

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 4 Ka-HW für den Bereich zwischen Werwer Mark und Stadtgrenze im Ortsteil Kamen-Heeren-Werve

Der Rat der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung am 29.04.1982 beschlossen, für den o.g. Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Es ist vorgesehen, dieses Gelände, das noch landwirtschaftlich genutzt wird, in eine gewerbliche Baufläche umzuwandeln.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kamen entwickelt, der wiederum aus dem zur Zeit gültigen Gebietsentwicklungsplan entwickelt wurde.

Die Ausweisung dieses Geländes als gewerbliche Baufläche wird notwendig, da auf der Schachanlage Monopol in Kamen die Förderung eingestellt worden ist. Durch diese Stilllegung erfährt die Stadt Kamen eine wesentliche Strukturänderung im Bereich des Arbeitsfaktors. Mit Schließung der Zeche Monopol verliert die Stadt Kamen den letzten Untertagebetrieb. Wenn der Anschluß an das Wachstum der Gesamtwirtschaft nicht verlorengelassen soll, ist die Neuausweisung dieses Gewerbegebietes dringend erforderlich.

Die Bereitstellung des Geländes erfolgt aufgrund von eingehenden Erörterungen und Beratungen in den Fachgremien, bei denen man zu dem Ergebnis kam, eine Ausweisung im Bebauungsplanverfahren vorzunehmen.

Die Ausweisung erfolgt als Gewerbegebiet. Das Maß und die Art der baulichen Nutzung werden gem. § 17 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Wegen der Besonderheit und Lage dieses Gebietes ist beabsichtigt, unter besonderer Berücksichtigung der Bestimmungen über den Immissionsschutz, das gesamte Gebiet einer Beschränkung zu unterwerfen. Die Festsetzungen erfolgen in Textform im Bebauungsplan. Die Beschränkungen des GE-Gebietes entsprechen dem Planungserlaß vom 08.07.1982 sowie dem Abstandserlaß (Abstandsliste) vom 09.07.1982 und deren rechtlichen Auslegungen.

Entlang des Mühlbaches ist ein Vorbehaltstreifen zugunsten des Lippeverbandes in einer Breite von 14 m bzw. 17 m festgesetzt. Neben dieser Ausweisung ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich in Form von Grunderwerb für die neu anzulegenden Straßen und des Lärmschutzwalles, die sich noch nicht im städt. Besitz befinden. Es ist eine Vereinbarung zwischen dem Lippeverband und der Stadt Kamen wegen der Erstellung des Brückenbauwerkes über den Mühlbach erforderlich.

Der Bebauungsplan umfaßt Bereiche des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 Ka-HW. Dieser Plan wurde mit Veröffentlichung am 16.10.1963 verbindlich und weist die betroffenen Gebiete als Industrie- u. Gewerbeflächen aus.

Stadt Kamen

Die Stadt Unna beabsichtigt im direkten Anschluß an diesen Bebauungsplanbereich ein ca. 175 ha umfassendes GI- und GE-Gebiet auszuweisen. In Abstimmung des Gesamtverkehrskonzeptes erfolgt die Haupterschließung des vorliegenden Bereiches über die noch nicht ausgebaute Erschließungsstraße vom Gebiet der Stadt Unna aus. Es besteht auch zum Stadtgebiet Kamen die Verbindung über die Wideystraße bzw. die Straße "Südfeld".

Die im Plan aufgenommenen und textlich näher erläuterten Gestaltungsvorschriften sind erforderlich, um das Orts- und Landschaftsbild vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Begriff "Ortsbild" ist nicht nur das Erscheinungsbild der gesamten Stadt oder eines Stadtteiles, sondern beinhaltet auch die äußere Erscheinung einer Straße, eines Platzes oder einer zusammengehörigen Gebäudegruppe. Der architektonische Eindruck findet in der Aufnahme von Gestaltungsvorschriften seinen Niederschlag. Teilweise beziehen sich diese Vorschriften nur auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen oder auf die Bepflanzung. Gemäß § 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, die entsprechende Satzung zu erlassen.

Die in diesem Plan erlassenen gestalterischen Vorschriften umfassen den:

Straßenraum.

Es soll hier sichergestellt werden, daß eine einwandfreie Ansicht entlang der Straße erreicht wird. In einem Gewerbegebiet sind diese gestalterischen Vorschriften von besonderer Bedeutung.

Der im Planbereich befindliche Baumbestand wird durch die vom Rat der Stadt Kamen erlassene Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kamen vom 21.02.1978 geschützt. Die vorstehend genannte Satzung wurde in der am 28.02.1978 erschienenen Ausgabe des Amtlichen Bekanntmachungsblattes des Kreises Unna unter der lfd. Nr. 130 veröffentlicht. Die Satzung trat gem. § 9 am 01.03.1978 in Kraft.

Ein zentraler Entwässerungsplan für den vorliegenden Bereich besteht nicht. Es wurde für dieses Gelände ein Entwurf erarbeitet. Dieser Entwurf liegt zur landesordnungsbehördlichen Genehmigung vor. Die Vorflut wird dabei über den unmittelbar durch das Plangebiet führenden Mühlbach geleitet.

Die überschläglich ermittelten Kosten belaufen sich auf ca. 4.130.000,-- DM und setzen sich wie folgt zusammen:

Kanalbau	750.000,-- DM
Straßenbau	3.222.500,-- DM
Straßenbeleuchtung	120.000,-- DM
Lärmschutzwall	37.500,-- DM

Die finanziellen Mittel werden im Haushaltsplan der Stadt Kamen bereitgestellt. Die Sicherung der Bereitstellung erfolgt durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sowie durch den städt. Kostenanteil und durch Zuschüsse.

Es wurde für den Planbereich eine lärmtechnische Untersuchung durch ein Ingenieurbüro angefertigt, in der die schallschutztechnischen Maßnahmen rechnerisch nachgewiesen wurden.

Das vorhandene Wohnbaugebiet wird im Norden des Gewerbegebietes durch einen 5 m hohen Lärmschutzwall abgeschirmt. Weitere Maßnahmen zum Schutz der im Wohnbaugebiet Wohnenden sind durch Festsetzungen und Beschränkungen des Gewerbegebietes vorgenommen worden. Der Lärmschutzwall wird nach endgültiger Fertigstellung begrünt und bepflanzt entsprechend dem Pflanzschema des Gutachters gem. Gutachten von Juni 1981.

Zur Ermittlung der Geruchsimmissionen des Asphaltspaltwerkes der Firma Kemna-Bau im Bebauungsplangebiet wurde eine gutachtliche Stellungnahme vom Rheinisch-Westfälischen-Technischen Überwachungsverein in Essen eingeholt. Mit der Vorgabe vom Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Soest, daß, falls die Summe der Geruchswahrnehmungen bei einer Ausbreitungssituation 3 Minuten übersteigt, die Geruchswahrnehmungen als ein Geruchseindruck mit einer Dauer von 60 Minuten gewertet werden soll.

Zum Gutachten vom 30.08.1984 wurde ein Nachtragsgutachten erstellt. In diesem Nachtrag ist zusätzlich die Geruchswahrnehmungshäufigkeit basierend auf 5 und 6 Geruchseinheiten ermittelt worden.

Die Gutachten sind Bestandteil der Abwägung im Verfahrensablauf und bei der Erarbeitung und Darstellung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen. In einem Gewerbegebiet ist die Qualität des Wohnens nicht wie in einem Wohnbaugebiet, es müssen daher Nachteile in Kauf genommen werden.

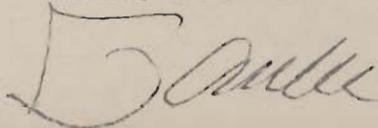
Für die im nordwestlichen Planbereich liegenden und besonders gekennzeichneten Gebiete sind Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig, für den übrigen Planbereich können Ausnahmen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauN VO ausnahmsweise zugelassen werden. Die vorhandenen Wohngebäude dürfen gleichfalls nur so genutzt werden. Eine andere Nutzung ist unzulässig.

Die geplanten Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind gem. RAST mit dem erforderlichen Sichtdreieck festgesetzt. Entlang der L 665 ist ein 20 m breiter Streifen als von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche festgesetzt. Dies gilt auch für Stellplätze und Garagen (§§ 12 u. 14 (1) BauN VO). Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge sind im Bereich des Zu- u. Ausfahrverbotes die Grundstücke zur L 665 vor Baubeginn lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden.

Die für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas u. Wasser sowie für die Beseitigung der Abwässer und festen Abfallstoffe notwendigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO werden im erforderlichen Maße zugelassen.

Um für das im Plan näher gekennzeichnete Gebiet den geordneten Verlauf städtebaulicher Maßnahmen zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 Bundesbaugesetz besonders wichtig.

Kamen, den 16.10.1984



Franke

Stadt Kamen