeben von vorhandenen Wohngebieten. Nach Südwesten schließt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grün- und Ackerland) an.

Für die vorgesehene Nutzung im Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ sind hinsichtlich der vorhandenen angrenzenden Nutzungen keine Konflikte zu erwarten.

### **5. Übergeordnete und sonstige Planungen**

#### **5.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung**

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund – Kreis Unna – Hamm, wird die Fläche des Bebauungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

#### **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen stellt bisher für den Bereich „Grünfläche - Dauerkleingärten -“ dar. Diese Darstellung entspricht im Stadtteil Rünthe nicht mehr dem Bedarf. Die erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt gleichzeitig mit der Bebauungsplan-Aufstellung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

#### **5.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 des Kreises Unna, Raum Werne-Bergkamen . Im Landschaftsplan werden daher keine Aussagen zum Plangebiet gemacht.

#### **5.4 Berücksichtigung Rahmenplanung/Strukturkonzept**

Am 7.6.1999 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Bergkamen das „Städtebauliche Grobkonzept Marktplatz Rünthe /Kanalstraße“ beschlossen. Das Konzept sieht vor, dass die Fläche westlich der Kanalstraße einer aufgelockerten, durchgrünten Wohnbebauung zugeführt werden soll. Diesem Ziel wird durch den Bebauungsplan entsprochen.

#### **5.5 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

Für die das Plangebiet umgebenden Bereiche setzen die vorhandenen Bebauungspläne RT 46 und RT 57 ebenfalls Wohngebiete fest.

### **6. Inhalt des Bebauungsplans**

#### **6.1 Städtebauliche Bilanzierung**

Die städtebauliche Bilanzierung für das Bebauungsplangebiet ist in der Anlage 1 zur Begründung dargestellt.

#### **6.2 Städtebauliches Konzept /Verkehrskonzept**

Die Fläche innerhalb des Bebauungsplangebietes soll zum überwiegenden Teil einer aufgelockerten, durchgrünten Wohnbebauung zugeführt werden. Dies soll durch Einzel- und Doppelhäuser mit einem bis zwei Vollgeschossen erfolgen. Die Zahl der Wohneinheiten würde bei ca. 45 WE liegen. Die Größe der Baugrundstücke soll jeweils bei mehr als 300 qm liegen. Durch die Festlegung der Baugrenzen werden die Raumkanten so definiert, daß Straßen und Platzräume unter Erhalt wichtiger Sichtbeziehungen gebildet werden.

Die Sicht auf das prägende Fachwerkhaus westlich der Kanalstraße wird erhalten.

Die Erschließungsstraßen sollen als „verkehrsberuhigte Bereiche“, die Wendepunkte als erlebbare Platzräume angelegt werden. Die Straßenbreite wurde mit 6 Metern so gewählt,

dass einseitig in den einfahrtsfreien Abschnitten Längsstellplätze sowie kleinkronige Straßenbäume angeordnet werden können.

Spielflächen für Kinder und Jugendliche sind zum einen in erreichbarer Entfernung im Bereich des vorhandenen Spielplatzes im „Landwehrpark“ vorhanden, zum anderen auf Freiflächen wie der „Grünfläche am Kanal“.

Einen wichtigen Punkt des Konzeptes stellt das Rad- und Fußwegesystem dar, insbesondere die Aufrechterhaltung bzw. Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung vom Landwehrpark zum Datteln-Hamm-Kanal („Grünfläche am Kanal“). Insofern ergibt sich ein sinnvoller Anschluss an die durchgehenden Treidelpfade (Kanalweg) am Datteln-Hamm-Kanal mit Anschluss an das überregionale Rad-/Wanderwegenetz.

Insbesondere ergibt sich auch eine hervorragende Freizeitwegeverbindung zum Hafen Rünthe.

Die Verbindung zwischen Landwehrpark und Grünfläche am Kanal erfolgt über die Erschließungsstraßen der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes. Eine Begrünung durch Straßenbäume soll den grünverbindenden Charakter unterstreichen.

