

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 Ka „Volkermann`s Hof“
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. 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

In der Stadt Kamen besteht auch weiterhin ein großer Bedarf an Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen. Das Plangebiet eignet sich für die Entwicklung einer Wohnbebauung im Hinblick auf die Innenstadtnähe, der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Siedlungsschwerpunkt Kamen – Mitte und der gesicherten äußeren Erschließung und ist eine sinnvolle Arrondierung des gegebenen Siedlungsgebietes.

Es ist beabsichtigt, die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ für Reihen-, Doppel- und freistehende Häuser auszuweisen. Die vorhandenen Tennishallen und – plätze sollen planungsrechtlich gesichert werden. Der Bereich der ehemaligen Hofstelle „Volkermann`s Hof“ – im südlichen Plangebiet – soll planungsrechtlich mit Blick auf die Realisierung eines Seniorenwohnprojektes entwickelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Plangebietes zu schaffen, hat der Rat der Stadt Kamen am 04. 11. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ka „Volkermann`s Hof“ beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

im Westen durch eine Industrieanschlußbahn
im Norden durch die Eisenbahnlinie Dortmund - Hamm
im Osten durch die Gutenbergstraße und
im Süden durch die Heerener Straße (L 663).

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. 9,4 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Bei einer Baugrunderkundung ist bei den Sondierungen in Teilbereichen des Plangebietes Schichtwasser in Tiefen von ca 1,5 m bis 2,2 m angetroffen worden. Oberhalb der Grundwasserstände waren die Böden z.T. vernässt. Durch diesen Sachverhalt ist insbesondere nach langanhaltenden Niederschlägen mit Staunässe und Schichtwasser auch in oberen Bodenschichten zu rechnen. Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen hohe Grundwasserstände vorzusehen.

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

Das Gelände ist nahezu eben.

3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen

Die Fläche des Bebauungsplanes wird zur Zeit landwirtschaftlich sowie als Sportfläche (Tennisanlage) genutzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein einzelnes Wohngebäude sowie die ehemalige Hofstelle „Volkermann`s Hof“, die an eine Obstwiese mit offenem Grabenlauf und ausgeprägten Ufergehölzbestand grenzt. Dieser ökologisch wertvolle Bereich bleibt erhalten und wird in das Entwässerungssystem für das Niederschlagswasser integriert.

Das Plangebiet eignet sich durch seine Innenstadt Nähe und seine direkte fußläufige Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils Kamen - Mitte sehr gut zur Schaffung neuer Wohnbauflächen und leistet damit einen deutlichen Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach solchen Flächen in der Stadt.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Kamen. Einige Grundstücke, dazu gehört auch der Bereich der Tennis- bzw. Sportanlage, sind im Privateigentum.

3.4 Vorhandene Belastungen

Belastet wird das geplante Wohngebiet durch Lärmemissionen von zwei überörtlichen Verkehrswegen. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Bundesbahnstrecke Dortmund – Hamm. Südlich verläuft unmittelbar angrenzend die Landesstraße L 663. Auch die vorhandene Tennisplatzanlage mit Außenplätzen stellt für die geplante Wohnbaufläche eine Belastung dar.

Die Stadt Kamen hat daher das Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, mit einer Geräuschimmissions-Untersuchung beauftragt.

Der Gutachter führte die Berechnungen der Geräuschimmissionen durch auf der Basis der Untersuchungsverfahren der Richtlinien VDI 2714 und VDI 2720 sowie der DIN 18005 und der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung in Verbindung mit dem Bericht des Bundesinstituts für Sportwissenschaft in Köln zur „Geräuschentwicklung von Sportanlagen und deren Quantifizierung für immissionstechnische Prognosen“. Die Beurteilung erfolgt für den Verkehrslärm nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 mit den dort aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerten für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die Beurteilung der Sportanlage (4 Außen-Tennisplätze mit dazugehöriger PKW-Stellplatzanlage) erfolgt nach der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung 18. BImSchV mit den dort aufgeführten Geräuschimmissions-Richtwerten für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) von tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist die Errichtung eines ca. 8,00 m hohen Lärmschutzwalls parallel zur Bahnstrecke notwendig. Eine ausreichend dimensionierte Fläche wird im Bebauungsplan mit einer entsprechenden Festsetzung zur Verfügung gestellt.

