

## Allgemeine Ziele und Zwecke der Neuaufstellung des Bebauungsplans 02.1 Ka „Berliner Straße“

### Räumliche Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02 – „südlich Derner Straße“ der Stadt Kamen vom 01.03.1975, welcher planungsrechtlich als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen ist. Mit Rechtskraft der Neuaufstellung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Änderungsbereich aufgehoben.

Der 1,68 ha große Planungsraum liegt im Stadtteil Kamen-Mitte und wird begrenzt durch:

- die Berliner Straße und Wittenberger Straße im Norden,
- die vorhandene Siedlungsbebauung an der Wittenberger Straße im Osten,
- den Derner Bach im Süden,
- einen Rad-/ Fußweg im Westen.

Die Lage und die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind aus dem beigefügtem Plan ersichtlich.

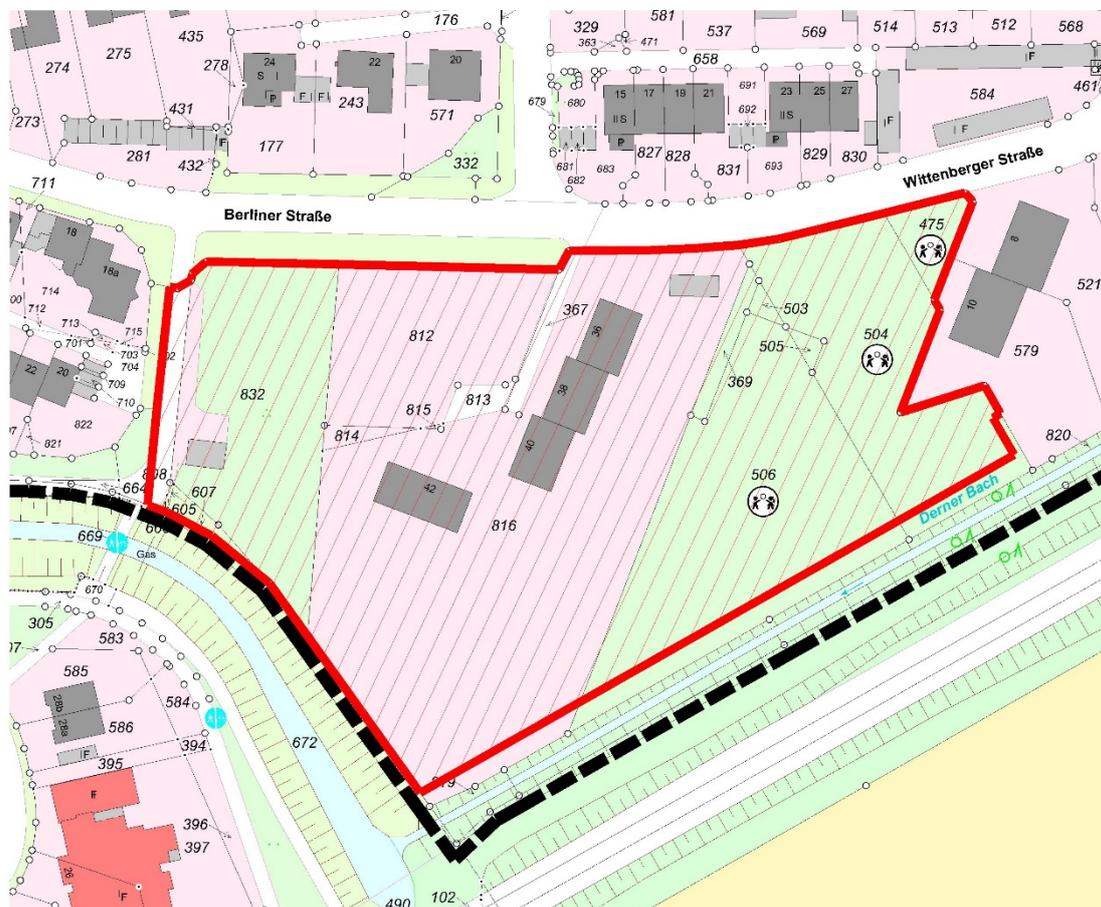


Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs1

## **Anlass und Zielsetzung der Planung**

Der Bebauungsplan 02 Ka – „südlich Derner Straße“ erlangte im Jahr 1975 Rechtskraft. In dem Bereich, für den eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgen soll, sind noch bislang unbebaute Grundstücksflächen vorhanden. Für diese Bereiche sind in dem Bebauungsplan Nr. 02 Ka - „südlich Derner Straße“ Baufelder für zwingend 4-geschossige Gebäude sowie Stellplatzflächen festgesetzt. Die tatsächliche Entwicklung in dem Plangebiet lässt eine Umsetzung der damaligen Planung nicht mehr zu. Unter anderem kann die vorgesehene Erschließung einer Stellplatzanlage im südlichen Planbereich nicht erfolgen, da die Flächen hierfür nicht mehr zur Verfügung stehen. Eine nachverdichtende Bebauung kann mit Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02 Ka - „südlich Derner Straße“ nicht erfolgen. Insgesamt entsprechen die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Lage der möglichen Baukörper und vor allem die Lage der geplanten Stellplatzanlagen nicht mehr aktuellen Anforderungen.

