



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Vorlage

Nr. 064/2019

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 18.06.2019

Beschlussvorlage

öffentlich

HFA

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Straßenverkehrsausschuss Haupt- und Finanzausschuss

Bezeichnung des TOP

Bebauungsplan Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“

hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 21 ha und wird begrenzt durch:

- die Wilhelm-Bläser-Straße im Norden,
- die Straße „Hemsack“ bzw. deren geradlinige Verlängerung in nördlicher Richtung im Osten,
- den Verlauf des Körnebachs im Westen sowie
- die Bahnstrecke Dortmund-Hamm bzw. die Westicker Straße im Süden.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der beigefügten Plandarstellung.

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

Anlass der vorliegenden Planung ist die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 51 Ka „Hemsack“. Der Bebauungsplan überplante im Jahr 1979 das seinerzeit bereits teilweise bebaute Areal zwischen der Wilhelm-Bläser-Straße, Bundesbahn und Körnebach als „Industriegebiet“ gem. § 9 BauNVO.

Neben den gewerblich industriellen Nutzungen können ausnahmsweise gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zugelassen werden.

Innerhalb des Gebietes befinden sich derzeit jedoch mehr als 100 Wohneinheiten, von denen rund 90 % zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Jahre 1979 vorhanden waren und keine Nutzungsbezüge zu den bestehenden Betrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung aufweisen. 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 „Industriegebietes“ 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 Industriegebietes entsprechen könnte. Vor dem Hintergrund der daraus resultierenden Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka soll der Bebauungsplan daher nun auch formell aufgehoben werden (Vorlage Nr. 63 / 2019).

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka bemisst sich die Zulässigkeit baulicher Nutzungen im Plangebiet künftig nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Für den westlichen Teil des bisherigen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka zwischen der Straße „Hemsack“ und dem Körnebach ist festzustellen, dass die dort vorhandenen Betriebe unter Berücksichtigung der räumlichen Situation im Plangebiet ein Entwicklungspotenzial besitzen, welches jedoch einer städtebaulichen Steuerung bedarf und somit ein Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet.

Anders als im übrigen Teil des bestehenden Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka weisen die in diesem Teilbereich bestehenden Wohnnutzungen einen Bezug zu dem jeweiligen Gewerbebetrieb im Sinne der Regelungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf, so dass diese dem Planungsziel eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO nicht entgegenstehen. Städtebauliches Ziel ist es daher, für diesen Teilbereich langfristig eine gewerbliche Entwicklung zu sichern, die sich verträglich in das bestehende Umfeld einfügt.

Vor diesem Hintergrund soll für den o.g. Bereich parallel zur Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 51 Ka „Hemsack“ eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“ erfolgen.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens sollen die südlich der Westicker Straße bisher noch unbebauten Flächen einbezogen werden, um diese erstmalig in Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen für eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten.