Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 Ka
„von – Galen - Straße“
Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise und Empfehlungen

Inhalt:

1. Planungsanlaß und Planungsziel
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
 - 4.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 4.3 Berücksichtigung von Fachplanungen
 - 4.4 Berücksichtigung von Anforderungen des Denkmalschutzes
 - 4.5 Berücksichtigung informeller Planungen
 - 4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen
5. Inhalte des Bebauungsplanes
 - 5.1 Erforderlichkeit der Festsetzungen
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Maß der baulichen 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. Planverwirklichung
9. Kosten und Finanzierung
10. Auswirkungen der Planung
 - 10.1 Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden Menschen
 - 10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen
 - 10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

1. Planungsanlaß und Planungsziel

In der Stadt Kamen besteht auch weiterhin dringender Bedarf an Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der günstigen Erschließungsmöglichkeiten und der Insellage in einer bereits vorhandenen Bebauung für die geplante Wohnnutzung. Im Hinblick auf die benachbarte Bebauung kann hier von einer sinnvollen Ergänzung des gegebenen Siedlungsgebietes gesprochen werden. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Siedlungsbereich Lüner Höhe erlauben eine weitere bauliche Verdichtung.

Das Baugebiet wird an die Straße „Lüner Höhe“ angebunden. Die Ver- und Entsorgung wird über vorhandene Einrichtungen abgewickelt.

Der Planbereich ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 Ka aus dem Jahre 1979 und sieht für den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 Ka im Wesentlichen eine Bebauung mit Wohngebäuden vor. Eine Bebauung ist bis heute nicht realisiert worden. Durch den neuen Bebauungsplan soll der Bereich einer aus heutiger Sicht zeitgemäßen städtebaulichen und architektonischen Entwicklung zugeführt werden. Es ist beabsichtigt die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“, für Doppel- und Reihenhäuser in max. 2-geschossiger Bauweise auszuweisen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen am 23. 03. 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 Ka „von – Galen - Straße“ beschlossen. Nach Erlangen der Rechtskraft werden für den Planbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 Ka aufgehoben.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Stadt Kamen im Stadtteil Kamen-Mitte, auf der „Lüner Höhe“.

Im Norden wird der Bebauungsplan durch die Geschwister – Scholl - Straße, im Westen durch die Töddinghauser Straße begrenzt. Im Süden und Osten durch die Josef – Rissel – Straße bzw die Straße „Lüner Höhe“.

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücke bzw. die exakten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,18 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Bei der gegebenen Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden.

Es muß allerdings insbesondere bei lang andauernden Niederschlägen mit Staunässe und Schichtwasser gerechnet werden.

Der Boden eignet sich aufgrund einer mangelnden Durchlässigkeit und der relativ hohen Grundwasserstände nicht zur dezentralen Versickerung auf den betreffenden Baugrundstücken.

Das Gelände fällt nach Süden hin leicht ab.

3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen

Die Fläche des Bebauungsplanes ist in Erwartung auf eine bauliche Nutzung zur Zeit Brachfläche.

Bestehende Gebäude sind im Planbereich nicht vorhanden.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die öffentlichen Fläche des Bebauungsplanes sind im Eigentum der Stadt Kamen. Flächen die für die Bebauung vorgesehen sind befinden sich im Privatbesitz.

3.4 Vorhandene Belastungen

Die Lärmemissionen der angrenzenden Nutzungen sind im konkreten Fall von untergeordneter Bedeutung, da es sich um Wohnbaunutzung handelt, deren Emissionen die maßgeblichen Orientierungswerte nach TA-Lärm für das geplante „Allgemeine Wohngebiet,“ nicht überschreiten.

Lärmbelastungen durch Straßenverkehr sind durch eine ausreichend große Distanz zu übergeordneten Verkehrswegen nicht zu erwarten.

Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird im Norden, Süden und Osten umgrenzt von vorhandenen Wohngebieten. Der Übergang zur angrenzenden Nutzung ist durch die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ problemlos.

Im Westen schließt sich jenseits der Töddinghauser Straße landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund – Unna – Hamm, wird die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen ist die Fläche des zukünftigen Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanung

Der Planbereich liegt außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Nr. 4 Kamen-Bönen. Weitere Fachplanungen werden nicht tangiert.

4.4 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen und Anforderungen des Denkmalschutzes

Eingetragene Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.5 Berücksichtigung informeller Planungen

Der vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan weist für das Gebiet im Wesentlichen eine Fläche für künftige Bebauung aus. Im südwestlichen Bereich ist die Anlage einer Grünfläche (Spielplatz) und eines Feldgehölzes entlang der Töddinghauser Straße vorgesehen. Alle Elemente werden im Planentwurf verwirklicht.

