

Stadt Balve

**Neuaufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 52**

„Am Kampe“

Entwurf



Stadt Balve

- Der Bürgermeister -

Fachbereich 4

Bauamt, Umweltschutz, Stadtentwicklung

In Zusammenarbeit mit:

h+t

Hempel + Tacke GmbH

■ planen ■ beraten ■ bewerten

Am Stadtholz 24 – 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 521 55 73 55 50

Fax: +49 (0) 521 55 73 55 55

Mail: info@hempel-tacke.de

Balve, Juni 2023

Inhaltsübersicht

1.....	Allgemeines	1
1.1	Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanneuaufstellung	1
1.2	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	1
1.2.1	Räumliche Einordnung	1
1.2.2	Beschreibung des Bestandes	2
1.3	Planungsrechtliche Grundlagen.....	3
2.....	Ziele und Zwecke der Planung	6
3.....	Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Höhe baulicher Anlagen	6
3.4	Erschließung	7
3.5	Immissionsschutz.....	8
3.6	Soziale und kulturelle Infrastruktur	8
3.7	Freizeit, Erholung und Sport.....	8
3.8	Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft	8
3.8.1	Versorgung	8
3.8.2	Entwässerungssystem	8
3.9	Denkmalschutz.....	9
3.10	Örtliche Bauvorschrift	9
4.....	Belange des Umweltschutzes	10
4.1	Umweltprüfung	10
4.2	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	10
4.3	Artenschutz	10
4.4	Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz	11
4.5	Altlasten und Kampfmittel.....	13

5.....	Umsetzung der Bauleitplanung	13
5.1	Bodenordnung.....	13
5.2	Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten.....	13

Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“

1. Allgemeines

1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanneuaufstellung

Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der z. Zt. gültigen Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 52 „Am Kampe“ neu aufgestellt.

Die Ausgangssituation der Bebauungsplanneuaufstellung besteht darin, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich des Plangebietes perspektivisch nicht mehr vollständig genutzt werden. Um einen Lückenschluss in der Wohnbebauung des Ortsteils Beckum der Stadt Balve herzustellen, besteht das Ziel der Planung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“ darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilien- und Doppelhäusern zu schaffen. Im Zuge der Entwicklung soll das bestehende Wohngebäude im Nordosten des Plangebietes erhalten und in das Plankonzept integriert werden. Durch die vorliegende Planung werden ca. 11 Wohneinheiten (WE) ermöglicht.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Auch im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine die Bebauung regelnden Bebauungspläne vorhanden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohnbebauung ist deshalb die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“ erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteils Beckum der Stadt Balve und ist bereits dreiseitig von Wohnbebauung umgeben. Die vorliegende Planung stelle eine Nachverdichtung des Bestandes und einen Lückenschluss in der bestehenden Siedlungsstruktur dar. Demnach handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb der Bebauungsplan Nr. 52 „Am Kampe“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren neu aufgestellt wird. Es wird keine Grundfläche zugelassen, die 20.000 m² erreicht oder überschreitet. Aus diesem Grund ist keine Vorprüfung gemäß § 13a (1) 2 BauGB erforderlich. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, da keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelenschutzgebieten vorliegen. Durch die vorliegende Planung werden keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

1.2.1 Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanneuaufstellung befindet sich im Norden des Ortsteils Beckum, rund 3,5 km nördlich des Zentrums von Balve und unweit der Bundesstraße

B229, die das Plangebiet in Richtung Süden an das Zentrum von Balve anschließt. Im Norden, Süden und Westen wird das Plangebiet von der Straße „Am Kampe“ begrenzt, im Osten durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg.

Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern und weist überwiegend ein bis zwei Vollgeschosse auf.

