

Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss

2. Sitzung | 24. März 2022



Tagesordnungspunkte

A. Öffentlicher Teil

- TOP 1 Einwohnerfragestunde
- TOP 2 Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und
Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse
- TOP 3 Bauland an der Schiene
Vorstellung der Rahmenplanung Dortmunder Allee V 4 sowie
Sachstandsinformation zur Baumaßnahme „ehemaligen
Polizeikaserne Dortmunder Allee“
- TOP 4 Bauvorhaben im Stadtgebiet
- TOP 5 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen

A. Öffentlicher Teil

TOP 1: Einwohnerfragestunde

TOP 2: **Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen**
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH,
Bochum und Erläuterung der
Herangehensweise zur Bestandsanalyse

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

BESTANDSAUFNAHME ALS VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG ZUM DENKMALPFLEGEPLAN DER STADT KAMEN



Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss 24.3.2022

GU^{STADT}UT

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

1. BEARBEITUNGSTEAM
2. PROJEKTBAUSTEINE
3. ZEITPLANUNG

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

BEARBEITUNGSTEAM

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

BÜROPROFIL



STADT**GUUT** wurde 2018 von Prof. Yasemin Utku und Stephan Gudewer in Bochum gegründet und knüpft an die Zusammenarbeit im Büro sds_utku an.

Wir vereinen Erfahrungen in einem breiten Tätigkeitsspektrum und bewegen uns in einem interdisziplinären Netzwerk.

Wir legen Wert auf passgenaue Methoden, den kontinuierlichen Dialog mit Akteuren und eine enge Zusammenarbeit mit den Auftraggebern.

TÄTIGKEITEN IN DEN BEREICHEN...

- ... Städtebau und Stadtentwicklung
- ... Stadtgestaltung und städtebauliche Denkmalpflege
- ... Beteiligung und Moderation
- ... Stadtforschung

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

STADTGUUT – REFERENZEN UND ERFAHRUNGEN

- Stadtbildplan Innenstadt Recklinghausen
- Denkmalbereichssatzung und Gestaltungshandbuch „Langendreer Alter Bahnhof“
- Erhaltungssatzung „Ehemalige Zeche Zweckel“
- Gestaltungssatzung „Dahlhauser Heide“
- Denkmalbereichssatzung „Innenstadt Bergheim“
- Modellhafte Analyse und Deutung von Bautradition in den historischen Stadt- und Ortskernen in NRW
- Denkmalpflegeplan Lüdenscheid
- Städtebaulich-gestalterisches Rahmenkonzept Northeim Innenstadt
- Gestaltungskonzept und Denkmalbereichssatzung Krefeld-Uerdingen



TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

BEARBEITUNGSTEAM



Prof. Yasemin Utku



Thorsten Schauz Ellsiepen



Yanniss Kulosa



Anja Heermann

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

PROJEKTBAUSTEINE

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

DREI KOMPONENTEN DES DENKMALPFLEGEPLANS (nach § 25 DSchG NRW)

- **Bestandsaufnahme und Analyse des Gebietes der Gemeinde unter siedlungsgeschichtlichen Gesichtspunkten.**
- **Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler, der Denkmalbereiche, der Grabungsschutzgebiete sowie – nachrichtlich – der erhaltenswerten Bausubstanz.**
- Planungs- und Handlungskonzept zur Festlegung der Ziele und Maßnahmen, mit denen der Schutz, die Pflege und die Nutzung von Denkmälern im Rahmen der Stadtentwicklung verwirklicht werden sollen.

Hintergrund ist das Bestreben, den Denkmalbestand und die stadt- und kulturhistorisch bedeutende erhaltenswerte Bausubstanz im gesamten Stadtgebiet zusammenhängend zu erfassen, nachhaltig zu schützen und im Kontext aktueller Stadtentwicklungen zu betrachten.

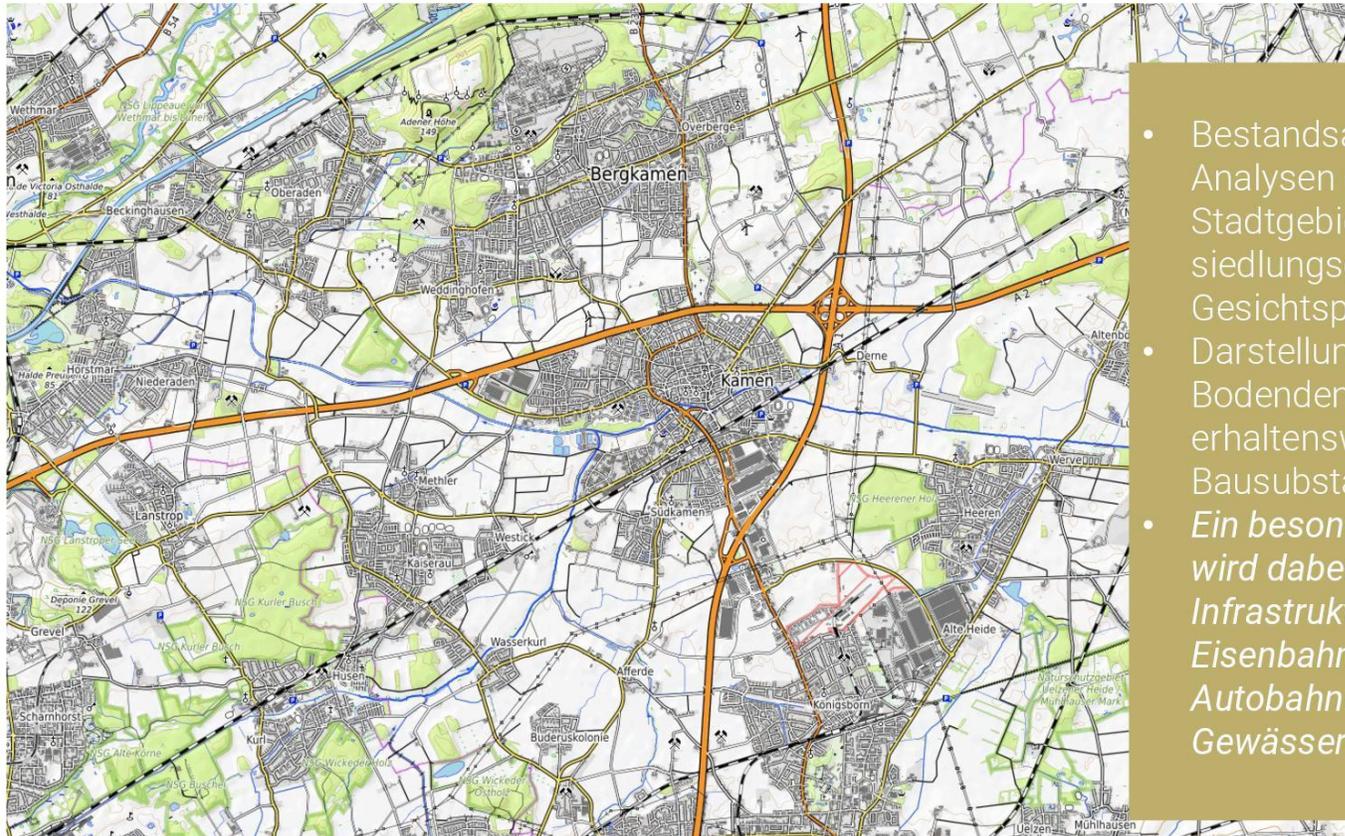
TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

PROJEKTBAUSTEINE

- **Aufgaben, Ziele, gesetzliche Grundlagen des Denkmalpflegeplans**
- **Analyse des Gemeindegebietes unter siedlungsgeschichtlichen Gesichtspunkten**
 - Naturraum
 - Geschichte der Region (Siedlungsgeschichte und Kulturlandschaft)
 - Kartierung der Siedlungsentwicklung, ortsstrukturprägender Phasen (bis zu 3 Zeitschichten)
 - Darstellung überlieferter Raumbezüge und Sichtbeziehungen
 - „Kontinuitäten und Brüche“
 - Aktuelle Herausforderungen
- **Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler und der erhaltenswerten Bausubstanz (nachrichtlich)**
 - Baudenkmäler in Steckbriefform (bis zu 120 Objekte)
 - Erhaltenswerte Bausubstanz (bis zu 60 Objekte)
 - Historisch geprägte Ortsbereiche
 - Bodendenkmäler (bis zu 10)
- **Darstellung typischer Baumaterialien und Zeitschichten**

