

Begründung zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 55
Ka "Kamener Knapp"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet "Kamener Knapp" liegt im Nordwesten des Stadtgebietes. Es erstreckt sich über die jetzige landwirtschaftliche Brachfläche zwischen der Weddinghofer Straße und den Straßen "Auf der Kuppe", "Auf dem Berge" und "Kamener Knapp" und bezieht einen Grundstücksstreifen nördlich der Straße "Auf dem Anger" ein.

2. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Änderung und Ergänzung

Durch die Änderung und Ergänzung soll das Gebiet einer geordneten, der Umgebung angepaßten Bebauung zugeführt werden. Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan setzt im wesentlichen eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 fest. Diese Dichtewerte können jedoch aufgrund der eingeschränkten überbaubaren Grundstücksflächen nicht erreicht werden. Die Dachform sowie die Dachneigung werden durch Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Im Süden des Plangebietes an der Weddinghofer Straße ist ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche und kirchliche Einrichtungen" festgesetzt. Diese Nutzung wird inzwischen für nicht mehr erforderlich gehalten, da die kath. Kirchengemeinde ihre ursprünglichen Nutzungsabsichten, ein kirchliches Gemeindezentrum für den Wohnbaubereich Lüner Höhe zu errichten, aufgegeben hat.

Trotz bereits gesicherter Erschließung konnte die geplante Bebauung bislang nicht realisiert werden. Die Umsetzung der festgesetzten großzügigen Bauweise erschien bislang keinem Investor tragbar. Gleichwohl besteht in Kamen eine steigende Nachfrage sowohl nach Mietwohnungen als auch nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser.

Auch der Wohnungsmarktbericht der Stadt Kamen von Mai 1989 geht von einem Neubaubedarf an Wohnungen in der Größenordnung von jährlich 360 bis 370 Wohneinheiten in den nächsten 10 Jahren aus. Nicht berücksichtigt wurden dabei die erst im Oktober 1989 einsetzende hohe Zahl an Übersiedlern.

Der geänderte und ergänzte Bebauungsplan ermöglicht sowohl Mietwohnungsbau als auch Eigenheime in zweigeschossiger, offener Bauweise. Durch die im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan höhere Verdichtung der Bebauung ist eine Verwertung der Grundstücke eher gewährleistet.

Die geplante Bebauung, die ca. 40 % mehr Wohneinheiten ermöglicht als der rechtsgültige Bebauungsplan, paßt sich aber trotzdem der benachbarten, maximalen zweigeschossigen Bauweise ein.

3. Einfügung in die Bauleitplanung und die überörtliche Planung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk, Teilabschnitt Dortmund / Unna / Hamm, weist dieses Gebiet als Wohnsiedlungsbereich aus.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im wesentlichen Wohnbauflächen dar. Im Norden ist ein Geländestreifen als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Da der Flächennutzungsplan keine Parzellenschärfe aufweist, ist für diesen kleinen Bereich, für den die Bebauungsplanergänzung ein allgemeines Wohngebiet vorsieht, keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Im Süden des Plangebietes ist entsprechend dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche und kirchliche Einrichtung" dargestellt. Diese Fläche wird zugunsten weiterer Wohnbauflächen verkleinert und die Zweckbestimmung in "soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen" geändert, da für die ursprüngliche Nutzung kein Bedarf mehr vorhanden ist. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Punkt gem. § 1 Abs. 2 Wohnungsbauerleichterungsgesetz im Wege der Berichtigung angepaßt.

4. Inhalte der Änderung und Ergänzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Verdichtung der möglichen Bebauung erreicht. Insbesondere werden folgende Festsetzungen verändert bzw. ergänzt:

- a) Die überbaubaren Flächen werden vergrößert.
- b) Die Geschossigkeit wird von eingeschossig auf zweigeschossig erhöht. In den Baugebieten 1 und 3 sind Doppelhäuser bzw. Doppelhäuser und Reihenhäuser festgesetzt.
- c) Die Wohnwege werden von 3,00 m auf 3,50 m verbreitert und teilweise verlängert, um die größere Anzahl von Baugrundstücken zu erschließen; der Bereich der Straße "Auf der Höhe" wird in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - umgewandelt. Die Breite der übrigen Erschließungsanlagen wird reduziert.

- d) Die bisherige Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche und kirchliche Einrichtungen) wird verkleinert. Die Zweckbestimmung wird in "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" umgewandelt. Der Rest wird als allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt.
- e) Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von weiteren Garagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen soll die beliebige Errichtung im gesamten Grundstücksbereich verhindert werden, damit durch den zusätzlichen Verkehr die Wohnruhe nicht gestört wird.
- f) Die überbaubare Fläche auf dem einzigen bereits von einem Haus bebauten Grundstück (Flurstück 1989) wird eingeschränkt, um eine ungeordnete Bebauung im hinteren Grundstücksbereich zu vermeiden.
- g) Durch textliche Festsetzungen werden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Kleintierställen bis 12 qm Grundfläche und Gartenhäuser bis 30 cbm und 2,50 m Traufhöhen auf den nichtüberbaubaren Flächen ausgeschlossen.
- h) Die Bebauung nördlich der Straße "Auf dem Berge" soll als Schallschutzbebauung für die südlich gelegenen Grundstücke in zwingend zweigeschossiger Doppelhausbebauung erfolgen. Die zwischen den Gebäuden zu errichtenden Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen. Dem Schallschutzgutachten des Büros für techn. Akustik und Bauphysik in Dortmund entsprechend, müssen die Fenster auf der der Autobahn zugewandten Seite der Gebäude der Schallschutzklasse 3 entsprechen, um auch den Bewohnern dieser Häuser einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.
- i) In den Einmündungen der 3,50 m breiten Wohnwege sind Stellplatzflächen für bewegliche Abfallbehälter ausgewiesen. Diese Flächen dienen der Aufnahme der Müllgefäße an den Abfuhrterminen, damit die Müllfahrzeuge nicht in die Wohnwege hinein fahren müssen.
- j) Im Südosten des Plangebietes ist eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Sie soll zur Aufnahme von Wertstoffcontainern dienen.
- k) Um dem aus der Verdichtung der möglichen Bebauung resultierenden höheren Kleinkinderanteil Rechnung zu tragen, wurde eine mit ca. 630 qm ausreichend große, öffentliche Spielplatzfläche ausgewiesen.
- l) Im Norden und Nordosten des Plangebietes sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu schützen.

5. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 4 des Landschaftsgesetzes NW sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren bzw. zu kompensieren. Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen sind gegenüberzustellen, zu bilanzieren und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen planerisch zu sichern.

Aufgrund der Tatsache, daß die Erschließungsstraßen und -wege weitestgehend bestehen und im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 Ka nur geringfügige Erweiterungen zu erwarten sind, kann ausnahmsweise auf eine exakte Bilanzierung verzichtet werden. Die im neuen Bebauungsplan Nr. 55 Ka vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes und Kompensationsmaßnahmen (Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Norden und Nordosten des Plangebietes) können als ausreichend angesehen werden. Diese Vorgehensweise ist mit der Unteren Landschaftsbehörde einvernehmlich abgestimmt.

6. Kosten und Finanzierungsübersicht

Durch die Durchführung der Maßnahme entstehen Erschließungskosten in Höhe von 1.830.000,00 DM. Die Ausgaben sind durch das Investitionsprogramm haushaltstechnisch gesichert.