

„Stadt Kamen
Fachbereich 60. 2 Planung und Umwelt

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 Ka-Me „Schimmelstraße“

gemäß § 9 (8) BauGB i. V. m. § 2a BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**Inhaltsverzeichnis**

Vorbemerkung zum Verfahren.....	1
1 Anlass und Zielsetzung der Planung	1
2 Beschreibung des Plangebietes	2
2.1 Räumliche Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	2
2.2 Bestandssituation	6
2.3 Erschließung.....	6
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.1 Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Dortmund – westlicher Teil.....	7
3.2 Landschaftsplanung	7
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamen.....	8
4 Auswirkungen der Planung	8
5 Ver- und Entsorgung des Plangebietes	9
5.1 Entwässerung des Plangebiets	9
5.2 Sonstige Ver- und Entsorgung	9
6 Arten- und Biotopschutz	9
7 Bergbau	9
8 Umweltbericht.....	9
Rechtsgrundlagen	i
Abkürzungsverzeichnis	ii

Teil B: Umweltbericht (separat)

Der Umweltbericht ist als separater Teil der Begründung beigelegt (Gliederung siehe dort).

Vorbemerkung zum Verfahren

Am 10.03.1983 wurde der Bebauungsplan vom Rat der Stadt Kamen als Satzung beschlossen. Der damalige Bürgermeister hat den Bebauungsplan unter dem 06.04.1983 ausgefertigt. Anschließend wurde der Plan mit Verfügung vom 22.07.1983 von der Bezirksregierung genehmigt. Diese Genehmigung wurde am 30.12.1983 bekannt gemacht. Damit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Bereits im Jahr 2009 beschloss der Rat der Stadt Kamen die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 Ka-Me „Schimmelstraße“. Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war seinerzeit die städtebauliche Neuordnung der bisherigen Gemengelage. Es sollte eine an den Standort angepasste Entwicklung erfolgen, die auch in Zukunft ein geordnetes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglicht.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung am 26.01.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 Ka-Me „Schimmelstraße“ beschlossen. Die weiteren Verfahrensschritte wurden gemäß BauGB sowie BauNVO in den jeweils gültigen Fassungen durchgeführt.

1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 10 Ka-Me überplante im Jahr 1983 das seinerzeit bereits teilweise bebaute Areal zwischen Bahnstrecke und Schimmelstraße. Als Zielsetzung der Planung wird in der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, dass das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet („GE_b“) ausgewiesen werden soll. Laut Festsetzung Nr. 1 sind in den als „GE_b“ festgesetzten Bereichen nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Ferner wird textlich bestimmt, dass in den „GE_b“-Gebieten die Obergeschosse ab dem 2. Vollgeschoss nur als Lager- oder Büroräume und als Wohnnutzung genutzt werden dürfen. Grundsätzlich muss die allgemeine Zweckbestimmung bei Festsetzungen in einem Bebauungsplan gem. § 1 (4-9) BauNVO gewahrt bleiben. Gemäß den Regelungen der Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete nach § 8 (1) BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Gewerbegebiete dienen danach nicht dem Wohnen, vielmehr ist das Wohnen grundsätzlich unzulässig. Nur unter den o.g. Voraussetzungen des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ist Wohnen zulässig.

Folglich steht die Festsetzung, welche Wohnnutzung ab dem zweiten Vollgeschoss innerhalb der „GE_b“-Gebieten“ vorsieht der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entgegen, da ,wie bereits dargelegt, eine Wohnnutzung lediglich als Betriebsleiterwohnung ausnahmsweise zulässig sein kann.

Des Weiteren ist die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen nicht ausreichend bestimmt. Der obere Bezugspunkt der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird mit der Traufhöhe angegeben. Die Höhe der Traufe soll maximal 12 m über den Gehweg liegen. Als untere Bezugspunkte der in Metern festzusetzenden Höhe sind bspw. die festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche, trigonometrische Punkte

sowie die mittlere Höhe des Meeresspiegels. In diesem Fall kann auf die Verkehrsfläche nicht Bezug genommen werden, da sie zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertiggestellt war, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsfläche festsetzt und die Ausbauplanung noch nicht abgeschlossen ist.

Entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelte sich insbesondere in den 1990er Jahren größtenteils Wohnbebauung, sodass eine Gemengelage aus Wohnen, unstrukturierten Gartenflächen und Gewerbenutzungen entstand, die mittlerweile überwiegend aufgegeben wurden. Durch den Rückzug gewerblicher Nutzungen hat sich das Gebiet faktisch zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Innerhalb des Gebietes befindet sich heute eine Vielzahl an Wohneinheiten, die keine Nutzungszüge zu den bestehenden Betrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung aufweisen. Die noch vereinzelt vorhandenen gewerblichen Nutzungen erfordern keine Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Unabhängig von der Frage, welche Wohnnutzungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden waren, ist für die heute bestehende Situation festzustellen, dass die Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ für das Plangebiet aufgrund der Vielzahl von Wohnnutzungen funktionslos geworden ist. Insbesondere ist aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur nicht absehbar, dass das Gebiet in Zukunft dem Nutzungsspektrum eines Gewerbegebietes entsprechen könnte. Der Bebauungsplan wird seiner Gestaltungsfunktion nicht mehr gerecht und ist demnach in seiner Gesamtheit als Instrument für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr geeignet.¹ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 Ka-Me befinden sich lediglich zwei Grundstücke, auf denen eine gewerbliche Nutzung stattfindet. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Nutzungen, die eine Festsetzung als GE erfordern.

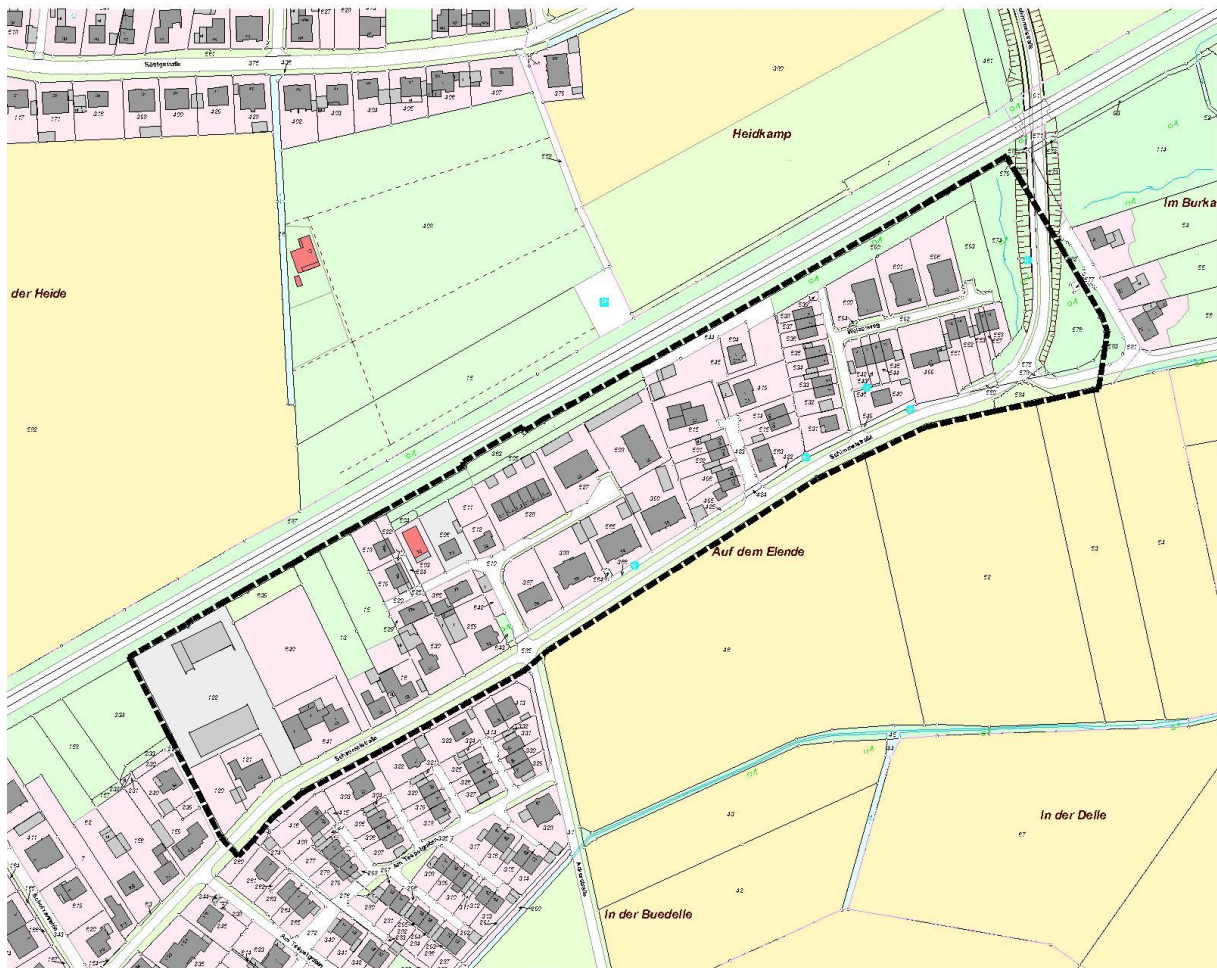
2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 6,5 ha und wird begrenzt durch:
die Bahnstrecke Dortmund – Hamm im Norden,
den Stichweg Schimmelstraße (Hausnr. 18 - 22) im Osten,
den Stichweg Schimmelstraße (Flurstück 229) im Westen sowie
die Schimmelstraße im Süden.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in dem folgenden Plan ersichtlich.