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

BEARBEITUNGSRAUM

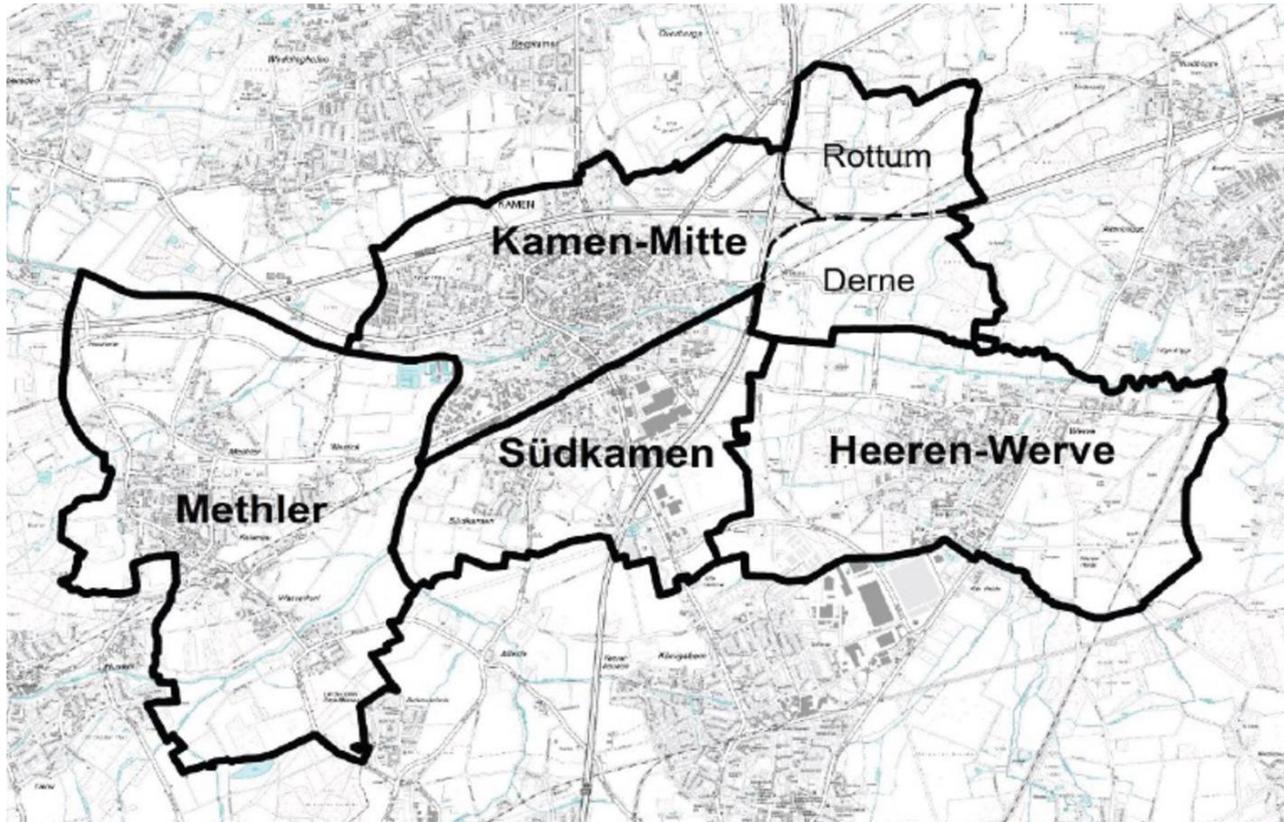


- Bestandsaufnahmen und Analysen des Stadtgebietes unter siedlungsgeschichtlichen Gesichtspunkten
- Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler sowie der erhaltenswerten Bausubstanz
- *Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf prägende Infrastrukturen wie Eisenbahnlinien und Autobahnen sowie die Gewässerstruktur gelegt*

Quelle: open streetmap, Wikipedia

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

BEARBEITUNGSRAUM, DIE ORTSCHAFTEN



Quelle: Hauptsatzung der Stadt Kamen

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

KULTURLANDSCHAFT

Bearbeitungsbeispiel



2.1 KULTURLANDSCHAFT UND GROSSRÄUMIGE EINORDNUNG

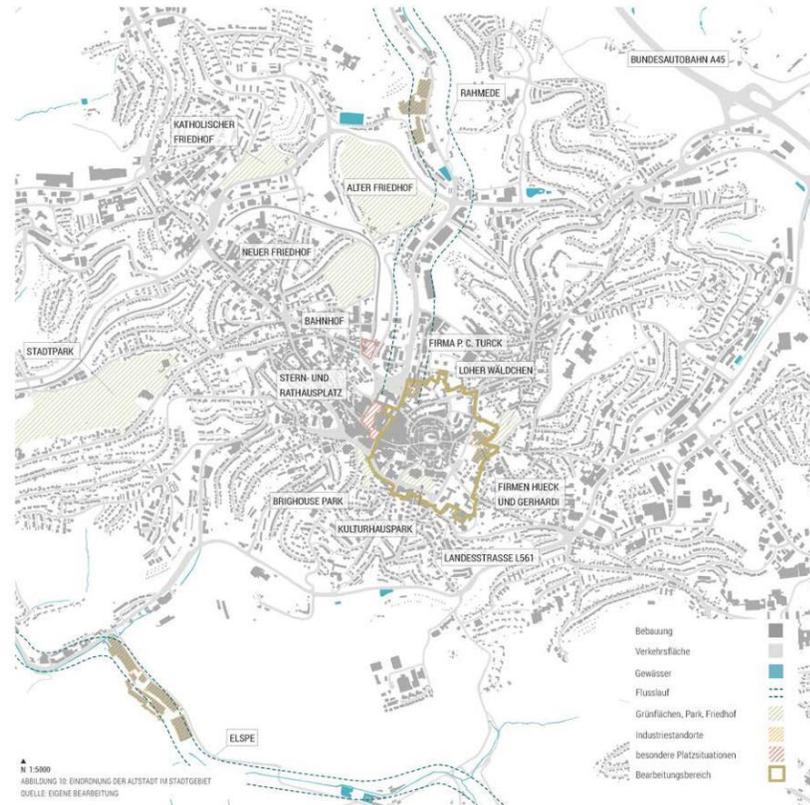
Lüdenscheid liegt im Kulturlandschaftsraum Märkisches Sauerland, der sich ungefähr mit den Verwaltungsgrenzen des Märkischen Kreises deckt. Nach Norden ist das Märkische Sauerland durch den Höhenzug des Haarstranges abgegrenzt. Nach Süden und Osten grenzt es sich aus kulturhistorischen und kirchengeschichtlichen Gründen zum Kulturlandschaftsraum Kölnisches Sauerland und nach Westen zum Kulturlandschaftsraum Bergisches Land ab. Die Prägung des Kulturlandschaftsraumes steht in enger räumlicher und thematischer Verknüpfung mit der Lüdenscheider Altstadt. Kulturlandschaftliche Aspekte und Themen sind heute anhand von topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten, deren Verzahnung mit der Siedlungs- und Wirtschaftsgeschichte sowie anhand von Merkmalen der Bautradition erkennbar.

Die topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten der Kulturlandschaft im weiteren Umkreis um die Altstadt Lüdenscheids sind geprägt durch eine Hügellandschaft, die durch Wald, Grünland, Westeland

- Bebauung
- Wald
- Landwirtschaft
- Grünfläche, Park, Friedhof
- Fließgewässer
- Flussal
- Verlauf des alten Heerwegs
- Kirche
- Talsperre
- Orte mit besonderer kulturlandschaftlicher Bedeutung
- Bearbeitungsbereich

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

EINORDNUNG STADTGEBIET



Bearbeitungsbeispiel

EINORDNUNG DER ALTSTADT IM STADTGEBIET

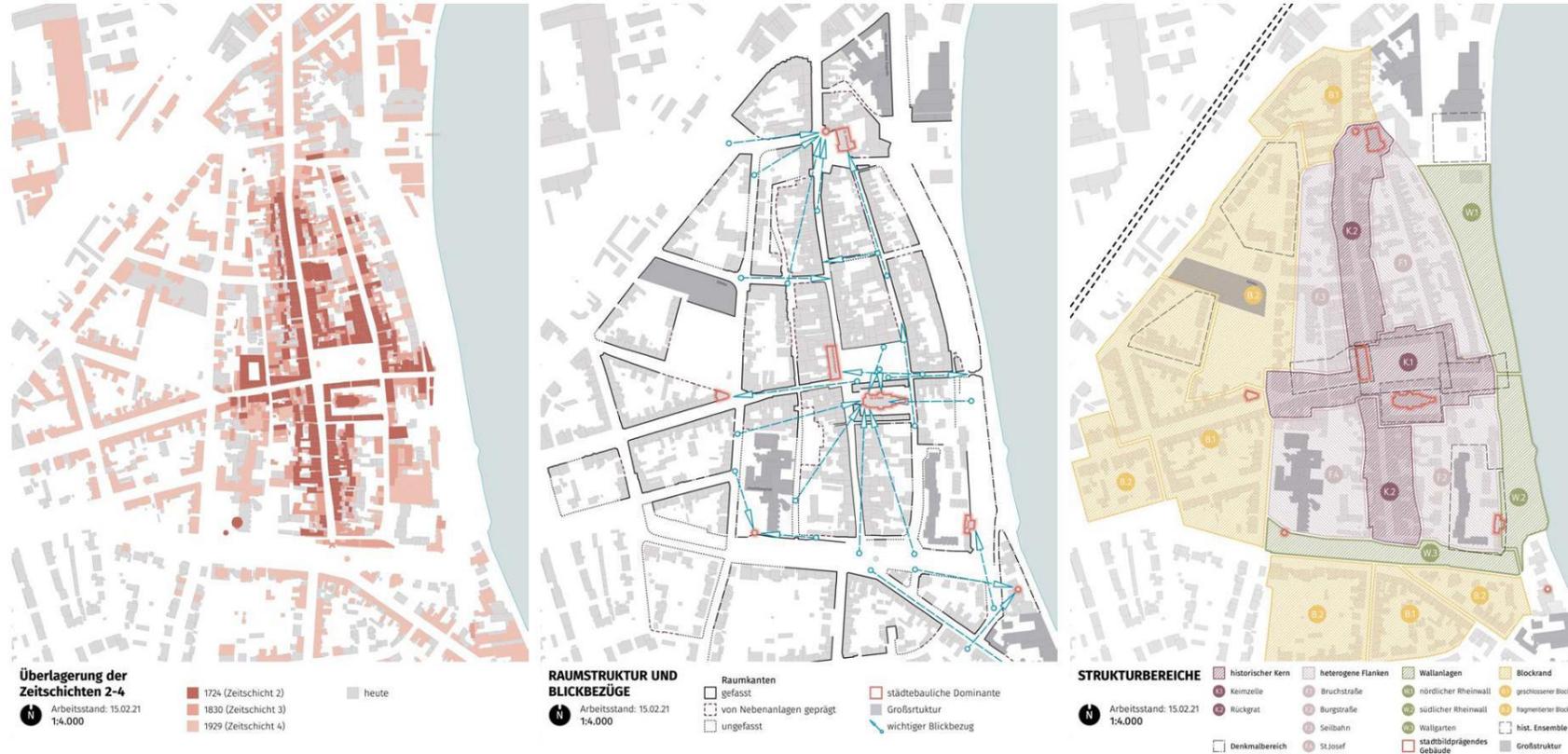
Die Altstadt Lüdenscheids befindet sich integriert in zentraler Lage im Siedlungsgebiet der Stadt. Sie ist sowohl über den nordwestlich der Altstadt gelegenen Bahnhof als auch durch verschiedene Busverbindungen überörtlich angebunden. Die Altstadt liegt ca. 3 km von der Bundesautobahn A45 entfernt, die den Siedlungsbereich tangiert. Bundes- und Landesstraßen durchqueren das Siedlungsgebiet, während die Landesstraße 1561 über die Sauerfelder Straße auch durch die Altstadt verläuft.

Die Altstadt Lüdenscheids hebt sich in ihrer Bebauung gegenüber dem restlichen Siedlungsgebiet durch die sehr dichte und kleinteilige Struktur ab. Im Zentrum der Altstadt ist der ringförmige Kernbereich erkennbar. Im Westen der Altstadt sowie am Stern- und Rathausplatz konzentriert sich großmaßstäbliche Bebauung. Die dort in jüngerer Zeit entstandenen Strukturen stehen im starken maßstäblichen Kontrast zum Kernbereich der Altstadt. Aufgrund der dichten und kleinteiligen Struktur im Bearbeitungsbereich ist auch die Grünraumstruktur kleinteilig. In der Altstadt befindet sich der Kulturhauspark als größte zusammenhängende Grünfläche und direkt an die Altstadt angrenzend das Loher Wäldchen und der Brighthouse Park.

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
 Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

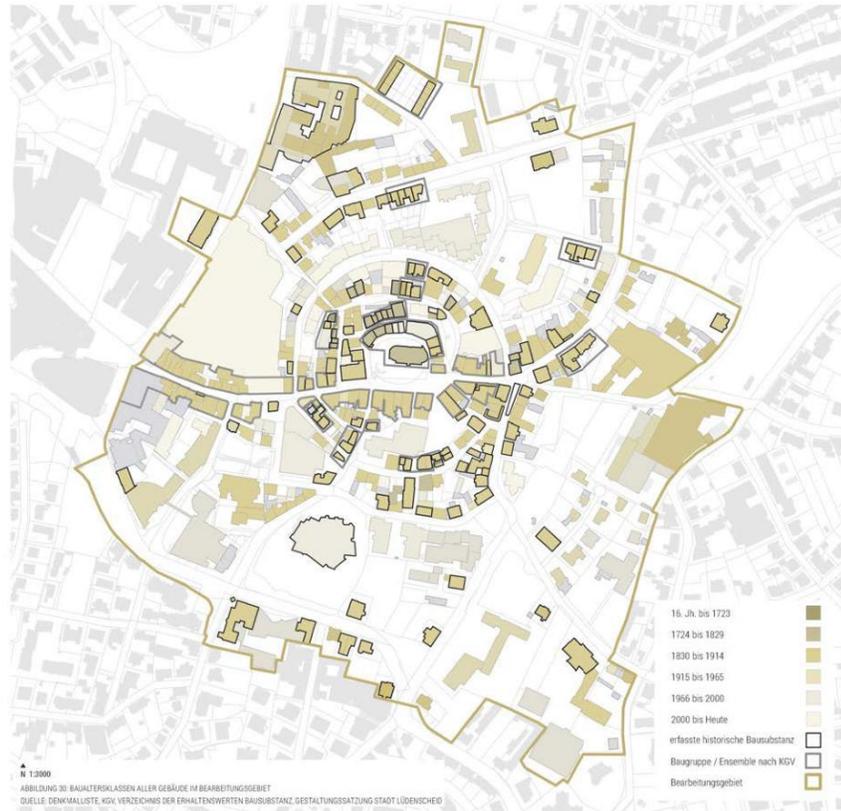
BESTANDSAUFNAHME/-ANALYSE

Bearbeitungsbeispiele



TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

BAUALTERSKLASSEN



BAUALTERSKLASSEN

Die wechselhafte Siedlungsgeschichte Lüdenscheids prägt maßgeblich die heutige Struktur und das Bild der Altstadt. Anhand der Darstellung der Baualterklassen der aktuellen Bebauung werden räumliche Schwerpunkte der Entwicklungen der Zeitschichten sichtbar. Die siedlungsgeschichtlichen Entwicklungen des Mittelalters formten maßgeblich die Bebauungsstruktur im Kernbereich der Altstadt, die in der Frühen Neuzeit rekonstruiert wurde. Im Zuge der Hochindustrialisierung erfolgten umfassende Stadterweiterungen und Überformungen z.B. an der Humboldt-, Koch- und Corneliastraße sowie Errichtungen von Fabriken und Verwaltungsgebäuden, z.B. an der Sauerfelder, Altenauer und Loheer Straße. Nach den weiteren Entwicklungen des 20. Jahrhunderts ts durch Flächenansammlungen, Neubau und Stadtbaumaßnahmen ergibt sich heute ein heterogenes Bild in der Stadtstruktur sowie der Bausubstanz der Altstadt.

Der Großteil der heutigen Bebauung entstand in der Zeit zwischen 1830 und 1914. Diese Bauten befinden sich schwerpunktmäßig im Kernbereich der Altstadt, entlang der Wilhelmstraße, der Humboldtstraße, der Hochstraße und der Werdohler Straße. Der Kernbereich der Altstadt innerhalb der ehemaligen Stadtmauer ist zudem durch einen großen Bestand an Bebauung aus der Zeitschicht zwischen 1724 und 1829 geprägt. Auffällig sind die zusammenhängenden Bestände dieser Zeitschicht am Kirchplatz und in der Henzogstraße. Bausubstanz aus der Zeit zwischen 1914 und 1965 ist nur vereinzelt vertreten, während einzelne Strukturen aus der Zeitschicht zwischen 1965 und 2000 aufgrund ihrer Maßstäblichkeit besonders auffallen. Bezeichnend dafür sind die Strukturen in der Schillerstraße, der Sauerfelder Straße und der Corneliastraße sowie das Stern-Center und das Kulturhaus.

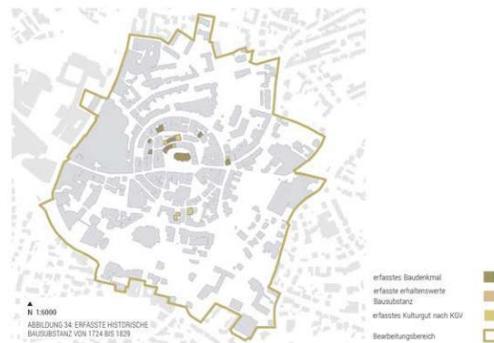
Große Teile erhaltener Strukturen der Siedlungsgeschichte bestehen aus Objekten der erfassten historischen Bausubstanz, überwiegend aus der Zeit zwischen 1830 und 1914. Jüngere Stadtstrukturen und Objekte sind jedoch nur vereinzelt erfasst.

