

Begründung

zum Bebauungsplan 20.1 Ka-Me – „Max-Planck-Straße“

**Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise und Empfehlungen**

gemäß § 9 (8) BauGB i. V. m. § 2a BauGB

Entwurf (Stand 24.07.2023)

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung zum Verfahren	1
1 Anlass und Zielsetzung der Planung	1
2 Beschreibung des Plangebietes	1
2.1 Räumliche Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	1
2.2 Bestandssituation	2
2.3 Erschließung	3
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Dortmund – westlicher Teil.....	4
3.2 Landschaftsplanung.....	5
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamen	5
3.4 Kommunale Handlungskonzepte.....	6
3.5 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	7
4 Städtebauliche Konzeption	7
4.1 Städtebauliches Konzept	7
4.2 Technische Infrastruktur.....	7
4.3 Planungsalternativen	7
5 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	7
Art der baulichen Nutzung	8
5.1 8	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise.....	9
5.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	9
5.5 Grünordnung.....	9
5.6 Örtliche Bauvorschriften.....	10
6 Soziale Infrastruktur	10
7 Ver- und Entsorgung des Plangebiets	10
7.1 Entwässerung des Plangebiets.....	10
7.2 Sonstige Ver- und Entsorgung.....	10
8 Umweltbelange inkl. Ausgleichsbilanzierung	11
8.1 Umweltauswirkungen	11
8.2 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	11
8.3 Immissionsschutz.....	11
8.4 Schutzgut Boden.....	12
8.5 Schutzgut Wasser.....	12
9 Klimaschutz und Energie	12
10 Altlasten/Bergbau/Bodenbeschaffenheit/Kampfmittel	13
11 Denkmalschutz, Naturdenkmale, erhaltenswerte Gebäude	14
12 Umsetzung, Kosten, Finanzierung	14
13 Auswirkungen des Bebauungsplanes – Abwägung	14
13.1 Soziale, demographische und kulturelle Belange	14
13.2 Umweltbelange.....	14
13.3 Städtebauliche Belange	15
13.4 Infrastrukturelle Belange	15
13.5 Weitere Belange.....	15
14 Fazit	15
Rechtsgrundlagen	16
Abkürzungsverzeichnis	18
Anlagen	19

Vorbemerkung zum Verfahren

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung am 20.09.2022 gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 Ka-Me „Max-Planck-Straße“ beschlossen. Die weiteren Verfahrensschritte wurden gemäß BauGB sowie BauNVO in den jeweils gültigen Fassungen durchgeführt.

1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Mit der Änderung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 Ka-Me „Nördl. Robert-Koch-Straße“ aus dem Jahr 1977 soll für die ehemalige Fläche für Versorgungsanlagen (derzeit Teilbebauung) eine derzeit nicht genutzte Fläche (ehemals Parkplatz) durch zeitgemäße Festsetzungen eine Wohnbebauung im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden. Diese sollte sich an den im Umfeld vorhandenen Festsetzungen (reines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, Satteldach) orientieren.

Im Stadtteil Kamen-Methler besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. In Übereinstimmung mit den Aussagen des im Jahre 2014 verabschiedeten „Handlungskonzeptes Wohnen“ sollen im Plangebiet Wohnbauflächen in integrierter Lage entwickelt werden.

Aufgrund der integrierten Lage und der direkten Nähe zum östlich gelegenen Stadtteilzentrum Kamen-Methler besitzt das Plangebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnungsbau und kann somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Kamen leisten.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 Ka-Me „Nördl. Robert-Koch-Straße“ der Stadt Kamen aus dem Jahr 1977. Mit Rechtskraft der Neuaufstellung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet aufgehoben.

Der 1.700 qm große Planungsraum liegt im Stadtteil Kamen-Methler und wird begrenzt durch:

- Wohnbebauung bzw. einen Parkplatz im Norden.
- Wohnbebauung im Osten
- und die Max-Planck-Straße im Westen

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Methler, Flur 10, Flurstücke 1009, 1005, 1006, 1007, 1008. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes sind aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.



Lage des Änderungsbereichs, Quelle: GEOportal.NRW

2.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich wird im Süden und Westen durch Wohnbebauung umgeben, die planungsrechtlich als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen sind. Das Plangebiet grenzt im Norden an ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie im Süden an eine Fläche für die Gemeindebedarf. Das Flurstück 1009 wird derzeit als öffentliche Stellplatzfläche genutzt. Derzeit befinden sich auf den Flurstücken 1005, 1006, 1007 und 1008 insgesamt zwei Doppelhäuser.



Bestandssituation, Quelle: GEOportal.NRW

2.3 Erschließung

Die Anbindung der zukünftigen Bebauung des Flurstücks 1009 erfolgt über die Max-Planck-Straße. Die Flurstücke 1005, 1006, 1007 und 1008 werden über eine private Stichstraße, die von der Einsteinstraße ausgeht, verkehrlich erschlossen.

