

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71 Ka
„Bogenstraße“
Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und
Empfehlungen

Inhalt:

1. Planungsanlass und Planungsziel
 - 1.1 Anlass sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
2. Geltungsbereich
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen
 - 3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse
 - 3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen
 - 3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
 - 3.4 Vorhandene Belastungen
 - 3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen
4. Übergeordnete und sonstige Planungen und Nutzungsregelungen
 - 4.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 4.3 Berücksichtigung informeller Planungen
5. Planinhalte
 - 5.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung
6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung
 - 6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen
 - 6.2 Energie- und Wasserversorgung
 - 6.3 Entsorgung und Entwässerung
7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze
8. Auswirkungen der Planung
 - 8.1 Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden Menschen
 - 8.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

1. Planungserfordernis

1.1. Anlass sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Vorrangiges Ziel der Aufstellung ist die Bestandssicherung städtebaulicher Strukturen. Des Weiteren soll eine an das bestehende Siedlungsbild angepasste, städtebaulich sensible Weiterentwicklung erfolgen, die auch in Zukunft eine Wohnqualität gewährleistet, die heutigen Bedürfnissen entspricht.

Die 1953 durch die Ruhrwohnungsbau AG errichtete Siedlung ist zwar im Laufe der Zeit einigen baulichen Veränderungen unterlegen, hat aber dennoch erhebliche städtebauliche Qualitäten, die bis in die heutige Zeit ablesbar sind. Dieses drückt sich vor allem in dem seinerzeit konzipierten, geschlossenen Siedlungscharakter aus, der bis heute bewahrt blieb. Die Stadt Kamen stuft, zusammen mit dem westlich angrenzenden Siedlungsbereich zwischen der Fritz-Erler-Straße und der Grimmstraße, den gesamten Siedlungsbereich aufgrund ihrer bis heute erkennbaren städtebaulichen Qualität als erhaltenswert ein.

Die Siedlung befindet sich zu großen Teilen im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft, die jüngerer Vergangenheit bereits Teile des Gebäudebestandes privatisiert und entsprechend veräußert hat. Um unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen, die möglicherweise mit einer Veräußerung einher gehen würden, vorzubeugen, ist es daher notwendig, bereits frühzeitig Maßnahmen zum Erhalt der städtebaulichen Qualität der Siedlung zu ergreifen. Ein Bebauungsplan ist hierbei das geeignete Instrument den Erhalt des Siedlungscharakters sowie eine behutsame Weiterentwicklung langfristig zu gewährleisten.

2. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Kamener Innenstadt im Ortsteil Kamen-Mitte. Die ca. 5.0 ha große Fläche wird im Norden und im Osten durch die Bogenstraße, im Süden durch den Nortring und im Westen durch die östliche Grenze der Bauzeile an der Fritz-Erler-Straße begrenzt.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes ist nahezu auf dem gleichen Höhengniveau angesiedelt. Da das gesamte Gelände bereits bebaut ist, ist für zukünftige Erweiterungs- und Anbauten von einem tragfähigen Untergrund auszugehen.

3.2 Vorhandene Grundstücksnutzung und bauliche Anlagen

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist bereits baulich genutzt. Wesentliche siedlungsstrukturelle Freiräume ergeben sich allerdings durch die großdimensionierten Mietergärten.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Gebäudebestand, die Mietergärten sowie der Spielplatzbereich befinden sich in Privatbesitz. Die Verkehrsbereiche der Bogenstraße, der Sieglerstraße, der Hußmannstraße und des Werdelsgraben befinden sich im Eigentum der Stadt Kamen.

3.4 Vorhandene Belastungen

In ca. 200 m Entfernung zur nördlichen Grenze des Bebauungsplanbereiches verläuft die Bundesautobahn 2, die in diesem Bereich beidseitig mit einer Lärmschutzwand versehen ist. Tangiert wird das Plangebiet zudem durch die an dieser Stelle überlagerten Bundesstraßen B 61 sowie B 233. Die daraus resultierenden Lärmbelastungen wirken auf das Bebauungsplangebiet ein. Innerhalb des Geltungsbereiches wird durch Festsetzungen lediglich der städtebaulich-architektonische Bestand gesichert. Weitergehende Maßnahmen zum Schutz vor Lärm sind daher nicht erforderlich und auch nicht umsetzbar. Insgesamt gibt es im Bebauungsplanbereich 42 punktuelle Altlastenverdachtsflächen. Hierbei handelt es sich um Bombentrichter, die mit unbekanntem Material verfüllt wurden. Der weitere Umgang mit den aufgeführten Verdachtsflächen ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen geregelt.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

Der gesamte Bereich um das Plangebiet ist durch Wohnbebauung geprägt. Da es sich vorrangig um eine bestandssichernde Planung handelt, sind schädliche Auswirkungen auf die umliegende Bebauung und Nutzung nicht zu erwarten.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen und Nutzungsregelungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund/Unna/Hamm, ist die Fläche als Siedlungsbereich dargestellt.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Berücksichtigung informeller Planungen

Der vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan definiert den gesamten Planbereich als Wohngebiet mit einem hohen Grünanteil. Der Freiflächenplan sieht vor, den Baumbestand entlang der Bogenstraße zu erhalten. Zudem wird angeregt in den Bereichen des Nordrings zusätzliche Bäume oder Baumgruppen zu pflanzen.

5. Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Unter dem Punkt „Anlass sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ sind die besonderen städtebaulichen Gründe dargelegt worden, die die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich machen. Neben der städtebaulich-architektonischen Struktur ist ebenfalls der Erhalt der Nutzung „Wohnen“ von besonderer Bedeutung, da die Siedlung eigens für diesen Zweck errichtet worden ist. Davon abweichende Nutzungen haben in aller Regel erheblichen Einfluss auf bauliche Strukturen und auf das äußere Erscheinungsbild baulicher Anlagen. Mit einem zunehmenden Maße können von „Wohnen“ abweichende Nutzungen auch einen negativen Einfluss auf das städtebauliche Siedlungsgefüge insgesamt haben.

Das gesamte Plangebiet ist daher als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zwingend zweigeschossigen Bauweise festgesetzt.

Gebäudeerweiterungen und Anbauten sind nur auf der gartenzugewandten Seite zulässig. Diese müssen zwingend auf der angegebenen Baulinie errichtet werden und zweigeschossig angelegt sein.

Die Gebäude dürfen ausschließlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind nur für die Erdgeschosse der Gebäude in dem Baugebiet 2 vorgesehen, da hier bereits heute andere Nutzungen als die des Wohnens vorhanden sind.

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen und auf den überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise dürfen Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Der prägende Baumbestand in den privaten Gartenbereichen ist langfristig zu erhalten.

Gartenhäuser sind bis zu einer max. Grundfläche von 7,5 qm zulässig. Die Gartenhäuser sind in Holzbauweise zu errichten.

6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

6.1 Erschließungsanlagen, Verkehrsflächen

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht geplant.

Der Anschluß an das ÖPNV-Netz ist durch eine Haltestelle der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna (VKU) am Nordring gewährleistet.

Bei Veräußerung einzelner Gebäude oder Gebäudeteile sind die Gartenparzellen durch ein Wegesystem zu erschließen, um auch zukünftig die Erreichbarkeit dieser, durch die Nutzer, zu gewährleisten.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Bebauung im Plangebiet ist bereits an das vorhandene Strom- und Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Über vorhandene Gasleitungen der Gemeinschaftsstadtwerke Kamen/Bergkamen/Bönen GmbH ist die Versorgung mit Gas sichergestellt.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls ist geregelt.

Eine geordnete Entwässerung der Schmutz- und Oberflächenwässer ist bereits über die vorhandenen Kanalsysteme gewährleistet.

7. Berücksichtigung der allgemeinen Planungsgrundsätze und Abwägung

Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung städtebaulicher Strukturen. Des Weiteren soll eine an das bestehende Siedlungsbild angepasste, städtebaulich sensible Weiterentwicklung erfolgen, die auch in Zukunft eine Wohnqualität gewährleistet, die heutigen Bedürfnissen entspricht. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Durch die Erhaltung des prägenden Baumbestandes und der siedlungsstrukturellen Freiräume wird der vorhandene Siedlungsscharakter nicht wesentlich verändert.

