

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 Ka-HW
„Heerener Straße“
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 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. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden Menschen
 - 9.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

1. Planungsanlaß und Planungsziel

In der Stadt Kamen besteht auch weiterhin ein bedeutender Bedarf an Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen in unterschiedlichen Wohnformen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der günstigen Lage sowie der Erschließungsmöglichkeiten für die geplante Wohnnutzung. Es handelt sich um eine sinnvollen Arrondierung des gegebenen Siedlungsgebietes. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Siedlungsschwerpunkt Kamen-Heeren-Werve erlauben eine weitere bauliche Verdichtung am Ortsrand.

Das Baugebiet kann verkehrsmäßig an die Heerener Straße (L 663) angebunden werden. Ver- und Entsorgung können über vorhandene Einrichtungen abgewickelt werden.

Es ist beabsichtigt, Erweiterungsmöglichkeiten für die in der westlichen Nachbarschaft vorhandenen Freizeit- und Sportanlage vorzusehen. Der überwiegende Teil des Plangebietes soll als „Allgemeines Wohngebiet“ für Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und freistehenden Häusern entwickelt werden. Im Osten und Norden wird eine Fläche für den vorgesehenen naturnahen Umbau des Heerener Mühlbaches und der Seseke freigehalten und als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ ausgewiesen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten der Stadt Kamen im Stadtteil Kamen-Heeren-Werve.

Im Osten wird der Bebauungsplan durch den Heerener Mühlbach begrenzt. Im Süden grenzt die Heerener Straße (L663) und Westen eine vorhandene Sport- und Freizeitanlage an.

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. 8,5 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Nach den vorliegenden Bodengutachten wurde der Grundwasserstand zwischen 0,7 bis 2,5 m unter Geländeoberfläche festgestellt. Es ist insbesondere nach lang anhaltenden Niederschlägen mit Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Daher ist die Notwendigkeit besonderer Sicherungsmaßnahmen gegen hohe Grundwasserstände gegeben.

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

Das Gelände ist nahezu eben.

Nach Auskunft des Kreises Unna wurde im Rahmen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf einem ca. 1,0 ha großen Teilbereich in den Jahren 1995, 1998 und 2002 Klärschlamm aufgebracht. Aufgrund dieser Tatsache und der hier geplanten sensiblen Nutzung

mit Wohnbebauung und zugehörigen Hausgärten sowie eines Kinderspielplatzes wurde gem. der Bundes-Bodenschutzverordnung Schwermetalluntersuchungen nach KVO zzgl. Arsen, und Thallium sowie Untersuchungen auf die persistenten organischen Schadstoffe PAK nach EPA und PCB im oberflächennahen Bereich vom Geotechnik-Institut Dr. Höfer aus Dortmund durchgeführt. Die durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass die oberflächennah anstehenden Böden keine Verunreinigungen aufweisen und die Spannbreiten der Schwermetall- und PAK-Konzentrationen deutlich unter den Richtwerten für Kinderspielplätze und Wohngebiete liegen. Gegen eine Nutzung des Geländes als Wohngebiet bestehen somit keine Bedenken.

3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen

Die Fläche des Bebauungsplanes wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die vorhandenen Grünstrukturen bleiben erhalten.

Das Plangebiet wird in Nord / Süd – Richtung von einem Wirtschaftsweg durchschnitten, der dauerhaft auch als Rad- und Fußweg genutzt werden soll.

Im Südosten des Planbereiches befindet sich ein vorhandenes Wohnhaus.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die für die Erweiterung der Sportanlage und die Neubebauung vorgesehene Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der Stadt Kamen. Die Grundstücksfläche des vorhandenen Wohnhauses ist im Privatbesitz.

3.4 Vorhandene Belastungen

Lärmemissionen auf die geplante Wohnbaufläche sind von der angrenzenden vorhandenen und der im Bebauungsplan geplanten Erweiterung der Sport- und Freizeitanlage zu erwarten.

Belastet wird das Baugebiet auch Immissionen, die von dem überörtlichen Individualverkehr auf der Heerener Straße (L 663) ausgehen.

Ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten hat ergeben, dass wegen der Überschreitung der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte durch Straßenverkehr im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Hierbei sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder –wänden notwendig, da bei diesen Maßnahmen auch die Außenbereiche ausreichend geschützt werden.

Bei der Berechnung der Geräuschemissionen ist die Wirkung eines mind. 4,00 m hohen Lärmschutzwalles entlang der Heerener Straße (L 663) berücksichtigt. Trotzdem werden die Immissionsgrenzwerte tagsüber an nahezu allen und nachts an allen Immissionspunkten überschritten.

Eine weitere Erhöhung des Walles oder eine zusätzliche Lärmschutzwand auf der Wallkrone scheidet aus Gesichtspunkten der städtebaulichen Verträglichkeit aus.

Wegen der verbleibenden Überschreitung sind zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen an straßenzugewandten Fassaden in der ersten und zweiten Bebauungsreihe in Form von Lärmschutzfenstern erforderlich.

Im Erdgeschoss und bei den meisten Häusern auch im 1. Obergeschoss sind bei einem Fensterflächenanteil von ca. 40 % Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 ausreichend. Einzelne Wohnhäuser in der ersten Bebauungsreihe bedürfen im 1. Obergeschoss Fenster der Schallschutzklasse 3.

Die heutzutage aus Energieeinsparungsgründen eingebauten Fenster entsprechen in der Regel den Anforderungen der Schallschutzklasse 2. Da bei Fenstern der Schallschutzklasse 3 der finanzielle Mehraufwand nur unwesentlich ist, wird empfohlen, für alle straßenzugewandten Fassaden der geplanten Bebauung den Einbau dieser Fenster festzusetzen. Diese bieten auch bei wesentlich höheren Fensterflächenanteilen als 40 % einen ausreichenden Schutz.

Für straßenzugewandte Schlafraumfenster werden zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Ausreichend große Flächen für die Anlage einer entsprechenden Lärmschutzeinrichtung werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei der Bewertung der Sportanlagengeräusche wurde im Sinne einer Maximalwertabschätzung von einem gleichzeitigen Spiel- bzw. Trainingsbetrieb auf den beiden bestehenden Plätzen und einem Trainingsbetrieb auf dem neuen Platz ausgegangen. Für diesen Platz wurde ein Trainingsbetrieb an Werktagen zwischen 15:00 und 20:00 Uhr angenommen.

Die Bestimmung der Geräuschimmissionen erfolgte getrennt nach den einzelnen Beurteilungszeiträumen:

werktags	08...20 h
werktags	20...22 h
samstags	08...20 h
sonntags	09...13 h und 15...20 h
sonntags	13...15 h

Der Vergleich der errechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten hat ergeben, dass diese bei der zugrunde gelegten Maximalwertbetrachtung nahezu in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Lediglich an einem Punkt sind geringfügige Überschreitungen zu erwarten.

Zusätzliche Maßnahmen gegenüber den Sportanlagengeräuschen erscheinen bei Einhaltung der angenommenen Voraussetzungen laut Gutachten nicht erforderlich.

Im südwestlichen Bereich wird das Plangebiet von zwei unterirdischen Hauptwasserleitungen durchschnitten.

Im Abstand von ca. 270 m befindet sich nordöstlich des Plangebietes ein Segelfluggelände. Durch den zulässigen Flugbetrieb ist mit entsprechendem Fluglärm zu rechnen.

Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

3.5 Belange der Nachbargelände und sonstige Rahmenbedingungen

An das Plangebiet grenzen im Westen vorhandene Sport- und Freizeitanlagen an. Im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten der Heerener Mühlbach mit anschließenden

der Wohnbebauung. Im Süden befindet sich jenseits der Heerener Straße (L663), durch einen Lärmschutzwall geschützt, ebenfalls eine Wohnbebauung. Negative Auswirkungen auf diese angrenzenden Nutzungen sind durch die Plangebietsfestsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“, und die geplante Erweiterung der Sportfläche nicht gegeben.