Auf der ca. 12 m breiten Parzelle des nicht überbaubaren verrohrten Landwehrgrabens soll eine öffentliche, naturnah gestaltete Grünfläche mit Fuß- und Radweg und Anschluss an die Kanalstraße sowie an die Grünfläche am Kanal entstehen. Im nordwestlichen Bereich bekommen die Wege einen Anschluss an den Kanalweg sowie die südliche Salzstraße. Die Herstellung des ehemaligen Landwehrgrabens als naturnah gestaltete öffentliche Grünfläche stellt somit zum einen eine städtebaulich sinnvolle Grünverbindung, zum anderen eine Erholungs- sowie ökologische Ausgleichsfläche dar. Neben dem Erhalt der beidseitig der Parzelle verlaufenden Weißdornhecke sollen Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation durchgeführt werden.

### **6.3 Art der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung des Nutzungszieles „Wohnen“ wird im Plangebiet „Reines Wohngebiet WR“ festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht zudem den vorhandenen Grundstücksnutzungen auf den Wohnbaugrundstücken innerhalb des Gebietes und der angrenzenden Umgebung. Insofern sind hinsichtlich der Nutzungsart keine Konflikte zu erwarten.

### **6.4 Maß der baulichen Nutzung**

Die Geschossigkeit für die Wohngebäude im Plangebiet wird auf ein Vollgeschoss mit einer maximalen Firsthöhe von 9.50 m festgesetzt. Hierdurch soll eine Überhöhung der Gebäude und somit eine zu starke bauliche Verdichtung des Gebietes vermieden werden. Dem städtebaulichen Ziel, eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung in diesem Bereich anzustreben, wird somit Rechnung getragen. Als Dachformen sollen Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zugelassen werden. Die Dachneigungen werden für Sattel- und Walmdächer auf 32 - 45 Grad festgesetzt, damit eine weitgehende Einfügung in die Umgebungsbebauung erzielt wird. Für die Pult- und Zeltdächer wird als zulässige Dachneigung 25 bis 32 Grad festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für alle Grundstücke wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt

### **6.5 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Gestaltung des Straßenbildes werden die Einfriedungen an der Straßenseite auf max. 1,10 m Höhe festgesetzt. Bewirkt werden soll hierdurch ein offener Straßenraum, der durch die vorderen Gebäudekanten und nicht durch überhöhte Zäune, Mauern u. ä. gefasst wird. Damit eine flächige Versiegelung und damit ein stark versiegelter Charakter der vorderen Grundstücksflächen vermieden wird, wird ein geringer Versiegelungsgrad von Zufahrten und Stellplätzen festgesetzt.

### **6.6 Denkmalschutz**

In dem Planungsareal ist aufgrund der Nähe zur historischen Siedlungsachse „Lippe“ mit bisher noch unbekanntem Bodenfunden zu rechnen. Sollten im Bereich des Plangebietes bei

Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, sind die zuständigen Stellen umgehend zu unterrichten. Dazu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ansonsten werden denkmalpflegerische Belange durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **7. Infrastruktur**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Kanalstraße als Sammelstraße. Von hier aus soll über Anliegerstraßen bzw. Wohnwege die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgen.

Die Erschließungsstraße quert an zwei Punkten den verrohrten Landwehrgraben (Lage, Querschnitt und Weiterführung der Verrohrung siehe 4.1).

Die neuen Wohnbauflächen sind über die Buslinien S 20 und R 81 mit Haltepunkt „Kanalstraße“ sowie über die Linie 128 (zeitweilige Bedienung) mit Haltepunkten „In der Dille“ und „Am Landwehrpark“ an das ÖPNV -Netz angeschlossen.

Über öffentliche Straßen sowie Fuß- und Radwege sind die Versorgungseinrichtungen an der Rünther Straße fußläufig erreichbar.

Das Bebauungsplangebiet hat direkten Anschluss an den Kanalweg (Datteln-Hamm -Kanal) als weiterführende Fuß- und Radwegeverbindung.

### **7.2 Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung soll über die Versorgungsleitungen sowie die Entwässerungsleitung in der Kanalstraße erfolgen.

Im Bereich der Kanalstraße steht ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal zur Verfügung, der hydraulisch ausreicht zur Aufnahme sämtlicher Abwässer des Bebauungsplangebietes. Ein entsprechender Nachweis wird über eine ergänzende Schmutzfrachtberechnung durch den Lippeverband in der ersten Hälfte des Jahres 2006 erbracht.

Eine direkte Aufnahmefähigkeit für Oberflächenwasser besteht, wie unter 4.1 erläutert, nicht. Der verrohrte Landwehrgraben ist zudem aufgrund des geringen Rohrdurchmessers für eine Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet nicht ausreichend. Eine Öffnung des Grabens zur Aufnahme des Oberflächenwassers ist nicht sinnvoll, da dies nur einen Abschnitt des verrohrten Grabens beträfe. Außerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Graben weitestgehend überbaut. Hinzu kommt, daß aufgrund des bei der Grabenauffüllung verwendeten Materials eine offene Wasserführung nicht möglich ist (vgl.8.3).

Die notwendigen Netze der Versorgungsträger sind im Bereich der Kanalstraße vorhanden. Die Energieversorgung (Gas, Strom) ist über die Gemeinschaftsstadtwerke Kamen sichergestellt, die Trinkwasserversorgung über die Gelsenwasser AG als örtlichem Versorgungsträger. Der Anschluss an das Fernmeldenetz erfolgt über die Einrichtungen der privaten Telekommunikationsunternehmen.

### **7.3 Soziale Infrastruktur**

Der erneuerte Spielplatz am Landwehrpark sowie die Grünfläche im Westen des Plangebietes bieten Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Bei Bedarf können auf der westlichen Grünfläche auch Spielgeräte montiert werden.

In fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich weiterhin im Bereich der Rünther Straße soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Begegnungsstätten.

### **7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

In fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich im Bereich der Rünther Straße sowie Kanalstraße Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs und sonstige Versorgungseinrichtungen. Entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen stellt die mittlere Rünther Straße den zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil Rünthe dar.

## **8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **8.1 Immissionsschutz**

Bei der Nutzung der an das Bebauungsplangebiet angrenzenden oder im Gebiet liegenden Grundstücke handelt es sich derzeit ausschließlich um Wohnnutzung. Insofern sind keine Immissionen durch angrenzende oder im Gebiet liegende Gewerbenutzungen zu erwarten. Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ festgesetzt; die bestehenden Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne sind WA- bzw. WR-Gebiete entsprechend § 3 und § 4 BauNVO.

Die zusätzlich zu erwartende Verkehrsbelastung ist durch die hinzukommenden ca. 45 Wohneinheiten auf der ohnehin sehr gering belasteten Kanalstraße als nicht erheblich einzustufen. Im Verkehrsentwicklungsplan 1991/92 wird die Kanalstraße mit weniger als 2000 KFZ im durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) als „sehr gering belastet“ eingestuft. Es ist davon auszugehen, dass sich die Belastung seitdem nur unwesentlich verändert hat und auf jeden Fall unter 2000 KFZ liegt. Das gleiche gilt für die Straße „Hellweg“, die als Sammelstraße überwiegend Anliegerverkehre aufweist und als „gering belastet“ einzustufen ist. Die Straße Ostenhellweg L736 liegt ca. 250 m vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet wird zu großen Teilen durch die Brückenrampe des Hellwegs am Datteln-Hamm-Kanal sowie durch den Deich des Datteln-Hamm-Kanals zur L736 hin abgeschirmt, was eine Ausbreitung von Schallimmissionen in das Plangebiet weitgehend reduziert.

Die Werner Straße B233 liegt ca. 400 m entfernt. Zwischen Plangebiet und Bundesstraße liegen verschiedene bebaute Wohnsiedlungsbereiche. Auch hier stellt der Deich des Datteln-Hamm-Kanals eine weitgehende Abschirmung des Plangebietes zur Werner Straße hin dar. Daher kann von einer Einhaltung der Schallimmissionsorientierungswerte für das Plangebiet ausgegangen werden.

### **8.2 Schutz vor bergbaulichen Einwirkungen**

Da mit bergbaulichen Einflüssen zu rechnen ist, sind vor Baubeginn eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG abzustimmen. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

### **8.3 Altlasten**

Die Parzelle des verrohrten Landwehrgrabens ist im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnet. Grund hierfür ist, daß die Zusammensetzung des Verfüllmaterials des Grabens nicht genau bekannt ist. Um eine Gefährdung der relevanten Schutzgüter (Grundwasser sowie menschliche Gesundheit) auszuschließen, wurde eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung im Nov. 2005 beauftragt. Art und Umfang der Untersuchung wurden am 8.11.05 mit dem Kreis Unna abgestimmt.

Entlang des verfüllten ehemaligen Landwehrgrabens wurden acht Aufschlusssondierungen erstellt. Neben umgelagerten Sand- und Schluffböden wurden anthropogene Fremdmaterialien wie Glisaschen, Glasbetonschotter, Holz, Ziegelbruch und Kohlepartikel angetroffen. Es wurden geringfügige Schwermetall- und PAK-Konzentrationen festgestellt. In der außerdem durchgeführten Grundwasseruntersuchung wurden keine PAK und Schwermetalle nachgewiesen.

Die Untersuchungsergebnisse der Proben aus dem oberflächennahen Boden belegen keinen Altlastenverdacht. Die nachgewiesenen Schwermetall- und PAK-Konzentrationen liegen unterhalb der Prüfwerte für den Schadstofftransfer Boden-Mensch. Weitergehende Untersuchungen werden aus gutachterlicher Sicht für nicht erforderlich angesehen.

Die vorgesehene Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist daher mit den Ergebnissen der Gefährdungsabschätzungsuntersuchung vereinbar.

Im übrigen Bereich des Bebauungsplangebietes liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altablagerungen vor.

## **8.4 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers wird die Festsetzung im Bebauungsplan getroffen, daß Gebäudeteile unterhalb des Geländeniveaus nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise in wasserdichter Ausbauweise zugelassen werden.

## **9. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Die im Bebauungsplan vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche auf bisherigen Außenbereichsflächen liegt unterhalb der Größenordnung, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung des Einzelfalls entspr. Nr.18.7 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (vgl. Anlage 1 des UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - ) oder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB vorgeschrieben ist.

Eine genereller Umweltbericht ist für diesen Bebauungsplan entsprechend §244 Abs.2 BauGB nicht erforderlich.

Die Bebauungsplanung führt insbesondere zu einer teilweisen Versiegelung bisheriger landwirtschaftlich genutzter Freiflächen. Die Versiegelung wird bewirkt durch die überbauten und sonstig versiegelten Teile der privaten Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch die öffentlichen Verkehrsflächen wie Straßen, Fuß- und Radwege.

Die Bebauung soll jedoch nur in aufgelockerter Form mit Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Es werden Grundstücksgrößen von mehr als 300 qm angestrebt. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zufahrten u. a. dürfen entsprechend Festsetzung nur in geringem Versiegelungsgrad ausgeführt werden.

Eine Verringerung der Versiegelung und des Eingriffs wird außerdem durch den Erhalt einer durchgängigen Grünverbindung erreicht. Der durch das Gebiet führende Grünstreifen „Landwehrgraben“ wird einschließlich der beidseitigen säumenden Weißdornhecken durch eine Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern ökologisch aufgewertet.

### **9.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Entsprechend § 1 a (2) Nr.2 BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs sowie die Festlegung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenwertliste der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna.

Dabei wird die Bestandssituation dem geplanten Eingriff gegenübergestellt (vgl. 9.2 „Bilanzierung des Eingriffs“).

### **9.2 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in den Anlagen 2 bis 2 b der Begründung dargestellt. Die Bilanzierung wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna abgestimmt.

- Anlage 2 zeigt die Bilanzierung für die Eingriffsfläche.
- Anlage 2 a zeigt die räumliche Darstellung des Ausgangszustandes (Ist-Zustand) der Eingriffsfläche.
- Anlage 2 b zeigt den Zustand der Eingriffsfläche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Soll-Zustand)

Als Biotoppunktwertdifferenz zwischen Ist-Zustand und Soll-Zustand ergibt sich eine Zahl von 4573,2 Punkten, die außerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden müssen.

### **9.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen für die sich ergebende Biotopwertdifferenz sollen in dem Ausgleichsraum entspr. Anlage 2 c nördlich des „Forellenhofes“ am Westenhellweg im Stadtteil Bergkamen-Rünthe als Teil einer größeren Gesamtmaßnahme realisiert werden.