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“ hat eine Gesamtgröße von etwa 0,85 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 43, 44 und 45 von Flur 5 der Gemarkung Beckum. Das Plangebiet weist ein starkes Gefälle von Norden nach Süden/Südosten auf. Am nördlichen Rand liegt es bei etwa 275,5 m über NHN, im Südwesten bei etwa 269 m über NHN und im Südosten bei etwa 261 m über NHN. Das mitunter starke Gefälle im Plangebiet ergibt sich unter anderem aus im Plangebiet vorhandenen Böschungskanten, an denen das Gelände steiler abfällt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

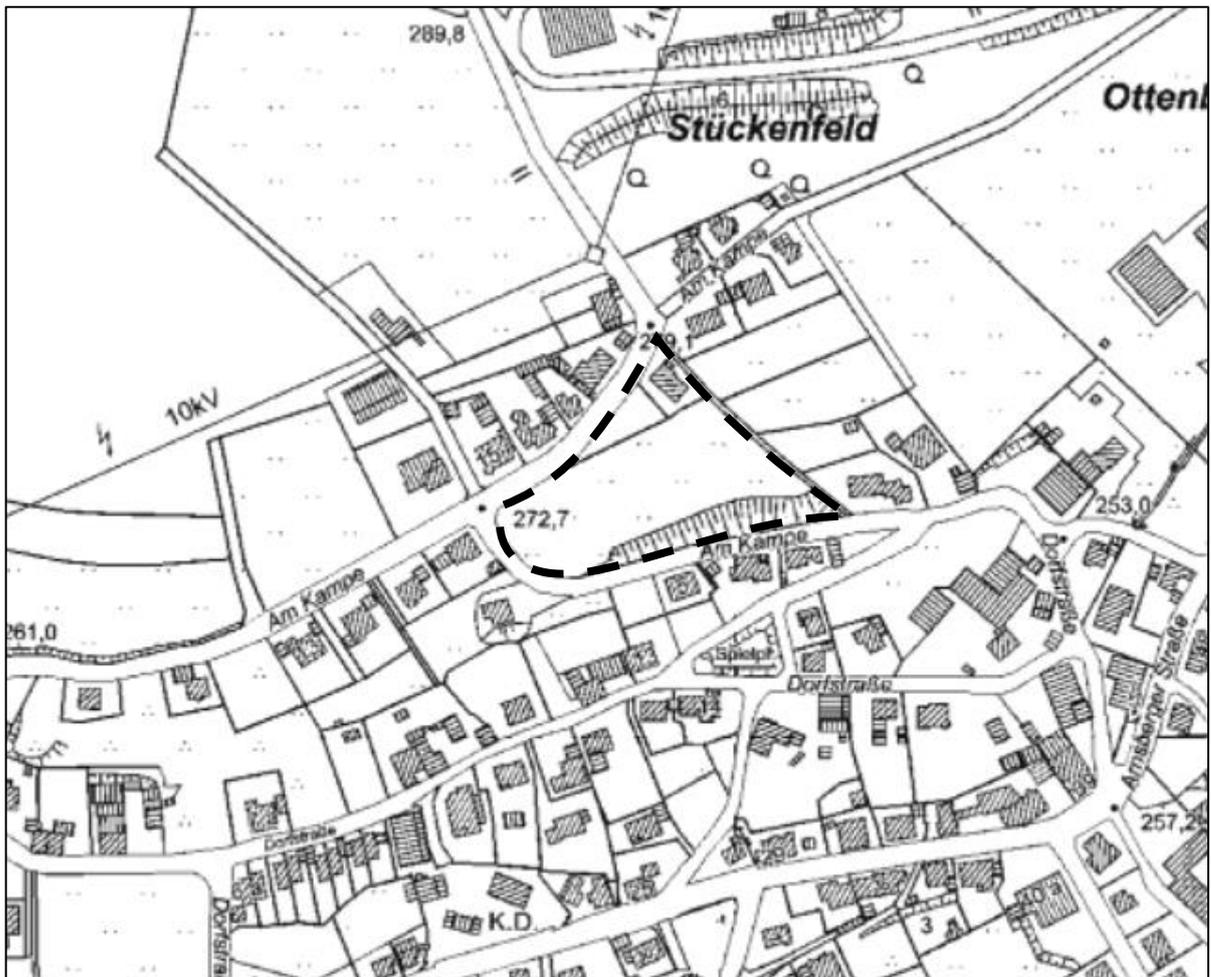


Abb. 1: Amtliche Basiskarte, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle: TimOnline NRW 2022 | eigene Überarbeitung)