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. Auf eine Anfrage bei der Bezirksplanungsbehörde wurde vorab die nach Landesplanungsgesetz erforderliche Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kamen weist die Fläche des zukünftigen Bebauungsplanes als „Grünfläche“, „Fläche für den Gemeinbedarf“ und „Wohnbaufläche“ aus. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanung

Der rechtsverbindliche Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen stellt für den Planbereich das Entwicklungsziel 1.2 „Temporäre Erhaltung bis zur Realisierung der den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Nutzung, der Bauleitplanung oder der bestehenden fachplanerischen Festsetzungen“ dar. Als weitergehende Festsetzung von Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen ist das vorhandene intensiv genutzte Grünland im nordöstlichen Bereich des Plangebietes als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ (LB) festgesetzt. Dieser Bereich gehört zu den noch vorzufindenden Resten der naturnahen Auenstrukturen. Im Zuge der anstehenden Seseke-Renaturierung sind solche charakteristischen Flächen und Einzelstrukturen einen Beitrag zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Am südlichen Rand des daran angrenzenden vorhandenen Gehölzstreifens ist die Anlage eines Raines festgesetzt. Er dient der Strukturergänzung und dem Schutz des LB vor schädlichen Nachbarschaftseinwirkungen. Auf einer in diesem Bereich des Bebauungsplanes entsprechend ausgewiesenen Fläche können solche ökologischen Schutzmaßnahmen realisiert werden. Im Westen des o.g. vorhandenen Gehölzstreifens sind außerdem die Naturdenkmale Nr. 34 und 35 festgesetzt. Es handelt sich um eine Weide (*Salix spec.*) und eine Esche (*Fraxinus excelsior*) Durch die Ausweisung einer „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen“ ist der Bestand des gesamten Gehölzstreifens gesichert. Im Osten des Plangebietes ist entlang der Terrassenkante des Heerener Mühlbaches die Anlage einer Kopfbaumreihe festgesetzt. Diese Maßnahme kann an der Westgrenze der Fläche für die Renaturierung des Heerener Mühlbaches realisiert werden.

4.4 Berücksichtigung von Anforderungen des Denkmalschutzes

Das im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Wohnhaus ist eingetragenes Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes NRW. Die Erhaltung ist

durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die Planung im Umfeld des Baudenkmals nimmt in ausreichendem Maße Rücksicht auf die eher solitäre Lage des Gebäudes. Der geplante Lärmschutzwall führt hier zudem in den Außen- und Innenwohnbereichen zu einer erheblichen Verbesserung der Lebens- und Wohnsituation.

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

Der vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan zeigt für den Bereich der geplanten Sportflächenerweiterung einen Alternativstandort für eine Kleingartenanlage und für den Bereich der geplanten Wohnbaufläche eine Fläche für eine künftige Bebauung. Der Bedarf an Kleingartenangeboten ist zur Zeit und absehbar nicht gegeben. Der Zugang vom vorhandenen Siedlungsgebiet zur ländlichen Umgebung im Norden soll erhalten bleiben.

4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An das Plangebiet grenzen im Süden jenseits der Heerener Straße die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr 7 Ka-HW und Nr. 13 Ka-HW an.

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 von Baugrenzen von grundlegender Bedeutung und im Bebauungsplan festgesetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Sportplatz, und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Plangebiet zur Sicherung der entsprechenden Nutzungsziele fest.