Unter Berücksichtigung dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme, zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte an den der Bahnstrecke nächstgelegenen Wohnhäusern während des Nachtzeitraums und an dem im südlichen Plangebiet gelegenen Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Heerener Straße (L663) während des Tages- und Nachtzeitraums geringfügig überschritten werden. In diesen Bereichen sind passive Schallschutz – Maß

nahmen in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II gemäß VDI 2719 vorzusehen.

Im übrigen Plangebiet werden weder die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 noch die Geräuschimmissions – Richtwerte der Sportanlagen – Lärmschutzverordnung vor den Gebäudefassaden überschritten.

Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

An das Plangebiet grenzen im Norden und Süden übergeordnete Verkehrswege an. Im Westen befindet sich jenseits der auf einem Damm verlaufenden stillgelegten Industrielandschaftsbahn eine gemischte Baufläche. Im Osten grenzt eine in einem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ an.

Der Übergang zu diesen angrenzenden Nutzungen ist durch die Plangebietsfestsetzung als „Allgemeines Wohngebiet,“ problemlos.

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. Somit entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Die Bezirksregierung Arnsberg hat bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ausweisungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen stimmen mit den vorgesehenen der verbindlichen Bauleitplanung überein. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanung

Im rechtsverbindlichen Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen ist der Planbereich nicht enthalten.

4.4 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen und Anforderungen des Denkmalschutzes

Im Planbereich befindet sich das Baudenkmal „Heerener Straße 23 Volckermanns Hof“, das in der Denkmalliste der Stadt Kamen unter den lfd. Nummern 103 und 104 eingetragen ist. Die Denkmäler sind gem. § 9 Abs. 6 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

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 sieht für das Gebiet einen möglichen Standort für eine Kleingartenanlage, eine Fläche mit Spontanvegetation als natürlich beispielbare Bereiche und die Erhaltung eines wertvollen, relativ naturnahen Bereiches vor. Letzteres wird durch eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan erfüllt.

4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Unmittelbar an das Plangebiet schließen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 33 und 34 Ka 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.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Plangebiet gem. § 4 BauNVO zur Sicherung des Nutzungszieles „Wohnen“ fest.

Die vorhandene private Tennis- bzw. Sportanlage wird durch die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert.

Als Übergang zwischen Gewerbe- und Wohngebiet wird südlich der Sportanlage ein Bereich gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet ausgewiesen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird für den überwiegenden Teil des Planbereiches eine max. 2-geschossigen Bebauung mit einer 40% Überbauung in offener Bauweise zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 28 – 45°. Durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 9,70 m soll sichergestellt werden, dass sich die geplanten Wohngebäude zu einem harmonischen Gesamtbild zusammenschließen.

Teilbereiche der ehemaligen Hofstelle erhalten eine max 3-geschossige Ausweisung.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) werden gem. § 17 BauNVO für das „Allgemeine Wohngebiet“ mit 0,4 und für das Misch- und das Gewerbegebiet mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,4 und 1,2.

Die überbaubaren Flächen sind überwiegend für die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ausgelegt. Sie sind im wesentlichen auf das für eine sinnvolle Bebauung notwendige Maß begrenzt. Diese eingegrenzte Ausweisung soll einen hohen unversiegelten Freiflächenanteil auf den einzelnen Grundstücken sicherstellen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt nach Osten an die Gutenbergstraße. Der durch den Bebauungsplan verursachte Quell- und Zielverkehr kann problemlos über diese Straße abgewickelt werden, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen, bei ca. 70 neuen Wohneinheiten quantitativ nur unwesentlich ins Gewicht fällt.

Die Anbindung der ehemaligen Hofstelle erfolgt wie bisher nach Süden an die Heerener Straße (L 663). Durch verkehrsregelnde und verkehrslenkende Massnahmen wird sichergestellt, dass sowohl die Einfahrt als auch die Ausfahrt nur als Rechtsabbieger möglich ist. Die erforderlichen Massnahmen sind zu gegebener Zeit mit dem zuständigen Baulastträger der L 663 abzustimmen.

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

Die im Norden des Bebauungsplanes vorhandene Wegeverbindung zur Innenstadt bleibt in ihrer Funktion als Rad- und Fußweg erhalten.

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

Der Kamener Bahnhof (Bahnlinie Dortmund – Hamm) befindet sich in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet.

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.

Insgesamt wird die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas, alternativ evtl. Fernwärme durch eine Erweiterung der vorhandenen Leistungsnetze gewährleistet.

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 über vorhandene Kanäle in die Kläranlage Kamen-Körnebach geführt.

Wie aus dem vorliegenden Bodengutachten hervorgeht, eignet sich das Gebiet wegen der mangelnden Durchlässigkeit nicht für eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Grundstücken. Zur Aufnahme des Niederschlagswassers von den Dach-, Straßen- und Vegetationsflächen werden offene Gräben und Mulden angelegt. Nach Sammlung und Rückhaltung soll hier eine Versickerung und Verdunstung des Wassers stattfinden. Bei sehr ergiebigen Niederschlägen wird das überlaufende Wasser dem Kanalnetz zugeführt. Ausreichend große Flächen für diese Anlagen werden im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan dient primär der Schaffung neuen Wohnraums. Er bietet die Möglichkeit der Eigentumsbildung in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Durch die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in offene Gräben, die Schaffung ökologieorientierte Bereiche für die Regelung und Rückhaltung des Oberflächenwassers, in denen der vorhandene Graben einbezogen wird und der Erhaltung der ökologisch wertvollen Flächen innerhalb des Planbereiches 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 - Mitte 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 Verzögerungen zu erwarten sind.

9. Kosten- und Finanzierung

Die Gesamtkosten für die Baureifmachung und Erschließung des Plangebietes müssen noch ermittelt werden.

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

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.

10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Der Bereich des Bebauungsplanes, der zur Neubebauung ansteht, wird derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt.

Für die Umsetzung der Planung werden 39.399 qm intensiv genutztes Ackerland in Anspruch genommen. Die max. Neuversiegelung von insgesamt 23.607 qm besteht aus den überbaubaren Flächen und den neu auszubauenden Verkehrsflächen.

Ökologisch aufgewertet wird der Planbereich durch die Anlage von Versickerungsmulden (5.761 qm), die Neuanlage von reich strukturierten Feldgehölzen (13.849 qm) und die Neuanlage einer Streuobstwiese (4.125 qm).

10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

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 wurden 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 des Wohngebietes wird eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche zum Teil 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 **6.386,4** aufweist.

Dieses Minus kann im Planbereich nicht ausgeglichen werden. Als Kompensation wird an anderer Stelle im Stadtgebiet eine ca. 16.000 qm große Ackerfläche mit heimischen Baumarten, Krautsaumflächen, Gebüsch und Feldgehölzen ökologisch aufgewertet. Mit dieser Maßnahme ist der Biotopwertverlust vollständig ausgeglichen.

Auf Anregung und in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna sollen die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Ortslage Rottum zusammen mit anderen Maßnahmen umgesetzt werden. Damit würde auch der Wunsch erfüllt, die externe Kompensation im Außenbereich und als zusammenhängende Biotopfläche anzulegen.

Die Kompensationsmaßnahmen sollen bis zum Ende des Jahres 2004 fertiggestellt werden.

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

Kamen, den 27. 02. 2002

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 20 Ka

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

1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Nr. 4 BauNVO wird auf den nichtüberbaubaren 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. Die im Planbereich festgesetzten Firsthöhen werden ab Oberkante Straßenverkehrsfläche gemessen.
4. Für die im Planbereich gekennzeichneten Gebäudefassaden sind durch entsprechende Gebäudezonierung die Schlaf- und Aufenthaltsräume auf den Lärm abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Alternativ sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenster der Schallschutzklasse II (SSK2) gemäß VDI 2719 vorzusehen.
5. Die Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gräben und Bepflanzungen sind möglichst zu erhalten.
6. Das Zu- und Ausfahrtsverbot entlang der L 663 und der Gutenbergstraße wird um ein Zu- und Ausgangsverbot erweitert.
7. Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von min. 2,50 x 2,50 m zu pflanzen.

Artenliste:

Spitzahorn	Bergahorn	Hainbuche	Rotbuche
Esche	Stieleiche	Eberesche	Winterlinde
Sommerlinde	Bergulme	Feldahorn	

8. Für den geplanten Lärmschutzwall entlang der Bundesbahnstrecke Dortmund / Hamm 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. 2004 fertigzustellen.

Artenliste Sträucher:

Hartriegel	Hasel	Weißdorn	Pfaffenhütchen
Schlehe	Hundsrose	Salweide	Grauweide
Holunder	Schneeball	Faulbaum	

Artenliste Bäume:

Feldahorn	Hainbuche	Esche	Vogelkirsche
Eberesche	Rotbuche		

Folgende Arten sollen zahlenmäßig bevorzugt werden:

Hundsrose	Hasel	Weißdorn	Salweide	Holunder
Schlehe	roter Hartriegel			

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 20 Ka gilt für den räumlichen Geltungsbe-
reich die vom Rat der Stadt Kamen am 30. 6. 1997 beschlossene Baumschutzsatz-
zung 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 mög-
lichst 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) ent-
deckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Unterer
Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museums für Archäologie; Amt für Bo-
dendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs-
stätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16
Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden frei-
gegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Boden-
denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs
Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).
3. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, sind bei der Anlage
von Stellflächen für Kraftfahrzeuge nach Möglichkeit Rasengittersteine, Schotterra-
sen, großflächiges Pflaster o.ä. zu verwenden.
4. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann bei Unterkellerung von Wohnge-
bäuden eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwas-
serabsenkungen erfordern Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauer-
hafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann auch für Ge-
bäudedrainagen 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 Wasserun-
durchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.
5. Für die Verwertung und den Einbau von mineralischen Reststoffen und Recycling –
Baustoffen im Rahmen der Herstellung des geplanten Lärmschutzwalls entlang der
Bahnlinie ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Er-
laubnis gem. § 7 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantra-
gen.
Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begon-
nen werden.

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Bebauungsplan Nr. 20 Ka

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	8.156	0,0	0,0
1.2	wassergebundene Decken	9.226	0,1	922,6
2.2	Böschungen	1.002	0,2	200,4
4.1	Zier-und Nutzgärten	3.520	0,2	704,0
3.1	Acker, intensiv genutzt	39.399	0,3	11.819,7
5.1	Brache < 5 Jahre	19.605	0,5	9.802,5
7.4	Wegeseitengräben	611	0,4	244,4
8.1	Baumgruppen, nicht heimisch	207	0,4	82,8
8.2	Baumgruppen,heimisch,Bestand	8.810	0,8	7.048,0
3.8	Streuobstwiese	3.782	0,9	3.403,8
Summe		94.318		34.228,2

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

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	31.763	0	0,0
4.1	Zier- und Nutzgärten	25.071	0,2	5.014,2
4.4	öffentliche Grünfläche, Spielplatz, Parkanla	5.594	0,2	1.118,8
7.4	Versickerungsmulden	5.761	0,4	2.304,4
8.3	Feldgehölze, reich strukturiert, Neu anl.	13.849	0,7	9.694,3
8.2	Baumgruppen,heimisch,Bestand	5.169	0,8	4.135,2
3.8	Streuobstwiese, Bestand	2.986	0,9	2.687,4
3.7	Streuobstwiese,Neu anl.	4.125	0,7	2.887,5
Summe		94.318		27.841,8

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

-6.386,4

IST - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1	Acker, intensiv genutzt	16.000	0,3	4.800,0
	Summe	16.000		4.800,0

SOLL - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
	Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen, Anlegen von Krautsaumflächen, Gras- und Hochstaudenflur und weitere ökologische Maßnahmen	16.000	0,7	11.200,0
	Summe	16.000		11.200,0

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = **6.400,0**

Gesamtbilanz **13,6**