Bei der Befriedigung der sozialen, kulturellen und religiösen Bedürfnisse der derzeitigen zukünftigen Bewohner und ihres Bedarfs an privaten Gütern und Dienstleistungen hält der Stadtteil Kamen–Mitte ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge bereit.

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

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden Menschen

Für die im Plangebiet lebenden Menschen sind durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und von den peripheren Bereichen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die Gemeinden über die Regelung des Baugesetzbuches verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geringfügige bauliche Maßnahmen ermöglicht, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Es besteht somit die Pflicht zur Eingriffsminimierung bzw. zu Ausgleich und Ersatz.

Bei der Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Bestand und die Planung unter Berücksichtigung der Wertfaktoren der Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna bewertet.

Die Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs führte zu dem Ergebnis, dass die Planung gegenüber dem Bestand ein nahezu ausgeglichenen Biotopwert aufweist.

Externe Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die detaillierte Gesamtbilanz ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Kamen, den 28.02.2006

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 71 Ka

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

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

Ausnahme: Gartenhäuser bis zu einer Größe von 7,5 qm Grundfläche und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.

2. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf max. 11,60 m ab Oberkante Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
3. Für den gesamten Planbereich (Baugebiete 1 und 2) wird gem. § 9 (3) BauGB i. V. m. § 1 (7) BauNVO festgesetzt, dass in allen Geschossen nur die Nutzung „Wohnen“ zulässig ist. Alle anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 (1) und (2) BauNVO sind ausgeschlossen.
4. Ausnahmen:
Im Baugebiet 2 wird gem. § 9 (3) BauGB i. V. m. § 1 (7-9) BauNVO festgesetzt, dass in den Erdgeschossen allgemein Anlagen und Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO sowie ausnahmsweise Anlagen und Nutzungen gem. § 4 (3) Nr.2 BauNVO zulässig sind.
5. In der Anlage zum Bebauungsplan sind insgesamt 42 punktuelle Flächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um Bombenrichter, die mit unbekanntem Material verfüllt wurden. Im Falle des Antreffens von Hinweisen auf das Vorhandensein etwaiger Verfüllungen, z.B. im Zuge von Erd- und Aushubarbeiten, ist eine Stellungnahme der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, einzuholen.

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB:

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 71 Ka gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 30. 6. 1997 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 2001) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

Hinweise und Empfehlungen

1. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw. wiederzuverwenden.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, und auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museums für Archäologie; Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).
3. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann bei Unterkellerung von Wohngebäuden eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern grundsätzlich eine Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz, auch während der Bauphase. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann auch für Gebäudedrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.
4. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, müssen bei der Anlage von Fußwegen und Stellflächen für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten diese Flächen aus versickerungsfähigen Materialien ausgeführt werden.
5. Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
6. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
7. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen kann nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Grundwasser haben. Aus diesem Grund bedarf die Verwendung derartiger Materialien z.B. als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisantrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1: 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Die Verwertung von mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen ist auf Flächen, die der Wohnnutzung dienen, grundsätzlich nicht zulässig. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Bebauungsplan Nr. 71 Ka

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche (öffentlich)	5.161	0,0	0,0
1.1	versiegelte Fläche (privat)	12.214	0,0	0,0
1.2	wassergeb. Decke, Schotterfläche	1.518	0,1	151,8
4.3	Zier- und Nutzgarten in WA-Gebieten	35.811	0,2	7.162,2
Summe		54.704		7.314,0

SOLL-Zustand der Eingriffsfläche (gem. Festsetzungen des B-Planes)

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche (öffentlich)	5.161	0,0	0,0
1.1	versiegelte Fläche (privat)	12.699	0,0	0,0
4.3	Grünfläche in WA-Gebieten	36.844	0,2	7.368,8
Summe		54.704		7.368,8

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = **54,8**

IST - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1	Acker, intensiv genutzt	-137	0,3	-41,1
Summe		-137		-41,1

SOLL - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
6.3	Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen	-137	0,7	-95,9
Summe		-137		-95,9

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = **-54,8**

Gesamtbilanz **0,0**