

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 Ka-Me „Feuerwehr-Methler“ Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- 1.1. Planungsanlass
- 1.2. Ziele und Zwecke der Planung
- 1.3. Rechtsgrundlagen
- 1.4. Angaben zum Plangebiet
 - 1.4.1. Lage des Plangebietes
 - 1.4.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen
 - 1.4.3. Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Grundwasser
 - 1.4.4. Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen
 - 1.4.5. Bergbauliche Einwirkungen
 - 1.4.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse
 - 1.4.7. Vorhandene Belastungen
 - 1.4.8. Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen
- 1.5. Planungsalternativen
- 1.6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.7. Berücksichtigung umweltschützender Belange
- 1.8. Sonstige Fachplanungen

2. Städtebauliche Planung

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

- 3.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen
- 3.2 Energie- und Wasserversorgung
- 3.3 Entsorgung und Entwässerung

4. Baugestaltung

5. Planverwirklichung

6. Kosten und Finanzierung

Anlagen: - Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 38 Ka-Me, Lageplan

1. Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass

Die Feuerwache der Feuerwehr-Methler an der Straße „Bunte Kuh“ stößt bereits seit geraumer Zeit an ihre räumlichen Grenzen. Sowohl die Möglichkeiten für das Unterstellen und Warten der Fahrzeuge und Gerätschaften, als auch der Platzbedarf für Schulungsmaßnahmen, Umkleide- und Aufenthaltsräume ist nicht mehr zeitgemäß und sehr unzureichend. Der Bebauungsplan Nr. 21 Ka-Me aus dem Jahre 1980 berücksichtigt die heutigen Bedarfe einer modernen Feuerwache nicht in ausreichendem Maße. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht möglich, da die Standorterweiterung die räumlichen Grenzen des bestehenden Bebauungsplanes überschreitet.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erweiterung und gleichzeitige Modernisierung der bereits bestehenden Feuerwache im Stadtteil Kamen-Methler. Durch die Umsetzung wird die zukünftige Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, als auch ein wirksamer Brandschutz in Kamen-Methler langfristig gewährleistet.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 38 Ka-Me „Feuerwehr-Methler“ erfolgte am 10.11.2009 gem. § 2 (1) BauGB (in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung). Die weiteren Verfahrensschritte wurden gem. BauGB sowie BauNVO in den jeweils gültigen Fassungen durchgeführt.

1.4 Angaben zum Plangebiet

1.4.1 Lage des Plangebietes

Der Planungsraum liegt im Bereich der bestehenden Feuerwache östlich der Straße „Bunte Kuh“ im Ortsteil Methler-Dorf im Stadtteil Kamen-Methler.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücksnummern (Stand 09/2011):

Gemarkung: Methler, Flur 3, Flurstücke 338 tlw. und 482 tlw.

1.4.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet beinhaltet die bestehende Feuerwache an der Straße „Bunte Kuh“, den nördlich angrenzenden Parkplatzbereich, eine Zufahrt zur rückwärtigen Wohnbebauung sowie rückwärtige Hof- und Rasenflächen.

1.4.3 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Grundwasser

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Allerdings ist die Tragfähigkeit nicht gutachterlich belegt, sondern beruht auf Erfahrungswerten und muss, falls erforderlich, im Einzelfall geprüft werden. Das Gelände ist nahezu eben. Aufgrund bisher nicht näher untersuchter Grundwasserstände kann bei Unterkellerung der Feuerwachenerweiterung eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich sein.

1.4.4 Bergbauliche Einwirkungen

Das Gemeindegebiet der Stadt Kamen liegt über zahlreichen auf Steinkohle, Eisenstein und Salzsole verliehenen Bergbauberechtigungen. Hier wurde umfangreicher Steinkohlenbergbau ausschließlich im Tiefbau durchgeführt. Aufgrund der Teufenlage des Abbaus und der Tatsache, dass seit Einstellung des Abbaubetriebes mehr als 5 Jahre vergangen sind, darf davon ausgegangen werden, dass sich dieser Altabbau nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche auswirkt.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Methler I“. Ebenfalls befindet sich das Planvorhaben über dem auf Kohlenwasserstoff erteiltem Bewilligungsfeld „Gneisenau-Gas“ bzw. dem Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“. Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

1.4.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die zu bebauende Fläche befindet sich ausschließlich im Besitz der Stadt Kamen. Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „Bunte Kuh“, die eine städtische Gemeindestraße ist.

1.4.7 Vorhandene Belastungen

Vorhandene Belastungen die Auswirkungen auf den Planbereich haben sind nicht bekannt.

1.4.8 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

An das Plangebiet grenzt zu drei Seiten vorhandene Wohnbebauung. Diese ist planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 21 Ka-Me „Bunte Kuh / Margaretenweg“ als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im östlichen Bereich befindet sich eine Rasenfläche, die gelegentlich zu Festzwecken genutzt wird. Süd-östlich schließen sich Kleingartenbereiche und eine Halle an, die durch den Schützenverein-Methler genutzt wird.

1.5 Planungsalternativen

Planungsalternativen gibt es im Stadtteil Methler nicht. Der Standort der Feuerwehr-Methler hat sich über Jahrzehnte in Methler etabliert und wird entsprechend von der Bevölkerung als Teil des örtlichen Gemeinschaftslebens angenommen. Der Planbereich ist bisher im Bebauungsplan Nr. 21 Ka-Me „Bunte Kuh / Margaretenweg“ als Feuerwehrstandort fixiert. Der Bebauungsplan dient lediglich der Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Standortes. Die Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Kamen.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ dargestellt. Eine Änderung oder Ergänzung ist daher nicht erforderlich, da sich das Planvorhaben bereits aus den Festsetzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes ableitet.

1.7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt.

In der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter im Planbereich untersucht. Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen sondern überwiegend geringe Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Zudem wurden auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Verzicht der Planung geprüft.

Maßnahmen zur Überwachung unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen der Planung sind in der Umweltprüfung dargestellt.

Die Umweltprüfung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Der Eingriff wird auf einer Fläche (Gemarkung Wasserkurl, Flur 3, Flurstück 79) im Ortsteil Methler-Wasserkurl durch eine Aufforstungsmaßnahme kompensiert. Da die Fläche noch mit Pachtverträgen bis zum Jahr 2012 gebunden ist, wird die Maßnahme 2013 durchgeführt. Die Bilanzierungsberechnung sowie ein Lageplan sind dem Erläuterungsbericht als Anlage beigefügt.

1.8 Sonstige Fachplanungen

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und im Flächennutzungsplan der Stadt Kamen als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ dargestellt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Unna, Raum Kamen – Bönen.

Die Planung entspricht den Intentionen der dargestellten Fachplanungen. Daher ist eine Beeinflussung übergeordneter oder gleichrangiger Fachplanungen auch zukünftig nicht zu erwarten.

2. Städtebauliche Planung

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die für die Umsetzung der genannten Nutzungsziele erforderlichen Festsetzungen des Baugebietes nach Art und Maß der baulichen Nutzung und deren Einhaltung von grundlegender Bedeutung und im Bebauungsplan festgesetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt „Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ im gesamten Plangebiet fest.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Damit sich der Feuerwehrstandort auch weiterhin harmonisch in das Ortsbild einfügt ist eine max. 2-geschossige Bebauung zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) - gem. § 17 BauNVO - beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Bunte Kuh“. Der Bau zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Die innere Erschließung erfolgt über eine durch die Bauherrin zu errichtende Zuwegung.

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden in keine neuen Quell- und Zielverkehre verursacht. Das vorhandene Straßensystem ist genügend dimensioniert, um das bisherige Fahrzeugaufkommen problemlos abzuwickeln.

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle „Margarethenweg“ der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH (VKU) sichergestellt.

3.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes wird langfristig durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen gesichert.

