

## B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 18 Ka-Me  
Lortzingstraße / Robert-Koch-Straße im Stadtteil Kamen - Methler

### 1. Planungserfordernis

#### 1.1 Anlaß sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Kamen weist im allgemeinen, besonders jedoch im Stadtteil Kamen-Methler einen dringenden Bedarf an Wohnbauflächen sowohl für Eigentumsmaßnahmen als auch für den Mietwohnungsbau auf.

Dies ist der Anlaß, den vorliegenden Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet, für Doppel- und freistehende Häuser sowie für Mietwohnungsbau mit einer sparsamen Erschließung und umfangreichen Begrünungsmaßnahmen aufzustellen.

### 2. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich im Stadtteil Kamen-Methler. Die ca. 3,8 ha große Fläche wird im Osten durch die Lortzingstraße, im Norden durch einen Wirtschaftsweg und die Robert-Koch-Straße, im Westen durch einen Graben und im Süden durch eine gedachte Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Methler, Flur 14, Flurstück-Nr. 4/2 in Richtung Westen bis zum Graben begrenzt.

### 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

#### 3.1. Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Auf der Fläche des Plangebietes befindet sich entlang der Lortzingstraße eine vorh. Bebauung, Bereiche mit Baum- und Strauchbewuchs und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Es kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Die Notwendigkeit besonderer Sicherungsmaßnahmen gegen hohe Grundwasserstände kann in dem für eine Bebauung vorgesehenen Bereich laut Bodengutachten im Einzelfall erforderlich sein.

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

' Das gesamte Gelände ist nahezu eben.

### 3.2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Grundstücke entlang der Lortzingstraße befinden sich im Privatbesitz, die übrigen Flächen im Besitz der Stadt Kamen.

### 3.3. Vorhandene Belastungen

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Ortsdurchfahrt der L 821 und im Osten an die Ortsdurchfahrt der K 9.

Eine lärmschutztechnische Berechnung hat ergeben, daß die Geräuschemissions-Orientierungswerte (außen) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und Mischgebieten (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an einigen Fassaden der geplanten Wohngebäude geringfügig überschritten werden.

Bei den, nach heutigem Standard für Wohngebäude in Bezug auf Außenwände, Dachkonstruktionen und Fenster verwendeten Materialien sind zusätzliche Maßnahmen zur Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel nach Richtlinien VDI 2719 nicht erforderlich.

Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

### 3.4. Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

Das Plangebiet grenzt im Norden an der rechtskräftigen, realisierten Bebauungsplan Nr. 17 Ka-Me. Dieser setzt ein reines Wohngebiet in 1-geschossiger Bauweise fest. Im Osten grenzt eine 2-geschossige Bebauung an die Lortzingstraße an.

Der Bebauungsplan Nr. 18 Ka-Me fügt sich somit in das vorhandene Planrecht ein.

Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Von der geplanten Nutzung gehen auf die Nachbargebiete keine Beeinträchtigungen aus.

## 4. Übergeordnete und sonstige Planungen und Nutzungsregelungen

### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt und entspricht damit dem übergeordneten Planungsziel.

#### 4.2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Kamen weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten Wohnbaufläche, im Nordosten öffentliche Grünfläche, sowie im westlichen Bereich Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

#### 4.3. Berücksichtigung informeller Planungen

Der vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan sieht im Nordwesten eine Fläche mit Spontanvegetation als natürlich geeigneten, beispielbaren Bereich und einen möglichen Standort für einen Bolzplatz vor.

In bezug auf die gesamte Fläche kommt der Freiflächenplan zu der Beurteilung, nach Möglichkeit keine Bebauung vorzunehmen, evtl. jedoch eine Wohngruppe westlich der vorh. Bebauung an der Lortzingstraße zuzulassen.

Dem Freiflächenplan ist auch zu entnehmen, daß diese Beurteilung neu zu überdenken ist, wenn im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes freizeitgestalterische, klimatische und ökologische Aspekte stärker berücksichtigt werden.

