

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 Ka-HW "Mühlbach"

1. Planungserfordernis

1.1 Anlaß und allgemeine Zwecke und Ziele der Planung

Um dem allgemeinen Mangel an Baugrundstücken zu begegnen ist auch im Stadtgebiet von Kamen die Ausweisung neuer Baugebiete dringend erforderlich. Besonders im Stadtteil Heeren-Werve kann die Nachfrage nach baureifen Grundstücken für 1- und 2-Familienhäuser schon seit längerer Zeit nicht befriedigt werden. Diese Tatsache hat zu der Überlegung geführt, in diesem Bereich einen Bebauungsplan mit entsprechenden Ausweisungen aufzustellen.

2. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan hat eine Gesamtgröße von ca. 5,7 Hektar. Er wird begrenzt:
im Norden durch die L 663 (Heerener Straße),
im Osten durch den Mühlbach,
im Süden durch die Bergstraße,
im Westen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 Ka-HW "Klothmanns Kamp".

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Bei den nichtbebauten Flächen des Plangebietes handelt es sich um Ackerland und Weideland mit Obstbaumbestand. Es kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen werden. Die Notwendigkeit besonderer Sicherungsmaßnahmen gegen hohe Grundwasserstände sind in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich nicht zu erwarten. Das gesamte Gelände fällt nach Osten zum Mühlbach hin ab. Der Höhenunterschied beträgt insgesamt ca. 6,50 m.

3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen und bauliche Anlagen

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, der nicht mehr bewirtschaftet wird. Die dazu gehörenden Gebäude (Wohnhaus, Scheune, Remise) sollen erhalten bleiben.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Von der ca. 5,7 Hektar großen Gesamtfläche des Bebauungsplanes befinden sich ca. 3,1 Hektar im städt. Besitz, ca. 0,3 Hektar gehören dem Lippeverband und ca. 2,3 Hektar sind im Besitz eines Privateigentümers.

3.4 Vorhandene Belastungen

Von der im Norden des Bebauungsplangebietes entlangführenden Landstraße 663 gehen Lärmbelastungen aus. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Klothmanns Kamp" im Jahre 1980 wurde entlang der L 663 ein Lärmschutzwall ausgewiesen, der auf Anregung des Landesstraßenbauamtes entlang des jetzigen Plangebietes bis zum Mühlbach verlängert wurde. Dieser Lärmschutzwall ist zwischenzeitlich in seiner Gesamtlänge hergestellt und bietet auch der geplanten Bebauung ausreichenden Schutz.

Als weitere vorhandene Belastung müssen die landwirtschaftlichen Betriebe an der "Werwer Mark" und am "Südfeld" genannt werden. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Klothmanns Kamp" wurde versucht, die jetzige Bebauungsplanfläche in die Planung einzubeziehen. Auf der Grundlage eines Geruchsgutachtens des TÜV hatten sowohl das Gewerbeaufsichtsamt als auch die Landwirtschaftskammer Bedenken gegen eine Wohnbebauung, die dicht an die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe heranrückt.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs für den Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich ein neues olfaktometrisches Gutachten erstellt, das auch die zwischenzeitliche Reduzierung der landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt. Sowohl die Landwirtschaftskammer als auch das Gewerbeaufsichtsamt haben nach Vorlage dieses Gutachtens ihre grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bebauung zurückgestellt.

Das Plangebiet wird von zwei parallel verlaufenden Wasserleitungen der Gelsenwasser AG durchschnitten. Durch die Ausweisung eines 18 m breiten von der Bebauung freizuhaltenen Vorbehaltsstreifen wird der Schutz dieser Leitungen gewährleistet.

Der am östlichen Rand des Plangebietes verlaufende Mühlbach ist ein Vorfluter des Lippeverbandes. Dieser Wasserlauf soll in absehbarer Zeit renaturiert werden.

Bodenverunreinigungen oder sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

Im Westen und Süden des Bebauungsplanbereiches befinden sich ausgedehnte Wohnbereiche. Im Norden schließt an die L 663 eine landwirtschaftliche genutzte Fläche an. Im Osten befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe, von denen aber - wie schon unter Pkt. 3.4 näher erläutert - für das Plangebiet keine erheblichen Nachteile und Belästigungen ausgehen.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen und Nutzungsregelungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

4.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamen besteht für den Bereich des Bebauungsplanes eine Ausweisung als Wohnbaufläche. Der Vorbehaltsstreifen, der das Plangebiet kreuzenden Wasserleitungen und des Mühlbachs, sind als "Fläche für Versorgungsanlagen oder die Beseitigung von Abwasser" ausgewiesen.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanungen und städtischen Entwicklungsplanungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die wasserrechtliche Fachplanung zur Renaturierung des Mühlbachs berücksichtigt. Die für diese Maßnahme benötigte Fläche wird im Bebauungsplan bereitgestellt.

Das Rahmenkonzept des Freiflächenplanes der Stadt Kamen weist für den östlichen Bereich zum Mühlbach hin einen geeigneten Standort für Grünflächen und wohnungsnaher Erholung aus. Mit der Festsetzung der für die Renaturierung benötigten Flächen als "Fläche für eine künftige wasserrechtliche Fachplanung" wird dem Rahmenkonzept gefolgt. Die Planungen des Lippeverbandes sehen Wege im Auenbereich des Mühlbachs vor, die eine Nutzung zum Zwecke der wohnungsnahen Erholung ermöglichen.

Im Vorentwurf zum Landschaftsplan Nr. 4 - Kamen/Bönen - des Kreises Unna ist entlang des Mühlbachs die Anlage einer Feldhecke festgesetzt. Diese Festsetzung soll auf Anregung der Stadt Kamen und des Lippeverbandes nicht mehr dargestellt werden. Die für diesen Bereiche vorgesehenen Maßnahmen werden im Planfeststellungsverfahren zur Renaturierung abgestimmt.

Im Energieversorgungskonzept der Stadt Kamen werden für den Bereich des Bebauungsplanes keine Aussagen getroffen.

4.4 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen und Anforderungen des Denkmalschutzes

Baudenkmäler sind im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden.

Über die Existenz von Bodendenkmälern liegen nach heutigem Kenntnisstand keine konkreten Erkenntnisse vor. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler entdeckt werden. Bauherren sind im Baugenehmigungsverfahren darauf

hinzuweisen, daß auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern schließende Funde unverzüglich dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe anzuzeigen sind. Ein entsprechender Hinweis ist im Baubauungsplan enthalten.

4.5 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Die geplante Bebauung soll sich dem im Westen anschließenden Bebauungsplan "Klothmanns Kamp" anpassen. Dieser Plan ist seit 1980 rechtskräftig und zwischenzeitlich mit 1- und 2-Familienhäusern vollständig bebaut.

5. Planinhalt und erforderliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen oder sonstigen Nutzung

Beabsichtigt ist, die für eine Neubebauung in Frage kommende Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

Die für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Flächen sind als "öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt".

Zwischen den beiden Baugebieten wird ein ca. 20 m breiter Streifen als private Grünfläche (Gartennutzung) ausgewiesen. Damit soll erreicht werden, daß auch aus ökologischen Gründen ein Teil der vorhandenen Obstwiese erhalten bleibt.

Da es sich bei der beabsichtigten Baustruktur um überwiegend Einfamilienhäuser handelt, sind als künftige Bewohner des Gebietes Familien mit Kindern zu erwarten. Für diese Kinder ist im südlichen Teil eine mit ca. 680 qm ausreichend große öffentliche Spielplatzfläche vorgesehen.

Der für die Renaturierung des Mühlbachs notwendige Bereich wird als "Fläche für eine künftige wasserrechtliche Fachplanung" festgesetzt. Diese künftige wasserrechtliche Fachplanung ist nicht Voraussetzung für die Realisierung des Bebauungsplanes. Das anfallende Abwasser aus dem Baugebiet kann zunächst durch Anschluß an bestehende Kanalisationen durch den genossenschaftlichen Vorfluter Heerener Mühlbach abgeführt und in den vorhandenen Kläranlagen Kamen - Körnebach und Lünen - Sesekemündung gereinigt werden. Nach der Umgestaltung wird das Abwasser dem Abwasserkanal zugeführt werden. Die Festsetzung der Renaturierungsfläche als "Fläche für eine künftige wasserrechtliche Fachplanung" dient der Sicherung der Fläche für den Zweck der Renaturierung des Mühlbachs.

Im Norden des Plangebietes ist zur Aufnahme des vorhandenen Lärmschutzwalls entlang der L 663 in einer Breite von ca. 15 m eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ausgewiesen.

Um die Versiegelung auf den Baugrundstücken einzuschränken und auf den nichtüberbaubaren Flächen ausreichend große Grün- und Freiflächen zu erhalten, wird in den textlichen Festsetzungen die Errichtung von Nebenanlagen mit Ausnahme von Gartenhäusern und Anlagen zur Hobbytierhaltung bis zu einer Größe von 30 cbm und 2,50 m Traufhöhe ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine Angleichung an das im Westen angrenzende Baugebiet "Klothmanns Kamp" herzustellen, wird die Geschößzahl für das nördliche Baugebiet (geplante Neubebauung) auf 1-geschossig begrenzt.

Das südliche Baugebiet wird entsprechend der vorhandenen Bebauung als max. 2-geschossig festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird für beide Baugebiete gem. § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

5.3 Bauweise

Um den Charakter einer aufgelockerten 1- bzw. 2-Familienhaussiedlung zu erreichen ist für den Bebauungsplan eine offene Bauweise vorgesehen. In der Regel lassen die überbaubaren Flächen Einzel- und Doppelhäuser zu. Lediglich im Norden des Gebietes sind größere zusammenhängende überbaubare Flächen festgesetzt, die eine Reihenhausbebauung ermöglichen. Damit diese Bebauung nicht zu kompakt wird, sind hier nur Hausgruppen von max. vier Häusern zulässig.

6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

6.1 Erschließungsanlagen, Verkehrsflächen

Aufgrund des Anbauverbotes der L 663 erfolgt die Erschließung des Baugebietes über eine z. Z. als Parkplatz genutzte Verkehrsfläche von der Straße "Klothmanns Kamp" aus. Für die zur Erschließung notwendige Verkehrsfläche ist ein verkehrsberuhigter Ausbau mit Grünflächen und Baumstandorten vorgesehen.

Der Anschluß an den ÖPNV ist durch Haltestellen der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an der Bergstraße und der Heerener Straße gewährleistet.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die vorhandene Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Die in der Straße "Klothmanns Kamp" vorhandene Gasleitung der Stadtwerke Kamen GmbH bietet die Möglichkeit der Versorgung des Baugebietes mit Gas.

Der Anschluß an die Telekommunikation ist von der Bergstraße aus möglich.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Für die Entwässerung ist ein Trennsystem vorgesehen, bei dem das Schmutzwasser dem vorhandenen Kanal in der Bergstraße, das Oberflächenwasser direkt dem Mühlbach zugeführt wird.

Im Zuge der Renaturierung des Wasserlaufes müßte das Schmutzwasser von einem parallel verlaufenden Auffangsammler aufgenommen werden. Das Oberflächenwasser würde nach Vorschaltung einer Rückhaltung in den Mühlbach eingeleitet.

Die notwendigen Rohrleitungen für die Abwasserkanalisation werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Die Entsorgung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr. Die Aufstellung von Wertstoffcontainern ist nicht direkt innerhalb des Baugebietes vorgesehen; sie ist vielmehr direkt am Rande im Bereich des kleinen Parkplatzes beabsichtigt, über den das Baugebiet an die Straße "Klothmanns Kamp" angeschlossen ist. Dieser Standort ist sowohl für die Bewohner des neuen Baugebietes als auch für die Bewohner der Siedlung "Klothmanns Kamp" gut zu erreichen.

7. Berücksichtigung der allgemeinen Planungsgrundsätze und Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen

Städtebauliche Konzeption und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insbesondere auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Möglichkeiten zur Eigentumbildung ausgerichtet. Sie berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Für die Befriedigung der sozialen, kulturellen und religiösen Bedürfnisse der Einwohner und ihren Bedarf an privaten Gütern und Dienstleistungen hält der Stadtteil Heeren-Werve ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen und Daseinsvorsorge vor.

Eine Reihe umweltschutzbezogener Festsetzungen (z.B. Flächen für den Lärmschutz, Mindestabstand der überbaubaren Flächen von den landwirtschaftlichen Betrieben östlich des Plangebietes) dienen dazu, die von benachbarten Flächennutzungen ausgehenden Störungen zu vermeiden.

Für die beabsichtigte Weiterentwicklung des Ortsteils Heeren nach Osten und die Neugestaltung des Landschaftsbildes im Bereich der Mühlbachniederung bildet der Bebauungsplan den notwendigen städtebaulichen Rahmen.

Bei der Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen sind keine planungsrechtlichen Konflikte zu erwarten.

8. Planungsverwirklichung

Da sich die für eine Wohnbebauung in Frage kommende Fläche im städt. Besitz befindet und für eine Veräußerung an Bauinteressenten bereitgehalten werden, wird es bei der Planverwirklichung nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens keine Schwierigkeiten geben.

9. Kosten- und Finanzübersicht

9.1 Kosten der Gemeinde für Grunderwerb, Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen

Für den Planbereich entstehen folgende umlagefähige Kosten:

1. Grunderwerb	ca. 560.000,00 DM
2. Verm. u. Ing.-Leistungen	ca. 200.000,00 DM
3. Straßenbau	ca. 835.000,00 DM
4. Kanalbau (einschl. Verm. u. Ing.-Leistungen)	ca. 1.550.000,00 DM
5. Straßenbeleuchtung	ca. 90.000,00 DM
6. Kinderspielplatz	ca. 125.000,00 DM
7. Bepflanzung	ca. 50.000,00 DM
Gesamt	ca. 3.410.000,00 DM

Schwierigkeiten bei der Bodenordnung für die Erschließungsflächen sind nicht zu erwarten, weil sich die erforderliche Fläche im städt. Besitz befindet.

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind für die Bereitstellung der Fläche zur Renaturierung des Mühlbachs notwendig. Diese werden vom Planungsträger durchgeführt.

9.2 Finanzierung

Die Kosten für das durchzuführende Planvorhaben werden entsprechend § 135 BauGB geregelt.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen

Im Bebauungsplangebiet befindet sich nur ein vorhandenes Wohnhaus. Negative Auswirkungen auf die dort wohnenden Menschen sind bei einer vorgesehenen Ausweisung als WA-Gebiet nicht zu erwarten.

10.2 Folgen für Grundeigentümer und Gemeinde

Die für die Neubebauung benötigte Fläche befindet sich, wie schon unter Pkt. 8 erwähnt, im Besitz der Stadt Kamen. Hier hat die Kommune die Möglichkeit, ihr angestrebtes Vorhaben zur Bereitstellung von Bauland für 1- und 2-Familienhäuser ohne Inanspruchnahme von Fremdeigentum zu verwirklichen.

10.3 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung einer Ackerfläche und eines Teils der Obstwiese in Wohnbaufläche und Fläche für die Renaturierung des Mühlbachs. Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen entstehen durch Versiegelung von Flächen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Versiegelung der Flächen wird durch Minimierung der öffentlichen Verkehrsflächen, relativ großzügige Grundstückszuschnitte und eine auf das notwendige Maß beschränkte Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen möglichst gering gehalten. So beträgt die Neuversiegelung im gesamten Plangebiet ca. 15.630 qm. Da Wohnhäuser aufgrund eines Bebauungsplanes nach § 4 (3) Nr. 4 des Landschaftsgesetzes nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gelten, sind diese Versiegelungen des Bodens nicht ausgleichspflichtig. Da aber auch durch den Straßenbau Flächen versiegelt werden, ist als Ausgleich für diese Versiegelung eine umfangreiche Bepflanzung des Lärmschutzwalls mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen vorgesehen. Pro qm soll ein Busch gepflanzt werden, in größeren Abständen buschähnliche Bäume. Die Kosten hierfür sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten.

Aus stadtklimatischen, ökologischen und stadtgestalterischen Gründen sollen die baulichen Eingriffe in das Landschaftsbild auf das unbedingt Erforderliche begrenzt werden. Dazu leistet die Ausweisung einer 1-geschossigen Bauweise einen erheblichen Beitrag. Durch eine sinnvolle Verbindung von privaten und öffentlichen Grünflächen wird eine landschaftsgerechte Einbindung erreicht.

Kamen, 20. MRZ. 1993

Blott

Begründung vom 20.3.1993
wurde mit Beschl. (u)P
vom 18.3.1993 mit der
Ergänzung unter Punkt
5.1 / Seite 5 beschlossen

U