

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68 Ka
„Im Grund“
Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und
Empfehlungen

Inhalt:

1. Planungsanlass und Planungsziel
 - 1.1 Anlass sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
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 und Nutzungsregelungen
 - 4.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 4.3 Berücksichtigung informeller Planungen
5. Inhalte des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung
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. Auswirkungen der Planung
 - 8.1 Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden Menschen
 - 8.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

1. Planungserfordernis

1.1. Anlass sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorrangiges Ziel der Aufstellung ist die Bestandssicherung städtebaulicher Strukturen. Des Weiteren soll eine, an das bestehende Siedlungsbild angepasste, städtebaulich sensible Weiterentwicklung erfolgen, die auch in Zukunft eine Wohnqualität gewährleistet, die heutigen Bedürfnissen entspricht.

Die konkrete Planungserfordernis ergibt sich aus mehreren Gründen:

Die Siedlung entstand in den Jahren 1930 und 1939 in zwei Bauabschnitten nach Entwürfen des Dortmunder Architekten Friedrich Goebel. Der Siedlungskomplex sollte ursprünglich bereits 1930 komplett mit 203 Mietgeschosswohneinheiten errichtet werden. Aufgrund der Weltwirtschaftskrise und dem damit einhergehenden Niedergang der deutschen Wirtschaft konnten aber zunächst nur 112 Wohneinheiten realisiert werden. Diese konzentrierten sich auf den Kern der Siedlung, um den bereits seinerzeit als Kinderspielplatz angelegten Bereich zwischen den heutigen Straße „Im Grund“ und „Sommerweg“. 1939 wurde der Rest der Siedlung errichtet, d.h., die Häuserzeilen im südlichen Bereich der Fritz-Erler-Straße sowie die Baublöcke südlich des Nordrings.

Die Siedlung ist zwar im Laufe der Zeit einigen baulichen Veränderungen unterlegen (Kunststofffenster, Heizungsanlagen, Gauben etc.), sie hat aber dennoch erhebliche städtebauliche Qualitäten, die bis in die heutige Zeit ablesbar sind. Dieses drückt sich v.a. in dem seinerzeit konzipierten, geschlossenen Siedlungscharakter aus, der bis heute bewahrt blieb.

Das Westfälische Amt für Denkmalpflege begutachtete die Siedlung im März 2002 bzgl. ihres Denkmalwertes und kam zu dem Ergebnis, dass dieser aufgrund baulicher Veränderungen nicht gegeben sei. Allerdings schlägt das Westfälische Amt für Denkmalpflege vor, die Anlage als erhaltenswerte Bausubstanz i.S. des DSchG vor unachtsamen Umgang zu schützen, da ihre städtebauliche Qualität auch heute noch erkennbar geblieben ist.

Die Siedlung befindet sich zu großen Teilen im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft. Diese beabsichtigt ggfls., den Wohnungsbestand zu veräußern. Um unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen, die möglicherweise auch mit einer Veräußerung einher gehen würden, vorzubeugen, ist es notwendig, bereits frühzeitig Maßnahmen zum Erhalt der städtebaulichen Qualität der Siedlung zu ergreifen. Ein Bebauungsplan ist hierbei das geeignete Instrument den Erhalt des Siedlungscharakters sowie eine behutsame Weiterentwicklung langfristig zu gewährleisten.

Diese besonderen städtebaulichen Gründe rechtfertigen das gewählte Planungsinstrument mit relativ restriktiven Festsetzungen. So kann das Ziel „Erhalt der städtebaulich-architektonischen Siedlungsstruktur“ erreicht werden.

2. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Kamener Innenstadt im Ortsteil Kamen-Mitte. Die ca. 4,8 ha große Fläche wird im Norden durch die Straße „Werdelsgraben“, im Osten durch die östliche Bauzeile an der Fritz-Erler-Straße, im Süden durch die südliche Bauzeile am Nordring und im Westen durch die Grimmstraße begrenzt.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes ist nahezu auf dem gleichen Höhenniveau angesiedelt. Da das gesamte Gelände bereits bebaut ist, ist für zukünftige Erweiterungs- und Anbauten von einem tragfähigen Untergrund auszugehen.

3.2 Vorhandene Grundstücksnutzung und bauliche Anlagen

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist bereits baulich genutzt. Wesentliche siedlungsstrukturelle Freiräume ergeben sich allerdings durch die großdimensionierten Mietergärten und durch den Spielplatzbereich am Sommerweg / Im Grund. Zerschnitten wird das Plangebiet durch die an dieser Stelle überlagerten Bundesstraßen B 61 sowie B 233.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Gebäudebestand, die Mietergärten sowie der Spielplatzbereich befinden sich in Privatbesitz. Die Verkehrsbereiche folgender Straßen befinden sich im Eigentum der Stadt Kamen: Fritz-Erler-Straße, Grimmstraße, Im Grund, Werdelsgraben, Sommerweg, Körnerstraße, Im Hagen, Kämerstraße und Reckhof. Der Nordring befindet sich als Bundesstraße im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

3.4 Vorhandene Belastungen

In ca. 200 m Entfernung zur nördlichen Grenze des Bebauungsplanbereiches verläuft die Bundesautobahn 2, die in diesem Bereich beidseitig mit einer Lärmschutzwand versehen ist. Durch das Plangebiet laufen die überlagerten Bundesstraßen 233 und 61. Die daraus resultierenden Lärmbelastungen wirken auf das Plangebiet ein. Da innerhalb des Geltungsbereiches lediglich der städtebauliche und architektonische Bestand gesichert wird, sind weitergehende Maßnahmen zum Schutz vor Lärm nicht erforderlich und auch nicht möglich.

Im östlichen Bereich der Fritz Erler-Straße befindet sich eine Fläche, die im Altlastenkataster des Kreises Unna unter der Nummer 15/253 geführt wird. Es handelt sich bei dieser Fläche, um einen möglichen Verfüllungsbereich, der auf Luftbildern von 1945 identifiziert wurde. Der Kreis Unna, als zuständige Altlastenbehörde, vertritt die Auffassung, dass aufgrund des Baujahres der sich dort befindlichen Wohngebäude der Katastereintrag aus dem Jahre 1945 zumindest für Teilbereiche zweifelhaft ist. Da es sich bei dem identifizierten Trümmerschutt vermutlich um lokalen Bauschutt handelt, ist eine massive Kontamination des Materials wenig wahrscheinlich. Zudem handelt es sich um ein kleinräumiges Areal, das heute im Westen mit einem Gehweg- und Straßenflächen versiegelt ist. Im nördlichen Bereich befindet sich eine geschotterte Zufahrt zu einem Ladenlokal. Die übrigen Flächen sind im Umfeld eines Mietshauses als Ziergrünflächen gestaltet. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung konnten keine offenkundigen Belastungshinweise festgestellt werden. Im Zierrasenbereich ist oberflächennah eine Mutterbodenschicht vorhanden. Nutzgärten und Kinderspielareale befinden sich im Verdachtsbereich nicht. Daher verzichtet der Kreis Unna, auch mangels vorgesehener Bodeneingriffe, auf eine Gefährdungsabschätzung zum jetzigen Zeitpunkt. Der Altlastenverdachtsbereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Insgesamt gibt es im Bebauungsplanbereich weitere vier punktuelle Altlastenverdachtsflächen. Hierbei handelt es sich um Bombentrichter, die mit unbekanntem Material verfüllt wurden. Der weitere Umgang mit den aufgeführten Verdachtsflächen ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen geregelt.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

Der gesamte Bereich um das Plangebiet ist durch Wohnbebauung geprägt. Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 13 Ka „Im Dahl“ an. Dieser ist vollständig als 2-geschossiges, reines Wohngebiet ausgewiesen.

Da es sich vorrangig um eine bestandssichernde Planung handelt, sind schädliche Auswirkungen auf die umliegende Bebauung und Nutzung nicht zu erwarten.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen und Nutzungsregelungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm, ist die Fläche als Siedlungsbereich dargestellt.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren ist die überörtliche Hauptverkehrsstraße B 61 / B 233 gekennzeichnet.

4.3 Berücksichtigung informeller Planungen

Der vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan definiert den gesamten Planbereich als Wohngebiet mit einem hohen Grünanteil. Der Freiflächenplan sieht vor, den Baumbestand v.a. im Bereich des Kinderspielplatzes sowie am Nordring und in der Fritz-Erler-Straße zu erhalten. Zudem wird angeregt in den Bereichen des Nordrings, der Grimmstraße sowie in der Einmündung Reckhof / Kämerstraße zusätzliche Bäume oder Baumgruppen zu pflanzen. Im gesamten Planbereich ist die Durchführung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen - mit Ausnahme des Nordrings als übergeordnete Verkehrsachse (B 61 / B 233) - erwünscht.

4.4 Berücksichtigung von Fachplanungen

Zu berücksichtigen sind die Planungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Niederlassung Hagen als Straßenbaulastträger der Bundesstraßen B61 / B 233, die den Planbereich durchschneiden und an dieser Stelle gemeinsam über den Nordring geführt werden.

5. Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Unter dem Punkt „Anlass sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ sind die besonderen städtebaulichen Gründe dargelegt worden, die die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich machen. Neben der städtebaulich-architektonischen Struktur ist ebenfalls der Erhalt der Nutzung „Wohnen“ von besonderer Bedeutung, da die Siedlung eigens für diesen Zweck errichtet worden ist. Davon abweichende Nutzungen haben in aller Regel erheblichen Einfluss auf bauliche Strukturen und auf das äußere Erscheinungsbild baulicher Anlagen. Mit einem zunehmenden Maße können von „Wohnen“ abweichende Nutzungen auch einen negativen Einfluss auf das städtebauliche Siedlungsgefüge insgesamt haben.

Das gesamte Plangebiet ist daher als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer max. zweigeschossigen Bauweise gekennzeichnet.

Gebäudeerweiterungen und Anbauten sind nur auf der gartenzugewandten Seite zulässig. Diese müssen zwingend auf der angegebenen Baulinie errichtet werden und zweigeschossig angelegt sein.

Die Gebäude dürfen ausschließlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind nur für die Erdgeschosse der Gebäude in den Baugebieten 1 und 3 vorgesehen, da hier bereits andere Nutzungen als die des Wohnens bestehen. Eine andere Nutzungsart in den Obergeschossen ist auch hier unzulässig, so dass sich die o.a. anderen Nutzungsarten lediglich auf das Erdgeschoss beziehen.

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze und Garagen sind auf den bebaubaren sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Als wesentliches städtebauliches Element – das Bereits in der Ursprungsplanung von 1930 vorhanden war - ist der Spielplatzbereich in seiner Art und Funktion langfristig zu erhalten.

Die prägenden Straßenbäume in der Fritz-Erler-Straße, in der Grimmstraße sowie nördlich und südlich des Spielplatzbereiches zwischen den Straßen Sommerweg und „Im Grund“ sind ebenfalls langfristig zu sichern. Bei zukünftigen straßenbegleitenden Planungen sind die Aussagen des Freiflächenplanes der Stadt Kamen (siehe Pkt. 4.3) bzgl. der Neuanpflanzung von Bäumen und Baumgruppen im Planbereich zu berücksichtigen und umzusetzen

Sämtliche privaten Gartenbereiche sowie der prägende Baumbestand in diesen sind langfristig zu erhalten.

Gartenhäuser sind bis zu einer max. Grundfläche von 7,5 m² zulässig. Die Gartenhäuser sind in Holzbauweise zu errichten.

6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

6.1 Erschließungsanlagen, Verkehrsflächen

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht geplant.

Der Anschluß an das ÖPNV-Netz ist durch eine Haltestelle der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna (VKU) am Nordring sowie an der Stormstraße gewährleistet.

Bei Veräußerung einzelner Gebäude oder Gebäudeteile sind die Gartenparzellen durch ein Wegesystem zu erschließen, um auch zukünftig die Erreichbarkeit zu gewährleisten.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Bebauung im Plangebiet ist bereits an das vorhandene Strom- und Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Über vorhandene Gasleitungen der Gemeinschaftsstadtwerke Kamen/Bergkamen/Bönen GmbH ist die Versorgung mit Gas sichergestellt.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls ist geregelt.

Eine geordnete Entwässerung der Schmutz- und Oberflächenwässer ist bereits über die vorhandenen Kanalsysteme gewährleistet.

7. Berücksichtigung der allgemeinen Planungsgrundsätze und Abwägung

Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung städtebaulicher Strukturen. Des Weiteren soll eine an das bestehende Siedlungsbild angepasste, städtebaulich sensible Weiterentwicklung erfolgen, die auch in Zukunft eine Wohnqualität gewährleistet, die heutigen Bedürfnissen entspricht. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

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. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden Menschen

Für die im Plangebiet lebenden Menschen sind durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

8.2 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 geringfügige bauliche Maßnahmen ermöglicht, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Es 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.

Die Überprüfung des Bebauungsplanes hinsichtlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs führte zu dem Ergebnis, dass die Planung gegenüber dem Bestand ein Biotopwertminus von **608,4** aufweist.

Dieses Minus kann im Planbereich nicht ausgeglichen werden. Zur Kompensation muss extern ein Areal von etwa 1.500 qm aufgeforstet werden. Vorgesehen ist die Umsetzung zusammen mit anderen Kompensationsmaßnahme 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 und soll unter Beteiligung des Forstamtes Schwerte Ende 2005 / Anfang 2006 realisiert werden.

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.

Kamen, den 28.02.2006

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 68 Ka

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 nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Ausnahme: Garten- und Gerätehäuser bis zu einer Größe von 7,5 qm Grundfläche und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.
2. Die angegebenen max. Firsthöhen der Gebäude werden ab Oberkante Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
3. Im gesamten Planbereich (Baugebiete 1, 2 und 3) wird gem. § 9 BauGB i. V. m. § 1 (7) BauNVO festgesetzt, dass in allen Geschossen über dem Erdgeschoss nur die Nutzung „Wohnen“ zulässig ist. Alle anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 (1) und (2) BauNVO sind ausgeschlossen.
4. Für die Baugebiete 2 wird gem. § 9 BauGB i. V. m. § 1 (7-9) BauNVO festgesetzt, dass ausschließlich Wohngebäude (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO) zulässig sind.
5. In den Erdgeschossen der Gebäude in dem Baugebiet 1 sind neben den allgemein gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Anlagen und Nutzungen auch ausnahmsweise Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO zulässig.
6. Für die Baugebiete 3 wird gem. § 9 BauGB i. V. m. § 1 (7-9) BauNVO festgesetzt, dass in den Erdgeschossen allgemein Anlagen und Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO sowie ausnahmsweise Anlagen und Nutzungen gem. § 4 (3) Nr.2 BauNVO zulässig sind.
7. Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich eine gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche mit der Erfassungsnummer 15/253. Im Bereich der Fläche ist die Anlage von Nutzgärten und Kinderspielbereichen untersagt. Im Vorfeld von sensiblen Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen ist eine Stellungnahme der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, einzuholen.
8. In der Anlage zum Bebauungsplan sind insgesamt vier punktuelle Flächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um Bombentrichter, die mit unbekanntem Material verfüllt wurden. Im Falle des Antreffens von Hinweisen auf das Vorhandensein etwaiger Verfüllungen, z.B. im Zuge von Erd- und Aushubarbeiten, ist eine Stellungnahme der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, einzuholen.

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 68 Ka 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 18. 12. 2001) 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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).
3. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann bei Unterkellerung von Wohngebäuden eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern grundsätzlich eine Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz, auch während der Bauphase. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann auch für Gebäudedrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.
4. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, müssen bei der Anlage von Fußwegen und Stellflächen für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten diese Flächen aus versickerungsfähigen Materialien ausgeführt werden.
5. Das Bebauungsplanverfahren wird unter Hinweis auf §§ 233 und 244 (2) Baugesetzbuch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt.
6. Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
7. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
8. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen kann nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Grundwasser haben. Aus diesem Grund bedarf die Verwendung derartiger Materialien z.B. als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnis-antrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1: 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Die Verwertung von mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen ist auf Flächen, die der Wohnnutzung dienen, grundsätzlich nicht zulässig. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Bebauungsplan Nr. 68 Ka

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	25.504	0,0	0,0
4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm)	21.958	0,2	4.391,6
4.4	Spielplatz	760	0,2	152,0
Summe		48.222		4.543,6

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

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	28.546	0,0	0,0
4.1	Zier- und Nutzgärten(strukturarm)	18.916	0,2	3.783,2
4.4	Kinderspielplatz	760	0,2	152,0
Summe		48.222		3.935,2

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = **-608,4**

IST - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1	Acker, intensiv genutzt	1.521	0,3	456,3
Summe		1.521		456,3

SOLL - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
6.3	Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen	1.521	0,7	1.064,7
Summe		1.521		1.064,7

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = **608,4**

Gesamtbilanz **0,0**