B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7b Ka der Stadt Kamen für das Gebiet Weststraße, Neumarkt und das Gelände der ehemaligen Falkschule.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 7b Ka der Stadt Kamen - Weststraße - Neumarkt - ehemalige Falkschule -

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Kamen, den 23. 6. 1969

Jow

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich wird begrenzt:

Im Osten die Westseite der Kampstraße; die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 329, 426, 431 der Flur 31, die Ostseite der Marktstraße.

Im Süden die Südseite der Weststraße, die Westseite der Flurstücke Nr. 362, 360, 361, 387, 388, 386, 384; die Südseite des Flurstücks 448 der Flur 31.

Im Westen die Westseite des Flurstücks Nr. 448 der Flur 31.

Im Norden die Südseite der Flurstücke Nr. 317, 325 der Flur 31 (Rottstraße).

Die Abgrenzung ist, wie aus dem Plan ersichtlich, durch folgendes bedingt:

- a) Die besondere Zweckbestimmung des Planes (siehe allgemeine Begründung).
- b) Durch die natürliche Begrenzung der Straßen (Kampstraße, Marktstraße, Weststraße), der vorhandenen Eebauung sowie der örtlichen Gegebenheiten.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Bezüglich der Einführung in die übergeordnete Rahmenplanung ist zu berichten:

Die Vergrößerung des Stadtbereiches durch die Zuordnung der Ortsteile Heeren-Werve, Rottum, Derne, Methler und Südkamen hat dem Stadtkern ein größeres Stadtumland zugewiesen. Daher muß er funktionsfähiger werden. Obwohl vor der gebietlichen Neuordnung schon starke wirtschaftliche Verflechtungen vorhanden gewesen sind, ist es die städtebauliche Aufgabe, durch Ausbau der verschiedenen Funktionsbereiche zu aktivieren, zu vergrößern und zu erneuern.

2.2 Gleichzeitig ist aber zu beachten, daß dieser Umwandlungsprozess nicht zu Lasten der vorhandenen Wohnsubstanz gehen kann. Die wirtschaftliche und soziale Struktur des Geschäftskerns muß erhalten bleiben und nicht etwa durch einseitig strukturierte Sanierungsmaßnahmen an den Stadtrand oder in weit abgelegene Stadtbereiche angesiedelt werden, wo die Menschen isoliert leben, ihre Beziehungen zur Innenstadt aufgeben und durch die extreme Lage der Wohnstätten die Verkehrsträger beim Weg zur Arbeitsstätte, Stadteinkauf usw. unnötig belasten.

2.3 Um die sozialen, wirtschaftlichen und wohnwertmäßigen Strukturen zu erkennen, ist eine Bestandserhebung durchgeführt worden, die folgende Problemstellung (siehe Anlagen) beleuchtet:

Wohndichte - Nettobauland, Wohndichte - Bruttobauland, Anzahl der Wohnungen - Nettobauland - Wohnbezirk, Altersaufbau der Bevölkerung, kinderreiche Familien, junge Familien, Anzahl der Bewohner und Wohnungen, Anzahl der Bewohner je m² Wohnfläche, Wohnungsqualität - Grundrißgefüge - Ausstattung - Mängel, Kinder von 1 - 6 und 6 - 14 Jahren, Nachbarschaftsgefüge, Beeinträchtigung der Wohnstätten, unzulängliche Gemeinschaftseinrichtungen, Geschößzahlen, Überbauung nach Baunutzungsverordnung, Grundstückszuschnitt - Größe - Lage - Form.

2.4 Aus diesen Untersuchungen heraus sind Verkehrsplanungen und Bebauungsplanvorentwürfe folgerichtig entwickelt worden, die Grundlage der Bebauungspläne Nr. 21 Ka und Nr. 7b Ka waren.

2.41 Aus der strukturellen Sicht des Bestandes ist für den Bebauungsplan Nr. 7b Ka nur die ehemalige Fläche für den Gemeinbedarf - Falkschule - mit einer Größe von ca. 4.533,--m² bemerkenswert.

Durch den Ersatzbau von Schulen und die darauf folgende Neuordnung des Primär- und Sekundärschulsystems ist nach Erstellung eines Schulgutachtens diese Fläche auch durch den vorhandenen untragbaren Baubestand überflüssig und schon beseitigt worden. Nur durch eine relativ dichte Bebauung kann die Maßstäblichkeit und der urbane Charakter des Gebietes als innerstädtische gehobene Wohnlage wieder hergestellt werden. Die einzige vorhandene Bausubstanz in diesem Planbereich - Baublock Kunsemüller - hat eine Grundflächenzahl von 0,8 und Geschößflächenzahl von 3,0 und wird durch Geschäfte, Praxen, Büros und Wohnungen genutzt.

2.42 Die öffentliche Platzfläche des Neumarktes wird als Parkfläche für den angrenzenden Bezirk der Weststraße und Sparkasse sowie als Wochenmarkt zweimal wöchentlich genutzt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Einige bestehende Gebäude am Westrand des Plangebietes sollen noch auf längere Zeit erhalten bleiben. Für diese Grundstücke wurden Nutzungsmaße errechnet, die für die anschließende Bebauung des Bebauungsplanes Richtung gebend waren. Für das Maß der Nutzung hat sich aufgrund der vorgenannten sorgfältigen Studien ein Wert ergeben, der über die Maximalwerte der Baunutzungsverordnung liegt. Nur durch eine relativ dichte Bebauung kann sich die Maßstäblichkeit einer gewachsenen mittelalterlichen Stadt erhalten. Entsprechend der Rahmenplanung wird für das Plangebiet als Nutzungsart "Kerngebiet" festgesetzt. Die Baumassen sind in ihrer Höhenentwicklung differenziert.

4. Erschließung

Die Erschließung fügt sich in das Netz der Verkehrsplanung für die gesamte Innenstadt ein. Eine kurze Erschließungsstraße in nordsüdlicher Richtung dient zur Versorgung der Baublöcke.

Weitere Zufahrtsmöglichkeiten in den benachbarten Straßenzügen sind gegeben.

Die für die vorhandene sowie geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze können auf den Baugrundstücken zum Teil oder als Tiefgaragen angelegt werden.

5. Frei- und Grünflächen

Die mit Geh- und Leitungsrechten belegten Flächen sollen mit Brunnenanlagen sowie Baumbepflanzungen bereichert und durchgrünt werden. Die Marktfläche bleibt in ihrer Größe in geänderter Form vorhanden.

6. Bodenordnung

Soweit es erforderlich wird, ist für den Planbereich oder Teilstücke davon die Einleitung eines Umlegungsverfahrens nach § 45 BBauG vorgesehen. Der größte Teil der bebauungsfähigen Flurstücke ist im städtischen Besitz.

7. Überschlägig ermittelte Kosten für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Grundstückserwerb für Verkehrsfläche	200.000,-- DM
Gebäudeentschädigung für sonstige öffentliche Zwecke	110.000,-- DM
Abbruchkosten	90.000,-- DM
Umzugs- und Verlagerungskosten für Mietparteien in Wohnungen	8.500,-- DM
<u>Erschließungsmaßnahmen</u>	
Straßenbau	340.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	39.000,-- DM
Kanalisation	80.000,-- DM
Sonstige Versorgungsanlagen	65.000,-- DM
Summe:	<u>932.500,-- DM</u> =====