Bearbeitungsbeispiele

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

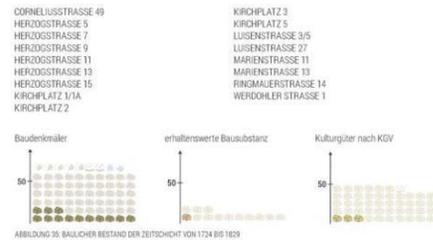
DARSTELLUNG DER BAUDENKMÄLER

Bearbeitungsbeispiele



N 1:9000
ABILDUNG 34: ERFASSTE HISTORISCHE BAUSUBSTANZ VON 1724 BIS 1829

4.1 ERFASTE HISTORISCHE BAUSUBSTANZ VON 1724 BIS 1829



CORNELIUSSTRASSE 49

GRUNDDATEN 1750 erbaut, Architekt: unbekannt, Eigentümer: privat

STATUS erhaltenswerte Bausubstanz

BAULICHE GESTALT

NUTZUNG EG: Leerstand; OG: Wohnen, ehemaliges Bürgerhaus

KURZ-BESCHREIBUNG Gehört zu Objekt Werdholer Str. 3. In engem baulichem Zusammenhang mit dem Objekt Werdholer Str. 1. Befindet sich in seiner ursprünglichen Gestaltung. Sanierungsbedürftiger Zustand

INSTRUMENTE Bebauungsplan Erhaltungssatzung Gestaltungssatzung Gestaltungsfibel Werbesatzung

KONTEXT

QUELLE: STADT LÜDENSCHIED

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
 Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

AUSBLICK: HANDLUNGSKONZEPT DENKMALPFLEGEPLAN Bearbeitungsbeispiel

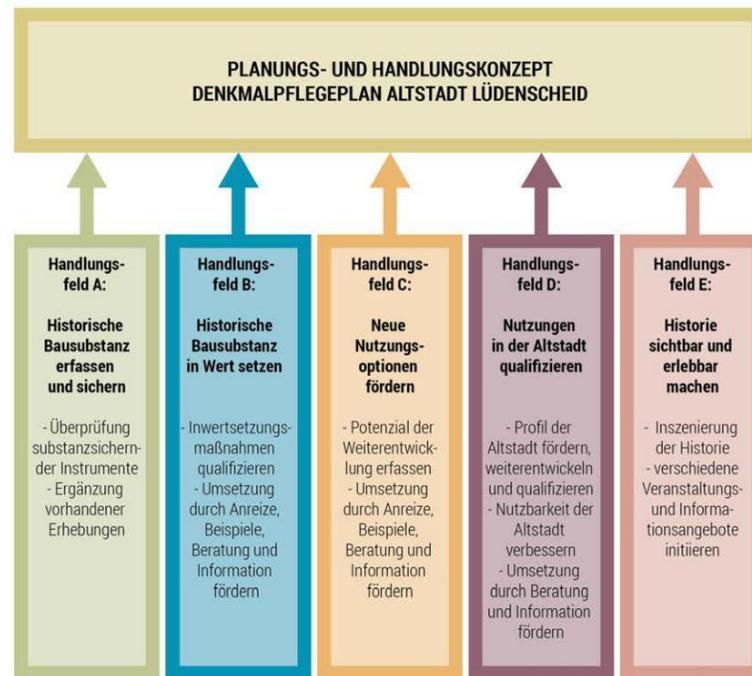


ABBILDUNG 46: AUFBAU UND INHALT DES PLANUNGS- UND HANDLUNGSKONZEPTES

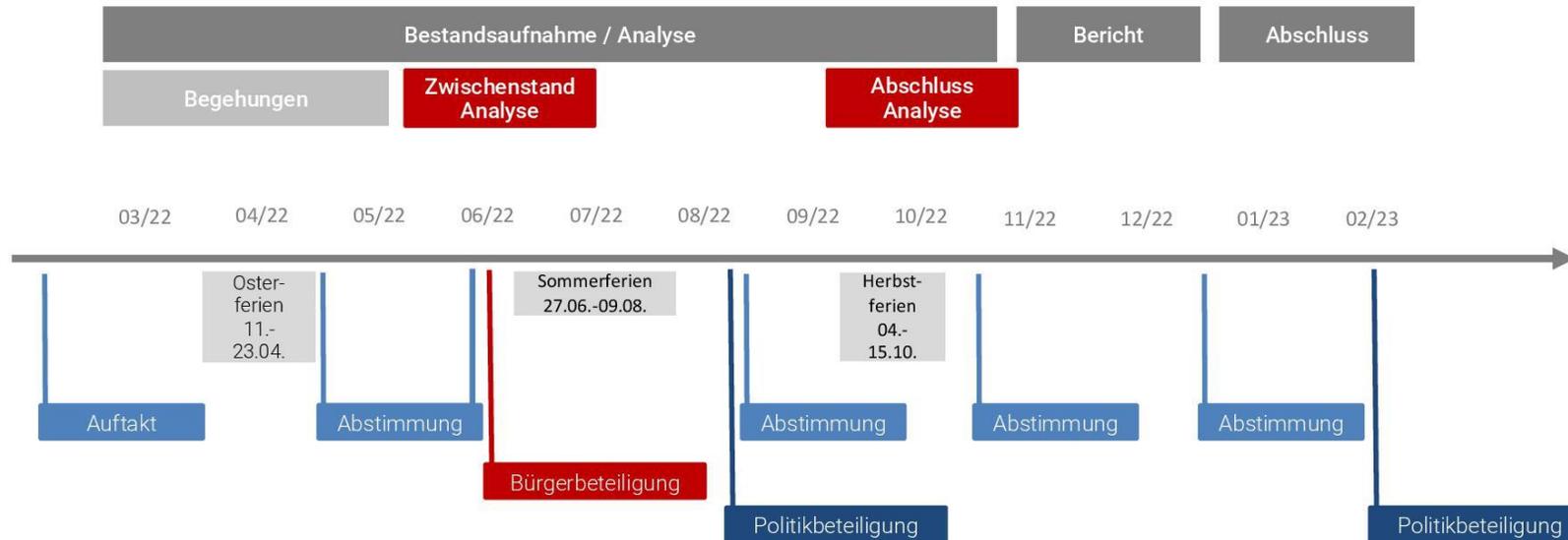
Das Handlungskonzept als konzeptioneller Teil des Denkmalpflegeplans soll anhand abgestimmter Ziele und Maßnahmen den Schutz, die Pflege und die Nutzung der Denkmäler sichern.

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

ZEITPLANUNG

TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

ZEITPLANUNG



TOP 2: Denkmalpflegeplan für die Stadt Kamen
Vorstellung des Büros STADTGUUT GmbH, Bochum und Erläuterung der Herangehensweise zur Bestandsanalyse

GUUT^{STADT}

VIELEN DANK

Große Beckstraße 25
44787 Bochum

buero@stadtguut.de
www.stadtguut.de
0234 796 284 – 01

GUUT GmbH
Amtsgericht Bochum
HRB 17581

Geschäftsführung:
Stephan Gudewer
Prof. Yasemin Utku

TOP 3:

Bauland an der Schiene

Vorstellung der Rahmenplanung
Dortmunder Allee V 4 sowie
Sachstandsinformation zur Baumaßnahme
„ehemaligen Polizeikaserne Dortmunder
Allee“

TOP 3:

Bauland an der Schiene

Vorstellung der Rahmenplanung Dortmunder Allee V 4 sowie Sachstandsinformation zur Baumaßnahme „ehemaligen Polizeikaserne Dortmunder Allee“ | Allgemeines

KE:FI
Konsensuale Entwicklung:
Flächen und Infrastruktur



Initiative „Bauland an der Schiene“

Bebaubare Grundstücke finden

**Mehr bezahlbaren
Wohnraum schaffen**

Direkte Anbindung an die Bahn

Straßen entlasten

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung



TOP 3: Bauland an der Schiene

Vorstellung der Rahmenplanung Dortmunder Allee V 4 sowie Sachstandsinformation zur Baumaßnahme „ehemaligen Polizeikaserne Dortmunder Allee“ | Flächenpotenziale

Haltepunkt 1: Kamen Hbf

Fokus: Flächenpotenziale
(bis 1 km)

Gesprächsnotizen:

Fläche V4 (ca. 2,5 ha)

- Allgemein: Eigentümer BLB; ehemalige Polizeikaserne; Gespräche bereits über experimentellen Wohnungsbau (MHKBG Referat 406)
- Ziel: Wohnbebauung
- Hürde: Denkmalschutz der Kaserne
- Empfehlung: Rahmenplanung (Wegeverbindungen an den HP; Klärung Baustelleneinrichtung der DB-Fläche)

Baulandausweisung

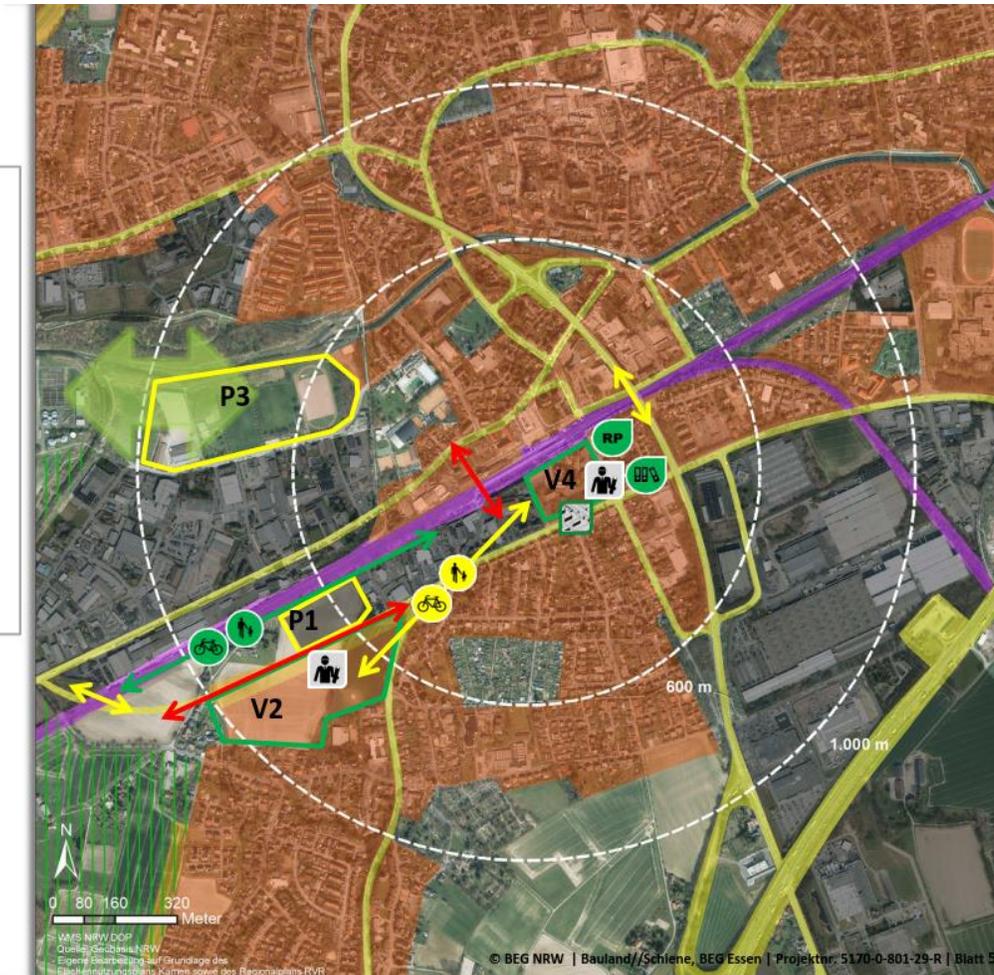
- | | |
|---|--------------------|
| Konsens | (V) Völlzugsraum |
| Klärung | (U) Umsetzungsraum |
| Veto | (P) Planungsraum |
| | (S) Suchraum |

Infrastruktureinrichtungen / Wegeverbindungen

- / → Vorhanden und vertretbar
- / → Anpassungsbedarf aufgrund von Baulandentwicklung
- / → Neubaubedarf aufgrund von Baulandentwicklung

Flächennutzungen

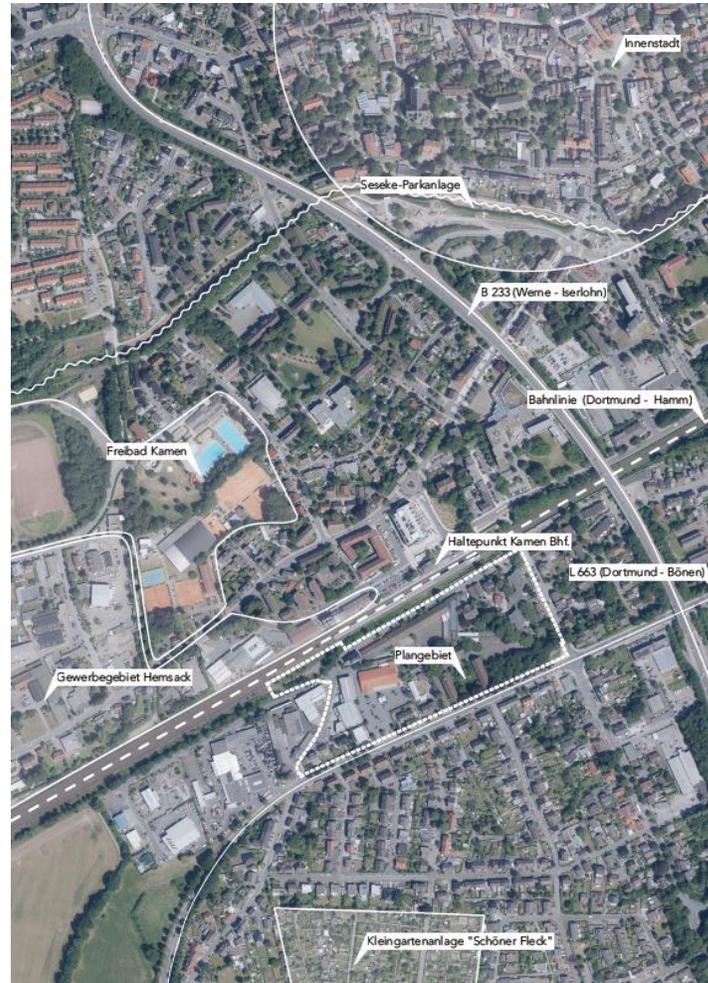
- | | |
|---|--|
| ASB | Wohnflächen außerhalb des ASBs |
| GIB | |
| Nicht ausgenutzter ASB (nicht im FNP) | |
| Schutz der Natur | |
| Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung | |
| Überschwemmungsgebiete | |
| Betriebsflächen | |
| Erhalt Grünverbindungen/ -strukturen | |



TOP 3:

Bauland an der Schiene

Vorstellung der Rahmenplanung Dortmunder Allee V 4 sowie Sachstandsinformation zur Baumaßnahme „ehemaligen Polizeikaserne Dortmunder Allee“ | Lage im Stadtgebiet



TOP 3: **Bauland an der Schiene**

Vorstellung der Rahmenplanung Dortmunder Allee V 4 sowie Sachstandsinformation zur Baumaßnahme „ehemaligen Polizeikaserne Dortmunder Allee“ | **Ziele + Entwicklungsabsichten**

- Ziel der Planung ist die Entwicklung des Vollzugsraumes V4 der Stadt Kamen im Rahmen der Landesinitiative „Bauland an der Schiene“ der BEG (Bahnentwicklungsgesellschaft).

Steckbrief:

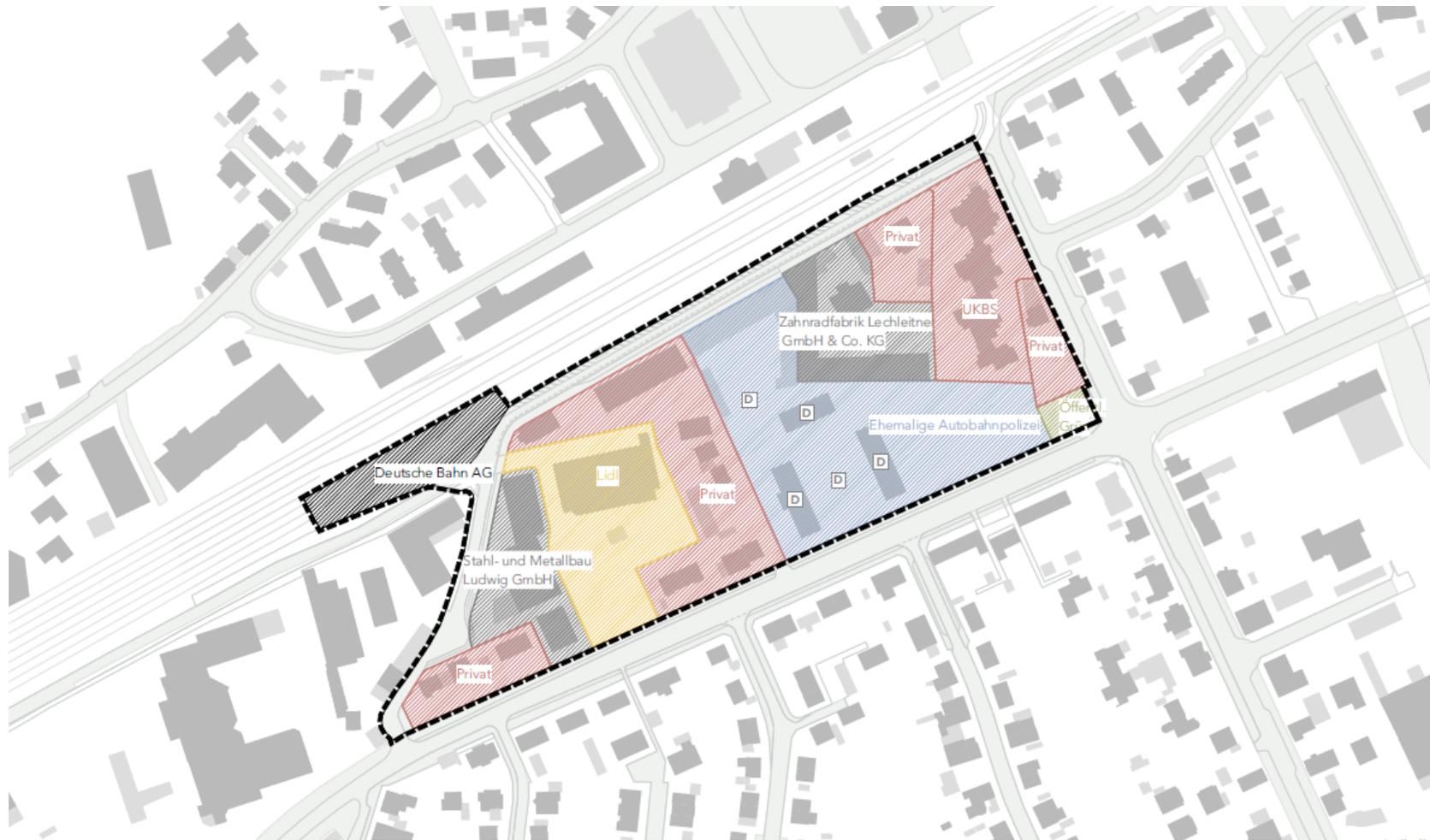
- Flächengröße: 2,5 ha
- EigentümerIn: Auftakt: BLB/ jetzt: UKBS
- Besonderheit: denkmalgeschützte Polizeikaserne
- Ziel: Wohnbebauung; experimenteller Wohnungsbau
- Hürde: Denkmalschutz der ehemaligen Polizeikaserne
- Empfehlung: Rahmenplanung; Ausbau der Wegeverbindungen an dem Haltepunkt
- Schwerpunkt der Entwicklung: Lärmschutz, Wegeverbindung zum Haltepunkt, Bahnhofsumfeld für Radabstellanlage, städtebauliche Dichtetypologie

Ziele und Entwicklungsabsichten der Akteure:

- Stadt Kamen: Kurze und attraktive Wege zum Haltepunkt
- Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW (MHKBG NRW): Erfüllung nachfragegerechter Quote an geförderten Wohnungsbau, Dichtetypologien; Stärkung der Auslastung zentraler Versorgungsbereiche
- Regionalverbund Ruhr (RVR): Nutzung von ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) - Reserven entsprechend attraktiver Anbindung an den Haltepunkt
- Nahverkehr Westfalen-Lippe (NWL): Verbesserung der Infrastruktur von SPNV
- Deutsche Bahn AG: Entwicklung einer Zukunftsperspektive für das Empfangsgebäude am Kamener Bahnhof

TOP 3: Bauland an der Schiene

Vorstellung der Rahmenplanung Dortmunder Allee V 4 sowie Sachstandsinformation zur Baumaßnahme „ehemaligen Polizeikaserne Dortmunder Allee“ | **Denkmalgeschützte Bestandteile**

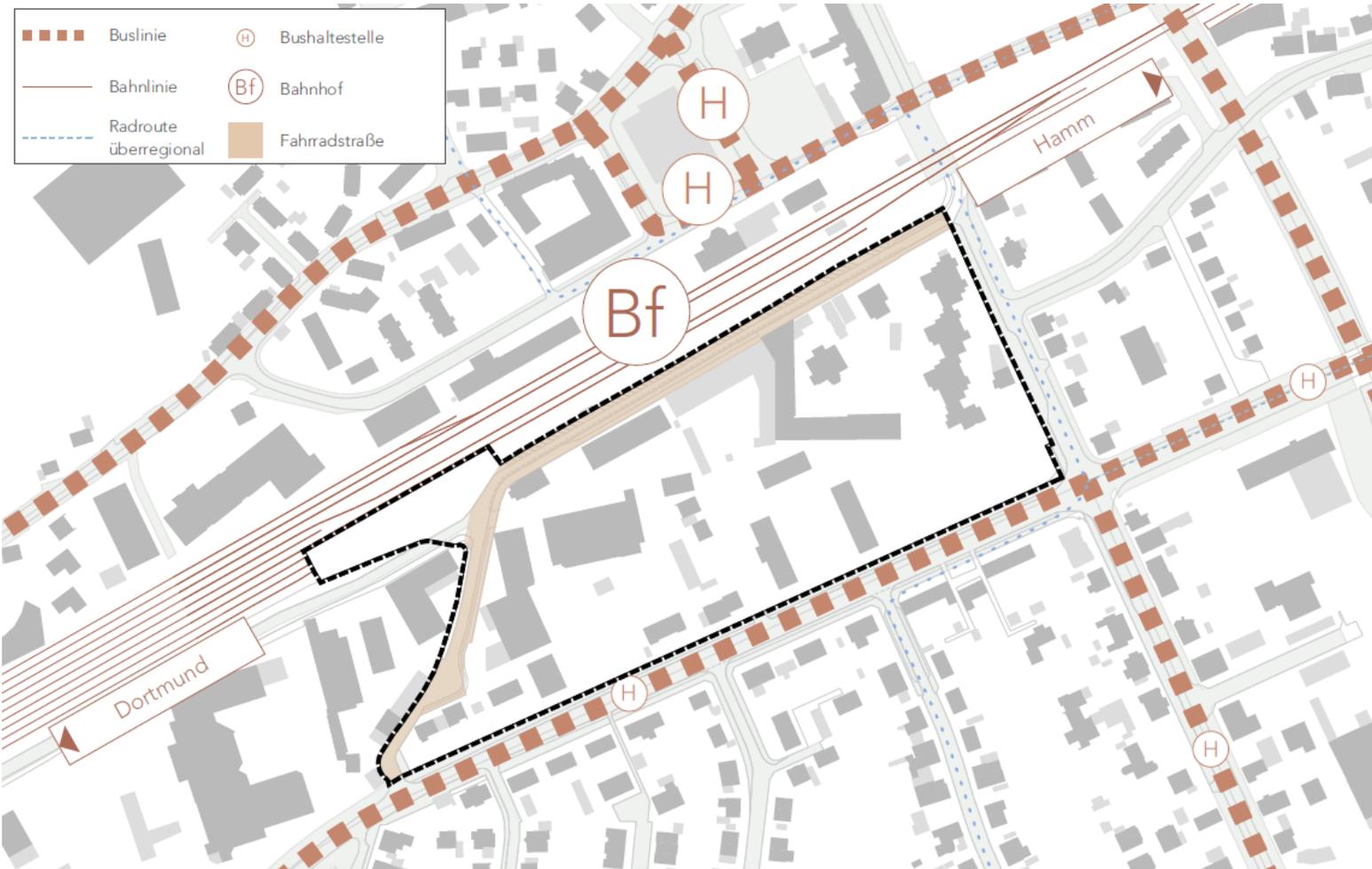


Am 24. Januar 1997 wurden gem. § 3 DSchG NW die ehem. Polizeikaserne mit folgenden Bestandteilen in die Denkmalliste eingetragen:

- Verwaltungshaus
- Wirtschaftshaus
- Mannschaftshaus
- Antreterplatz
- Zufahrt

TOP 3: Bauland an der Schiene

Vorstellung der Rahmenplanung Dortmunder Allee V 4 sowie Sachstandsinformation zur Baumaßnahme „ehemaligen Polizeikaserne Dortmunder Allee“ | Analyse Erschießung



- Das Plangebiet ist durch die **Borsigstraße im Norden und Westen**, die Unnaer Straße im Osten und die Dortmunder Allee im Süden erschlossen
- Kamener Bahnhof ist durch eine **Fußgänger- und Radfahrerunterführung im Norden angebunden**
- Lage der Unterführung ist nicht optimal, sodass eine zweite **Anbindung im Nordwesten des Plangebiets geplant** ist
- Es existieren derzeit **keine Fußgänger- und Radfahrerverbindung** zwischen der Borsigstraße und der Dortmunder Allee

TOP 3: Bauland an der Schiene

Vorstellung der Rahmenplanung Dortmunder Allee V 4 sowie Sachstandsinformation zur Baumaßnahme „ehemaligen Polizeikaserne Dortmunder Allee“ | Analyse Nutzungen

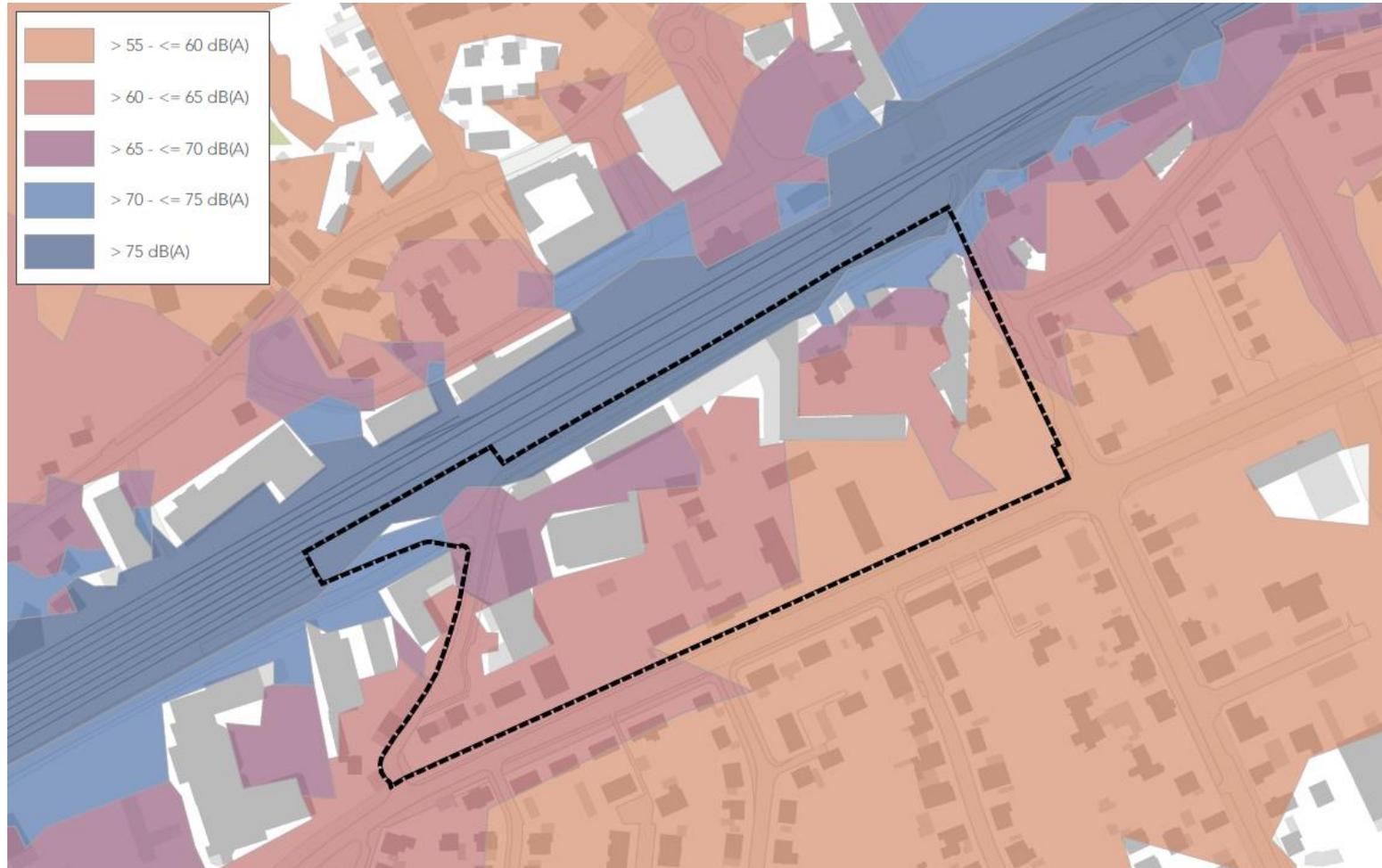


Das Plangebiet wird durch eine **heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur**, die sich aus **Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern** sowie verschiedener **gewerblicher Nutzungen** zusammensetzt, gekennzeichnet

- Es befindet sich ein **Lebensmittel-Discountmarkt** im Untersuchungsraum, **zwei großflächige gewerbliche Betriebe** im Norden und Westen des Plangebietes und ein **kleinflächiger gewerblicher Betrieb** westlich der ehem. Autobahnpolizei
- Die Wohnbebauung ist bis auf den Wohnkomplex an der Unnaer Str. als **kleinteilig** zu bezeichnen
- Grundsätzlich überwiegt der **Geschosswohnungsbau**
- Neben den **zwei Neurenaissance Villen** entlang der Borsigstraße, befinden sich lediglich westlich der ehem. Polizei im rückwärtigen Bereich **drei freistehende Einfamilienhäuser**

TOP 3: Bauland an der Schiene

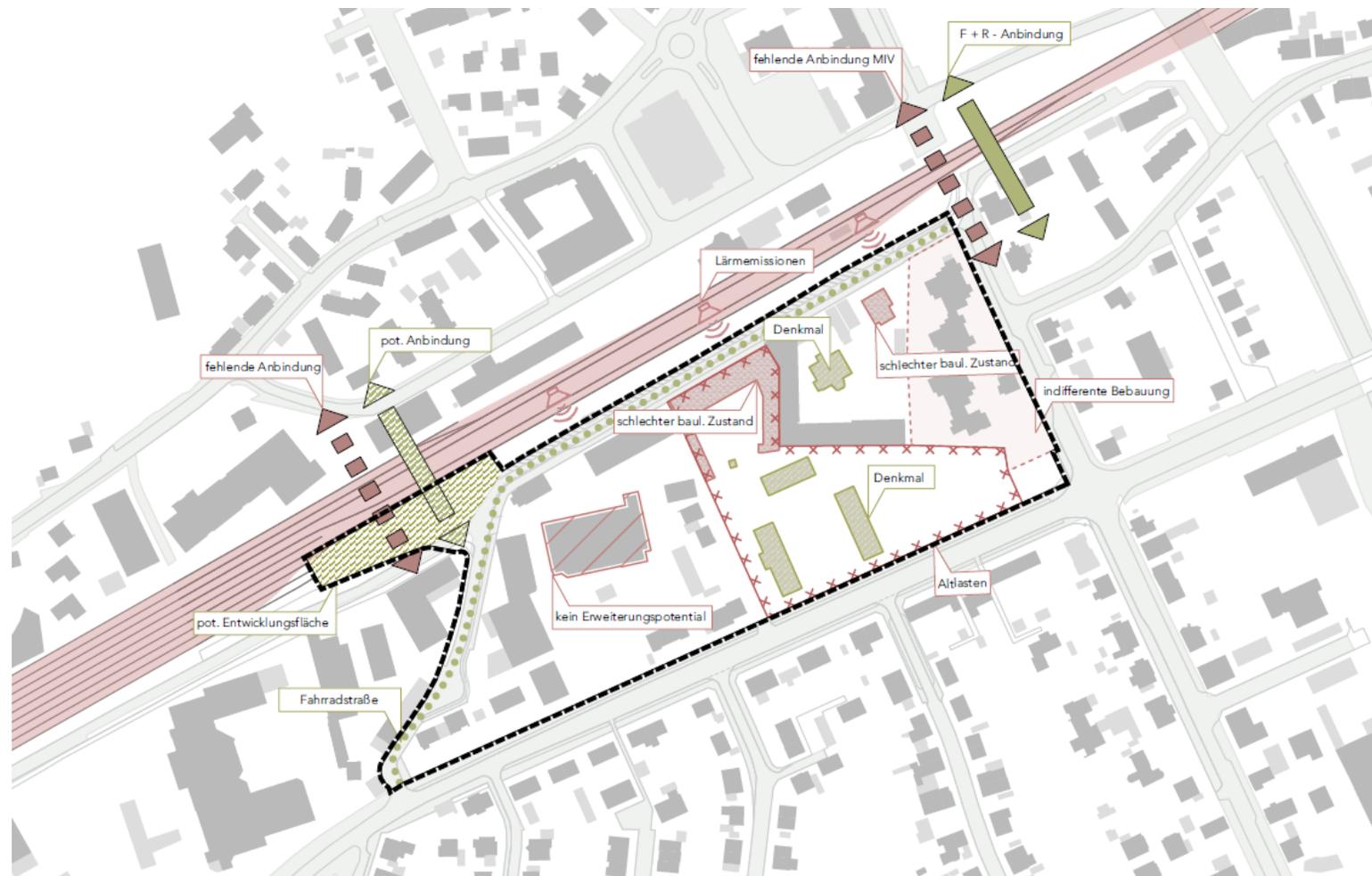
Vorstellung der Rahmenplanung Dortmunder Allee V 4 sowie Sachstandsinformation zur Baumaßnahme „ehemaligen Polizeikaserne Dortmunder Allee“ | Analyse Lärm (Schiene 24 h)



- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Kamener Bahnhof und den dementsprechend dort verlaufenden Gleisanlagen (Hamm – Dortmund) unterliegt der Untersuchungsraum **hohen Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr**
- Bereits heute verläuft **entlang der Borsigstraße eine Schallschutzwand** (in Form einer Gabionenwand)
- Trotz der Schallschutzwand sowie der z.T. geschlossenen Bebauung werden im **Plangebiet Lärmwerte von bis zu 70 dB (A)** erreicht
- Künftige Entwicklungen sollten eine **geschlossene Bebauung** vorsehen, um die rückwärtigen Bereiche vor zu hohen Lärmpegelwerten zu schützen. Zudem sind **ergänzende passive Maßnahmen** zu ergreifen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

TOP 3: Bauland an der Schiene

Vorstellung der Rahmenplanung Dortmunder Allee V 4 sowie Sachstandsinformation zur Baumaßnahme „ehemaligen Polizeikaserne Dortmunder Allee“ | Analyse Potentiale & Restriktionen



■ Potentiale:

- denkmalgeschützte Gebäude und Flächen der ehemaligen Autobahnpolizei als **identitätsstiftende Merkmale** des Plangebietes
- Borsigstraße als Fahrradstraße; Stärkung und **Vorrang des nichtmotorisierten Individualverkehrs**
- vorhandene Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer; **schnelle und sichere Anbindung an den Bahnhof** sowie die Innenstadt Kamens

■ Restriktionen:

- Fläche der ehem. Autobahnpolizei weist **Altlasten** auf; Sanierung notwendig
- **Lärmbelastungen** ausgehend von den nördlich verlaufenden Gleisanlagen; Schallschutz erforderlich
- Lebensmitteldiscounter hat **keine Erweiterungsmöglichkeit**; Fläche vollständig am Standort ausgeschöpft