Das Plangebiet liegt in räumlich günstiger Nähe zu Straßen des regionalen Verkehrsnetzes. Über die südlich gelegene Landesstraße Robert-Koch-Straße Verbindungen zum Haltepunkt des Schienenpersonennahverkehrs Kamen-Methler.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluss an den ÖPNV ist in fußläufiger Entfernung (ca. 100m bis 200 m) durch die Bushaltestelle „Eichendorffhalle“ der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH (VKU) sichergestellt. An dieser Haltestelle verkehrt der regionale Bus der Linie R54 in Richtung Unna im 60 Minuten-Takt. Der Bahnhof Kamen-Methler sowie der Haltepunkt Kamen Bhf wird ebenfalls durch die Buslinien C24 und T24 bedient.



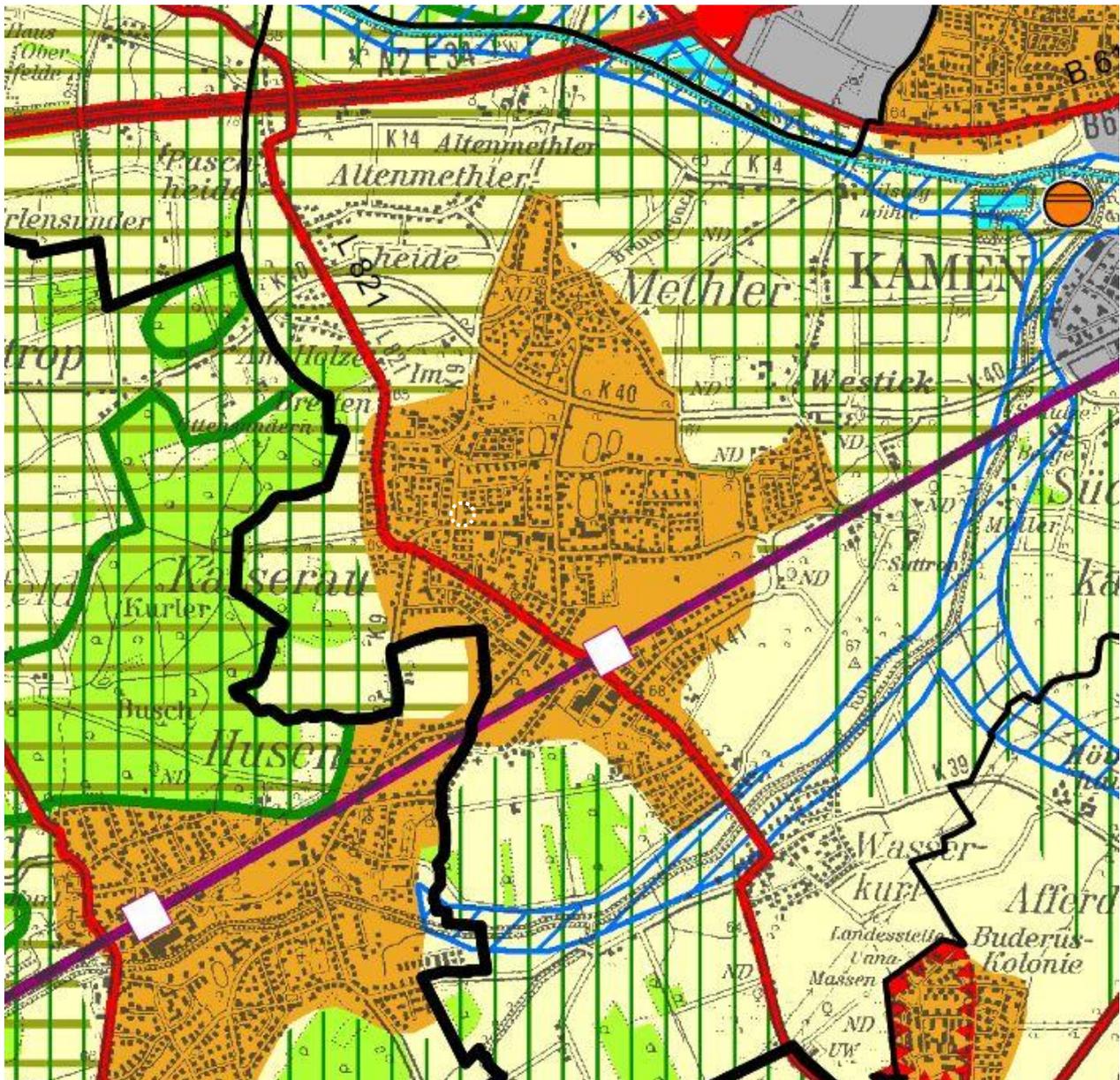
Haltestellen im Umkreis des Plangebietes, Quelle: GeoService.kreis-unna.de

Am DB-Haltestepunkt Kamen Bahnhof bestehen regelmäßige Verbindungen des Schienenpersonennahverkehrs in Richtung Dortmund Hbf sowie in Richtung Hamm Hbf.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Dortmund – westlicher Teil

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Geltungsbereich wird im Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen insofern den Zielen der Raumordnung / Landesplanung und stehen dem Anpassungsgebot nicht entgegen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan

3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan des Kreises Unna, Raum Kamen – Bönen, sieht keine konkreten Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamen

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamen ist dieser Bereich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Plan ist somit aus dem FNP abgeleitet. Eine Anpassung ist entsprechend nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.4 Kommunale Handlungskonzepte

Gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse von beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder sonstigen städtebaulichen Planungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Für die Stadt Kamen gibt es mit dem Handlungskonzept Wohnen (SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund, März 2012) und dem integrierten Klimaschutzkonzept (B.A.U.M. Consult GmbH, Hamm, November 2015) zwei städtebauliche Konzepte auf gesamtstädtischer Ebene, die grundsätzliche Handlungsempfehlungen für weitere Stadtentwicklungen in Kamen geben.

Insbesondere im Stadtteil Kamen-Methler besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Gemäß dem "Handlungskonzept Wohnen" von 2014 sollen im Plangebiet Wohnbauflächen in integrierter Lage entwickelt werden. Die attraktiven Wohnsiedlungen und die zentrale Lage des Gebiets bieten ideale Bedingungen für die Entwicklung von dichtem Wohnungsbau, was wiederum zur nachhaltigen Stadtentwicklung von Kamen beitragen kann.

Das gesamtstädtische Klimaschutzkonzept hat für den Geltungsbereich keine Relevanz. Dennoch sollte eine Bebauung möglichst klimafreundlich und nach den neuesten energetischen Standards erfolgen.

3.5 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ka-Me „Nördl. Robert-Koch-Straße“ gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2023 und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994) sowie die Satzung der Stadt Kamen über die Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Unterhaltung für Kinder (Spielplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2021 und §§ 89 (1) Nr. 3 i.V.m. 8 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S.1109)

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Bei der Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 20 Ka-Me „Nördl. Robert-Koch-Straße“ handelt es sich um eine ca. 1.700 qm. große Fläche. Demnach ist, aufgrund der geringen Flächengröße, kein ausgearbeitetes städtebauliches Konzept notwendig. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen, die sich am umliegenden Bestand orientieren wird eine geordnete Entwicklung des Plangebiets sichergestellt.

4.2 Technische Infrastruktur

Die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze ist gewährleistet.

4.3 Planungsalternativen

Weitere Planungsalternativen wurden nicht geprüft. Bedingt durch das umgebende Wohngebiet eignet sich das Plangebiet ausschließlich zur Schaffung einer derartigen Wohnbaufläche, um Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Die Planung leistet einen Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie der Innenentwicklung im Stadtteil Kamen-Methler und fügt sich in das bestehende Wohnumfeld ein. Es handelt sich um eine städtebauliche Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche.

5 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die für die Umsetzung der genannten Planungsziele erforderlichen Festsetzungen des Plangebiets von grundlegender Bedeutung und im Bebauungsplan festgesetzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ka-Me „Nördl. Robert-Koch-Straße“ setzt gemäß § 9 (1) Satz 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Zur Sicherung des vorwiegenden Nutzungsziels Wohnen und in Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur wird der Geltungsbereich als ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

In Geltungsbereich sind gem. § 3 (2) BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude

Unzulässig gemäß § 1 (5) , i. V. m. § 3 (2 u.3) BauNVO sind:

1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
3. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Ausschluss nach § 3 (2) BauNVO zulässiger Nutzungen begründet sich darin, dass diese Nutzungen nicht der Zielsetzung einer bestmöglichen städtebaulichen Integration in das vorhandene Wohngebiet entsprechen und so ggf. städtebauliche Störpotentiale entstehen können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) S. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe, der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16 bis 20 BauNVO bestimmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 Ka-Me „Nördl. Robert-Koch-Straße“ und an der umliegenden Wohnbebauung.

Ein festgesetzter Baustandard fordert die Verwendung von Satteldächern mit einer maximalen Höhe von 9 m für Gebäude. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Planstraße. Die Festlegung der Höhe hängt dabei von den Abständen der überbaubaren Flächen zueinander ab, um eine weitgehende Vermeidung von Verschattung zu gewährleisten. Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen sind zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind und zur Erfüllung einer Pflicht im Sinne der EnEV oder des EEWärmeG vorgenommen werden (gem. § 248 BauGB - Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie).

