



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Fachbereich Stadtmarketing,  
Wirtschaftsförderung

**Vorlage**

**Nr. 002/2021**

vom: 14.01.2021

**Beschlussvorlage**

öffentlich

**HFA**

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Haupt- und Finanzausschuss

---

Bezeichnung des TOP  
Bebauungsplan Nr. 10 Ka-Me „Schimmelstraße“,  
hier: Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.10 Ka-Me „Schimmelstraße“.

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 ergeben sich aus der beigefügten Plandarstellung.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

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

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<sub>b</sub>“) ausgewiesen werden soll. Laut Festsetzung Nr. 1 sind in den als GE<sub>b</sub> festgesetzten Bereichen nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.

Gemäß den Regelungen der Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 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 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist Wohnen zulässig.

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 Allg. Wohngebiet entwickelt. Innerhalb des Gebietes befindet sich heute eine Vielzahl an Wohneinheiten, die keine Nutzungsbezüge 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.<sup>1</sup>

Vor dem Hintergrund der daraus resultierenden Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 10 Ka-Me soll dieser Bebauungsplan daher nun auch formell aufgehoben werden. Gemäß den Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen ist ein förmliches Aufhebungsverfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB erforderlich.

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 nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamen aus dem Jahr 2004 ist der Planbereich als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes in Folge der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 Ka-Me „Schimmelstraße“ ist nicht erforderlich.

---

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