

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 11 Ka-Me für den Bereich zwischen Wasserkurler Straße, Schimmel- und Ackerstraße im Ortsteil Kamen-Methler

Der Rat der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung am 19.2.1981 beschlossen, für den obengenannten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Es ist vorgesehen, dieses Gelände, das teilweise bebaut ist, in seinen Grundzügen festzuschreiben und die geplante Bebauung städtebaulich zu ordnen.

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

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

Die Ausweisung des unbebauten Geländes als Wohnbaugebiet wurde notwendig, da die Nachfrage nach Bauland zur Errichtung von 1- und 2geschossigen Wohnhäusern im Raum Kamen-Methler durch die hier ansässigen Bürger stark gestiegen ist. Auch durch die im Innenstadtbereich durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen werden weitere Wohnbaugebiete notwendig.

Die vorhandene Bebauung an der Schimmelstraße und Wasserkurler Straße, die eine gute Bausubstanz darstellt, wird durch Baugrenzen festgeschrieben. Die Ausweisung dieser Flächen erfolgt als Mischgebiet. Diese Festsetzung wird notwendig, da sich auf der gegenüberliegenden Seite der Wasserkurler Straße ebenfalls ein Mischgebiet befindet und sich daran ein Gewerbegebiet anschließt. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Problematik der Gemengelage zwischen Gewerbe- und Wohngebiet hingewiesen. Es handelt sich hier um eine gewachsene Stadtlandschaft, bei der man davon ausgehen kann, daß sich an der Situation auch in Zukunft nichts ändern wird. Es ist weder mit Verschiebungen in Richtung Wohnen noch in Richtung Gewerbe zu rechnen, so daß eine nachteilige Veränderung kaum auftreten dürfte.

Das Maß und die Art der baulichen Nutzung werden gem. § 17 Bau-nutzungsverordnung festgesetzt. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich für den Erwerb von Straßenland und die Ausweisung eines Kinderspielplatzes. Die Wasserkurler Straße ist im Besitz des Landschaftsverbandes und die Schimmelstraße im Besitz des Kreises Unna.

Der im Planbereich befindliche Baumbestand wird durch die von der Stadt Kamen erlassene Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kamen vom 21.2.1978 geschützt. Die vorstehend genannte Satzung wurde in der am 28.2.1978 erschienenen Ausgabe des Amtlichen Bekanntmachungsblattes des Kreises Unna unter der lfd. Nr. 130 veröffentlicht. Die Satzung trat gem. § 9 am 1.3.1978 in Kraft.

Es ist ein Kinderspielplatz festgesetzt, der den Anforderungen der im Plangebiet Wohnenden gerecht wird. Der Spielplatz ist als Versorgungsfunktion für diesen Wohnbereich gedacht und soll entsprechend mit Kletter-, Lauf- und Bewegungsgeräten ausgerüstet werden. Ein Bolzplatz ist auf diesem Gelände nicht vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als verkehrsberuhigte Zone vorgesehen. Es ist geplant, Stellplätze zu kleinen Gruppen zusammenzufassen und die Fahrbahn durch wechselnde Querschnitte, Verengungen und Fahrbahnverschwenkungen sowie durch Busch- und Baummanpflanzungen beruhigt darzustellen. Stell- und Parkplätze innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs sind in ausreichender Form vorgesehen. Die Fahrbahn wird als eine gemischte Fußgängerstraße ausgebildet. Die Anbindung der verkehrsberuhigten Zone erfolgt an das vorhandene ausgebaute Straßennetz.

Das Baugebiet wird durch die Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an das Öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Schimmelstraße zur Wasserkurler Straße und Westicker Straße. Die geplanten Straßeneinmündungen sind gem. RAST mit den erforderlichen Sichtdreiecken und Nutzungsbeschränkungen im Plan festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren wird von seiten des Bauaufsichtsamtes darauf hingewirkt, daß entlang der L 821 und der K 97841 die Erschließung der Grundstücke rückwärtig erfolgt bzw. auf das notwendige Maß reduziert wird. Da entlang der vorstehend genannten Straßen die Bebauung vorhanden ist, kann keine Festsetzung des Ein- und Ausfahrverbotes erfolgen.

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes bereits vor- und frühgeschichtliche Funde gemacht wurden, ist auch im übrigen Bereich mit archiologischen Bodenfunden zu rechnen. Es sind daher bei der Erteilung von Baugenehmigungen durch die Bauaufsichtsbehörde Auflagen zu machen.

Es wurde für die nördlich des Plangebietes liegenden Betriebe Dreher und Cordes eine Ermittlung der Geräuschemissionen von einem Ingenieurbüro durchgeführt. Die Meßergebnisse und Berechnungen wurden in Form eines Gutachtens dargelegt. Die gutachtlichen Empfehlungen wurden nach Gesprächen mit dem zuständigen staatlichen Gewerbeaufsichtsamt in dem Bebauungsplanentwurf Nr. 10 Ka-Me eingearbeitet. Für die Nutzung der Grundstücke südlich der Schimmelstraße als Wohnbaugebiet ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der Straße vorgesehen. Dabei ist als Bezugspunkt für die Höhe von 3 m das Straßenniveau anzunehmen. Die Lärmschutzwand wird nach endgültiger Fertigstellung begrünt.

In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt und der Landwirtschaftskammer ist eine Abstandsfläche von 100 m zum südlich des Plangebietes gelegenen Hof einzuhalten. Es handelt sich bei der Hofstelle um eine Haupterwerbsteile, die im Hinblick auf den Ist-Zustand und die betriebswirtschaftlich erforderlichen Erweiterungsvorhaben benötigt wird, da der Hof Bestandsschutz genießt.

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 (Ensemble). Das Umweltbewußtsein 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:

1. Straßenraum:

Es soll hier sichergestellt werden, daß eine einwandfreie Ansicht entlang der Straßen erreicht wird.

2. Dächer:

Durch diese Vorschrift wird die Firstrichtung und die Gestaltung der Dachflächen festgesetzt, um eine klare städtebauliche Lösung zu erreichen.

3. Baugestaltung:

Die Ausführung der Sockelhöhen und Drennpel sichert die gestalterische und äußere Ansicht der geplanten Neubauten.

4. Nutzung der Freiflächen:

Da die Freizeit überwiegend auf dem eigenen Grundstück verbracht wird, soll durch diese Vorschrift erreicht werden, daß die Freiflächen offen zu gestalten sind.

Für das Gelände besteht ein zentraler Entwässerungsplan - Ortsteil Methler/Westick der Stadt Kamen -. Dieser Entwurf wurde am 22.3.1972 - Az. 64.25.4020/0 - durch den Regierungspräsidenten genehmigt. Der Planbereich ist in diesem Entwässerungsplan als Gewerbegebiet gerechnet worden gegenüber der jetzigen Ausweisung als Wohnbaugebiet. Das nördlich der Schimmelstraße liegende Gebiet ist dagegen als Wohnbaugebiet gerechnet worden. Insofern wird ein Austausch der Berechnungsgrundlagen erfolgen.

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten belaufen sich auf ca. 2.720.000,-- DM und setzen sich wie folgt zusammen:

1. Straßenbau	1.450.000,-- DM
2. Kanalbau	680.000,-- DM
3. Beleuchtung	100.000,-- DM
4. Lärmschutzwand	400.000,-- DM
5. Kinderspielplatz	90.000,-- DM

In den Kosten von 1.450.000,-- DM sind ca. 250.000,-- DM für die äußere Erschließung enthalten.

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

Die für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie für die Beseitigung der Abwässer mit festen Abfallstoffen notwendigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung 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, 1. Juni 1982


Franke