



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

Vorlage

Nr. 124/2023

vom: 20.11.2023

Beschlussvorlage

öffentlich

Rat

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Kamen

Bezeichnung des TOP
Bebauungsplan Nr. 07 Ka-Sk „Buschweg“,
hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Kamen beschließt nach Prüfung und Abwägung gem. § 1 (7) und § 2 (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung

1. die in der Anlage 7 aufgeführten Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB;
2. die in der Anlage 8 aufgeführten Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB;
3. den Bebauungsplan Nr. 07 Ka-SK „Buschweg“ mit der Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in dem beigefügten Lageplan dargestellt (siehe Anlage 1).

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Die ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum zählt zu den zentralen Zielen der Stadtentwicklung in Kamen. Die im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2000 bis 2004 verorteten Wohnbauflächenpotenziale sind inzwischen weitgehend bebaut oder stehen aufgrund planerischer oder eigentumsrechtlicher Gründe nicht zur Verfügung.

Eine wichtige Bevölkerungsgruppe für die zukünftige Entwicklung der Stadt stellen junge Familien dar. Um den demografischen Wandel bzw. den Bevölkerungsrückgang im Stadtgebiet zu mildern und die Auslastung und Unterhaltung der städtischen Infrastruktur auch längerfristig zu sichern, soll mithilfe geeigneter Wohn- und Grundstücksangebote einer Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppe entgegengewirkt und ggf. Interessenten aus dem Umland oder den nahen Großstädten hinzugewonnen werden. Hier steht die Stadt Kamen in direkter Konkurrenz zu den benachbarten Städten und Gemeinden.

Die bevorzugte Wohnform der Bevölkerungsgruppe »Junge Familien« ist weiterhin das Einfamilienhaus in freiraumgeprägter Lage, verbunden mit einer räumlichen Nähe zu kinderorientierter sozialer Infrastruktur (insbesondere Spielplätze, Kitas, Schulen). Um der regelmäßigen Nachfrage nach entsprechenden Einfamilienhausgrundstücken aus der Kamener Bevölkerung sowie aus dem Umland nachzukommen, ist die Bereitstellung geeigneter Flächen für den Neubau von Einfamilienhäusern geboten.

Da inzwischen alle Neubaugebiete für Einfamilienhäuser in Kamen im Wesentlichen entwickelt und vermarktet sind, besteht Handlungsbedarf für die Ausweisung neuer geeigneter Bauflächen, um zeitnah ein nachfragegerechtes Angebot in Kamen bereitstellen zu können.

Im Sinne der kommunalen Nachhaltigkeitsstrategie besitzt bei einer Neuausweisung von Bauflächen die Wiedernutzbarmachung ungenutzter und ehemals bebauter Grundstücke Priorität. Da es in Kamen derzeit keine geeigneten Flächenpotenziale für eine Innenentwicklung in der erforderlichen Größenordnung und für das entsprechende Anforderungsprofil gibt, wird für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme die Wiedernutzbarmachung des Brachlandes einer ehemaligen Hofstelle am westlichen Rand des Siedlungsbereiches Südkamen im Anschluss an ein vorhandenes Einfamilienhausgebiet beabsichtigt.

Das Grundstück der ehemals landwirtschaftlich genutzten und mittlerweile zurückgebauten Hofstelle Schulze-Bergkamen an der Südkamener Straße zwischen Buschweg und Lothar-Kampmann-Straße besitzt auch hinsichtlich der städtebaulichen Aspekte Siedlungsflächenarrondierung und nutzungsbezogene Gebietsintegration eine besonders gute Eignung. Im Norden und Osten schließen sich bestehende Siedlungsbereiche mit kleinteiliger Wohnbebauung an und können im Planbereich entsprechend zeitgemäß weiterentwickelt werden. Darüber hinaus befinden sich innerhalb und angrenzend zum Plangebiet historisch gewachsene Splittersiedlungen, die durch die Neuplanung in den zukünftigen Gesamtsiedlungsbereich integriert werden können. Und nicht zuletzt ist der Planbereich durch die angrenzenden Bestandsstraßen bereits mehrseitig erschlossen, sodass sich hierdurch erschließungsbedingte Neu-Versiegelungen minimieren lassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07 Ka-SK "Buschweg" mit paralleler 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll somit eine Wohnbaufläche mit ca. 28 neuen Wohneinheiten auf einer Brach-/Ackerfläche am westlichen Ortsrand von Südkamen vorbereitet und konkretisiert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Nutzung der Fläche südlich der Südkamener Straße als Standort für 3 Doppelhäuser und 22 freistehende Einfamilienhäuser vor. Die 3 Bestandsgebäude werden integriert. Alle neuen Wohngebäude werden als zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser mit flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern geplant. Entlang der bestehenden Straßen Buschweg, Südkamener Straße und Lothar-Kampmann-Straße wird jeweils eine neue Gebäudereihe angeordnet. Der rückwärtig gelegene Bereich mit 16 Einfamilienhäusern wird über eine zentrale Stichstraße ausgehend von der Südkamener Straße aus erschlossen. Private Stellplätze sind den Gebäuden zugeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07 Ka-Sk „Buschweg“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen vom 17.02.2004 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für diesen Bereich erforderlich. Hierzu wurde das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen durchgeführt.

Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt sind (Teil B).

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes sind im Folgenden zusammengefasst. Folgende Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden ermittelt:

a) Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung in Hinblick auf Schallimmissionen durch die nordwestlich in ca. 200 m Entfernung verlaufende Bahnstrecke Dortmund - Hamm.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die neben der Bahnstrecke straßenbedingten Verkehrslärm (Südkamener Straße K 40n) und Gewerbelärm (Gewerbegebiet an der Bahnstrecke) berücksichtigt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass maßgebende Einwirkungen durch Verkehrsräusche im Geltungsbereich von der DB-Gleisstrasse zu erwarten sind. Im Tageszeitraum liegen die Beurteilungspegel mit bis zu 58 dB(A) über dem Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A). Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel mit bis zu 56 dB(A) deutlich über den Obergrenzen von 45 dB(A) (DIN 18005) bzw. 49 dB(A) (16.BImSchV), die für Wohngebiete wünschenswert sind. Daher werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" im Bebauungsplan festgesetzt. In Teilbereichen sind zudem zum Schutz des Nachtschlafs schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen erforderlich. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schutzmaßnahmen können im gesamten Plangebiet die Anforderungen an gesunde und gute Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

In der Gesamtbewertung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen absehbar, sofern fachgutachterlich ermittelte Maßnahmen eingehalten bzw. umgesetzt werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungs- und Wohnumfeldfunktionen zu erwarten. Das geplante Neubaugebiet wird über einen neuen Fuß- und Radweg im Südwesten an den Buschweg angebunden, auf dem ausgewiesene Wander- und Radwege verlaufen.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Planung führt zu einer Beanspruchung von überwiegend jungen, lückig bewachsene Brachflächen mit Schotter sowie intensiv genutzte Ackerflächen. Dabei handelt es sich um Biotoptypen mit geringer Wertigkeit, die unmittelbar an bestehende Straßen und Bebauung anschließen und durch anthropogene Störungen gekennzeichnet sind. Ältere Gehölzbestände sind nur kleinflächig betroffen. Es sind keine seltenen Arten und keine Rote-Liste-Arten betroffen.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Landschaftsschutzgebiets "Körnebachtal". Da die im LSG vorkommenden, für die Festsetzung maßgeblichen Landschaftselemente durch das Vorhaben nicht betroffen sind, ist durch die

städtebauliche Planung keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten. Auch die Biotopverbundfunktion des "Gewässersystems Körne" wird nicht beeinträchtigt, da bereits Straßen- und Siedlungsflächen (in einer Breite von ca. 150 m) zwischen dem Gebiet und der Biotopverbundfläche liegen. Vor diesem Hintergrund hat die Untere Naturschutzbehörde (Kreis Unna) in Aussicht gestellt, die Schutzgebietsausweisung um die Fläche des Teilgebietes A im Zuge der Bauleitplanung zurückzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Durchführung der Planung zudem ausgeschlossen werden. Es sind jedoch im Rahmen der Realisierung des Vorhabens Vermeidungs- bzw. Vorsorgemaßnahmen zu beachten.

c) Schutzgut Boden und Fläche

Die vorliegende Planung umfasst die Errichtung von max. 2-geschossigen Einzel und Doppelhäusern auf einer insgesamt ca. 1,2 ha großen Siedlungsbrache und Ackerfläche, die an bestehende Wohnsiedlungsflächen und Straßen anschließt. Damit handelt es sich um eine städtebauliche Entwicklung in integrierter Lage am Siedlungsrand von Südkamen.

Mit dem Vorhaben sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden, da in weiten Teilen kein natürlich gewachsener Boden vorhanden ist. Insgesamt sind keine vom Geologischen Dienst als schutzwürdig eingestuft Böden betroffen.

In Hinblick auf Altlasten / Altablagerungen ist festzustellen, dass sich auf der mittlerweile abgebrochenen Hofstelle eine Eigenverbrauchertankstelle für Dieselkraftstoff befand und auf der Ackerfläche im Südwesten des Plangebiets eine Auffüllung (Altablagerung Nr. 15/348 gem. Stellungnahme Kreis) besteht. Für beide Bereiche wurde durch einen Fachgutachter eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzungsuntersuchung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchführt. Durch die Beseitigung der punktuellen Belastungen und einem Bodenauftrag im Bereich der Gärten- und Freiflächen von mindestens 60 cm Materialstärke sollen im Weiteren Verhältnisse geschaffen werden, die eine Altlastenfreiheit bedingen und zu keiner Einschränkung der Nutzung führen.

d) Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Durch eine Wohnnutzung ist allgemein von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser auszugehen. Die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauflächen und der Erschließung verbundene Neuversiegelung von insgesamt ca. 0,6 ha (Verkehrsflächen, überbaubare Grundstücksflächen) vermindert die Versickerung von Niederschlagswasser. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll überwiegend der im Südosten vorhandenen Erdmulde (Teich) zugeleitet und dort versickert werden. Nur bei einem kleinen Teil der neuen Baugrundstücke im nördlichen Plangebiet wird das Niederschlagswasser aus hydraulischen Gründen in den Mischwasserkanal der Südkamener Straße geleitet.

e) Schutzgut Klima und Luft

Durch die Planung wird kleinflächig ein Freilandklimatop mit klimatischer Ausgleichsfunktion am Rande des Siedlungsraumes in Anspruch genommen. Aufgrund der geplanten offenen Bebauung und der lockeren Baustruktur des Ortsteils sowie dem hohen Freiflächenanteil im nahen Umfeld ist jedoch keine wesentliche Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet und den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten.

In Hinblick auf das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Kamen (IKSK) berücksichtigt die städtebauliche Konzeption eine Reihe von Anforderungen und Empfehlungen, die im aktuellen Planungsleitfaden KlimaQuartier.NRW aufgeführt sind. Dazu gehören die Vorgabe von Flachdächern und flach geneigten Dächern, sodass eine flexible und dezentrale Anordnung von PV-Anlagen zur lokalen Stromerzeugung ermöglicht wird, sowie eine dezentrale und lokale Wärmeversorgung mittels Erdwärme und Wärmepumpen (kein Gasanschluss beabsichtigt).

f) Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die geplante aufgelockerte maximal 2-geschossige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern fügt sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Ebenso werden keine prägenden Landschaftsbestandteile oder Einzelelemente mit besonderer Bedeutung unmittelbar beansprucht. Der Baum-/Gehölzbestand auf den beiden Bestandsgrundstücken und im Umfeld der Mulde im Südosten bleibt überwiegend erhalten. Ergänzend wird südlich angrenzend an das

Plangebiet eine 8 m breite Hecke festgesetzt, die eine Ortsrandeingrünung der neuen Grundstücke gewährleistet. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher insgesamt nicht erkennbar.

g) Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Eine Beeinträchtigung des Sachguts "landwirtschaftliche Nutzfläche" erfolgt durch die Beanspruchung von ca. 0,4 ha Ackerfläche mit vornehmlich mittleren Bodenwertzahlen im Plangebiet.

Eingriffsregelung

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem nach dem Bebauungsplan festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft. Hierbei bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans die gültige Bezugsgröße. Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt den erforderlichen Kompensationsumfang. Dieser liegt bei 2.702 Punkten.

Am südlichen Rand des Plangebiets ist die Pflanzung einer Hecke mit einer Breite von 8 m geplant, um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden und einen attraktiven Lebensraum für Tiere darzustellen. Die Hecke soll mittig dreireihig mit standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden. Die 8 m breite Hecke ergibt eine Fläche von 1.890 m² und mit der Aufwertung von 0,4 Ökopunkten einen Kompensationsumfang von 756 Ökopunkten nach dem Verfahren Kreis Unna.

Das verbleibende Defizit von 1.946 Punkten soll über das Ökokonto des Kreises Unna monetär ausgeglichen werden.

Bauleitplanverfahren

Da sich bei dem Planbereich in planungsrechtlicher Hinsicht bislang um einen unbeplanten Außenbereich handelt, wird, um die vorgenannten städtebaulichen Ziele umsetzen zu können, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07 Ka-SK »Buschweg« erforderlich. Aufgrund der Lage im bisherigen Außenbereich wurde der Bebauungsplan im Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen wurde im Parallelverfahren durchgeführt (5. Änderung des Flächennutzungsplanes).

In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss vom 18.01.2022 (Vorlage Nr. 003/2022) wird erläutert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden soll. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren kann im vereinfachten Verfahren u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden. Zusätzlich kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein vollständiges Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan kann dann entfallen.

Am 18.07.2023 stellte das Bundesverwaltungsgericht jedoch die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit Unionsrecht fest. „Der [beklagte] Bebauungsplan durfte nicht ohne Umweltprüfung (§ 2 IV BauGB) und Umweltbericht (§ 2a S. 2 Nr. 2 BauGB) erlassen werden. Die Vorschriften über das beschleunigte Verfahren nach §§ 13b S. 1 iVm 13a BauGB tragen dieses Vorgehen nicht. § 13b BauGB ist unionsrechtswidrig und deswegen nicht anwendbar, weil er die Überplanung von Außenbereichsflächen auf der Grundlage einer unzulässigen Typisierung ohne Umweltprüfung zulässt.“ (NVwZ 2023, 1652 Rn. 8, beck-online)

Das laufende Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 07 Ka-Sk „Buschweg“ konnte im sog. Vollverfahren nach BauGB fortgeführt werden. Sämtliche hierfür notwendigen Beteiligungen und Untersuchungen und Prüfungen wie Umweltprüfung und Umweltbericht wurden durchgeführt bzw. erstellt. Statt der nachträglichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde das Verfahren zur 5. Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07 Ka-Sk „Buschweg“ wurde vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen am 01.02.2022 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte mit Bekanntmachung vom 23.11.2022 im Zeitraum vom 02.12.2022 bis einschließlich 20.01.2022. Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB erfolgte mit Bekanntmachung vom 02.10.2023 im Zeitraum vom 04.10.2023 bis einschließlich 04.11.2023. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren keine Stellungnahmen abgegeben; seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen sind aus Anlage 7 und Anlage 8 einschließlich Abwägungsvorschlag und Beschlussvorschlag zur Abwägung ersichtlich.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein, durch die eine erneute Änderung der Planunterlagen erforderlich geworden wäre. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll daher der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gefasst werden.

Anlagen

- Anlage 1** Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 07 Ka-Sk „Buschweg“
- Anlage 2** Bebauungsplan Nr. 07 Ka-Sk „Buschweg“ (Rechtsplan)
- Anlage 3** Bebauungsplan Nr. 07 Ka-Sk „Buschweg“ (Planzeichnung)

- Anlage 4 Bebauungsplan Nr. 07 Ka-Sk „Buschweg“ (Textliche Festsetzungen)
- Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07 Ka -Sk „Buschweg“ – Teil A
- Anlage 6 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07 Ka „Buschweg“ – Teil B (Umweltbericht)
- Anlage 7 Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 07 Ka -Sk „Buschweg“ aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- Anlage 8 Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 07 Ka -Sk „Buschweg“ aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Anlage 9: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 07 Ka -Sk „Buschweg“
- Anlage 10 Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 07 Ka -Sk „Buschweg“
- Anlage 11 Baugrundgutachten zum Bebauungsplan Nr. 07 Ka -Sk „Buschweg“
- Anlage 12 Gefährdungsabschätzung Boden Bebauungsplan Nr. 07 Ka -Sk „Buschweg“
- Anlage 13 Schallgutachten Schienenlärm zum Bebauungsplan Nr. 07 Ka -Sk „Buschweg“
- Anlage 14 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 07 Ka -Sk „Buschweg“