Mit der festgesetzten Grünfläche soll perspektivisch eine Option zur Erweiterung der Sport- und Freizeitbereiche geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird berücksichtigt, dass eine Ausweitung des Sport- und Freizeitbereiches in andere Himmelsrichtungen auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für die Errichtung einer Stellplatzanlage vorgesehen, die u.a. den Parkdruck auffangen soll, der temporär in dem Sport- und Freizeitbereich entsteht. Das dort festgesetzte allgemeine Wohngebiet ist den Vorhaben gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 sowie (3) Nr. 1, 2 und 3 vorbehalten. Sofern hier ein der Versorgung des Gebietes dienender Laden geplant werden sollte, darf die Verkaufsfläche eine max. Größe von 649 m² nicht überschreiten. Der großzügig dimensionierte Parkplatz soll in Form einer Doppelnutzung einerseits den hier zulässigen Vorhaben dienen und andererseits der bestehenden Sport- und Freizeitanlage zur Verfügung stehen. Die vorhandenen unterirdischen Hauptwasserleitungen im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind entsprechend festgesetzt und durch Vorbehaltstreifen gesichert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird für das Wohnbaugebiet eine max. 1- bzw. 2-geschossigen Bebauung mit einer 40% Überbauung in offener Bauweise zugelassen. In dem mit „A“ bezeichneten Gebiet beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe 8,00 m. Im übrigen Bereich wird eine max. Gebäudehöhe von 9,20 m zugelassen. Mit diesen Höhenbeschränkungen wird ein harmonisches Siedlungsbild und die Harmonisierung mit der angrenzenden freie Landschaft angestrebt.

Im gesamten Plangebiet ist die Höhe der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (OKF-Erd) auf max. 0,70 m ab Straßenverkehrsfläche begrenzt. Bezugspunkt für die Höhe ist die neue Erschließungsanlage.

Die überbaubaren Flächen sind im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ausgelegt.

Um den städtebaulichen Charakter einer Siedlung für Ein- bzw. max. 2-Familienhäuser zu unterstreichen, werden je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zugelassen. Mit dieser Festsetzung soll eine aufgelockerte Siedlungsstruktur erreicht werden.

Garagen dürfen in diesem Bereich auf den nichtüberbaubaren Flächen errichtet werden. Ihre max. Grundfläche wurde entsprechend den textlichen Festsetzungen auf max. 50 qm je Grundstück festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird gem. § 17 BauNVO mit 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,5 bzw. 0,8 festgesetzt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt nach Süden an die Heerener Straße (L 663). Der durch den Bebauungsplan verursachte Quell- und Zielverkehr kann problemlos über diese Straße abgewickelt werden. Zur Optimierung des Verkehrsablaufes wird im Einmündungsbereich auf der L 663 eine Linksabbiegespur eingerichtet.

Die im süd-westlichen Planbereich vorgesehene Stellplatzanlage wird zusätzlich über eine Zufahrt erschlossen, die zwischen der bestehenden Sporthalle und der L 663 vorgesehen ist.

Die innere Erschließung der Wohnbaufläche wird als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ –verkehrsberuhigter Bereich- ausgewiesen.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird entlang der Heerener Straße eine Rad- und Fußwegeverbindung bis zum Heerener Mühlbach geschaffen.

Der in Nord–Süd–Richtung verlaufende vorhandene Wirtschaftsweg, der auch eine Fuß- und Radwegeverbindung zur vorhandenen Brücke über die Seseke darstellt bleibt durch entsprechende Ausweisungen in seiner Funktion erhalten.

Der Anschluß an den ÖPNV ist durch eine Haltestelle der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an der Heerener Straße und den Bahnhof in Kamen-Mitte sichergestellt.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. durch die Gemeinschaftsstadtwerke (GSW) gesichert.

Für die Stromversorgung des Geländes werden im Plangebiet Flächen für Trafostationen vorgesehen, ohne den Mikrostandort exakt vorherzubestimmen. Auf eine stadtgestalterisch verträgliche Einbindung ist besonderes Augenmerk zu richten.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes wird ein Kanalisationsnetz im Trennsystem hergestellt. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeleitet und nach der Fertigstellung der Kläranlage in der Gemeinde Bönen zugeführt.

Das Niederschlagswassers, das sich auf den befestigten Flächen sammelt, wird über einen zweiten Kanal der Seseke zugeleitet.

Die Entwässerungsplanung ist mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

Regen- bzw. Brauchwassernutzungsanlagen sind in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zulässig.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan dient der optionalen Erweiterung der vorhandenen Sport- und Freizeitanlage und der Schaffung neuen Wohnraums. Er bietet die Möglichkeit der Eigentumsbildung in Form von Doppel- und Einzelhäusern. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Durch die Erhaltung der ökologisch wertvollen Bereiche im Umfeld des Bebauungsplanes und der zusätzlichen Ausweisung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ auch im Bereich des Lärmschutzwalls ist den Belangen des Naturschutzes Rechnung getragen worden. Eine sinnvolle Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich mit großkronigen Bäumen innerhalb der Verkehrsfläche und eine sparsame Ausweisung von überbaubaren Flächen tragen ebenfalls dazu bei.

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

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

8. Planverwirklichung

Da eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, kann man davon ausgehen, dass in Bezug auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes nach seiner Rechtskraft keine Schwierigkeiten zu erwarten sind.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 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.

9.2 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 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 wurde der Bestand und die Planung unter Berücksichtigung der Wertfaktoren der Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna bewertet.

Durch die Ausweisung einer Sportfläche und einer Wohnbaufläche wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche teilweise versiegelt. Die Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs führte zu dem Ergebnis, dass die Planung gegenüber dem Bestand ein Biotopwertminus von **7.335,1** aufweist.

Dieses Minus kann im Planbereich nicht ausgeglichen werden. Zur Kompensation muss extern ein Areal von etwa 1,8 ha aufgeforstet werden. Vorgesehen ist die Umsetzung zusammen mit anderen Kompensationsmaßnahmen auf einer etwa 6,0 ha großen, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche, in der Gemarkung Heeren-Werve zwischen der Seseke und dem Böingholz. Damit würde auch der Wunsch erfüllt, externe Kompensationen im Außenbereich und als zusammenhängende Biotopfläche anzulegen. Die Vorgehensweise ist mit der „Unteren Landschaftsbehörde“ des Kreises Unna noch im Detail abzustimmen. Mit der Umsetzung dieser Massnahmen ist der durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstandene Biotopwertverlust vollständig ausgeglichen.

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

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 17 Ka-HW

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

1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Ausnahme: Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cbm und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.
2. Für die Errichtung von Garagen dürfen je Grundstück max. 50 qm nichtüberbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden.
3. In dem mit „A“ bezeichneten Baugebiet ist eine Gebäudehöhe von max. 8,00 m, in den übrigen Baugebieten auf max. 9,20 m ab Oberkante Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
4. Im gesamten Planbereich ist die Höhe der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss auf max. 0,70 m ab Straßenverkehrsfläche begrenzt.
5. In dem mit „A“ bezeichneten Baugebiet sind gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise Anlagen und Betriebe der Nr. 1, 2 und 3 zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind unter Berücksichtigung des neuen Wohngebietes sowie der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete mit einer max. Verkaufsfläche von 649 m² zulässig.
6. Im gesamten Planbereich sind im Sinne der Erreichung des städtebaulichen Zieles der Entwicklung eines Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
7. Im gesamten Bereich der Wohnbebauung wird zur Lärminderung im Innenbereich der Häuser an den der L 663 zugewandten Fassaden der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach DIN 2719, für Schlafräume zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.
8. Die Verwertung von RC-Baustoffen für die Herstellung von Trag- und Gründungsschichten ist aufgrund des geringen Grundwasser-Flurabstandes von < 1,00 m aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig. Für die geplante Erschließungsstraße und die Stichstraßen sind daher für die Herstellung dieser Schichten ausschließlich natürliche Materialien wie Gesteinssplitt/-schotter zu verwenden.
9. Für den geplanten Lärmschutzwall entlang der L 663 und den übrigen „Flächen 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. Auf steilen Böschungen sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen des Pflanzgutes vorzusehen. Der Wall ist bis spätestens 31.12.2005 fertigzustellen.

Artenliste Sträucher:

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

Artenliste Bäume:

Feldahorn Hainbuche Esche Vogelkirsche
Eberesche Rotbuche

Folgende Arten sollen zahlenmäßig bevorzugt werden:

Hundsrose Hasel Weißdorn Salweide schwarzer Holunder
Schlehe roter Hartriegel

10. Im öffentlichen Straßenraum und auf dem öffentlichen Parkplatz (1 Baum je 5 Stellplätze) sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von min. 2,50 x 2,50 m zu pflanzen.

Artenliste:

Bergahorn Hainbuche Rotbuche Feldahorn
Esche Stieleiche Eberesche Winterlinde
Sommerlinde

11. Für die Fläche innerhalb des Sichtdreiecks an der Einmündung der Erschließungsstraße zur L663 ist eine Bepflanzung und sonstige Nutzung in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m, bezogen auf das jeweilige Fahrbahnniveau, nicht gestattet.
12. Im Bereich der Schutzstreifen der Wasserleitungen DN 800 und DN 600 dürfen keine Gebäude und Fundamente errichtet sowie tiefwurzelnende Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB:

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 17 Ka-HW 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge 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. In den, im Bebauungsplan eingetragenen Überschwemmungsgebieten, ist gem. § 113 Landeswassergesetz (LWG) für Erhöhungen und Vertiefungen der Erdoberfläche, das Herstellen, Verändern oder Beseitigen von Anlagen oder die Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen eine Genehmigung beim Kreis Unna zu beantragen.
4. 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 Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.
5. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen sind bei der Anlage von Stellflächen für Kraftfahrzeuge nach Möglichkeit Rasengittersteine, Schotterrasen, großfugiges Pflaster o.ä. zu verwenden.
6. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich im Abstand von ca. 270 m ein Segelfluggelände. Es ist durch den zulässigen Flugbetrieb mit entsprechendem Fluglärm zu rechnen.

Eingriffs- und Kompensationsbilanz
 Bebauungsplan Nr. 17 Ka-HW

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	1.510	0,0	0,0
2.1	Bankette, regelmäßige Mahd	470	0,1	47,0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.167	0,2	233,4
3.1	Acker, intensiv genutzt	73.186	0,3	21.955,8
3.2	Grünland, intensiv genutzt	6.741	0,4	2.696,4
8.3	Feldgehölze, reich strukturiert	2.232	0,8	1.785,6
Summe		85.306		26.718,2

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

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	15.730	0	0,0
Allgemeines Wohngebiet WA (0,4)				
1.1	Gebäude (40%)	13.429	0	0,0
4.3	nicht überbaubare Fläche (60%)	20.144	0,2	4.028,8
4.4	Kinderspielplatz und Sportrasen	17.763	0,2	3.552,6
8.3	Feldgehölze, reich strukturiert, Neuanl.	12.547	0,7	8.782,9
8.3	Feldgehölze, reich strukturiert, Bestand	1.854	0,8	1.483,2
7.4	Fläche für Wasserrecht	3.839	0,4	1.535,6
Summe		85.306		19.383,1

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = -7.335,1

IST - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1	Acker, intensiv genutzt	18.338	0,3	5.501,3
	Summe	18.338		5.501,3

SOLL - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
6.3	Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen	18.338	0,7	12.836,4
	Summe	18.338		12.836,4

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = 7.335,1

Gesamtbilanz **0,0**

Die externe Kompensationsmaßnahme soll in der Gemarkung Heeren-Werve, auf einer z.Z. landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Seseke und dem Böingholz umgesetzt werden.