In dem Teil der Lippeaue wurde durch einen externen Landschaftsplaner in Zusammenarbeit mit der Stadt Bergkamen für eine zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Fläche eine Planung zur ökologischen Aufwertung des Bereiches erarbeitet. Die Aufwertung der Fläche soll der Realisierung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes dienen.

Der Ausgleichsraum befindet sich im Eigentum der Stadt Bergkamen und hat eine Größe von 15.4 ha. Die bisherige Nutzung war „Grünland“.

Die Planung für den Ausgleichsraum erfolgte in Abstimmung mit dem Lippeverband, dem Amt für Agrarordnung in Soest, dem Staatlichen Umweltamt in Lippstadt sowie dem Kreis Unna - Fachbereich Natur und Umwelt.

Der Ausgleichsraum ist eingebettet in das übergeordnete Konzept „Entwicklung Lippeauen“. Das Konzept stellt einen Bestandteil der Strategie des Freiflächengutachtens „Rand und Band - Leitbilder für die Freiraum- und Stadtentwicklung in Bergkamen“ dar. Die Umsetzung des Konzeptes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Bergkamen beschlossen.

Die Planung für den Ausgleichsraum zielt auf die Aufwertung und Regenerierung feuchter Standorte im Gewässerauensystem der Lippe. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage von Kleingewässern /Blänken;
- Entwicklung von nährstoffarmen Rohbodenstandorten mit Entwicklungspotenzial für typische Feuchtgebietsvegetation;
- Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland
- Anlage von stufig aufgebauten Waldrändern mit Gebüsch und Säumen

Die für den Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend o.g. Wertpunktedifferenz innerhalb des in Anlage 2c dargestellten Ausgleichsraums durch die Stadt Bergkamen realisiert. Da die Fläche in städtischem Eigentum liegt, ist eine Realisierung im Anschluss an die Bebauung im Bebauungsplangebiet gewährleistet.