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) des Geltungsbereiches wird mit **0,4** bestimmt, was gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für Reine Wohngebiete (WR) entspricht. Sie orientiert sich an der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 20 Ka-Me „Nördl. Robert-Koch-Straße“

Die Geschossflächenzahl (**GFZ**) wird mit **0,8** festgesetzt und orientiert sich an den Bebauungsplan Nr. 20 Ka-Me „Nördl. Robert-Koch-Straße“, welcher ebenfalls eine GFZ von 0,8 für Reine Wohngebiete festsetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht überschritten werden darf; ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen kann jedoch gestattet werden, solange dadurch die GRZ nicht überschritten wird.

Für den Teilbereich 1 des Bebauungsplans Nr. 20.1 Ka-Me „Max-Planck-Straße“ besteht eine verpflichtende Frischrichtung zur Bestimmung der Firstlage bei Gebäuden mit Satteldächern, um den Grundsätzen des Klimaschutzes gerecht zu werden. Somit kann mit den getroffenen Festsetzungen insgesamt eine optimale Solarausnutzung durch die Vermeidung von Verschattungseffekten bereits auf Ebene des Bebauungsplanes garantiert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (2) BauNVO in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Im Bebauungsplan werden die Standorte aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets nicht explizit dargestellt. Jedoch ist es auf den Baugrundstücken erlaubt, Garagen und Carports grenzständig von der Erschließungsstraße abgewandten Seite zu errichten. Dies bietet den Bewohnern eine größere Flexibilität bei der Gestaltung und Nutzung ihrer Grundstücke.

5.5 Grünordnung

Die Entwicklung des Plangebiets soll insgesamt auf umweltorientierte Weise erfolgen sowie eine deutliche grüne Gestaltung aufweisen, die den Anforderungen des Klimaschutzes entspricht. Für die privaten Baugrundstücke (im Teilbereich 1) sollen im Übergang zum öffentlichen Raum (öffentliche Verkehrsflächen) einheitliche Hecken als Einfriedungen vorgesehen werden.

Hinsichtlich der Einfriedungen wird dabei zwischen den Vorgartenbereichen sowie den sonstigen Gartenbereichen unterschieden. Als Vorgarten wird der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche definiert. Diese sind als grüne Vegetationsfläche anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei soll ein grüner Charakter der Vorgärten gesichert werden, ein einheitliches offenes Straßenbild mit wahrnehmbaren Vorgärten erzeugt.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW werden im Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese orientieren sich zum großen Teil an den Festsetzungen des vorherigen Bebauungsplans. Sie dienen dazu, das Bauvorhaben städtebaulich bestmöglich zu integrieren und nachbarliche Belange zu berücksichtigen.

1. Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Gauben sind zulässig, wenn diese beginnend vom freien Giebel einen Mindestabstand von 1m einhalten.
2. Mülltonnen vor den zur Straße liegenden Baufluchten dürfen nur in Verbindung mit Müllschränken aufgestellt werden.
3. Freiflächen auf den Grundstücken sind, soweit sie nicht als private Verkehrsfläche oder Stellplätze benötigt werden, als Grünfläche oder Nutzgärten zu gestalten. Diese Festsetzung dient dazu den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.
4. Vorgartenbereiche sind bis auf die für den Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage erforderliche Flächen als grüne Vegetationsfläche anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Einfriedungen zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung dient dazu, ebenso wie Festsetzung unter 3., die Versiegelung im Gebiet möglichst gering zu halten. Außerdem sollen durch die geringe Höhe der Bepflanzung die relativ engen Straßenräume einsehbar bleiben.

6 Soziale Infrastruktur

Es werden keine weitergehenden Festsetzungen zu sozialer Infrastruktur im Plangebiet getroffen. Für die Befriedigung der sozialen, kulturellen und religiösen Bedürfnisse der Bewohner und ihres Bedarfs an privaten Gütern und Dienstleistungen hält der Stadtteil Kamen-Methler ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge bereit.

7 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

7.1 Entwässerung des Plangebiets

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über das öffentliche Kanalnetz und ist mit der Stadtentwässerung Kamen abzustimmen. Der Anschluss ist durch die unmittelbare Nähe zum Kanalnetz gesichert. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeleitet und über vorhandene Kanäle abgeführt.

7.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Für die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist ein ausreichendes Versorgungsnetz vorhanden. Die Versorgung wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen gesichert.

Die Abfallentsorgung wird entsprechend der „Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Kamen“ geregelt.