Die diesbezüglichen Rahmenbedingungen haben sich in der Tat seit der Vorlage des Freiflächenplanes im Jahre 1987 erheblich geändert. Der heutige Umgang mit dem Regenwasser, die Ermittlung und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die daraus abgeleiteten und festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben einen deutlich positiveren Einfluß auf die Berücksichtigung insbesondere der klimatischen und ökologischen Aspekte.

Aufgrund dessen, und unter Berücksichtigung des anhaltenden dringenden Wohnbedarfs sowie des Nachfragedrucks, kann und soll den Empfehlungen des Freiflächenplanes an dieser Stelle in Teilen nicht gefolgt werden.

Im Bereich der vorh. Gärten an der Lortzingstraße soll lt. Freiflächenplan die Grünflächenstruktur gesichert werden. Diese Empfehlung wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 Ka-Me sind im Klima- und Lufthygienegutachten für den Kreis Unna - Sonderbericht Stadtgebiet Kamen - keine flächenbezogenen Planungshinweise enthalten. Der Fläche wird z. T. dörfliches Klima und z. T. Freilandklima zugeordnet. Es wird darauf hingewiesen, daß sich zusätzliche Wohnbaumaßnahmen u.a. auf den Ortsteil Kamen-Methler konzentrieren sollten, aber großvolumige Bebauungen zu vermeiden sind.

Der Bebauungsplan greift diese Empfehlung prinzipiell auf,

indem eine offene und max. 2-geschossige Bebauung mit einer relativ großzügigen Durchgrünung festgesetzt wird.

Insgesamt sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der im Stadtgebiet vorhandenen, klimatisch relativ günstigen Situation zu erwarten.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das neu zu errichtende Baugebiet und die vorh. Bebauung an der Lortzingstraße werden aufgrund bestehender und zu erwartender Nutzungen als Mischgebiet sowie als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die im Norden und im Westen des Plangebietes vorh. größeren zusammenhängenden Gehölzflächen werden durch die Ausweisung einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und durch die Einbeziehung in eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gesichert.

Im nordwestlichen Bereich ist ein für das Plangebiet ausreichend großer Spielplatz ausgewiesen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Entlang der Lortzingstraße wurde in Anlehnung an die vorh. Bebauung eine offene, max. 2-geschossige Bauweise festgesetzt.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist eine offene, zwingend vorgeschriebene 2-geschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 28 - 35° festgesetzt.

Der südwestliche Bereich soll im wesentlichen zur Bebauung von Eigenheimen dienen. Hier wurde eine offene, max. 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung einer max. Traufenhöhe von 4,20 m soll sichergestellt werden, daß das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß errichtet wird. Die zulässige Dachneigung beträgt 28 - 48° und erlaubt eine umfangreiche Nutzung des Dachgeschosses.

Die überbaubaren Flächen für die vorh. Bebauung an der Lortzingstraße wurden so festgesetzt, daß maßvolle Erweiterungen möglich sind. Die vorhandenen Gärten bleiben hiervon unberührt und in der heutigen Form erhalten.

Die überbaubaren Flächen für die Eigenheime sind für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ausgelegt. Sie wurde im wesentlichen auf 14 x 14 m begrenzt. Die sparsame Ausweisung von überbaubaren Flächen soll einen hohen unversiegelten Freiflächenanteil auf den einzelnen Grundstücken sicherstellen.

Im Bereich des Mietwohnungsbaus sind Flächen für Stellplätze im erforderlichen Maße ausgewiesen. Zusätzliche Stellplätze dürfen nur ausnahmsweise gebaut werden.

Im Bereich der Eigenheime dürfen Garagen auf den nichtüberbaubaren Flächen errichtet werden. Ihre max. Grundfläche wurde entsprechend den textlichen Festsetzungen auf 50 qm je Grundstück begrenzt.

Für Garagendächer ist eine Dachbegrünung festgesetzt.

## 6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

### 6.1 Erschließungsanlagen, Verkehrsflächen

Die Anbindung an die äußere Erschließung erfolgt durch eine Anbindung an die Lortzingstraße über die vorhandene Stellplatzanlage. Die zu erwartenden Mehrverkehre können problemlos über die Kreisstraße 9 (Lortzingstraße) und die Landesstraße 821 (Robert-Koch-Straße/Lindenallee) angewickelt werden, da diese Straßen eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen und die Mehrverkehre bei rund 60 möglichen Wohneinheiten im Plangebiet quantitativ nur unwesentlich ins Gewicht fallen.

