



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Vorlage

Nr. 085/2022

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 30.08.2022

Beschlussvorlage

öffentlich

HFA

| TOP-Nr. | Beratungsfolge |
|---------|---|
| | Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss Haupt- und Finanzausschuss |

Bezeichnung des TOP

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen
hier: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt:

1. Den Flächennutzungsplan vom 17.02.2004 gemäß § 2 (1) BauBG und § 1 (8) BauGB für den unter Punkt I dieser Beschlussvorlage beschriebenen Geltungsbereich zu ändern (5. Änderung).
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich besitzt eine Größe von ca. 1,9 ha und wird begrenzt durch:

- im Norden von der südlichen Grenze der Südkamener Straße,
- im Osten von der westlichen Grenze der Lothar-Kampmann-Straße,
- im Süden von einer Linie, die von der Lothar-Kampmann-Straße (in Höhe des Flurstücks 1195) entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 697 und in Verlängerung hierzu bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 222 am Buschweg führt,
- im Westen von der östlichen Grenze des Flurstückes 220 (Wohngrundstück Buschweg Nr. 45),
- im Nordwesten von der südöstlichen Grenze des Buschweges.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Gemarkung Südkamen und umfasst in der Flur 1, die Flurstücke 334, 677, 687 und 698 (nördlicher Teilbereich).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der beigefügten Plandarstellung. Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07 Ka-Sk - „Buschweg“ überein.

II. Sachdarstellung

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 derzeit für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

Eine besonders 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 wichtigen Bevölkerungsgruppe entgegen gewirkt 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 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 ausreichender und geeigneter Flächen für den Neubau von Einfamilienhäusern geboten. Da inzwischen alle Neubaugebiete für Einfamilienhäuser im Wesentlichen entwickelt und vermarktet sind, besteht Handlungsbedarf für die Ausweisung neuer geeigneter Bauflächen, um zeitnah ein nachfragegerechtes und für die Zielgruppe erschwingliches Angebot in Kamen bereitstellen zu können. Da es in Kamen nur sehr eingeschränkt geeignete Flächenpotenziale für eine entsprechende Innenentwicklung in der erforderlichen Größenordnung und Qualität gibt, wird die städtebauliche Arrondierung des Siedlungsrandes im Anschluss vorhandener Einfamilienhausgebiete beabsichtigt.

Die ehemals als landwirtschaftlich genutzte Hofstelle und derzeit brach liegende Grundstücksfläche zwischen Südkamener Straße, Buschweg und Lothar-Kampmann-Straße besitzt für eine städtebauliche Wohnflächenarrondierung eine besonders gute Eignung, da sie im Norden und Osten von kleinteiligen Wohnnutzungen begrenzt wird und durch die o.g. Bestandsstraßen bereits erschlossen ist. Darüber hinaus befinden sich innerhalb und angrenzend zum Plangebiet historisch gewachsene Ansätze von Streusiedlungen, die durch die Neuplanung in den zukünftigen Gesamtsiedlungsbereich integriert werden können.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kamen vom 17.02.2004 stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Die Fläche ist im Landschaftsplan des Kreises Unna, Raum Kamen – Bönen Teil eines Landschaftsschutzgebiets. Der Landschaftsplan sieht jedoch keine konkreten Festsetzungen für den Bereich vor.

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Dortmund – westlicher Teil (rechtswirksam seit August 2004, mit Stand der 6. Änderung vom 30.09.2020) ist das Plangebiet Teil der Ausweisung „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“, verbunden mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Die Ausweisung des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB), die für den überwiegenden Siedlungsbereich von Südkamen westlich der B 233 gilt, reicht ungefähr bis zur Lothar-Kampmann-Straße. Die bestehende Bebauung im Bereich westliche Südkamener Straße und entlang des Buschweges wird von der ASB-Darstellung nicht erfasst. Seit dem Erarbeitungsbeschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr vom 06.07.2018 befindet sich der Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) im Erarbeitungsverfahren.

Im Entwurf des Regionalplans Ruhr reicht die ASB-Darstellung westlich über die Lothar-Kampmann Straße hinaus. Die zu entwickelnde Fläche liegt im Übergang zwischen der ASB-Darstellung und der Ausweisung „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“. Da in beiden Regionalplänen keine deutliche Grenze erkennbar ist, ist Bauleitplanung nach der ersten Ausnahmeregelung des Zieles 2-3 des LEP NRW möglich. Nach dieser Ausnahme,...

können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht“. Vor diesem Hintergrund kann die städtebauliche Planung als grundsätzlich übereinstimmend mit der Regionalplanung gelten, was durch den Regionalverband Ruhr mit Schreiben vom 12.06.2022 bestätigt wurde. Somit ist die vorliegende städtebauliche Planung an den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Es ist geplant, das Plangebiet im Flächennutzungsplan künftig als Wohnbaufläche darzustellen. Die derzeitige Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes steht allerdings nicht im Einklang zu den geltenden Zielen der Raumordnung. Daher soll der Flächennutzungsplan im Vollverfahren gem. § 2 (1) BauGB geändert werden. Weiterhin ist für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen eine Tauschfläche im Verhältnis von 1:1 anzubieten, welche im Laufe des Verfahrens dem Freiraum zugeführt wird. Die Festlegung dieser Fläche erfolgt im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden durch den Kreis Unna nach Abschluss des Planverfahrens angepasst.

III. Vorhabenträger

Vorhabenträger der geplanten Baumaßnahme ist die S-Projekt UnnaKamen, einer Tochtergesellschaft der Sparkasse UnnaKamen.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der Planung sowie der Realisierung der Bebauung werden vom Projektentwickler / Grundstückseigentümer getragen.