TOP 3: Bauland an der Schiene

Vorstellung der Rahmenplanung Dortmunder Allee V 4 sowie Sachstandsinformation zur Baumaßnahme „ehemaligen Polizeikaserne Dortmunder Allee“ | Strukturkonzept



Abb. 351 Strukturkonzept I

Östlicher Bereich:

- Hofstruktur im Norden als Antwort auf die Fa. Lechtleitner
- Erschließung (F+R) von Norden
- Aufgreifen der baulichen Anordnung der ehem. Polizeikaserne im Osten; vorwiegend MFH
- Zentraler Quartiersplatz als Verbindungselement

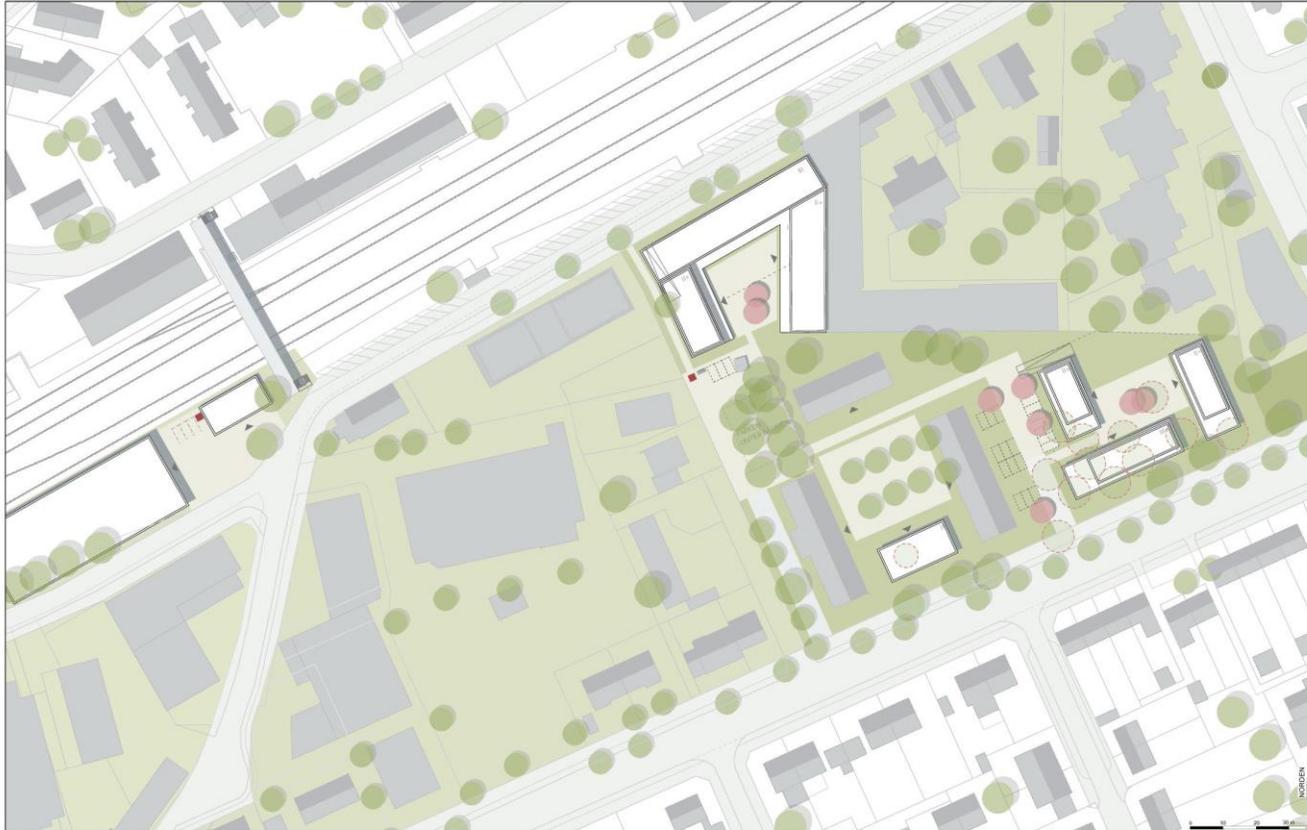
Westlicher Bereich:

- Errichtung eines Parkhauses und einer Fahrradstation auf ehem. Bahnfläche
- Schaffung eines Fuß- und Radweges zur neuen Bahnüberführung

TOP 3: Bauland an der Schiene

Vorstellung der Rahmenplanung Dortmunder Allee V 4 sowie Sachstandsinformation zur Baumaßnahme „ehemaligen Polizeikaserne Dortmunder Allee“ | Rahmenplanung

Rahmenplanung mit Lupe • V4 • Stadt Kamen



Quelle: Stadt Kamen

WP/WoltersPartner
Stadtplaner GmbH

Stand | Oktober 2021, M 1 | 1000

WE (Gesamt): ca. 75

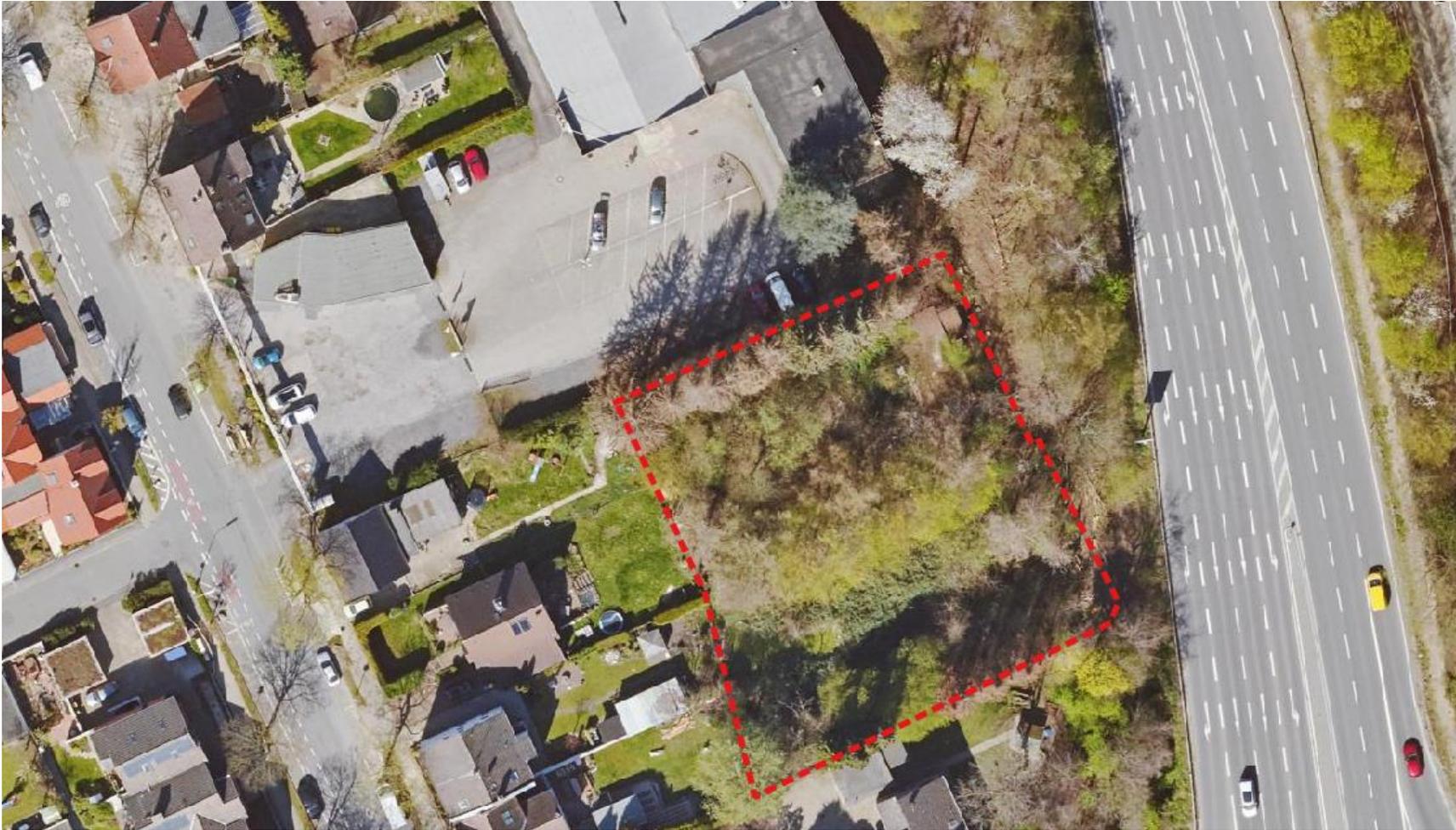
- davon in MFH: 55
- davon in EFH: 0

davon im Denkmal

- (Polizei): 20/ (1 WE = ca. 100 qm)

TOP 4: Bauvorhaben im Stadtgebiet

TOP 4: Bauvorhaben im Stadtgebiet
Planung an der Unnaer Straße



TOP 5: Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!