¹ vgl. Wissenschaftl. Dienste des Dt. Bundestages (2019): Rechtslage zu funktionslos gewordenen Bebauungsplänen – Sachstand.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 Ka-Me „Schimmelstraße“

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der Stadt Kamen:

Straßenname	Flurnr.	FS-Nr.	Größe (m²)	Eigentum	Nutzung *
Schimmelstraße	8	576	1.263 qm	Kreis Unna	Gehölz
Schimmelstraße	8	574	1.644 qm	Stadt Kamen	Gehölz
	8	579	34 qm	Kreis Unna	Gehölz
Weizenweg	8	593	900 qm	Stadt Kamen	Spielplatz, Bolzplatz
Weizenweg 18	8	558	291 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 16	8	557	96 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 16	8	553	216 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 14	8	552	348 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 12	8	551	369 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 37	8	499	1.102 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 10	8	545	316 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 8	8	544	158 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 6	8	543	151 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 4	8	542	284 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 2	8	540	529 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 21	8	596	971 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 19	8	601	832 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 17	8	600	901 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg	8	539	22 qm	Privat	Parken
Weizenweg 15	8	538	231 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 13	8	537	150 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 11	8	536	229 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 9	8	535	229 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 7	8	534	229 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 5	8	533	229 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 3	8	532	374 qm	Privat	Wohnbaufläche
Weizenweg 1	8	531	455 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße	8	645	1.356 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 51a	8	604	398 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 51	8	419	783 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 49b	8	514	316 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 49a	8	515	313 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 47	8	563	579 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 53d	8	495	421 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 53c	8	496	344 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 53b	8	502	315 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 53 a	8	501	314 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 53	8	615	996 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 63	8	508	1.586 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 61	8	390	1.230 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 59	8	565	1.036 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 57	8	388	1.122 qm	UKBS	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 55	8	387	893 qm	UKBS	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 65	8	527	1.180 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 67 a-	8	528	1.604 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße	8	511	304 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 69	8	512	362 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 71	8	506	679 qm	Privat	Handel
Schimmelstraße 73	8	503	551 qm	Stadt Kamen/ DLRG LV Westfalen Be- zirk Hellweg Ortsgruppe Kamen	Öffentliche Zwecke
Schimmelstraße	8	524	59 qm	Privat	Fahrweg
Schimmelstraße 75a	8	522	176 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 75a	8	518	392 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 75	8	519	313 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 77a	8	529	284 qm	Privat	Wohnbaufläche