8 Umweltbelange inkl. Ausgleichsbilanzierung

Die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 1 BauGB verfolgt einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einschließlich einer Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Sinne des quantitativen Bodenschutzes soll durch Besiedelung von Innenbereichsflächen bzw. zumindest bereits erschlossener Flächen einer weiteren Versiegelung im Außenbereich durch Wohnbauvorhaben und die damit zusammenhängenden Infrastruktureinrichtungen entgegengewirkt werden. Insoweit liegt es nahe, die gut erschlossenen Flächen innerhalb eines besiedelten Bereichs vorrangig in Anspruch zu nehmen, um die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich zu vermeiden.

8.1 Umweltauswirkungen

Gemäß § 2a Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde für Bebauungspläne, für die nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVP) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplanes um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird gemäß § 13a (2) S. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung. Umweltbelange sind jedoch in der Abwägung uneingeschränkt zu beachten.

8.2 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB entbindet nicht von der Pflicht einer Artenschutzprüfung. Im Falle der Änderung des Teilbereichs von Bebauungsplan Nr. 20 Ka-Me „Nördl. Robert-Koch-Straße“ kann dennoch von einer Prüfung abgesehen werden, da das Plangebiet als unerheblich für den Artenschutz eingeschätzt wird. Die Fläche weist nur einen geringen Bewuchs auf, weshalb eine substantielle Funktion als Nahrungs- oder Bruthabitat als ausgeschlossen gelten darf.

8.3 Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen.

Straßenverkehrsbedingte Schallimmissionen

Im aktuellen Lärmaktionsplan 3. Stufe der Stadt Kamen (2021) (LAP) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht untersucht. Es ist davon auszugehen, dass mit straßenverkehrsbedingten Schallimmissionen in erhöhtem Maße nicht zu rechnen ist.

Schienenverkehrsbedingte Schallimmissionen

Eine Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes (EBA) weist für den Geltungsbereich keine Schallbelastung am Tag und in der Nacht durch den Schienenverkehr aus. Das EBA hat bereits die Maßnahmen aus dem Lärmsanierungsprogramm des Bundes im Stadtbereich umgesetzt. Die umliegende Wohnbebauung mindert Schallimmissionen auf den Änderungsbereich zusätzlich, so dass keine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten ist. Dennoch ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein geeigneter Schallschutz nachzuweisen.

Gewerbliche Immissionen

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu reinen Wohngebieten (WR) sind keine gewerblichen Immissionen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten.

Die zusammenfassende Bewertung der Gesamtgeräusche stellt keine erhöhten Schallimmissionen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes fest.

Luftschadstoffe

In der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) sind für bestimmte Luftschadstoffe entsprechende Grenzwerte festgelegt, die zum Schutz der menschlichen Gesundheit einzuhalten sind. So enthält die 39. BImSchV u.a. Immissionswerte für Stickstoffdioxid (NO₂), für Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}), Blei, Benzol, Kohlenmonoxid. Mit der 39. BImSchV wurde die Luftqualitätsrichtlinie 3 durch Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und durch die Einführung der 39. BImSchV in nationales Recht umgesetzt.

Zum Zwecke der Luftreinhaltung wurden von der Bezirksregierung Arnsberg Aktions- und Luftreinhaltepläne aufgestellt. Für den Bereich der Stadt Kamen gilt der Luftreinhalteplan Kamen aus dem Jahr 2012 (LRP). Die Erstellung eines Luftschadstoff-Gutachtens ist nicht erforderlich, da für das Plangebiet keine Erkenntnisse über grenzwertüberschreitende Luftschadstoffbelastungen vorliegen.

8.4 Schutzgut Boden

Durch die geringe neue Versiegelung können die natürlichen Bodenfunktionen wahrgenommen werden. Aufgrund der Änderungen im Plangebiet entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

8.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Aufgrund der Vornutzung als Parkplatz sowie der geplanten Nutzung als Wohnfläche ist weder von einer bestehenden, noch von einer zukünftigen Gefährdung des Grundwassers auszugehen.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Bebauungsplanbereich kommt folglich keine Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Oberflächenwasser zu.

9 Klimaschutz und Energie

Folgende Möglichkeiten zur städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs und somit zur Berücksichtigung des Klimaschutzes werden empfohlen:

Für eine optimale Nutzung der Sonnenenergie soll auf eine weitgehende Verschattungsfreiheit von Dachflächen und Fassaden geachtet werden. Die Verschattungen durch vorhandenen öffentlichen Baumbestand im Umfeld sind hingegen einzuplanen. Grundsätzliche Zielstellungen einer solarenergetischen Optimierung sind somit einerseits die Reduktion der CO₂-Emissionen der Neubebauung, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten sowie andererseits, die Lebensqualität der Bewohner durch eine gute Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen zu verbessern.

Auch das Gebäude selbst kann energieeffizient gestaltet werden. Eine gute Dämmung der Gebäude beispielsweise verhindert Energieverluste und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Durch eine hitzeangepasste Gestaltung des Gebäudebestands (z. B. helle Baumaterialien) wird die Wärmebelastung verringert. Dach- und Fassadenbegrünung führen ebenfalls zu einer Reduzierung der Gebäude-Erwärmung im Sommer bzw. einer besseren Isolation im Winter und fördern zudem die Rückhaltung von Niederschlagsabflüssen. Anlagen der Dachbegrünung fördern zudem bei Regenereignissen die Rückhaltung des Niederschlagsabflusses.

Als energieeffiziente Prinzip im Bebauungsplan ist ebenso die Schaffung der Voraussetzung zur Anbindung von Photovoltaikanlagen/ Sonnenkollektoren und der passiven Energienutzung durch entsprechende Gebäudestellung zu berücksichtigen. Gemäß § 14 BauNVO sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen allgemein zulässig, sofern diese baulich untergeordnet ausgeführt sind. Ebenso können Dächer begrünt ausgebildet werden.

Jedwede Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich erwünscht. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen werden beispielsweise z.Zt. über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), verschiedene Förderprogramme des Bundesumweltministeriums sowie über ein Förderprogramm für besondere Wohngebäude des Landes Nordrhein-Westfalen (progres.nrw) gefördert. Bei Planung und Errichtung einer Anlage sollten örtliche Fach- und Installationsbetriebe hinzugezogen werden.

10 Altlasten/Bergbau/Bodenbeschaffenheit/Kampfmittel

Altlasten:

Im Planbereich liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Bergbau:

Mit bergbaulichen Einwirkungen innerhalb des Änderungsbereiches ist nicht zu rechnen.

Bodenbeschaffenheit:

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Allerdings ist die Tragfähigkeit nicht gutachterlich belegt, sondern beruht auf Erfahrungswerten und muss, falls erforderlich, im Einzelfall durch den Bauherrn geprüft werden. Das Gelände ist nahezu eben. Aufgrund bisher nicht näher untersuchter Grundwasserstände kann bei Unterkellerung von Gebäuden eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich sein.

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung des Änderungsbereiches vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg vom 01.02.2017 hat keine Auffälligkeiten ergeben. Eine Oberflächendetektion ist entsprechend nicht erforderlich. Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Grundwasserstände

Bei Unterkellerung von Wohngebäuden kann eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern stets Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann 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. Drainagen sind nicht zulässig.

11 Denkmalschutz, Naturdenkmale, erhaltenswerte Gebäude

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Denkmäler oder denkmalwerte Objekte gem. § 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW).

12 Umsetzung, Kosten, Finanzierung

In Bezug auf die zügige Verwirklichung des Bebauungsplanes sind aufgrund der hohen Nachfrage nach zentrale Wohnbebauung in Kamen-Methler keine Schwierigkeiten oder Hemmnisse zu erwarten. Kosten für die Baureifmachung des Plangebiets fallen für die Stadt Kamen nicht an. Die erforderlichen Erschließungssysteme sind bereits zum Teil vorhanden. Die Kosten für den Hausanschluss und die Umlegung der vorhandenen Versorgungsleitungen sind von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Sonstige Kosten entstehen der Stadt Kamen gemäß der Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen mit dem Kreis Unna.

13 Auswirkungen des Bebauungsplanes – Abwägung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannte Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

13.1 Soziale, demographische und kulturelle Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 Ka-Me „Max-Planck-Straße“ trägt zur Deckung des hohen Wohnbedarfs in der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) bei.

13.2 Umweltbelange

Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Lufthygiene und des Klimas ist nicht zu rechnen. Größere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung des Bebauungsplans ebenfalls nicht zu erwarten.

Es kommt nicht zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG.

Das Ausgleichsflächenmanagement im Rahmen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 20.1 Ka-Me „Max-Planck-Straße“ erfolgt entsprechend der Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Stadt Kamen und dem Kreis Unna.

13.3 Städtebauliche Belange

Städtebauliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 20.1 Ka-Me „Max-Planck-Straße“ ist die Entwicklung der bislang noch unbebauten Grundstücksflächen, dessen tatsächlich eingetretene Entwicklung in dem Plangebiet keine Umsetzung der damaligen Planung zulässt. Beabsichtigt wird eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges. Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sollte eine bestmögliche städtebauliche Integration in die Umgebung gewährleistet sein.

13.4 Infrastrukturelle Belange

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist gewährleistet. Durch die neu entstehende Wohnbebauung ist lediglich eine geringfügige Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs zu erwarten. Eine Anpassung des Straßensystems ist nicht erforderlich, da es ausreichend dimensioniert ist.

13.5 Weitere Belange

Alle weiteren bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 (6) BauGB zu berücksichtigenden Belangen werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

14 Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis dieser bauleitplanerischen Abwägung.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange sind durch die Planung voraussichtlich keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Vor dem Hintergrund des jetzigen Wissensstandes sind die durch die Planung entstehenden Belastungen der Umgebung nur geringfügig und akzeptabel. Aus dieser Sicht gibt es keine Gründe, die gegen eine Realisierung des Bebauungsplanes sprechen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) – Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) – Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11. März 1980, in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landeswassergesetz NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz (LG NRW) – Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1994 (GV NW S. 710), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.

Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2018.

Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2001.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

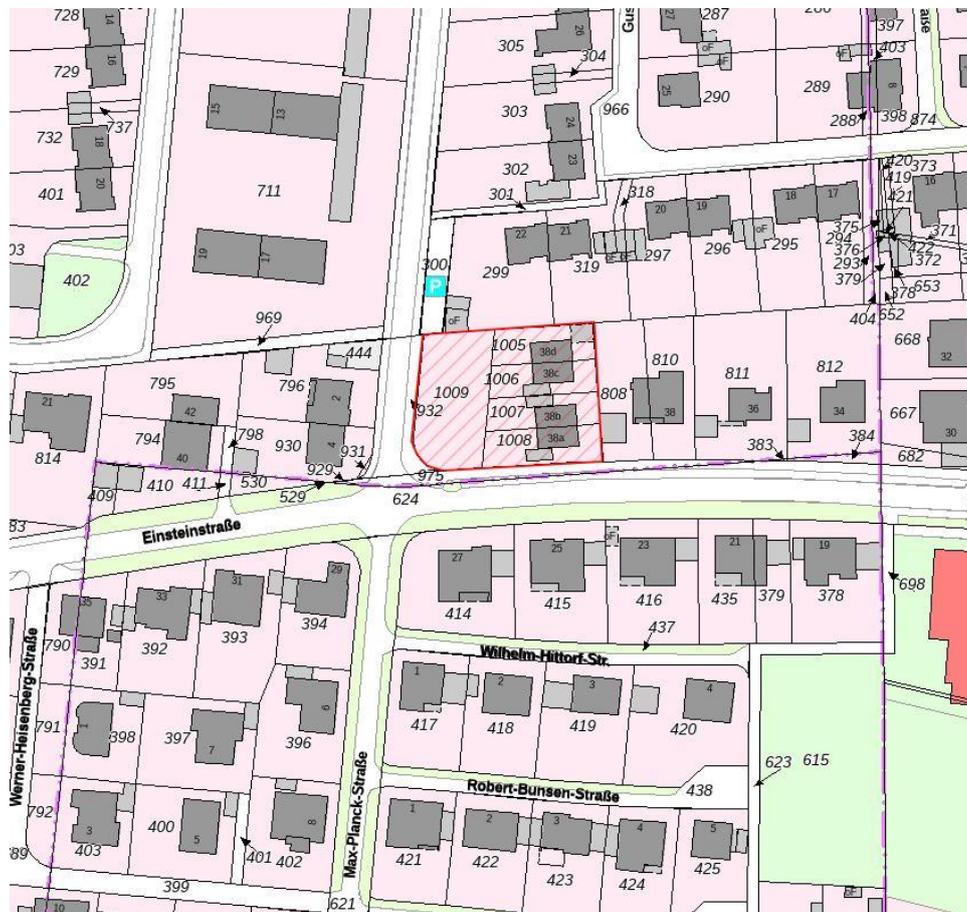
Abkürzungsverzeichnis

ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EBA	Eisenbahnbundesamt
GIB	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
LAP	Lärmaktionsplan
LRP	Luftreinhalteplan
PlanZV	Planzeichenverordnung
SO	Sondergebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Anlagen

1. Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 20.1 Ka-Me “Max-Planck-Straße“
2. Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen sowie nachrichtliche Übernahmen

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 20.1 Ka-Me - "Max-Planck-Straße"



Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen sowie nachrichtliche Übernahmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Änderungsbereich wird ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

In Geltungsbereich sind gem. § 3 (2) BauNVO zulässig:

2. Wohngebäude

Unzulässig gemäß § 1 (5, 6); § 3 (2, 3) BauNVO sind:

4. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
5. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
6. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Es wird für Gebäude Satteldächer mit maximaler Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) des Änderungsbereiches wird mit **0,4** festgesetzt, was gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für Reine Wohngebiete (WR) entspricht. Die Geschossflächenzahl (**GFZ**) wird mit **0,8** festgesetzt.

Für die Anlagen sind Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sowie Dachbegrünung allgemein zulässig. Diese ist für Teilbereich 1 verpflichtend und für Teilbereich 2 optional gestattet.

3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

Es ist verpflichtend, den First des Gebäudes gemäß der vorgegebenen Firstrichtung in Planzeichnung zu errichten.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (2) BauNVO in dem überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig und im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Auf Baugrundstücken, können Garagen und Carports grenzständig an der Erschließungsstraße errichtet werden.

5. NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE ZUR STROMERZEUGUNG

Gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB sind in der privaten Baugrundstücken (in Teilbereich 1) die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

6. BEGRÜNUNG

Es besteht eine Verpflichtung zur Umsetzung verbindlicher Regelungen für die Ausgestaltung der Einfriedungen als Hecken sowie Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten für die privaten Baugrundstücke (in Teilbereich 1) im Übergang zum öffentlichen Raum (öffentliche Verkehrsflächen). Dabei ist eine Unterscheidung zwischen den Vorgartenbereichen sowie den sonstigen Gartenbereichen in Bezug auf die Einfriedungen vorzunehmen.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Gauben sind zulässig, wenn diese beginnend vom freien Giebel einen Mindestabstand von 1m einhalten.
2. Mülltonnen vor den zur Straße liegenden Baufuchten dürfen nur in Verbindung mit Müllschränken aufgestellt werden.
3. Freiflächen auf den Grundstücken sind soweit sie nicht als private Verkehrsfläche oder Stellplätze benötigt werden, als Grünfläche oder Nutzgarten zu gestalten.
4. Vorgartenbereiche sind bis auf die für den Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage erforderliche Flächen als grüne Vegetationsfläche anzulegen, zu gestalten

und dauerhaft zu unterhalten. Einfriedungen zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Im Sinne der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind Eingriffe in den Untergrund zu minimieren, um schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu verhindern.
2. 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.
3. Vor einem baulichen Eingriff ist bei der zuständigen Ordnungsbehörde eine entsprechende Prüfung auf mögliche Kampfmittel zu beantragen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
4. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten oder Geländemodellierungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
5. Bei Unterkellerung von Wohngebäuden kann eine wasserdichte Ausbaweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern stets Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz und auch für Gebäudedrainagen kann 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.
6. Wird eine Versickerung des Regenwassers angestrebt, muss vorher ein hydrologisches Gutachten erstellt werden. Die Stadtentwässerung Kamen empfiehlt vor der Beauftragung eines hydrogeologischen Gutachtens einen sogenannten „Sickertest“ durchzuführen, da im gesamten Stadtgebiet erfahrungsgemäß sehr schlechte Durchlässigkeitsbeiwerte vorliegen.
7. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in einer Rückhaltung (Zisterne) in Kombination mit einer Brauchwassernutzungsanlage wird empfohlen. Der Überlauf wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.
8. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden (aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind die Anforderungen des § 16 DSchG NRW zu beachten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kamen als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-

Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind.

Bodendenkmäler, die unter die Anzeigepflicht nach § 16 fallen, sind dem Land Nordrhein-Westfalen und dem zuständigen Denkmalfachamt unverzüglich zur Bergung, Auswertung und wissenschaftlichen Erforschung bis zu sechs Monate vorübergehend zu überlassen. Die zur Erhaltung des Bodendenkmals notwendigen Maßnahmen sind nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Bodendenkmals oder für seine wissenschaftliche Erforschung erforderlich ist.

9. Eine Bepflanzung soll möglichst mit heimischen standortgerechten Pflanzen erfolgen.

Artenliste Sträucher:

Hartriegel	Hasel	Weißdorn	Sauerdorn
Hundsrose	Salweide	Purpurweide	Ohrweide
Schwarzer Holunder	Johannisbeere	Kornelkirsche	Schlehe
Himbeere	Brombeere	Sanddorn	Echte Mispel

Gehölze für (Laub-)Schnitthecken:

Feldahorn	Hainbuche	Rotbuche	Weißdorn
-----------	-----------	----------	----------

Artenliste Bäume (mittlerer Wuchs):

Feldahorn	Hainbuche	Speierling	Eberesche
Wildapfel	Vogelkirsche	Obstbäume	(in versch. Sorten)
u.a.			

10. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen werden beispielsweise z.Zt. über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), verschiedene Förderprogramme des Bundesumweltministeriums sowie über ein Förderprogramm für besondere Wohngebäude des Landes Nordrhein-Westfalen (progres.nrw) gefördert. Bei der Planung und Errichtung einer Anlage sollten örtliche Fach- und Installationsbetriebe hinzugezogen werden.
11. Es wird empfohlen bereits bei der Hausanschlussplanung die entsprechende Leitungsinfrastruktur für die Errichtung von Ladestationen für Elektroautos auf den privaten Grundstücksflächen zu berücksichtigen. Durch Einbindung eines Energiemanagers können darüber hinaus Ladestationen an die Solarsstromproduktion einer Photovoltaikanlage gekoppelt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20.1 Ka-Me – „Max-Planck-Straße“ gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2023 sowie die Spielplatzsatzung der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2021.