Die Stadt Kamen beabsichtigt einen Lückenschluss in der baulichen Struktur an der Berliner Straße zu ermöglichen. Damit wird eine Nachverdichtung in innerstädtischer Lage ermöglicht. Mit der Neuaufstellung eines Teilbereiches des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.02 Ka - „südlich Derner Straße“ soll für einen bisher nicht benutzten Bereich durch zeitgemäße Festsetzungen eine Bebauung im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden. Die zukünftige bauliche Entwicklung soll sich an den vorhandenen Mehrfamilienhäusern orientieren.

Hierfür wird eine Neuaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02 Ka-Me „südlich Derner Straße“ der Stadt Kamen notwendig. Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 02.1 Ka – „Berliner Straße“ liegt vollständig im Bereich des o.g. Bebauungsplanes. Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes im neu beplanten Teilbereich aufgehoben.

Insbesondere im Stadtteil Kamen-Mitte besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. In Übereinstimmung mit den Aussagen des im Jahre 2014 verabschiedeten „Handlungskonzeptes Wohnen“ sollen im Plangebiet Wohnbauflächen in integrierter Lage entwickelt werden. Aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zur westlich gelegenen Innenstadt besitzt das Plangebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung von verdichtetem Wohnungsbau und kann somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in der Stadt Kamen leisten. Angebote des täglichen Bedarfes sind fußläufig zu erreichen. Die Kamener Innenstadt ist 0,9 Kilometer entfernt.

## **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamen aus dem Jahr 2004 ist der Planbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Regionalplan legt den Bereich im Wesentlichen als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes sowie des Regionalplanes ist in Folge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.1 Ka - „Berliner Straße“ nicht erforderlich.

## **Hinweise zum Bauleitplanverfahren**

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans 02.1 Ka – „Berliner Straße“ erfolgt im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, da zum einem das Tatbestandsmerkmal der Nachverdichtung gem. § 13a (1) S. 1 BauGB erfüllt wird. Zum anderen setzt der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt weniger als 2 ha fest. Entsprechend § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden. Deshalb wird für die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplans von der Aufstellung eines Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Trotz Möglichkeit zum Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB, soll eine freiwillige frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB stattfinden, um den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu geben, sich rechtzeitig über die Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.

## **Auszug der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes setzt gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Zur Sicherung des vorwiegenden Nutzungsziels Wohnen und in Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur wird der Änderungsbereich als ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) S. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe, der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16 bis 20 BauNVO bestimmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02 – „südlich Derner Straße“ und an der umliegenden Wohnbebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO umschreibt

die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht überschritten werden darf; ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen jedoch gestattet werden kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **Auswirkungen der Planung**

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Berücksichtigung zukommen. Angrenzend an den Derner Bach im Süden verläuft eine Bahntrasse, von der Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr auf das Plangebiet zu erwarten sind. Daher wurde ein Gutachten zur Beurteilung von Geräuschemissionen und –immissionen durch Schienenverkehr im Bebauungsplangebiet 02.1 Ka „Berliner Straße“ in Auftrag gegeben. Eine Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes (EBA) weist für den Änderungsbereich eine hohe bis erhöhte Schallbelastung von 60 – 65 dB(A) und 55-60 dB(A) am Tag und 55- 60 dB(A) und 50-55 dB (A) in der Nacht durch den Schienenverkehr aus. Das EBA hat bereits die Maßnahmen aus dem Lärmsanierungsprogramm des Bundes im Stadtbereich umgesetzt. Die umliegende Wohnbebauung mindert Schallimmissionen auf den Änderungsbereich zusätzlich, so dass keine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten ist. Dennoch ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein geeigneter Schallschutz nachzuweisen.

### **Städtebaulicher Bestand**

Der Geltungsbereich befindet sich im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02 - „südlich Derner Straße“ aus dem Jahr 1975. Somit ist eine Bebaubarkeit der Baulücken bereits heute planungsrechtlich möglich. Allerdings soll im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.1 – „Berliner Straße“ die Nachverdichtung durch zeitgemäße Festsetzungen ermöglicht werden, um einen Wohnstandort in zentraler Lage zu schaffen.

Abbildung 2 stellt die derzeit planungsrechtlich zulässigen Baufelder (blau schraffiert) sowie die derzeit planungsrechtlich zulässigen Stellplatzflächen (rot schraffiert) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02 – „südlich Derner Straße“, auf Grundlage der zeichnerischen Festsetzungen des in Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 02.1 – „Berliner Straße“, dar. Anhand der Überlagerung der derzeit rechtskräftigen Baufelder und der künftig planungsrechtlich zulässigen Baufelder (rot gefüllte Felder) wird deutlich, dass sich die Lage sowie die Größe der ursprünglich geplanten Baufelder und der neu geplanten Baufelder nur geringfügig unterscheiden. Ebenso bleibt die Größe der Baufenster beider Planwerke nahezu identisch. Lediglich im Südwesten des Plangebietes ist ein weiteres Baufeld geplant. Wohingegen der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 02.1 – „Berliner Straße“ keine Bebauung südlich des Bestandsgebäudes mehr vorsieht. Hierdurch wird die bestehende