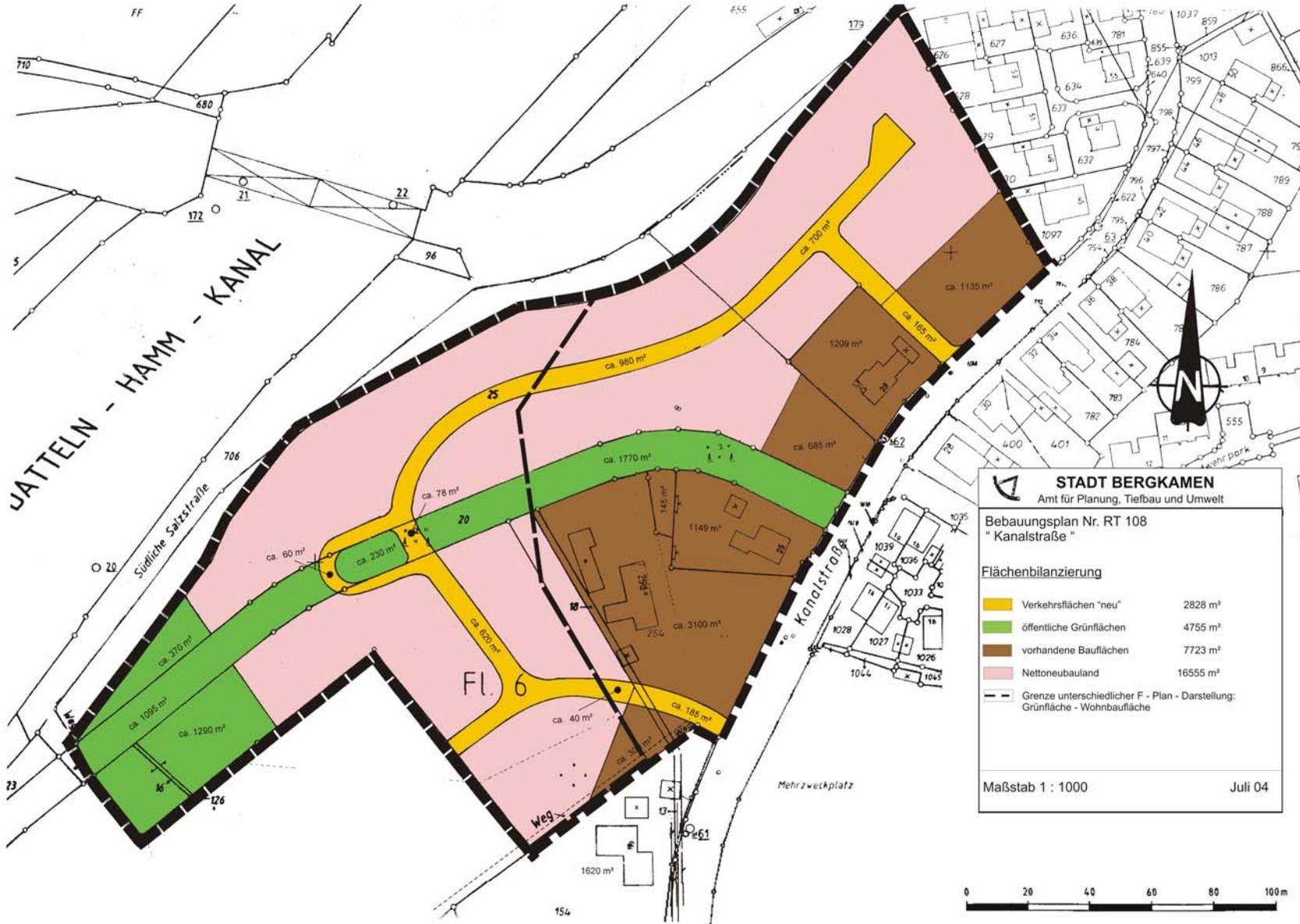
### **10. Kosten**

Die Erschließung des Plangebietes soll durch einen privaten Erschließungsträger über einen Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB durchgeführt werden. Anschließend sollen die Erschließungsanlagen an die Stadt Bergkamen übertragen werden. Die Ausgleichsmaßnah-