4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An das Plangebiet grenzen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:
Im Norden und Osten der Bebauungsplan Nr. 36 Ka.
Im Süden der Bebauungsplan Nr. 5 Ka.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Erforderlichkeit der Festsetzungen

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die für die Umsetzung der genannten Nutzungsziele erforderlichen Festsetzungen der Baugebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzungen und die Einhaltung der Baugrenzen von grundlegender Bedeutung und im Bebauungsplan festgesetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im gesamten Plangebiet zur Sicherung des Nutzungszieles Wohnen fest.

Im südwestlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Entlang der Töddinghauser Straße ist ein ca. 15,00 m breiter Streifen als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ vorgesehen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird für den überwiegenden Teil des Planbereiches eine 1-geschossige Bebauung mit einer 40% Überbauung in offener Bauweise zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 35-42°. Durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 9,60 m soll sichergestellt werden, dass sich die geplanten Wohngebäude zu einem harmonischen Gesamtbild zusammenfügen.

Ein Teilbereich entlang der Straße „Lüner Höhe“ erhält eine max. 2-geschossige Ausweisung, mit einer 40% Überbauung in offener Bauweise. Die zulässige Dachneigung beträgt 35-42° mit einer zulässigen Firsthöhe von 11,80 m.

Die überbaubaren Flächen sind für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ausgelegt. Sie sind in ihrem Ausmaß auf eine für die Bebauung notwendige Größe begrenzt. Diese eingegrenzte Ausweisung soll einen hohen unversiegelten Freiflächenanteil auf den einzelnen Grundstücken sicherstellen.

Garagen dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird gem. § 17 BauNVO bei 1-geschossiger Bauweise mit 0,4, bei 2-geschossiger Bauweise mit 0,8 festgesetzt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt nach Osten an die Straße „Lüner Höhe“. Der durch den Bebauungsplan verursachte Quell- und Zielverkehr fällt durch die Errichtung von ca. 50 neuen Wohneinheiten quantitativ nur unwesentlich ins Gewicht.

Die innere Erschließung wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung –verkehrsberuhigter Bereich- ausgewiesen.

Der Anschluß an den ÖPNV ist durch Haltestellen der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna (VKU) in unmittelbarer Nähe sichergestellt.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. durch die Gemeinschaftsstadtwerke (GSW) gesichert.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Da eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist, wird im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes ein Kanalisationsnetz (Mischsystem) hergestellt, Die Abwässer werden der vorhandenen Kanalisation zugeleitet und in die Kläranlage Kamen-Körnebach abgeführt.

Regen- bzw. Brauchwassernutzungsanlagen sind in Abstimmung mit der Stadtentwässerung der Stadt Kamen zulässig.

Die Entwässerungsplanung ist mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.
Die sonstige Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan dient der Schaffung dringend benötigten neuen Wohnraums. Er bietet die Möglichkeit der Eigentumsbildung in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Durch eine sparsame Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich mit großkronigen Bäumen innerhalb der Verkehrsfläche und eine zurückhaltende Ausweisung von überbaubaren Flächen ist die Neuversiegelung im Plangebiet auf das notwendige Maß minimiert worden.

Bei der Befriedigung der sozialen, kulturellen und religiösen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner und ihres Bedarfs an privaten Gütern und Dienstleistungen hält die Stadt Kamen in erreichbarer Entfernung 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. Planverwirklichung

Da der Eigentümer der Fläche über eine Bauvoranfrage den Wunsch nach Bebauung an die Stadt heran getragen hat und eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, ist davon ausgehen, dass eine baldige Verwirklichung der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erwarten ist.

9. Kosten- und Finanzierung

Die gesamten Kosten für die Baureifmachung des Plangebietes müssen noch ermittelt werden.

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

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden Menschen

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

10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 Ka. Die in diesem Plan getroffenen Festsetzungen sehen versiegelte Flächen von 8.774 qm vor. Der Rest sind Zier- und Nutzgärten (8.126 qm), Spielplatz (3.382 qm) und Anpflanzung (1.556 qm).

Die Planung sieht eine max. Neuversiegelung von insgesamt ca. 8.921 qm vor, bestehend aus den überbaubaren Flächen und den Verkehrsflächen.