Schimmelstraße 77	8	365	461 qm	Privat	Wohnbau
Schimmelstraße 79	8	259	1.065 qm	Privat	Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen / Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Schimmelstraße 81	8	530	933 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 83	8	15	1.632 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 85	8	13	1.717 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 87	8	641	1.404 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße	8	650	215 qm	Privat	Wohnbaufläche Erweiterung, Neuan-siedlung
Schimmelstraße	8	651	196 qm	Privat	Wohnbaufläche Erweiterung, Neuan-siedlung
Schimmelstraße	8	652	196 qm	Privat	Wohnbaufläche Erweiterung, Neuan-siedlung
Schimmelstraße	8	653	197 qm	Privat	Wohnbaufläche Erweiterung, Neuan-siedlung
Schimmelstraße	8	648	285 qm	Privat	Wohnbaufläche Erweiterung, Neuan-siedlung
Schimmelstraße	8	649	632 qm	Privat	Wohnbaufläche Erweiterung, Neuan-siedlung
Schimmelstraße	8	646	339 qm	Privat	Wohnbaufläche Erweiterung, Neuan-siedlung
Schimmelstraße	8	639	505 qm	Privat	Wohnbaufläche Erweiterung, Neuan-siedlung
Schimmelstraße 89	8	122	4.664 qm	Privat	Handel
Schimmelstraße 89	8	121	801 qm	Privat	Wohnbaufläche
Schimmelstraße 89	8	120	719 qm	Privat	Wohnbaufläche

* gemäß ALKIS

2.2 Bestandssituation



Bestandssituation

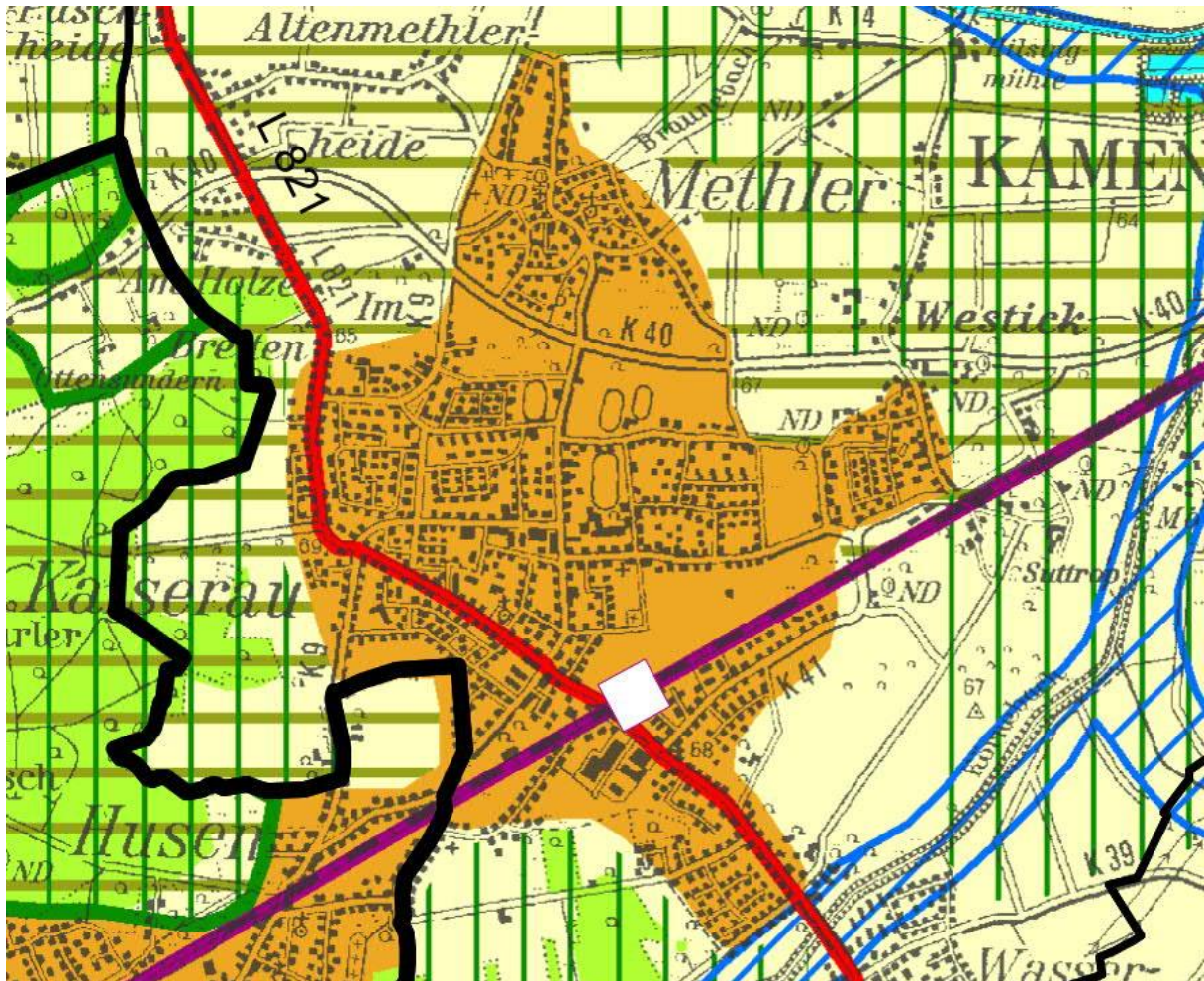
2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist weiterhin über das bestehende Straßennetz der Schimmelstraße und den Weizenweg erschlossen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Dortmund – westlicher Teil