1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein Wohngebäude, welches erhalten und durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll. Bei

dem Wohnhaus handelt es sich um eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Traufhöhe liegt bei etwa 5 m, die Firsthöhe bei etwa 10,5 m. Im Norden des Plangebiets ist auf dem Flurstück 44 entlang der Straße „Am Kampe“ eine Hecke vorhanden. Im Süden des Plangebiets befindet sich ein einzelnes Gehölz. Der Denkmalliste der Stadt Balve zufolge sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“ keine Baudenkmäler vorhanden. Weitere Details der Bestandssituation sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



Abb. 2: Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle:TimOnline NRW 2022 | eigene Überarbeitung)

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan:

Im Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, in dem für die Stadt Balve maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen“, ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“ als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Wenngleich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht unmittelbar aus dieser Darstellung entwickelt werden kann, ist aufgrund der Größe des Plangebietes (ca. 0,85 ha) keine Regionalplanänderung erforderlich, eine bestimmte Darstellung in der Regel

erst ab einer Fläche von etwa 10 ha oder rd. 2.000 Einwohnern erfolgt. Zudem kann hier auf die nutzungsstrukturelle Vorprägung durch das Umfeld verwiesen werden.

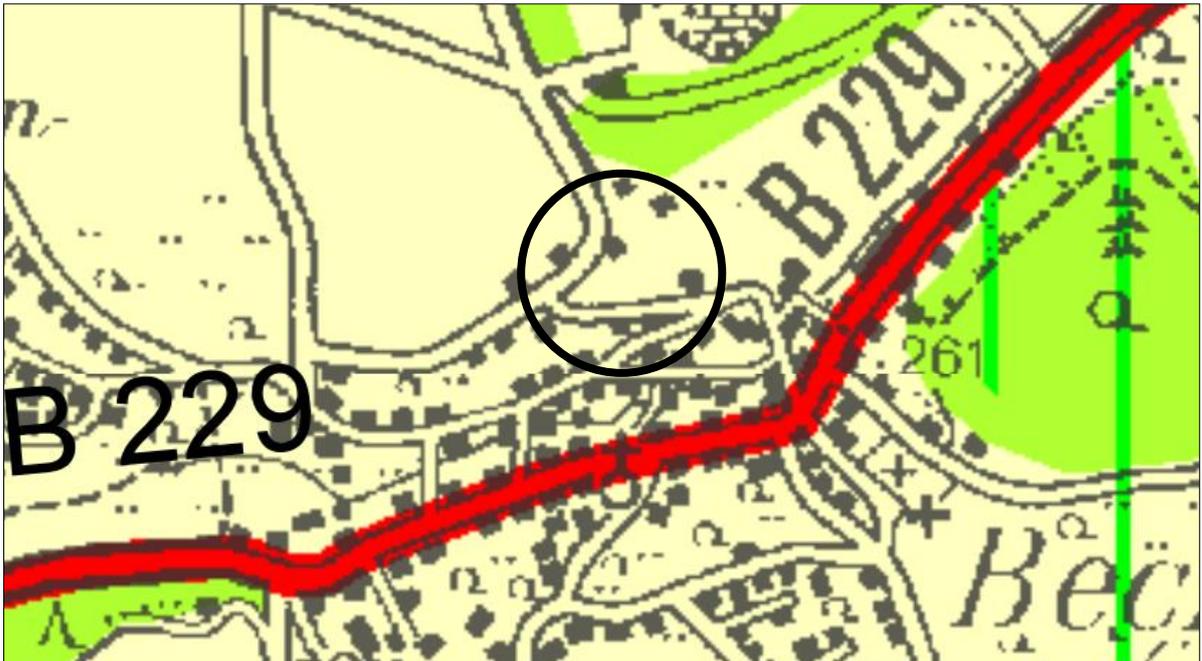


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab) (Quelle Bezirksregierung Arnsberg | eigene Überarbeitung)

Landschaftsplan:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“ liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Nr. 2 „Balve - Mittleres Hönnetal“. Die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“ keine Aussage. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“ mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs durch die vorliegende Planung in das Erhaltungsziel, der Vorprägung durch die umgebende, teils ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes gelegenen Bebauung, die das Plangebiet von der freien Landschaft abschirmt sowie des Umstandes, dass es sich nicht um eine Festsetzung aus der Festsetzungskarte, sondern lediglich um eine Darstellung aus der Entwicklungskarte handelt, wird die Abweichung von der Darstellung des Landschaftsplanes Nr. 2 „Balve – Mittleres Hönnetal“ als vertretbar und in seiner Auswirkung unerheblich angesehen.

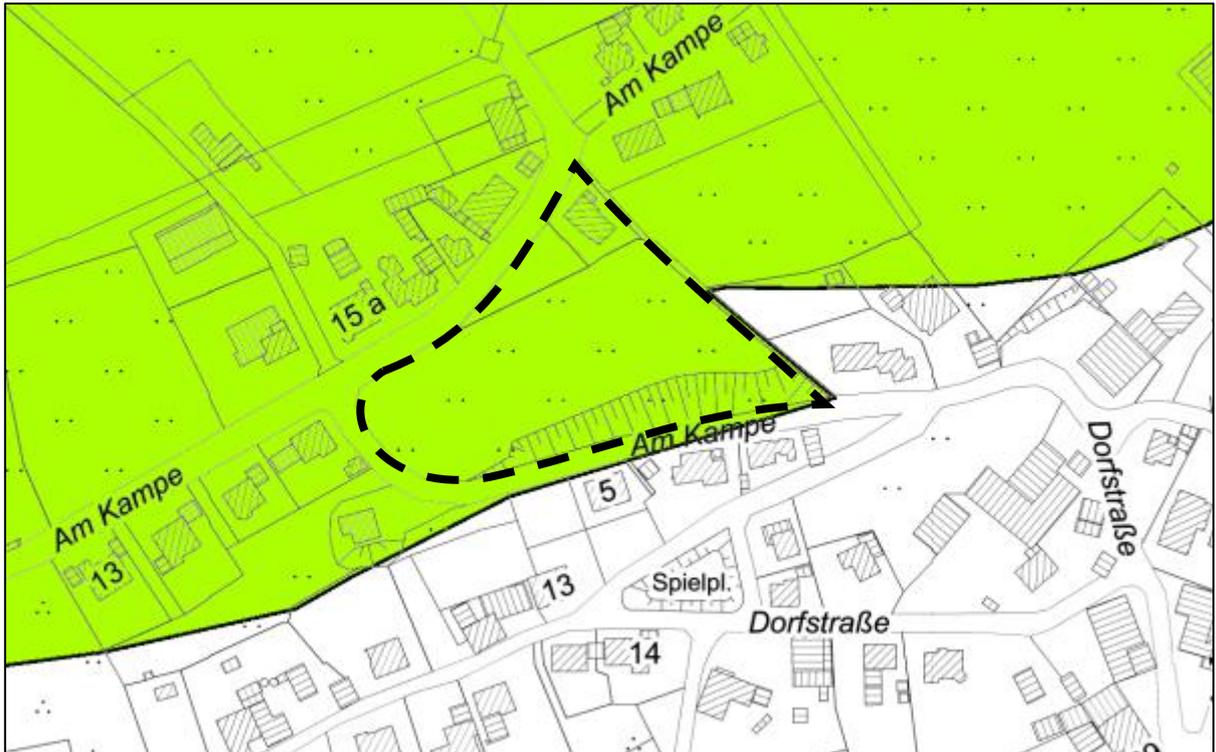


Abb. 4: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Nr. 2 „Balve – Mittleres Hönnetal, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle Märkischer Kreis | eigene Überarbeitung)

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“ ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Balve als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan, der allgemeine Wohngebiete festsetzt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

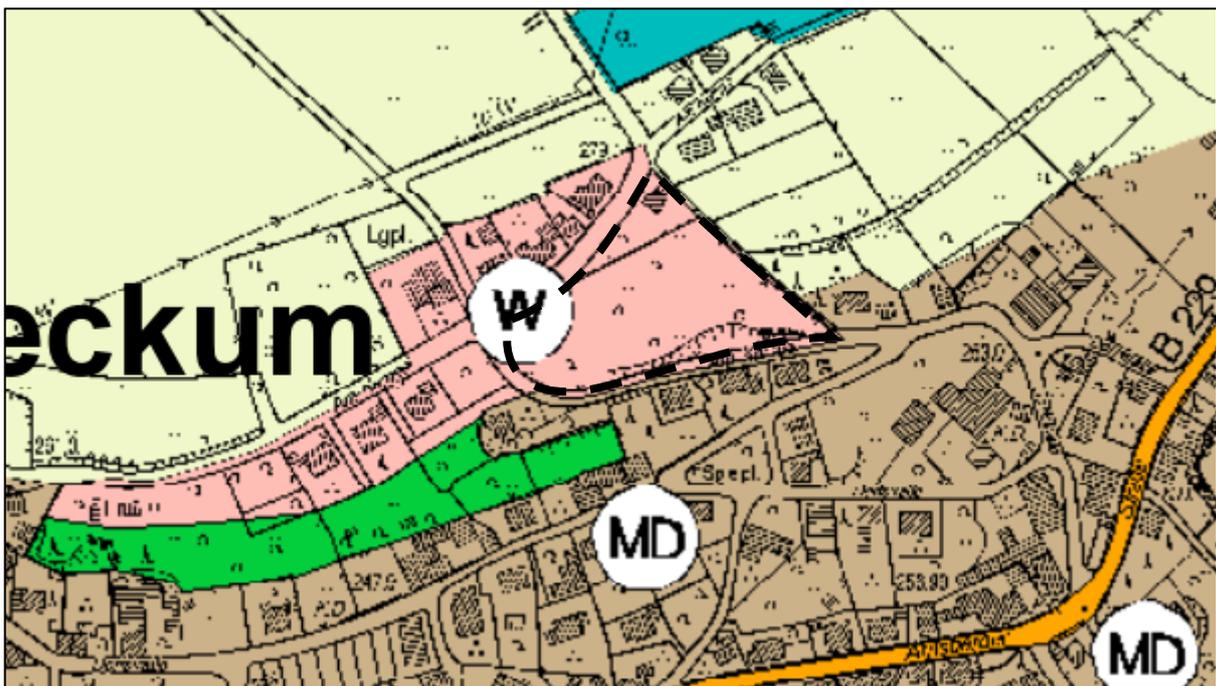


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Balve, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle Stadt Balve | eigene Überarbeitung)

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanneuaufstellung liegt nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“ soll ein Lückenschluss in der Bestandsbebauung der Stadt Balve im Zuge einer Nachverdichtung ermöglicht werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die darin inbegriffenen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen. Die getroffenen Festsetzungen sind dem nachfolgenden Kapitel 3 „Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen“ zu entnehmen.

3. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der geplanten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese mit einem hohen Flächenbedarf und Verkehrsaufkommen verbunden sind und Schallemissionen von ihnen ausgehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Kubatur der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an dem umliegenden Bestand orientieren.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Hierdurch wird eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig gefasst und bieten neben flexiblen Entwicklungsmöglichkeiten für die künftige Bebauung Platz für Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung (z.B. für Wintergärten, Terrassenüberdachungen bzw. Anbauten).

In Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche wird im Plangebiet eine offene Bebauung angestrebt. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die sich in die Bestandsbebauung im Umfeld einfügt. Daher orientieren sich die festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) an denen des umliegenden Bestandes. Aufgrund der starken

Topographie innerhalb des Geltungsbereichs werden die Festsetzungen als Höhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) getroffen, die jeweils eine effektive TH von rd. 6,0 m und eine effektive FH von rd. 10,5 m zulassen. Dies ermöglicht die Errichtung von zwei Vollgeschossen sowie eines ausgebauten Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss. Im WA 2 orientieren sich die Höhenfestsetzungen am innerhalb des WA 2 vorhandenen Bestandsgebäudes (TH 281,2 m ü. NHN, Gebäudehöhe (GH) 286,7 m ü. NHN), um einen Fortbestand und potenzielle An- und Umbauten planungsrechtlich zu sichern.

Im Einzelnen werden zur Höhe baulicher Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet	Höhenbezugspunkt ü. NHN	TH max. ü. NHN	FH max. ü. NHN	Effektive TH	Effektive FH
WA 1	272,5 m	278,5 m	283,0 m	6,0 m	10,5 m
WA 2	275,4 m	281,5 m	287,0 m	6,1 m	11,6 m
WA 3	270,0 m	276,0 m	280,5 m	6,0 m	10,5 m
WA 4	265,5 m	271,5 m	276,0 m	6,0 m	10,5 m

3.4 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet dreiseitig umschließende Straße „Am Kampe“. Von dieser aus können die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 - WA 4 direkt erschlossen werden. Da das WA 1 nicht vollständig von der Straße Am Kampe erschlossen werden kann soll für den Bereich, der sich hinter dem WA 2 befindet, eine private Verkehrsfläche festgesetzt werden, um die Erschließung zu sichern.

Ruhender Verkehr:

Durch den Neubau entsteht weiterer Stellplatzbedarf. Dieser wird über Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um ausreichende Sichtverhältnisse zu ermöglichen und zeitgleich die Anordnung eines potenziellen zweiten Stellplatzes zu ermöglichen, ist im WA 1 - WA 4 mit Garagen ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Das Gebiet ist über die nahegelegene Haltestelle „Beckum Feuerwehr“ an die bestehenden Buslinien 132, 137 und B9 angebunden. Die Haltestelle befindet sich ca. 350 m (Luftlinie) südwestlich des Plangebietes an der Arnsberger Straße (B229) und ist fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbar. Über die Haltestelle besteht in Richtung Süden eine ÖPNV-Anbindung an das Zentrum der Stadt Balve und in Richtung Norden an die Stadt Menden.

Fußgänger und Radfahrer:

Für Fußgänger und Radfahrer erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ebenso wie für den MIV. Darüber hinaus verläuft am östlichen Rand des Plangebietes ein bestehender Wirtschaftsweg in Nord-Süd-Richtung.

3.5 Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“ sind aufgrund der geplanten Allgemeinen Wohngebiete keine Immissionskonflikte zu erwarten. Bei den Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit keinen negativen Licht-, Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Nutzungen zu rechnen.

3.6 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden. Die Gemeinschaftsgrundschule Beckum sowie die KiTa St. Antonius befinden sich in rund 550 m fußläufiger Entfernung südlich des Plangebietes. Weiterführende Schulen sind im Ortsteil Balve vorhanden.

3.7 Freizeit, Erholung und Sport

Südlich des Plangebietes liegt an der Dorfstraße ein fußläufig erreichbarer Spielplatz, der geeignet ist, auch den planungsbedingten zusätzlichen Spielflächenbedarf abzudecken. Darüber hinaus sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Sportanlagen, Spielplätze oder sonstige Freizeit- und Erholungseinrichtungen vorhanden.

Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange Freizeit, Erholung und Sport.

3.8 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

3.8.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Netzwerke in der Straße „Am Kampe“.

3.8.2 Entwässerungssystem

Schmutzwasser

Um das anfallende Schmutzwasser im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) abzuführen wird für die entsprechenden Leitungen ein Leitungsrecht eingetragen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über einen Mischwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche. Hierzu wird der vorhandene Kanal in der Straße „Am Kampe“ um 120 m verlängert.