Dem gegenüber stehen die nichtüberbaubaren Flächen d.h. die Nutz- und Ziergärten der Baugrundstücke (7953 qm), eine Spielplatzfläche (3.151 qm) und eine Anpflanzung (1.813 qm).

Der Eingriff durch die Wohnbebauung und die Erschließung in Natur und Landschaft gem. Landschaftsgesetz NW wird durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan kompensiert. Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 Ka wird eine ausgeglichene ökologische und stadtgesterische Bilanz erreicht.

10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Notwendigkeit eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB. ist nicht gegeben, da für das Vorhaben nach den §§ 3b – 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.

Bei der Ermittlung der Eingriffsintensität wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 Ka 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 Biotopwerte der vorhandenen Festsetzungen und der Planung als ausgeglichen betrachtet werden können.

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

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 49 Ka

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) Nr. 4 wird auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Ausnahme: Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cbm und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.
2. Die Errichtung von Garagen ist nur an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.
3. Da im Einzugsgebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers nur bedingt möglich ist, sind Garagendächer zu begrünen. Mit der Dachbegrünung ist ein Abflußbeiwert von kleiner oder = 0,3 zu erzielen.
4. Die max. Firsthöhe (FH) der Gebäude ist auf 9,60 bzw. 11,80 m begrenzt. Sie wird gemessen ab Oberkante Straßenverkehrsfläche.
5. Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von min. 2,50 x 2,50 m zu pflanzen.
6. Zur Sicherung der Kanaltrasse des Mischwasserkanals in der Geschwister-Scholl-Str. ist ein Vorbehaltstreifen von 1,5 m festgesetzt. Dieser Streifen ist über eine Dienstbarkeit zu sichern. Es ist unzulässig den Vorbehaltstreifen zu bebauen oder sonstige Einwirkungen darauf vorzunehmen, die den Bestand oder Betriebssicherheit der Kanalanlage gefährden könnte.
Das Anpflanzen von Bäumen innerhalb des Vorbehaltstreifens ist nicht zulässig.
7. Zur Sicherung einer vorhandenen Gas- und Wasserleitung nördlich der von-Galen Str. ist ein Vorbehaltstreifen festgesetzt. Dieser Streifen ist über eine Dienstbarkeit zu sichern. Es ist unzulässig den Vorbehaltstreifen zu bebauen.
8. Die Verwertung von RC – Baustoffen für die Herstellung von Trag- und Gründungsschichten ist aufgrund des geringen Grundwasser – Flurabstandes von < 1,00 m aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig. Bei geplanten Straßen- und Hochbaumaßnahmen sind daher für die Herstellung dieser Schichten ausschließlich natürliche Materialien wie Gesteinssplitt / -schotter zu verwenden.

Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB:

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

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 49 Ka gilt für den räumlichen Geltungsbe-
reich die vom Rat der Stadt Kamen am 30. 6. 1997 beschlossene Baumschutzsatz-
zung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der
Bekanntmachung vom 13. 8. 1984) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

Hinweise und Empfehlungen:

1. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist mög-
lichst 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) ent-
deckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Unterer
Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museums für Archäologie; Amt für Bo-
dendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs-
stätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16
Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden frei-
gegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Boden-
denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs
Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).
3. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen sind bei der Anlage
von Stellflächen für Kraftfahrzeuge nach Möglichkeit Rasengittersteine, Schotterra-
sen, großfugiges Pflaster o.ä. zu verwenden.
4. Es wird empfohlen, bei Unterkellerung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen
Stauässe bzw. Schichtwasser vorzunehmen.

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Bebauungsplan Nr .49 Ka

Festsetzungen des rechtsv. B-Plan 36 Ka

Nr. Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1 versiegelte Fläche	8.774	0,0	0,0
4.1 Zier- und Nutzgärten	8.126	0,2	1.625,2
4.4 öffentliche Grünfläche, Spielplatz	3.382	0,2	676,4
8.3 Feldgehölze, reich strukturiert, Neuanlage	1.556	0,7	1.089,2
Summe	21.838		3.390,8

SOLL-Zustand der Eingriffsfläche (gem. Festsetzungen des B-Planes 49 Ka)

Nr. Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1 versiegelte Fläche	8.921	0,0	0,0
4.1 Zier- und Nutzgärten	7.953	0,2	1.590,6
4.4 öffentliche Grünfläche, Spielplatz	3.151	0,2	630,2
8.3 Feldgehölze, reich strukturiert, Neuanlage	1.813	0,7	1.269,1
Summe	21.838		3.489,9

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) =

99,1