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamen aus dem Jahr 2004 ist der Planbereich als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Regionalplan legt den Bereich im Wesentlichen als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

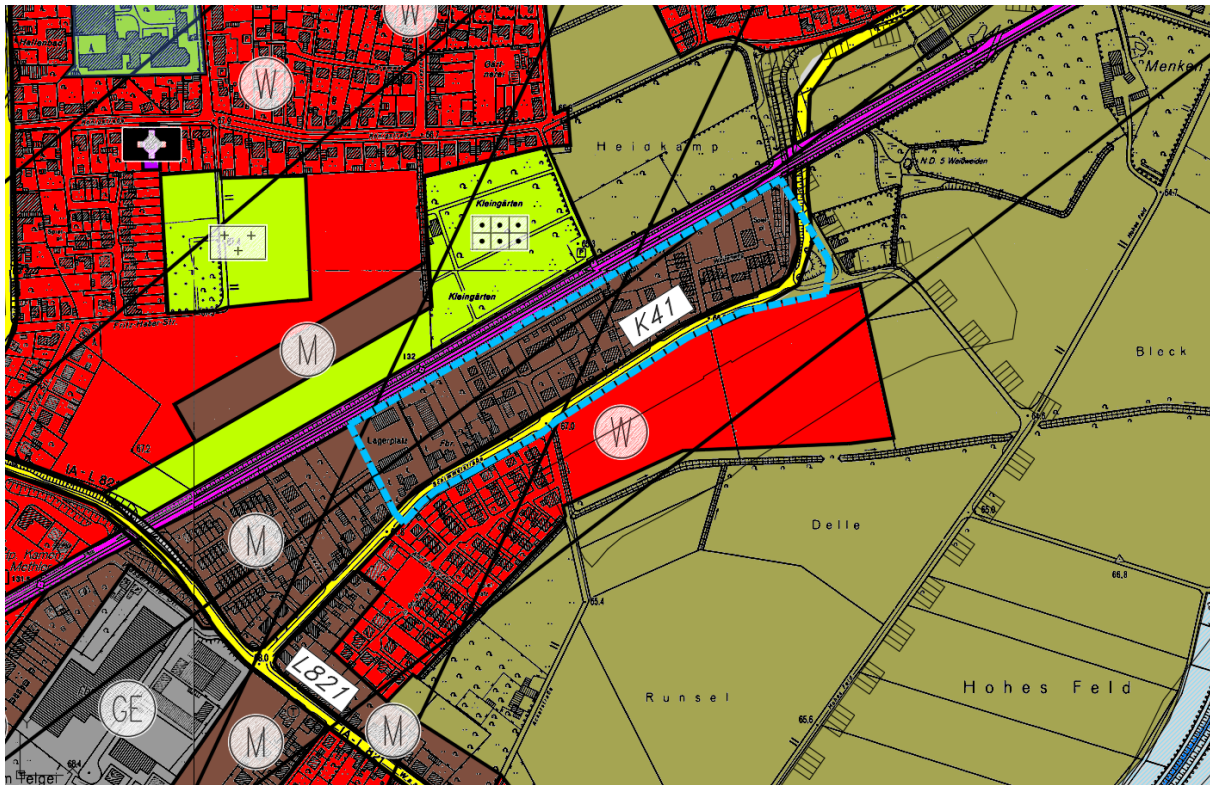


Ausschnitt aus dem Regionalplan

3.2 Landschaftsplanung

Der Aufhebungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 4 Raum Kamen-Bönen des Kreises Unna. Es werden für den Bereich des Plangebiets keine konkreten Festsetzungen getroffen.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kamen



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamen ist dieser Bereich als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

4 Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan 10 Ka-Me „Schimmelstraße“ setzt zu der Art der baulichen Nutzung ein beschränktes Gewerbegebiet fest. Im Plangebiet gibt es derzeit nur vereinzelt unbebaute Grundstücke. Die bebauten Grundstücke dienen überwiegend der Wohnnutzung. Lediglich im Westen des Geltungsbereichs existieren zwei gewerblich genutzte Grundstücke, welche in vorhandene Wohnbebauung eingebettet sind. Es befinden sich nur vereinzelt Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die tatsächliche Entwicklung hat einen Zustand erreicht, welcher eine Realisierung eines Gewerbegebietes auf unabsehbare Zeit ausschließt.

Es wird keine weitere Notwendigkeit für eine erneute Bauleitplanung für diesen Bereich gesehen, da es nur noch wenige Möglichkeiten für eine weitere bauliche Entwicklung gibt. Im Zusammenhang mit dem neu errichteten Lärmschutzwall entlang der Bahnstrecke besteht die Möglichkeit der Bebauung einzelner Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 Ka-Me „Schimmelstraße“ nach den Regelungen des § 34 BauGB.

5 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

5.1 Entwässerung des Plangebiets

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz und ist mit der Stadtentwässerung Kamen abzustimmen. Der Anschluss ist durch die unmittelbare Nähe zum Kanalnetz gesichert. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeleitet und über vorhandene Kanäle abgeführt.

5.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Für die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist ein ausreichendes Versorgungsnetz vorhanden. Die Versorgung wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. durch die Gemeinschaftsstadtwerke Kamen-Bergkamen-Bönnen (GSW) gesichert. Die Abfallentsorgung wird entsprechend der „Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Kamen“ geregelt.