men werden ebenfalls über den Erschließungsvertrag an den Erschließungsträger gebunden.  
Es entstehen der Stadt Bergkamen insofern voraussichtlich keine Kosten.

Bergkamen, 11.01.2006

Styrie





## Eingriffsbilanzierung

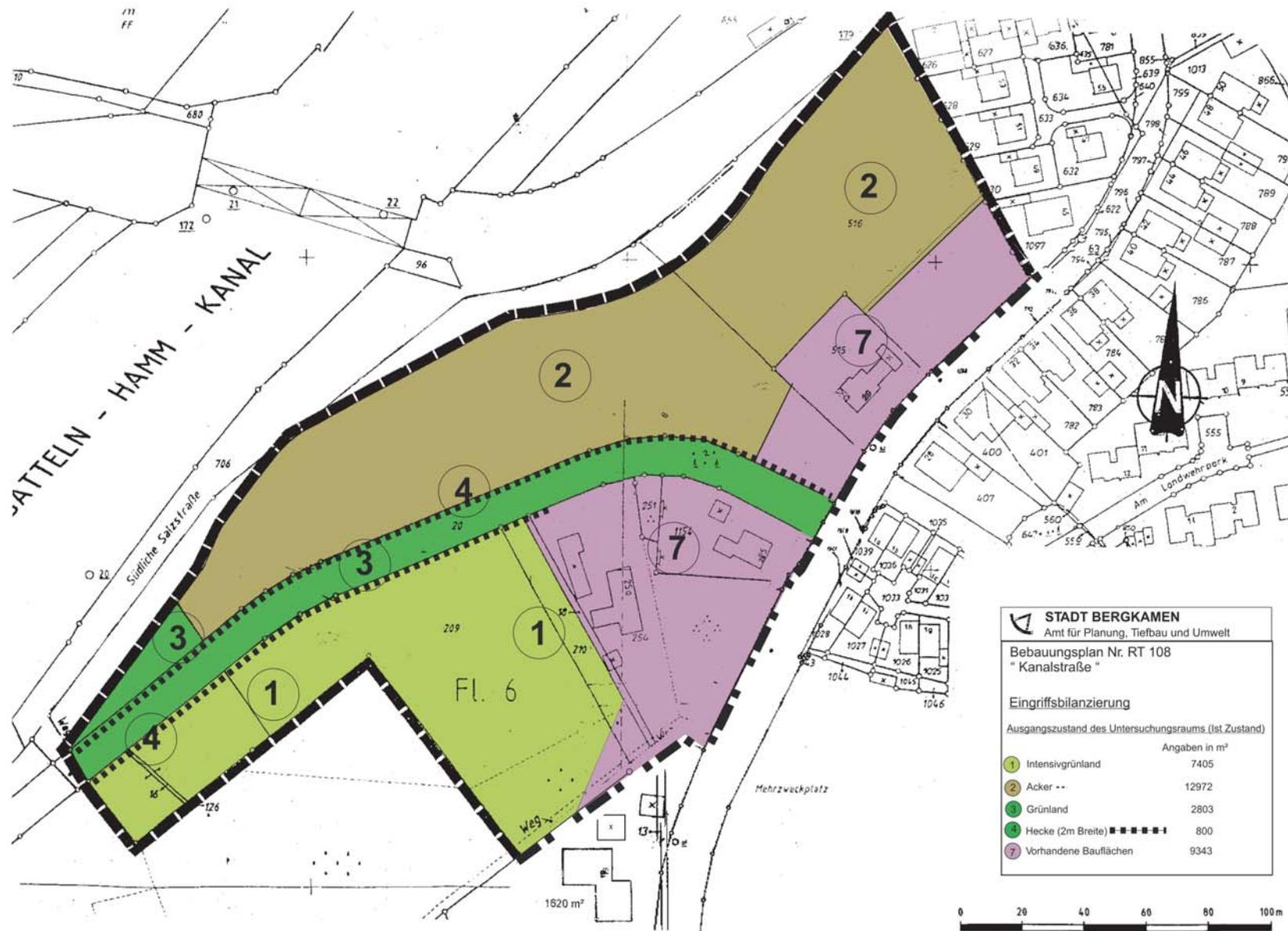
zum Bebauungsplan RT 108 "Kanalstraße" (Anlage 2 zur Begründung)

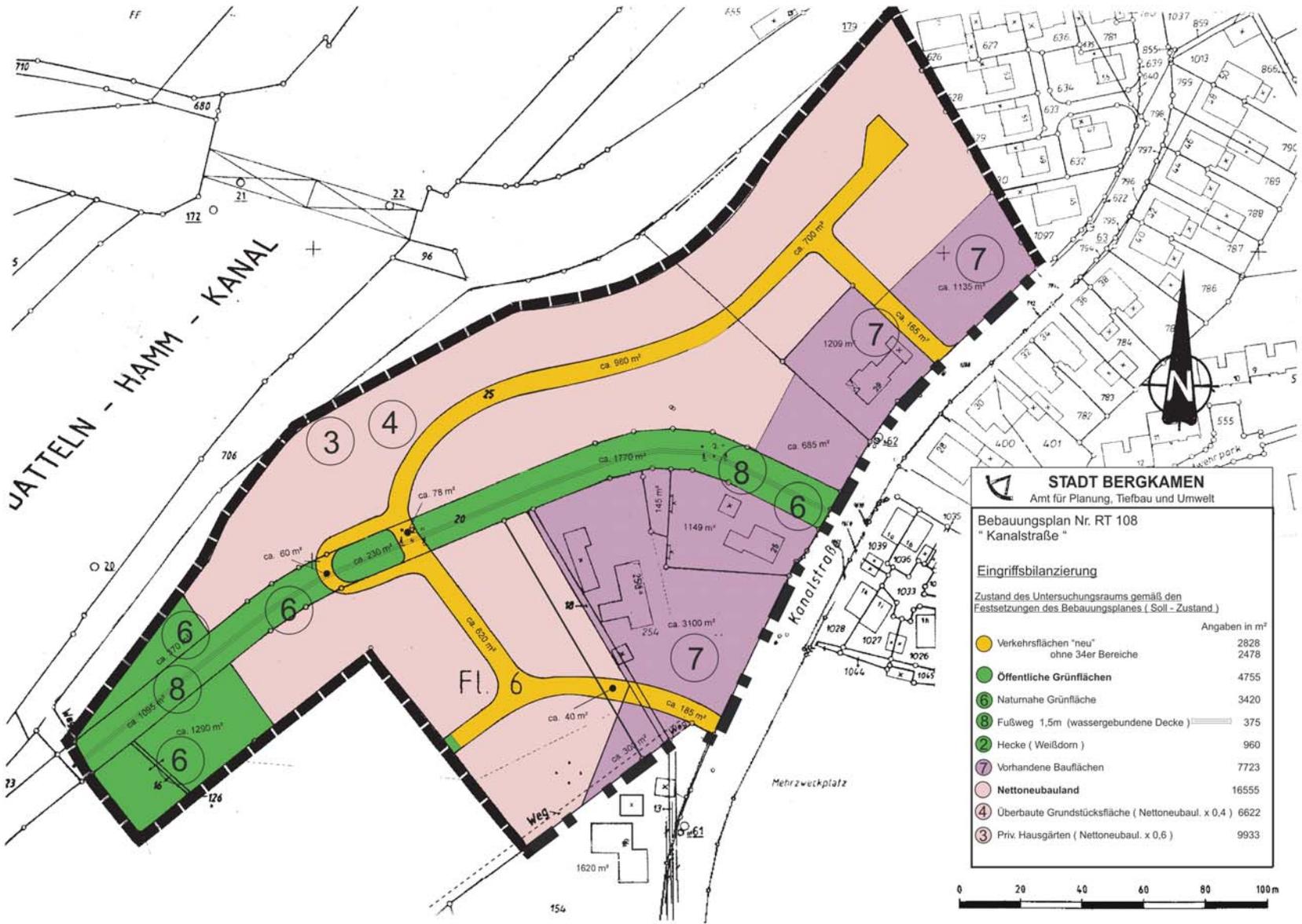
der Stadt Bergkamen

Planungsstand: Okt.2005

1	2	3	4	5	6
<b>A Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Ist-Zustand)</b>					
Flächen-Nr. (s. Plan IST- Zustand)	Code (lt.Biotype n-wertliste)	Biotyp (lt.Biotypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert (lt.Biotypenwertliste)	Einzelflächenwert (SP 4 * Sp 5)
1	3.2	Intensivgrünland	7405	0,4	2962
2	3.1	Acker	12972	0,3	3891,6
3	3.2	Grünland	2803	0,7	1962,1
4	8.1	Hecke (Weißdorn)	800	0,8	640
5					
6					
7	3.2	Vorhandene Bauflächen	9343	0	0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
Gesamtfläche (Summe Spalte 4)			33323		
<b>Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 6)</b>					<b>9455,7</b>

1	2	3	4	5	6
<b>B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (Soll-Zustand)</b>					
Flächen-Nr. (s. Plan Soll- Zustand)	Code (lt.Biotype n-wertliste)	Biotyp (lt.Biotypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert (lt.Biotypenwertliste)	Einzelflächenwert (SP 4 * Sp 5)
1	1.1	Öffentl. Straßenfläche	2478	0	0
2	8.1	Hecke (Weißdorn)	960	0,8	768
3	4.1	Priv.Hausgärten (Nettoneubauland x 0,6)	9933	0,2	1986,6
4	1.1	Überbaute Grundstücksfläche (Nettoneubaul.x 0,4)	6622	0	0
5	4.1	Kinderspielplatz	192	0,2	38,4
6	8.1	Naturnahe Grünfläche	3420	0,6	2052
7		Vorhandene Bauflächen	9343		0
8	1.2	Fußweg (wassergebundene Decke)	375	0,1	37,5
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
Gesamtfläche (Summe Spalte 4)			33323		
<b>Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 6)</b>					<b>4882,5</b>
<b>C. Gesamtbilanz</b>					<b>(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>
					<b>-4573,2</b>





**STADT BERGKAMEN**  
 Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

**Bebauungsplan Nr. RT 108**  
 "Kanalstraße"

Eingriffsbilanzierung

Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ( Soll - Zustand )

	Angaben in m <sup>2</sup>
● Verkehrsflächen "neu" ohne 34er Bereiche	2828
● Öffentliche Grünflächen	4755
⑥ Naturnahe Grünfläche	3420
⑧ Fußweg 1,5m (wassergebundene Decke)	375
② Hecke ( Weißdorn )	960
⑦ Vorhandene Bauflächen	7723
● <b>Nettoneubauland</b>	16555
④ Überbaute Grundstücksfläche ( Nettoneubaul. x 0,4 )	6622
③ Priv. Hausgärten ( Nettoneubaul. x 0,6 )	9933