Niederschlagswasser

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Im Plangebiet steht Lehmboden und darunter devonischer Massenkalk an. Lehmboden eignet sich nicht für eine Versickerung und der devonische Massenkalk ist nur durchlässig, wenn er verkarstet, sich in ihm Spalten gebildet haben.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgt aus diesem Grund über einen Mischwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche in der Straße am Kampe.

3.9 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“ und im näheren Umfeld weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Ein Hinweis auf die Anzeigepflicht gemäß §§ 16 und 17 DSchG NRW ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.10 Örtliche Bauvorschrift

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, in den Wohngebieten eine Bebauung umzusetzen, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Dazu sollen Festsetzungen zu Dächern, Außenwandflächen, Abfallbehältern, Einfriedungen und Vorgartenflächen getroffen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Hauptgebäude nur mit Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 15° - 48° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen darf von den festgesetzten Dachformen und -neigungen abgewichen werden. Die Dacheindeckung ist in den Farben rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz auszuführen. Glänzend glasierte Materialien sind nicht zulässig. Doppelhäuser sowie Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und äußerer Gestalt (Farb- und Materialwahl) einheitlich zu gestalten. Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte werden auf maximal 50 % der Trauflänge einer Dachseite beschränkt. Zudem ist zu den äußeren Enden der Traufe sowie zwischen einzelnen Dachgauben, -aufbauten und -einschnitten ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Außenwände baulicher Anlagen sind in Putz, Sichtmauerwerk, Klinker, Holzverkleidung oder Metall auszuführen. Die Verwendung anderer Materialien ist nicht zulässig. Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper, beispielsweise Doppelhäuser, sind in gleichem Material und Farbton auszuführen.

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb des Vorgartenbereiches als Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw. Geländeneiveau oder als Anpflanzungen zulässig. Einfriedungen mit Gabionen o.ä. sind unzulässig.

Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen, sogenannten Schottergärten, ist unzulässig. Die Vorgartenfläche darf zu maximal 50 % für die Anlage erforderlicher Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze genutzt werden. Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind zwingend zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.

4. Belange des Umweltschutzes

4.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Daher sind eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Angabe der Arten verfügbarer Umweltinformationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB nicht notwendig. Durch die vorliegende Planung werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Inanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird. Grundsätzlich gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“ ist eine Artenschutzprüfung¹ durchgeführt worden. Hier wurde untersucht, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) werden für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 35 Arten für das Messtischblatt 4613 „Balve“, Quadrant 1 als planungsrelevant genannt (acht Säugetierarten, 25 Vogelarten und zwei Amphibienarten). Nach Abprüfen des potenziell von dem Vorhaben betroffenen Artenspektrums (Stufe 1) ergaben sich keine Hinweise auf planungsrelevante Arten. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt. Planungsrelevante Arten werden in der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalens (LINFOS) in der näheren Umgebung nicht aufgeführt. Die Ortsbegehung der Plangebietsflächen sowie dessen Umgebung erfolgte am 16.04.2022.

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Januar 2023

Im Zuge der faunistischen Untersuchungen zum Plangebiet fand eine Begehung zur Ermittlung des Artenspektrums von Fledermäusen und Vögeln statt. Dabei wird überprüft, ob die Arten der Artenliste am Vorhabenstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumsansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 „Am Kampe“ der Stadt Balve unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst:

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

4.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Die Bestandssituation zeigt eine weit überwiegend unversiegelte Fläche. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bisherigen Situation erhöhen. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang stehen, zu reaktivieren. Ein Hauptziel der Planung ist daher, die vorhandenen Siedlungsansätze an der Straße „Am Kampe“ zu erweitern, die Lücke in der Siedlungsstruktur zu schließen und so der Wohnraumnachfrage Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kampe“ liegt rund 120 m vom nächstgelegenen Gewässer, dem südlich und östlich des Plangebiets und somit topographisch niedriger verlaufenden „Beckumer Bach“, entfernt. Aufgrund des Höhenunterschiedes sowie der Distanz zum nächstgelegenen Gewässer besteht für das Plangebiet keine Hochwassergefahr.



Abb. 6: Auszug aus der Gewässerübersicht im ELWAS-Web, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen | eigene Überarbeitung)

Dies gilt ebenso für starkregenbedingtes Hochwasser. Hier zeigt sich ebenfalls, dass im Plangebiet keine starkregenbedingten Hochwasserereignisse zu erwarten sind.

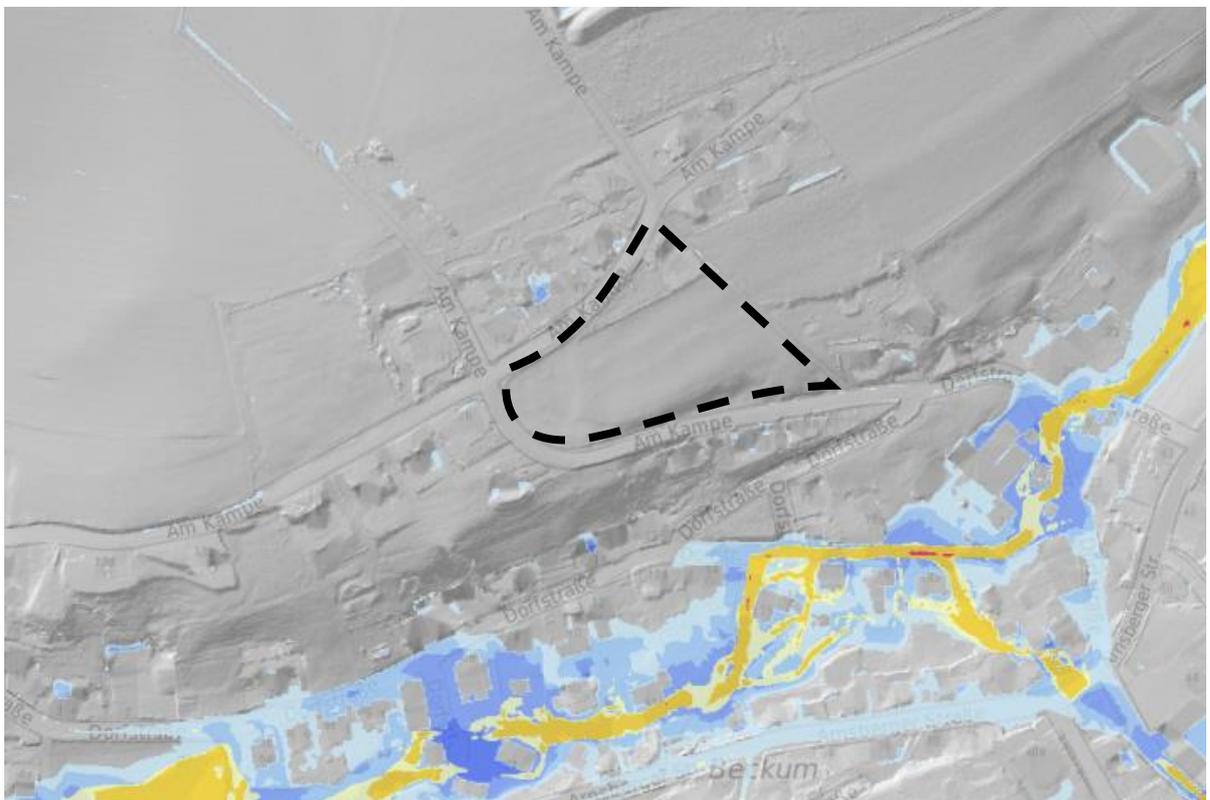


Abb. 7: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweisarte, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle Bundesamt für Kartographie und Geodäsie | eigene Überarbeitung)

4.5 Altlasten und Kampfmittel

Gemäß Auskunft durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe vom 31.10.2022 sind im Plangebiet keine Maßnahmen erforderlich, da in Rahmen der Luftbilddauswertung keine Hinweise auf eine erkennbare Belastung erkannt wurden.

5. Umsetzung der Bauleitplanung

5.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

5.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 8.502 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 8.397 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Privatweg	ca. 105 m ²

Vorhandene Wohneinheiten: 1