6 Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Plangebiets können Vorkommen von sogenannten europäischen Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich des aufzuhebenden Plans ist, aufgrund von Vorkommen an Siedlungslagen und menschliche Störungen gewohnte Arten, von sogenannten Ubiquisten auszugehen, weil in dem Aufhebungsbereich zum einen durch Verkehrsimmissionen und zum anderen durch sonstige Störungen jeglicher Art sowie durch weitgehende Bebauung bzw. Versiegelung geprägt ist und zusammenhängende, als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignete Biotopstrukturen nicht vorhanden sind. Aufgrund dessen ist von einer Toleranz der möglicherweise betroffenen Individuen gegenüber Baumaßnahmen sowie gebietstypischer Nutzung auszugehen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 Ka-Me – „Schimmelstraße“ stehen keine artenschutzrechtliche Vorgaben entgegen. Die artenschutzbezogenen Verbotsbestände des BNatSchG und des LNatSchG NRW gelten unmittelbar als direkt anwendbares Recht fort. Hierzu gehört, dass Gehölze nach § 39 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres entfernt werden dürfen.

7 Bergbau

Mit bergbaulichen Einwirkungen innerhalb des Änderungsbereiches ist nicht zu rechnen.

Rechtsgrundlagen

Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung; Broschüre Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt; Stand Juli 2003.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) – Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) – Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) vom 02.05.2013 (BGBl. I S. 973, 3756), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11. März 1980, in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landeswassergesetz NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) – Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.

Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Kamen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2001.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Abkürzungsverzeichnis

ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
GIB	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
LAP	Lärmaktionsplan
LRP	Luftreinhalteplan
PlanZV	Planzeichenverordnung
SO	Sondergebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz