B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 27 Ka-Me für den Bereich zwischen Königstraße, Germaniastraße und Fritz-Haber-Straße

Der Rat der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung am 18.2.1982 beschlossen, für den obengenannten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kamen entwickelt, der wiederum aus dem z.Zt. 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 dieses Geländes als Wohngebiet wurde notwendig, da die Nachfrage nach Bauland zur Errichtung von ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern im Raum Methler durch die hier ansässigen Bürger stark gestiegen ist.

Die Planung sieht eine Bebauung im inneren Bereich mit Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Die vorhandene Bebauung an der Königstraße und Germaniastraße, die eine gute Bausubstanz darstellen, werden in ihren Grundzügen durch Baugrenzen festgeschrieben. Die Stellung bzw. Anordnung der Neubauten im östlichen Planbereich orientiert sich unter Berücksichtigung der Hygienerichtlinien (Mindestabstand von Begräbnisplätzen 35 m) an der angrenzenden Friedhofsfläche.

In Abstimmung mit der Handwerkskammer und Industrie- und Handelskammer wird der Bereich an der Germaniastraße zwischen den Grundstücken Haus-Nr. 23 bis 35 ein WB-Gebiet (besonders Wohngebiet) ausgewiesen. In diesem Bereich, der überwiegend von einer Wohnnutzung geprägt ist, ist auch eine mit der Wohnnutzung noch verträgliche gewerbliche Nutzung vorhanden. Die gewerbliche Ausweisung betreffen die vorhandenen Betriebe einer Fleischerei und eines Möbelhauses. Die Unternehmen genießen durch diese Ausweisung weitgehendsten Bestandschutz.

Die Ausweisung des Planbereichs sowie das Maß und die Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 17 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Es ist ein Kinderspielplatz festgesetzt, der den im Plangebiet Wohnenden gerecht wird. Ein Bolzplatz ist auf diesem Kinderspielplatz nicht vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als verkehrsberuhigte Zone vorzusehen. Es ist geplant, Stellplätze zu Kleingruppen zusammenzufassen und die Fahrbahn durch wechselnde Querschnitte, Verengungen und Fahrbahnschwenkungen sowie Busch- und Baumanpflanzungen beruhigt darzustellen. Die Fahrbahn wird als gemischte Fußgängerstraße ausgebildet. Die Anbindung der verkehrsberuhigten Zone erfolgt an das vorhandene ausgebaute innerstädtische Straßennetz.

Das Baugebiet wird durch die Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Königstraße und die Fritz-Haber-Straße. Die geplanten Straßeneinmündungen sind gemäß RAST mit den erforderlichen Sichtdreiecken und Nutzungsbeschränkungen im Plan festgesetzt.

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 obengenannte 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 gemäß § 9 zum 1.3.1978 in Kraft.

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 Drempel 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.

Die vorhandene Kirche mit dem dazugehörigen Grundstück der neuapostolischen Kirche wird als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude) ausgewiesen.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich in Form von Grunderwerb für das Straßenland und die Anlage des geplanten Kinderspielplatzes.

Für das Gelände besteht ein zentraler Entwässerungsplan - Ortsteil Methler/Westick/Stadt Kamen. Dieser Entwurf wurde am 22.3.1972, Aktenzeichen 64.25.4020/0, durch den Regierungspräsidenten genehmigt. Gerechnet wurde das Gelände entlang der Königstraße und Germaniastraße als Wohnbaugebiet; der rückwärtige Teil und entlang der Fritz-Haber-Straße als Grünfläche. Es wird somit erforderlich, einen neuen zentralen Entwässerungsplan für den Planbereich aufzustellen.

Die überschläglich ermittelten Erschließungskosten belaufen sich auf ca. 1.130.000,-- DM und setzen sich wie folgt zusammen:

1. Kanalbaukosten	435.000,-- DM
2. Straßenbaukosten	586.500,-- DM
3. Kinderspielplatz	47.000,-- DM
4. Straßenbeleuchtung	61.500,-- DM

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 die Beseitigung der Abwässer und festen Abfallstoffe notwendigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung werden im erforderlichen Maße zugelassen.

Um für den im Plan näher gekennzeichneten Gebiet den geordneten Verlauf städtebaulicher Maßnahmen zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Bundesbaugesetz besonders wichtig.

Kamen, den 12. Januar 1983

Franke