

Begründung

Bebauungsplan Nr. 24 Ka
"Weddinghofer Straße / Töddinghauser Straße"

1. Planungserfordernis

1.1 Anlaß sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Kamen weist im allgemeinen, besonders jedoch auch in der Stadt-Mitte einen dringenden Bedarf an Wohnbauflächen sowohl für Eigentumsmaßnahmen als auch für den Mietwohnungsbau auf.

Dies ist der Anlaß, den vorliegenden Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet für Reihen-, Doppel- und freistehende Häuser mit einer sparsamen Erschließung und umfangreichen Begrünungsmaßnahmen aufzustellen.

2. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Kamener Innenstadt. Die ca. 2.7 ha große Fläche wird im Westen durch die Töddinghauser Straße, im Norden durch die A 2, im Osten durch die Straße "Auf dem Berge" und im Süden durch die Weddinghofer Straße begrenzt.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt.

Es kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Die Notwendigkeit besonderer Sicherungsmaßnahmen gegen hohe Grundwasserstände ist nicht zu erwarten.

Das gesamte Gelände fällt nach Nordwesten hin ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 4 m.

3.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich z. Z. im Besitz eines privaten Eigentümers.

3.3 Vorhandene Belastungen

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Autobahn A 2, die in diesem Bereich mit einer südlich der Fahrbahn verlaufenden, 5 m hohen Lärmschutzwand als primärer Schallschutzmaßnahme versehen ist. Das Bebauungsplangebiet wird durch Lärmemissionen der Autobahn belastet.

Eine lärmtechnische Untersuchung ergab, daß unter der Berücksichtigung sekundärer Schallschutzmaßnahmen eine Wohnbebauung im Plangebiet realisierbar ist. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen. Weitere primäre Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Emissionsquelle (Autobahn) sind nicht realisierbar.

Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

3.4 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an rechtskräftige, in großen Teilen realisierte Bebauungspläne. Der östliche Bebauungsplan Nr. 39 Ka setzt ein reines Wohngebiet in 1- bis 2-geschossiger, offener Bauweise fest, während der südliche Bebauungsplan Nr. 36 Ka ein allgemeines und reines Wohngebiet in 1- bis 2-geschossiger, offener und geschlossener Bauweise sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchliche Einrichtungen ausweist.

Der Bebauungsplan Nr. 24 Ka fügt sich damit in das vorhandene Planrecht ein.

Für die westlich angrenzende Fläche wird durch die Stadt Bergkamen z. Z. ein Bebauungsplan für eine gewerbliche Nutzung aufgestellt.

Von der geplanten Wohnbebauung sind für die Nachbargebiete keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund / Unna / Hamm ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt und entspricht damit dem überörtlichen Planungsziel.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Kamen weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden Wohnbaufläche und im Norden Grünfläche sowie am westlichen Rand eine Fläche für Versorgungsanlagen - Gasleitung - aus.

Im Norden ragt die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes in die Ausweisung Grünfläche des Flächennutzungsplanes hinein.

Da der Flächennutzungsplan jedoch keine Parzellenschärfe aufweist, ist hierfür keine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Die Gasleitung ist im Bebauungsplan gesichert.

Insgesamt ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Berücksichtigung informeller Planungen

Der vom Rat beschlossene Freiflächenplan sieht im Süden des Plangebietes eine "Fläche für künftige Bebauung" und im Norden "Flächen mit Spontanvegetation als natürlich geeignete beispielbare Bereiche vorsehen" bzw. "Pflanzung als Immissionsschutz oder aus gestalterischen Gründen" vor.

Auch der Freiflächenplan ist aufgrund der Maßstabsebene nicht parzellenscharf. Grundsätzlich ist die Nutzungsaufteilung von Wohnbebauung und Bepflanzung im Bebauungsplan aufgegriffen worden.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das neu zu errichtende Baugebiet wird im wesentlichen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Im Norden des Plangebietes ist eine größere zusammenhängende Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ein Bereich zur Versickerung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet errichtet werden soll.

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die sich durch das Plangebiet ziehen, dienen zur Ableitung des Oberflächenwassers in den Versickerungsbereich sowie zur Durchgrünung des Wohngebietes.

Im Westen des Plangebietes ist die vorhandene Gasleitung durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gesichert.

Durch den südlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Erdspalte, die als eine von der Bebauung freizuhaltene Schutzfläche in einer Breite von 10 m gesichert ist.

Im Norden ist ein Vorbehaltsstreifen von 40 m Tiefe zur Autobahn festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Plangebiet ist eine offene, max. 2-geschossige Bauweise festgesetzt.

Die max. Firsthöhe von 10,50 m dient dazu, die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude nicht wesentlich über die östlich vorhandenen Gebäude, die nur durch die Anliegerstraße "Auf dem Berge" vom Plangebiet getrennt sind, zu überragen, sowie eine innere städtebauliche Geschlossenheit des Plangebietes zu erreichen.

Mit der Festsetzung der Firstrichtung wird eine einheitliche Orientierung der Gebäude zur jeweiligen Erschließung geschaffen.

Die überbaubaren Flächen sind in Abhängigkeit von der Teilung der Grundstücke für die Errichtung von freistehenden, Doppel- und Reihenhäusern geeignet.

Garagen sind entsprechend der textlichen Festsetzungen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen und nur ausnahmsweise außerhalb zu errichten, um einen hohen unversiegelten Freiflächenanteil auf den einzelnen Grundstücken zu erreichen, sowie die beliebige Errichtung von Garagen im gesamten Grundstücksbereich und die damit evtl. verbundene Störung der Wohnruhe zu verhindern.

5.3 Sekundäre Schallschutzmaßnahmen

Auf der Grundlage einer Geräuschimmissions-Untersuchung, werden im Bebauungsplan entsprechende sekundäre Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

6.1 Erschließungsanlagen, Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere Erschließung erfolgt über 2 Zufahrten an die Anliegerstraße "Auf dem Berge" zur Wohnsammelstraße "Weddinghofer Straße".

Die innere Erschließung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Über einen Fuß- und Radweg ist die Verbindung zur Tödinghauser Straße gewährleistet.

Der Anschluß an das ÖPNV-Netz wird durch die vorhandenen Haltestellen der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna auf der "Weddinghofer Straße" erreicht.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an das vorhandene Strom- und Wassernetz angeschlossen.

Die in der "Weddinghofer Straße" vorhandene Gasleitung der Gemeinschaftsstadtwerke GmbH bietet die Möglichkeit der Versorgung des Plangebietes mit Gas. Im Südosten des Plangebietes ist eine Fläche für die Gasversorgung vorgesehen.

Der Anschluß an die Telekommunikation ist von der "Weddinghofer Straße" möglich.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Für die Entwässerung des Plangebietes ist ein Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird kanalisiert an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

Das Regenwasser von den Dach-, Straßen- und Vegetationsflächen soll über Rinnen an der Oberfläche in den Norden des Plangebietes zu einem Versickerungsbereich geleitet werden.

Die Entsorgung des Regenwassers kann damit gestalterisch in die Siedlung einbezogen werden und dient darüber hinaus zur Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushaltes.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan dient der Schaffung neuen Wohnraumes. Er bietet die Möglichkeit zur Eigentumbildung in Form von freistehenden-, Doppel- und Reihenhäusern sowie durch die

Festsetzung einer 2-geschossigen Bauweise im beschränkten Umfang auch zum Mietwohnungsbau und leistet damit einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Durch die Oberflächenwasserversickerung, einer große zusammenhängenden Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, einer Durchgrünung des Planbereiches, einer verkehrssarmen Erschließung ist den Belangen des Naturschutzes Rechnung getragen worden.

Für die Befriedigung der sozialen, kulturellen und religiösen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner, deren Bedarf an privaten Gütern und Dienstleistungen ist durch die räumliche Nähe zur Kamener Innenstadt ein ausreichendes Angebot vorhanden.

8. Planverwirklichung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in Privatbesitz. Die Stadt Kamen hat mit dem Eigentümer eine Ankaufvereinbarung für die Verkehrsflächen, den Schutzstreifen der Gasleitung und für die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie eine vertragliche Vereinbarung über die Verfügbarkeit der Baugrundstücke abgeschlossen, so daß für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nach seiner Rechtskraft keine Schwierigkeiten zu erwarten sind.

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

9.1 Kosten der Gemeinde für Grunderwerb und Erschließungsmaßnahmen

Für den Planbereich entstehen folgende umlagefähigen Kosten aus:

1. Grunderwerb für Erschließungsanlagen	151.920,00 DM
2. Straßenbau einschl. Beleuchtung und Ingenieurleistungen	510.000,00 DM
3. Kanalbau einschl. Ingenieurleistungen	<u>770.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	1.431.920,00 DM

9.2 Finanzierung

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

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Der Planbereich wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Die Planung sieht eine max. Versiegelung von insgesamt ca. 8.400 qm vor, bestehend aus den überbaubaren Flächen und den Verkehrsflächen, wobei das Regenwasser von diesen Flächen zentral im Plangebiet versickern wird.

Dem gegenüber stehen die nichtüberbaubaren Flächen, d.h. die Nutz- und Ziergärten der Baugrundstücke in einer Größe von ca. 8.440 qm, sowie die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, von insgesamt ca. 10.120 qm. Diese dienen zum Teil einer intensiven Bepflanzung, zum Teil als naturnahe Grünflächen und zum Teil als Fläche zur Oberflächenwasserableitung bzw. -versickerung.

Durch die genannten Festsetzungen wird der Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 4 Landschaftsgesetz NW durch die Wohnbebauung und die Erschließung kompensiert.

Die Neuschaffung von Biotopen, Flächen zur Neuanpflanzung und der Regenwasserkreislauf haben insgesamt gegenüber der intensiven Ackernutzung eine positive ökologische und stadtgestalterische Auswirkung.

10.2 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Bei der Ermittlung der Eingriffsintensität wurde zunächst der Bestand festgestellt und unter Berücksichtigung der Wertfaktoren (WF) der Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna bewertet. Es werden folgende Flächen betroffen:

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Acker, intensiv genutzt	26 944 qm x WF 0,3 =	8 083
versiegelte Fläche mit Versickerung (Fläche für Versorgungsanlagen)	71 qm x WF 0,1 =	7

Summe	27 015 qm	8 090

SOLL - Zustand der Eingriffsfläche

versiegelte Fläche mit Versickerung	8 461 qm x WF 0,1 =	846
Zier- und Nutzgarten, struckturarm	8 440 qm x WF 0,2 =	1 688

...

Öffentliche Grünfläche, naturnah	5 114 qm x WF 0,5 = 2 557
Aufforstung	2 500 qm x WF 0,7 = 1 750
Naß- und Feuchtgrünland	2 500 qm x WF 1,0 = 2 500

Summe	27 015 qm 9 341

Gegenüberstellung IST - Zustand / Soll - Zustand der
Eingriffsfläche

Summe IST - Zustand	- 8 090
Summe SOLL- Zustand	+ 9 341

Biotopwertdifferenz	+ 1 251
	=====

Bei der Bilanz wurde davon ausgegangen, daß die im
Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für das Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern von insgesamt ca. 10 114 qm wie folgt
aufgeteilt wird:

Öffentliche Grünfläche, naturnah	ca. 5 114 qm
Aufforstung	ca. 2 500 qm
Versickerungsfläche für Oberflächenwasser	ca. 2 500 qm

Die Fläche für Aufforstung und die Versickerungsfläche
würden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang
der Autobahn befinden.

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise und Empfehlungen

zum Bebauungsplan Nr. 24 Ka
"Weddinghofer Straße / Töddinghauser Straße"

Textliche Festsetzungen

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

1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Ausnahme:

Gartenhäuser bis max. 30 cbm Rauminhalt und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.

2. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise kann die Errichtung von Garagen auf den nichtüberbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

3. Die Wohngebäude sind mit sekundären Schallschutz-Maßnahmen zu versehen.

Für die Außenwände der geplanten Wohngebäude ist ein Schalldämm-Maß nach DIN 52210 von mind. 50 dB erforderlich.

Bei einem Ausbau der Dachgeschosse muß für die Dachkonstruktion ebenfalls ein Schalldämm-Maß von mind. 50 dB erreicht werden.

Folgende Schalldämm-Maße sind für Außenbauteile mind. erforderlich:

In den mit A bezeichneten überbaubaren Flächen an den Nord-, West- und Ostfassaden:

Fenster = 37 dB = Schallschutzklasse 3
Lüftungseinrichtungen = 47 dB

In den mit B bezeichneten überbaubaren Flächen an den Nordfassaden:

Fenster = 35 dB = Schallschutzklasse 3
Lüftungseinrichtungen = 45 dB

Für Außenbauteile an allen übrigen Fassaden:

Fenster = 33 dB = Schallschutzklasse 2
Lüftungseinrichtungen = 45 dB

Die Schalldämmung der Fenster und Zusatzeinrichtungen (z.B. Rolladenkästen oder Lüftungseinrichtungen) ist durch ein Prüfungszeugnis nachzuweisen.

Für die Fenster von Schlafräumen ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungseinrichtungen müssen die o.a. Norm - Schallpegeldifferenzen im betriebsbereiten Zustand sicherstellen.

Kennzeichnungen gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB

1. Im Bebauungsplan sind die Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgeht.

Hinweise und Empfehlungen

1. Das Plangebiet wird durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt.
Es wird darauf hingewiesen, daß Bauherren zur Abstimmung evtl. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle Niederrhein AG / Ruhrkohle Westfalen AG Kontakt aufzunehmen haben.
2. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender nichtverunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.
3. Bei Bodeneingriffen sind auf das Vorhandensein von Bodendenkmäler schließende Funde unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kamen anzuzeigen.
4. Einzelmaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens der Gasleitung sind mit der VEW Dortmund abzustimmen.

5. Zur Kompensierung des Eingriffs in die Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit Fassaden- und Dachbegrünungen vorzusehen.

6. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, sind bei der Anlage von Stellplätzen nach Möglichkeit Rasengittersteine, Schotterrasen, großfugiges Pflaster o.ä. zu verwenden.