Die innere Erschließung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt.

Der Anschluß an den ÖPNV ist durch eine Haltestelle der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an der Robert-Koch-Straße und den Bahnhof Kamen-Methler sichergestellt.

### 6.2 Energie- und Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an das vorhandene Strom- und Wassernetz angeschlossen.

Eine Anbindung an das Gasversorgungsnetz der Gemeinschaftsstadtwerke GmbH bietet die Möglichkeit der Versorgung des Plangebietes mit Gas.

Der Anschluß an die Telekommunikation ist von der Lortzingstraße aus möglich.

### 6.3 Entsorgung und Entwässerung

Für die Entwässerung des Plangebietes ist ein Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird kanalisiert in das vorh. Kanalnetz eingeleitet.

Das Regenwasser von den Dach-, Straßen- und Vegetationsflächen soll über Regenwassergräben in den Westen des Plangebietes zu einem naturnah umgestalteten Graben geleitet werden. Zur Regulierung des Abflusses des Oberflächenwassers ist im Norden und Süden des Plangebietes eine Rückhaltung vorgesehen.

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

Die Entwässerungsplanung ist mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt.

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

Der Bebauungsplan dient der dringenden Schaffung neuen Wohnraumes. Er bietet die Möglichkeit der Miethausbebauung und der Eigentumsbildung in Form von Einzel- und Doppelhäusern und leistet damit einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Durch einen großzügig angelegten Bereich für die Regelung des Abflusses des Oberflächenwassers, in dem ein vorh. und begradigter Graben naturnah umgestaltet werden soll und eine ökologisch orientierte gestaltete Rückhaltung, der Sicherung und Optimierung vorh. Gehölzflächen durch eine Ausweisung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, eine verkehrssarme Erschließung, in die großkronige Bäume eingepflanzt werden und der sparsamen Ausweisung von überbaubaren Flächen, ist den Belangen des Naturschutzes Rechnung getragen worden.

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

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

#### 8. Planverwirklichung

Die Fläche des neu zubebauenden Bereiches befindet sich im Besitz der Stadt Kamen, so daß in bezug auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes nach seiner Rechtskraft keine Schwierigkeiten zu erwarten sind.

## 9. 'Kosten und Finanzierungsübersicht

### 9.1 Kosten der Gemeinde für Grunderwerb und Erschließungsmaßnahmen

Kosten für Grunderwerb entstehen für die Stadt Kamen nicht, da sich die neu zu bebauende Fläche in ihrem Eigentum befindet. Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sind noch genau zu ermitteln. Für den Bau von Abwasseranlagen sind im Haushaltsplan 1997 bereits Gesamtausgaben in einer Höhe von 1.200.000,00 DM dargestellt.

### 9.2 Finanzierung

Die Finanzierung des im öffentlichen Interesse liegenden und zur Schaffung von Wohnraum durchzuführenden Planungsvorhabens wird entsprechend Teil VI (Erschließung) des allgemeinen Städtebaurechts, erstes Kapitel BauGB, geregelt.

## 10. Auswirkungen der Planung

### 10.1 Auswirkung auf die im Gebiet wohnenden Menschen

Auf die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplangebietes sind durch die geplanten Festsetzungen, sowie durch die benachbarten Nutzungen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Der neu zubebauende Bereich des Planbereiches wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Die Planung sieht eine max. Neuversiegelung von insgesamt ca. 8.999 qm vor, bestehend aus den überbaubaren Flächen und den Verkehrsflächen, wobei das Regenwasser von diesen Flächen durch ein Trennsystem einem offenen Wasserlauf zugeleitet wird.

Dem gegenüber stehen die nichtüberbaubaren Flächen, d.h. die Nutz- und Ziergärten der Baugrundstücke in einer Größe von ca. 8.185 qm sowie die Flächen zur Anpflanzung, Erhaltung und Optimierung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von insgesamt ca. 3.687 qm und die Fläche zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses von ca. 2.915 qm. Diese dient z.T. einer intensiven Bepflanzung, z.T. der Anlage eines naturnahen Grabens zur Regenwasserableitung bzw. -rückhaltung.

Der Eingriff durch die Wohnbebauung und die Erschließung in Natur und Landschaft gem. § 4 Landschaftsgesetz NW wird durch die genannte Festsetzungen kompensiert. Gegenüber der intensiven Ackernutzung wird eine positive ökologische und

' stadtgestalterische Bilanz erreicht.

### 10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Gemäß § 4 des Landschaftsgesetzes NW sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren bzw. zu kompensieren. Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen sind gegenüberzustellen, zu bilanzieren und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen planerisch zu sichern.

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.

Eine Gesamtbilanz ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.

# Artenlisten für Bepflanzungen

als Anlage zu den textlichen Festsetzungen des  
Bebauungsplanes Nr.18 Ka-Me

## Artenliste 1 (Gräben)

Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen,  
Höhe 200 - 250 cm.

Fraxinus excelsior	Esche	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ulmus glabra	Bergulme	Fagus sylvatica	Buche
Alnus glutinosa	Schwarzerle		

Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen,  
Höhe 100 - 150 cm

Corylus avellana	Haselnus	Cornus sanguinea	Hartriegel
Crafaegus laevigata	Weißdorn	Crafaegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum opulus	Schneeball

## Artenliste 2 (Straßenbäume)

Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilla cordata	Linde		

## Artenliste 3 (Gebüsch / Lärmschutz)

Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen,  
Höhe 200 - 250 cm

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche		

Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen,  
Höhe 100 - 150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel	Crafaegus laevigata	Weißdorn
Crafaegus monogyna	Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide	Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum lantana	Schneeball

## Artenliste 4 (Baumreihe / Allee)

Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Acer campestre	Feldahorn		

**Eingriffs- und Kompensationsbilanz**  
Bebauungsplan Nr. 18 Ka-Me

**IST - Zustand der Eingriffsfläche**

Nr. Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1 versiegelte Fläche	4.438	0,0	0,0
2 versiegelte Fläche mit Versickerung	1.252	0,1	125,2
3 wassergebundene Decken	320	0,1	32,0
13 Acker, intensiv genutzt	21.343	0,3	6.402,9
15 Extensivrasen	842	0,3	252,6
19 naturfremde Fließgew., begradigt	900	0,3	270,0
21 Wegeseitengräben	300	0,3	90,0
22 Hausgärten, strukturreich	4.777	0,4	1.910,8
23 Brache < 5 Jahre	370	0,4	148,0
25 Baumgruppen, nicht heim. u. standortger.	315	0,4	126,0
26 priv. Grünfl. in MI- und Wohngebieten	885	0,4	354,0
34 Feldgehölze, gering strukturiert	180	0,6	108,0
39 Feldgehölze, reich strukturiert	2.191	0,8	1.752,8
<b>Summe</b>	<b>38.113</b>		<b>11.572,3</b>

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

Nr. Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1 versiegelte Fläche	4.558	0,0	0,0
2 versiegelte Fläche mit Versickerung	10.091	0,1	1.009,1
3 wassergebundene Decken	360	0,1	36,0
6 Dachbegrünung	1.100	0,2	220,0
15 Extensivrasen	797	0,3	239,1
21 Wegeseitengräben	1.100	0,3	330,0
22 Hausgärten, strukturreich	4.777	0,4	1.910,8
25 Baumgruppen, nicht heim. u. standortger.	280	0,4	112,0
26 priv. Grünfl. in MI- und Wohngebieten	9.070	0,4	3.628,0
31 öffentl. Grünfläche, naturnah gestaltet	535	0,5	267,5
39 Feldgehölze, reich strukturiert	2.530	0,8	2.024,0
42 naturnahe Gewässer mit Ufervegetation	2.915	0,8	2.332,0
<b>Summe</b>	<b>38.113</b>		<b>12.108,5</b>

**Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = 536,2**