3.3 Entsorgung und Entwässerung

Die Abfallentsorgung wird entsprechend der „Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Kamen“ geregelt.

Die abwassertechnische Erschließung des o.g. Bebauungsplangebietes ist über die vorhandenen Entwässerungsanlagen gesichert.

Sämtliche entwässerungstechnischen Planungen im Bebauungsplangebiet müssen mit der Stadtentwässerung Kamen abgestimmt werden.

Regen- bzw. Brauchwassernutzungsanlagen sind in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zulässig.

4. Baugestaltung

Der Bebauungsplan dient der zeitgemäßen Erweiterung der bestehenden Feuerwache der Feuerwehr Methler.

Die Architektur der Feuerwache ist zweckmäßig angelegt an die Bedarfe einer modernen Feuerwache. Sie fügt sich in das vorhandene Siedlungsbild ein.

Erschlossen wird der Planbereich von der Straße „Bunte Kuh“. Die notwendigen Stellplatzanlagen befinden sich auf dem Grundstück der Feuerwehr.

5. Planverwirklichung

Das Vorhaben wird durch die Stadt Kamen realisiert. Hemmnisse bei der Realisierung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Bei der Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen sind keine planungsrechtlichen und nachbarschaftsrechtlichen Konflikte zu erwarten.

6. Kosten- und Finanzierung

Die Kosten für die Baureifmachung des Plangebietes trägt die Stadt Kamen. Sämtliche Erschließungssysteme sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen werden durch die Stadt Kamen errichtet.

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 38 Ka-Me

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Planes werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB wie folgt getroffen:

1. Als Art der baulichen Nutzung wird das gesamte Gebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.
2. Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit 0,4 sowie die höchstzulässige Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 auf max. zwei im gesamten Planbereich festgesetzt.
4. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
5. PKW-Stellplätze, Zuwegungen und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (zu bevorzugen sind Beläge, bei denen über eine bewachsene Oberbodenschicht versickert wird) oder als breitflächige Versickerung (Passage durch eine mind. 30cm mächtige bewachsene Bodenschicht) über den Seitenraum auf dem Grundstück zu entwässern.

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB:

1. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Ka-Me gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 30. 6. 1997 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

Hinweise und Empfehlungen

1. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw. wiederzuverwenden.
2. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
3. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
4. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen kann nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Grundwasser haben. Aus diesem Grund bedarf die Verwendung derartiger Materialien oder Bodenmaterialien z.B. als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Der Einbau von Reststoffen aus industriellen Prozessen ist auf Flächen, die der Wohnnutzung dienen, nicht zulässig. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.
5. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, und auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museums für Archäologie; Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).
6. Bei Unterkellerung von Wohngebäuden kann eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Künstliche Grundwasserabsenkungen erfordern Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das

Kanalnetz und auch für Gebäudedrainagen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen in der Regel keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.

7. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Eine Sammlung des Niederschlagswasser in einer Rückhaltung (Zisterne) in Kombination mit einer Brauchwassernutzungsanlage wird empfohlen. Gem. § 13 (3) Trinkwasserverordnung müssen diese Anlagen beim Kreisgesundheitsamt angezeigt werden.
8. Es ist im Planbereich kein einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.
9. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sind ausdrücklich erwünscht. Sie werden z.Zt. über das Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) sowie über ein Förderprogramm für besondere Wohngebäude des Landes Nordrhein-Westfalen (progres.nrw) gefördert. Bei Planung und Errichtung einer Anlage sollten örtliche Fach- und Installationsbetriebe hinzugezogen werden.
10. Sollten bei Tiefbauarbeiten Schäden an den Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH entstehen, so ist unverzüglich die ständig besetzte Leitzentrale (Telefonnr. 0180-2221022) zu benachrichtigen. Aus Sicherheitsgründen sind alle Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch Fachleute der Thyssengas GmbH oder von dort Beauftragte begutachtet worden ist und die Arbeiten wieder freigegeben werden.