Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss

der Stadt Kamen

1. Sitzung | 15.02.2024

Kamen gemeinsam gestalten.

STADT KAMEN

Tagesordnungspunkte | Öffentlicher Teil

TOP 1	Einwohnerfragestunde
TOP 2	Satzung über das besondere Vorkaufsrecht an Grundstücken im Quartier Blumenstraße/Karl-Arnold-Straße hier: Satzungsbeschluss
TOP 3	Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Untersuchungsgebiet Blumenstraße/Karl-Arnold-Straße hier: Einleitungsbeschluss
TOP 4	Handlungskonzept Wohnen – Fortschreibung hier: Bericht des beauftragten Büros „plan-lokal“ aus Dortmund zum Thema „Neubaupotenziale“
TOP 5	„Masterplan Wohnen“ des Kreises Unna hier: Bericht von Frau Dr. Sandra Maier, Sachgebietsleitung Planung und Wohnungswesen, Kreis Unna
TOP 6	Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK): Information über den „Gestaltungsleitfaden Lebensmitteleinzelhandel“
TOP 7	Bauvorhaben im Stadtgebiet
TOP 8	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen

STADT KAMEN

TOP 1 Einwohnerfragestunde

STADT KAMEN

TOP 2 Satzung über das besondere Vorkaufsrecht an Grundstücken im Quartier Blumenstraße/Karl-Arnold-Straße
hier: Satzungsbeschluss

STADT KAMEN

Anlage 2: Kartendarstellung des räumlichen Geltungsbereichs zur Satzung der Stadt Kamen über das besondere Vorkaufsrecht an Grundstücken im Quartier Blumenstraße/Karl-Arnold-Straße

TOP 3 Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Untersuchungsgebiet Blumenstraße/Karl-Arnold-Straße
hier: Einleitungsbeschluss

STADT KAMEN

Anlage 1: Vorschlag zur Abgrenzung des Gebietes, für das eine vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB durchgeführt werden soll

Abgrenzung

TOP 4 Handlungskonzept Wohnen – Fortschreibung hier: Bericht des beauftragten Büros „plan-lokal“ aus Dortmund zum Thema „Neubaupotenziale“

STADT KAMEN

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN FÜR DIE STADT KAMEN – WOHNBAULANDENTWICKLUNG

Kathrin Feigs, plan-lokal

Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss - 15.02.2024
öffentlicher Teil

STADT KAMEN

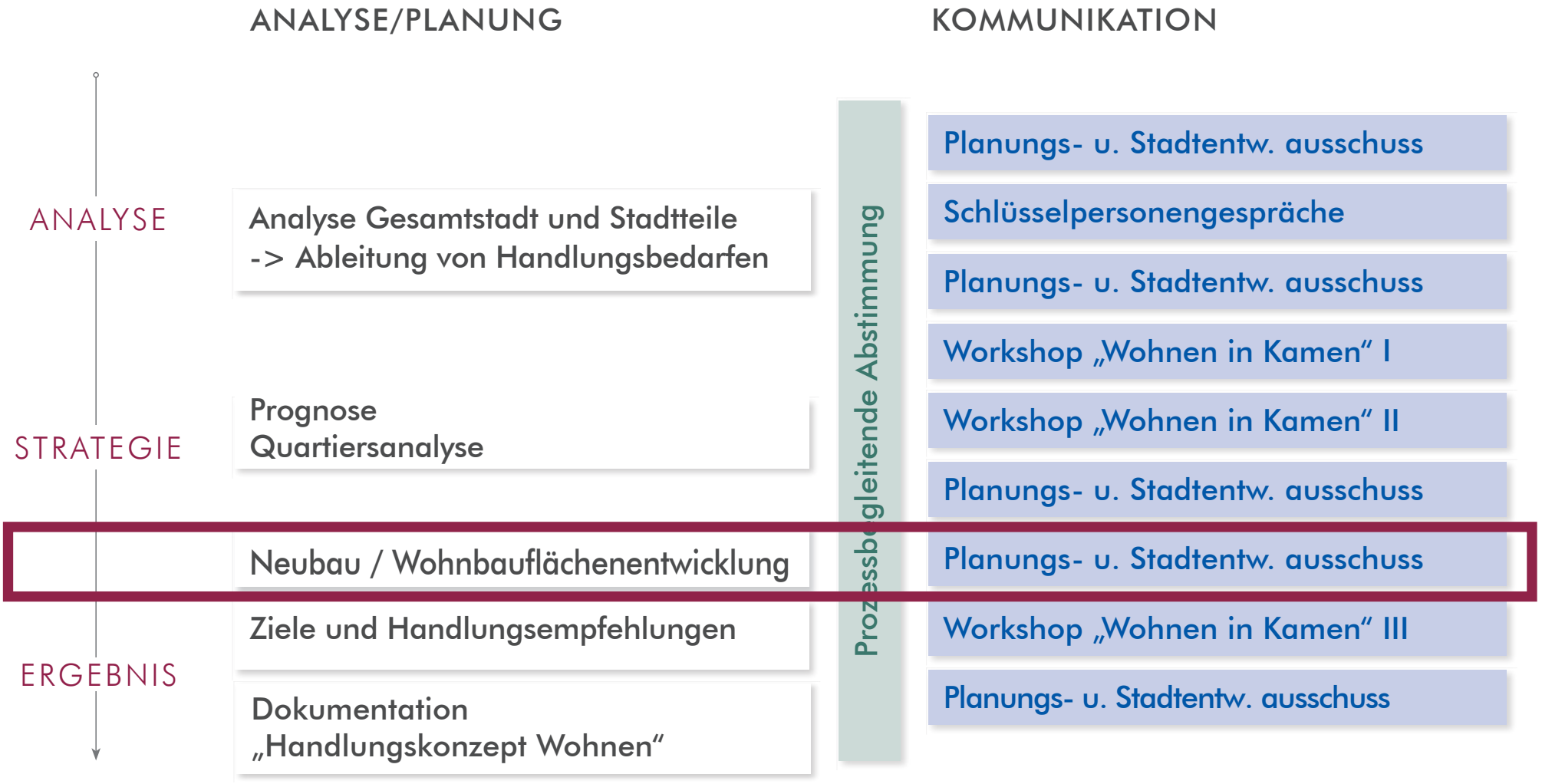
plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN: EINORDNUNG

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN - PROZESS



STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

ZUKÜNFTIGER WOHNUNGSBEDARF

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

ZUKÜNFTIGER WOHNUNGSBEDARF (BIS 2043)

» Berechnung RVR / Regionalplan,
Stand November 2023

» Wohnungsbedarf: 584 Wohneinheiten

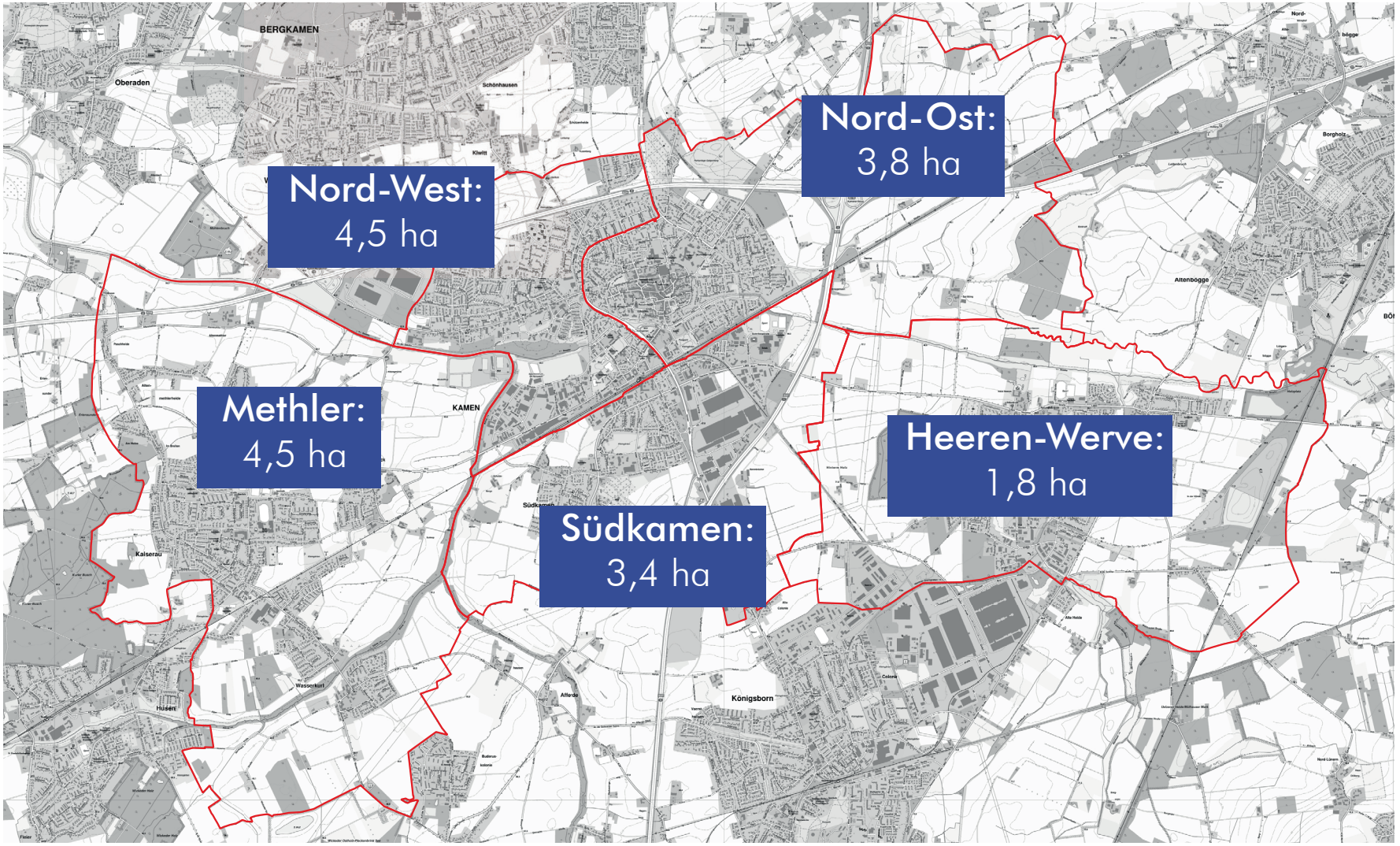
» Nettowohnbaulandbedarf: 17,9 Hektar

» Hinweis: reiner Grundbedarf, da zukünftig die Haushalts-zahlen zurückgehen werden

STADT KAMEN

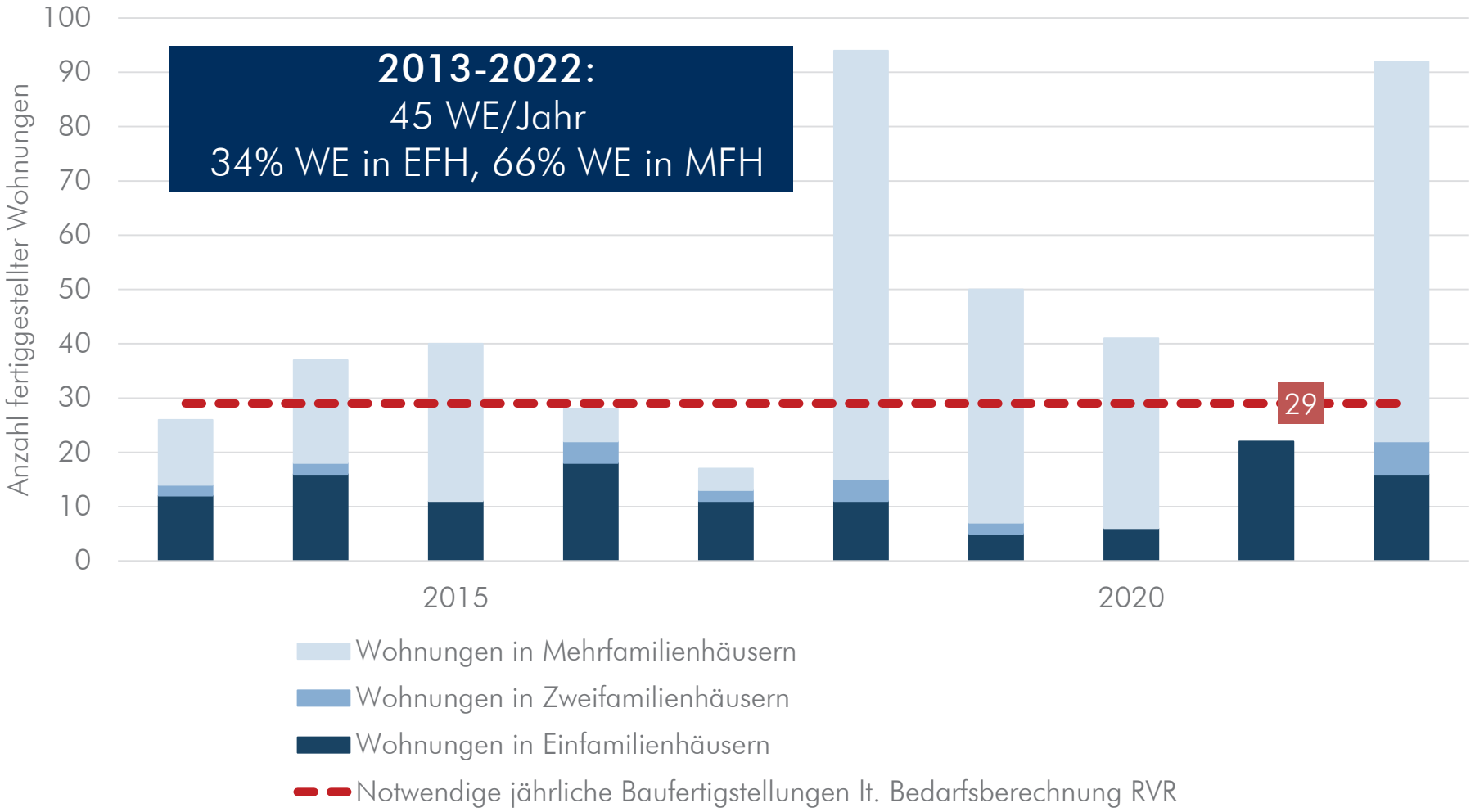
plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

WOHNUNGSBEDARF AUF STADTTEILEBENE (CA.-WERTE)



Eigene Berechnung auf Basis RVR 2023, Stadt Kamen 2023; Karte: DTK10 NRW

BISHERIGE + ZUKÜNFTIG NOTWENDIGE BAUFERTIGSTELLUNGEN



Quelle: IT.NRW 2023, RVR 2023

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

ZUKÜNFTIGE BEDARFE - STRUKTURELL

- hoher Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Vorschlag 75 %)
  - Wohnen für kleine (ältere) Haushalte
    (auch: Alternative zum Einfamilienhaus)
  - Wohnen für finanzschwächere Haushalte
    (u.a. öffentlich geförderter Mietwohnraum)
  - Mietwohnungen für größere Familien
- auch, aber weniger als früher: Einfamilienhäuser (Vorschlag 25 %)

STADT KAMEN

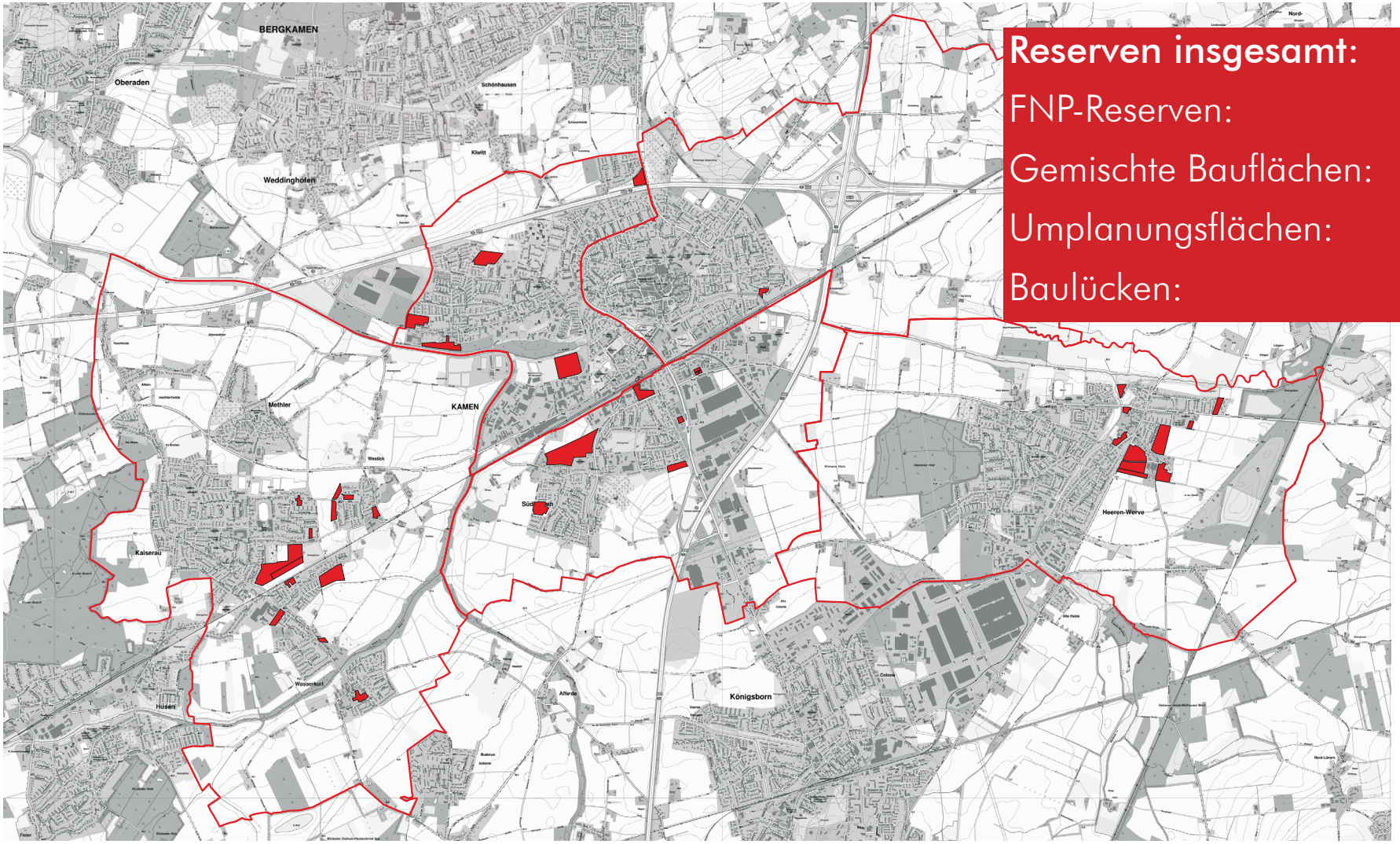
plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

WOHNBAUFLÄCHEN-RESERVEN

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

WOHNBAUFLÄCHENRESERVEN KAMEN 2024



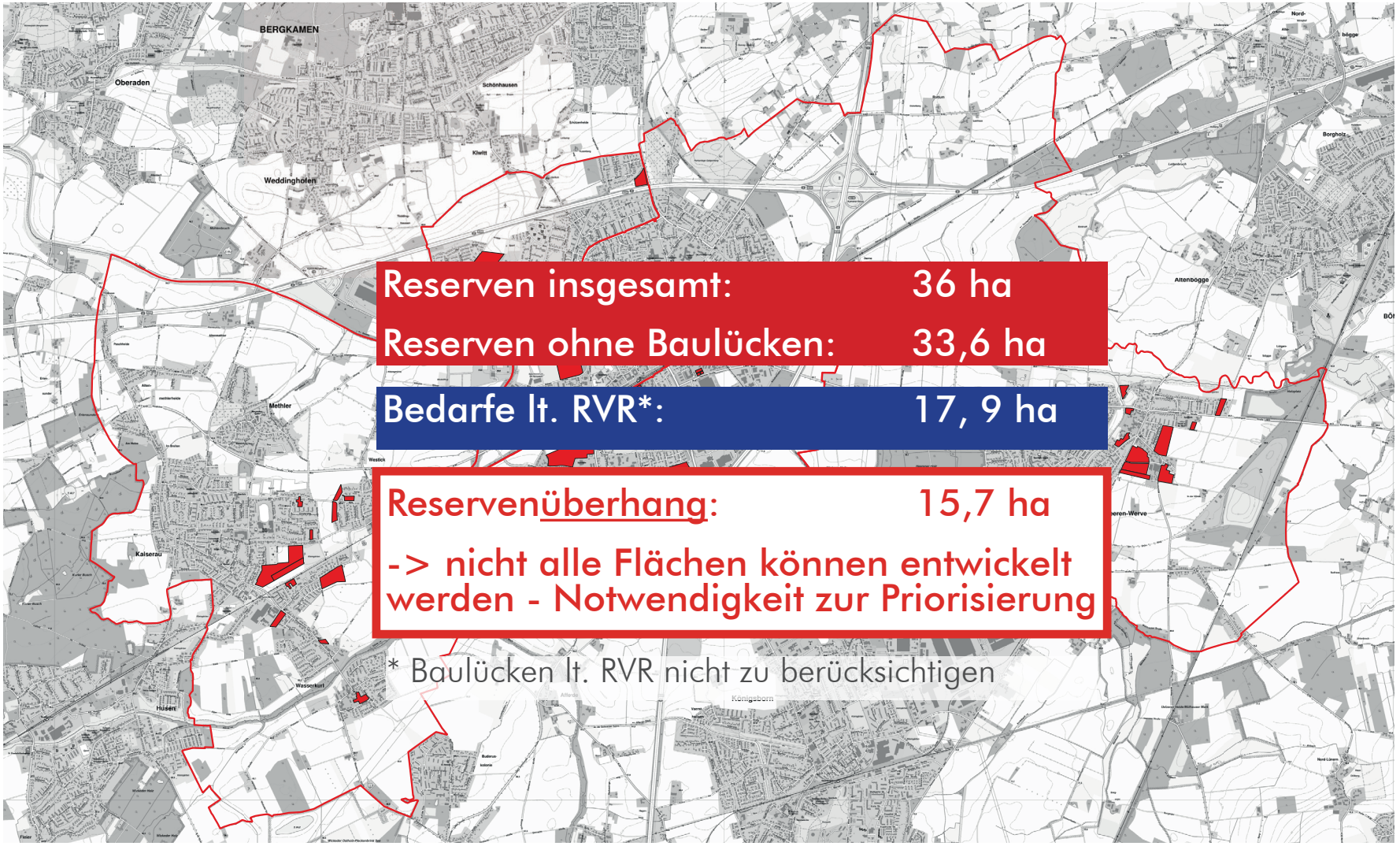
Reserven insgesamt:	**36 ha**
FNP-Reserven:	23 ha
Gemischte Bauflächen:	7 ha
Umplanungsflächen:	4 ha
Baulücken:	2,5 ha

Darstellung ohne Baulücken; eigene Darstellung auf Basis Siedlungsflächenmonitoring Stadt Kamen 2023/2024, DTK 10 NRW

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

WOHNBAUFLÄCHENRESERVEN VS. BEDARFE



Darstellung ohne Baulücken; eigene Darstellung auf Basis Siedlungsflächenmonitoring Stadt Kamen 2023/2024, DTK 10 NRW

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

PRIORISIERUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN - VORGEHENSWEISE

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

VORGEHENSWEISE PRIORISIERUNG

» Ziele für die Wohnbauflächenentwicklung

» Operationalisierung der Ziele: Kriterien für die Flächenbewertung

» Prüfung Kamener Flächenpotenziale anhand ausgewählter Kriterien

» Vorschlag prioritär zu entwickelnder Flächen

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

ZIELE

1. Orientierung an Zielen und Bedarfen von Regional-, Stadt- und Stadtteilentwicklung
2. Sparsamer Umgang mit Flächen
3. Zielgruppenorientierung, sozial und qualitativ hochwertige Entwicklung
4. Klimaorientierung und Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen
5. Wirtschaftliche Flächenentwicklung
6. Flexibilität + Umsetzungsorientierung

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

ZIELE + KRITERIEN

1. Orientierung an Zielen und Bedarfen von Regional-, Stadt- und Stadtteilentwicklung
   - » Bedarf auf Stadtteilebene
   - » Stadtteileignung und -ziele
   - » Planungsrecht: Regionalplan, FNP, B-Pläne/§34
2. Sparsamer Umgang mit Flächen
3. Zielgruppenorientierung, sozial und qualitativ hochwertige Entwicklung
4. Klimaorientierung und Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen
5. Wirtschaftliche Flächenentwicklung
6. Flexibilität + Umsetzungsorientierung

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

ZIELE + KRITERIEN

1. Orientierung an Zielen und Bedarfen von Regional-, Stadt- und Stadtteilentwicklung
2. Sparsamer Umgang mit Flächen
   - » Innenentwicklung und Zentralität
   - » effizente Erschließung möglich
   - » effiziente Flächennutzung/Mindestdichte
3. Zielgruppenorientierung, sozial und qualitativ hochwertige Entwicklung
4. Klimaorientierung und Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen
5. Wirtschaftliche Flächenentwicklung
6. Flexibilität + Umsetzungsorientierung

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

ZIELE + KRITERIEN

1. Orientierung an Zielen und Bedarfen von Regional-, Stadt- und Stadtteilentwicklung
2. Sparsamer Umgang mit Flächen
3. **Zielgruppenorientierung, sozial und qualitativ hochwertige Entwicklung**
   - » Angebote für verschiedene Zielgruppen möglich, jedoch:
   - » Fokus auf unterversorgten Zielgruppen (75 % MFH)
   - » gute Erreichbarkeit soziale Infrastruktur + SPNV
   - » Flächen ermöglichen gute Wohnqualität
4. Klimaorientierung und Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen
5. Wirtschaftliche Flächenentwicklung
6. Flexibilität + Umsetzungsorientierung

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

ZIELE + KRITERIEN

1. Orientierung an Zielen und Bedarfen von Regional-, Stadt- und Stadtteilentwicklung
2. Sparsamer Umgang mit Flächen
3. Zielgruppenorientierung, sozial und qualitativ hochwertige Entwicklung
4. **Klimaorientierung und Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen**
   - » keine Beeinträchtigung Schutzgebiete
   - » Beachtung/Umsetzung Ziele Klimaschutz und Klimaanpassung
   - » geringe Versiegelung
   - » SPNV-Nähe
5. Wirtschaftliche Flächenentwicklung
6. Flexibilität + Umsetzungsorientierung

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

ZIELE + KRITERIEN

1. Orientierung an Zielen und Bedarfen von Regional-, Stadt- und Stadtteilentwicklung
2. Sparsamer Umgang mit Flächen
3. Zielgruppenorientierung, sozial und qualitativ hochwertige Entwicklung
4. Klimaorientierung und Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen
5. Wirtschaftliche Flächenentwicklung
   - » geringer Erschließungsaufwand
   - » Vermeidung Sprungkosten (soziale) Infrastruktur
6. Flexibilität + Umsetzungsorientierung

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

ZIELE + KRITERIEN

1. Orientierung an Zielen und Bedarfen von Regional-, Stadt- und Stadtteilentwicklung
2. Sparsamer Umgang mit Flächen
3. Zielgruppenorientierung, sozial und qualitativ hochwertige Entwicklung
4. Klimaorientierung und Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen
5. Wirtschaftliche Flächenentwicklung
6. **Flexibilität + Umsetzungsorientierung**
   - » Vorrang für kurzfristig verfügbare Flächen
   - » Benennung von Flächen etwas über den Bedarf hinaus
   - » schrittweise, bedarfsorientierte Flächenaktivierung

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

FRAGEN?

STADT KAMEN

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

Bovermannstraße 8
44141 Dortmund

Alfred Körbel, Kathrin Feigs

Tel. 0231-9520830
www.plan-lokal.de
kathrin.feigs@plan-lokal.de

TOP 5 „Masterplan Wohnen“ des Kreises Unna
hier: Bericht von Frau Dr. Sandra Maier, Sachgebietsleitung Planung und Wohnungswesen, Kreis Unna

STADT KAMEN

Masterplan Wohnungsbau

Dr. Sandra Maier,
Sachgebietsleitung Planung und Wohnungswesen

Sachstandsbericht, 15.02.2024

14. Februar 2024

Der Auftrag

- Kreistagsbeschluss (14.12.2021) zur Aufstellung eines Masterplans Wohnungsbau für den Kreis Unna (vgl. DS 253/21)
- Umsetzung in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Verwaltungen, den kommunalen- und privaten Wohnungsbauträgern **sowie** der Kommunal- und Kreispolitik

Ziel Masterplan Wohnungsbau

- Grundlagenermittlung für marktgerechten Neubauten, die Neustrukturierung des Wohnungsbestandes sowie des geförderten Wohnungsbaus
- Ziel: Schaffung von flächendeckend bezahlbarer, energetisch nachhaltiger und an den Bedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen orientierter attraktiver Wohnraum (z.B. Größe, Zimmeranzahl, Barrierefreiheit, Mobilität)
- Leitfaden, wie die Wohnungsbauentwicklung im Kreis Unna zukunftsgerichtet und marktgerecht gestaltet werden kann
- Handlungsansätze: Abstimmung von Angebot und Nachfrage und strategische Ansätze als Grundlage für weitere Entwicklungsprozesse

Einordnung des Masterplans Wohnungsbau

Aufgabe Kreis Unna

- Wohnungsmarktbeobachtung und -berichterstattung,
- Förderung von Mietwohnungs- und Eigenheimbau sowie Modernisierungsmaßnahmen,
- Erarbeitung qualifizierter Mietspiegel für acht Kommunen,
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe der Unterkunft, Grundstückswertermittlung durch den Gutachterausschuss etc.

↳ **Intention des Masterplans Wohnungsbau** geht jedoch deutlich über die genannten Instrumente und auch die planerischen Zuständigkeiten einer Kreisverwaltung hinaus.

Ergebnis des Masterplans Wohnungsbau

- interkommunale Zusammenarbeit im Bereich Wohnen,
- neue Potenziale, die für die kreisangehörigen Kommunen Mehrwerte schaffen können,
- regional abgestimmtes umsetzungsorientiertes Handlungskonzept mit ersten Maßnahmepaketen,
- einer Kooperations-, Umsetzungs- und Kommunikationsstrategie sowie dauerhaften Beteiligungsformaten,
- kurz-, mittel- und langfristige Aufgabenpakete, die von zeitlich befristeten Projekten bis zu Lösungen für definierte Aufgabenstellungen oder „Daueraufgaben“ reichen, für die eine Verstetigung der Umsetzung von Maßnahmen angestrebt wird.

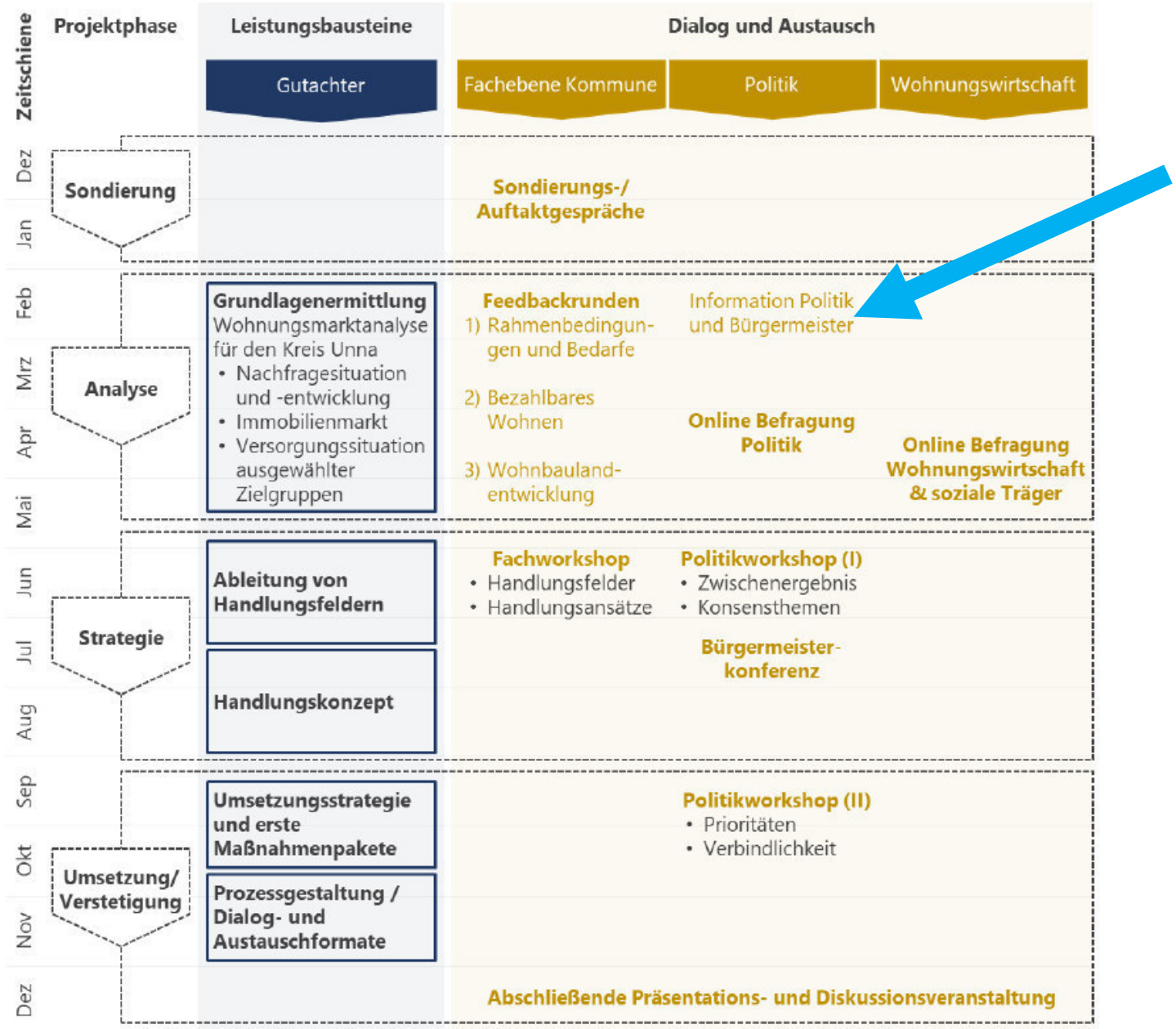
Bisheriges Vorgehen

- Auftaktgespräche mit kreisangehörigen Kommunen & ausgewählten Wohnungsunternehmen (Nov. 22 bis Mai 23)
- Gemeinsamer Workshop zur Rückkopplung und Diskussion der inhaltlichen Themenfelder (01.06.23)
- Ausschreibung und Beauftragung des Masterplans
- Bearbeitung des Masterplan Wohnungsbau durch
  Quaestio Forschung und Beratung GmbH und
  ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Ausblick auf den Erarbeitungsprozess des Masterplans und Beteiligung der Politik

Masterplan Wohnungsbau für den Kreis Unna

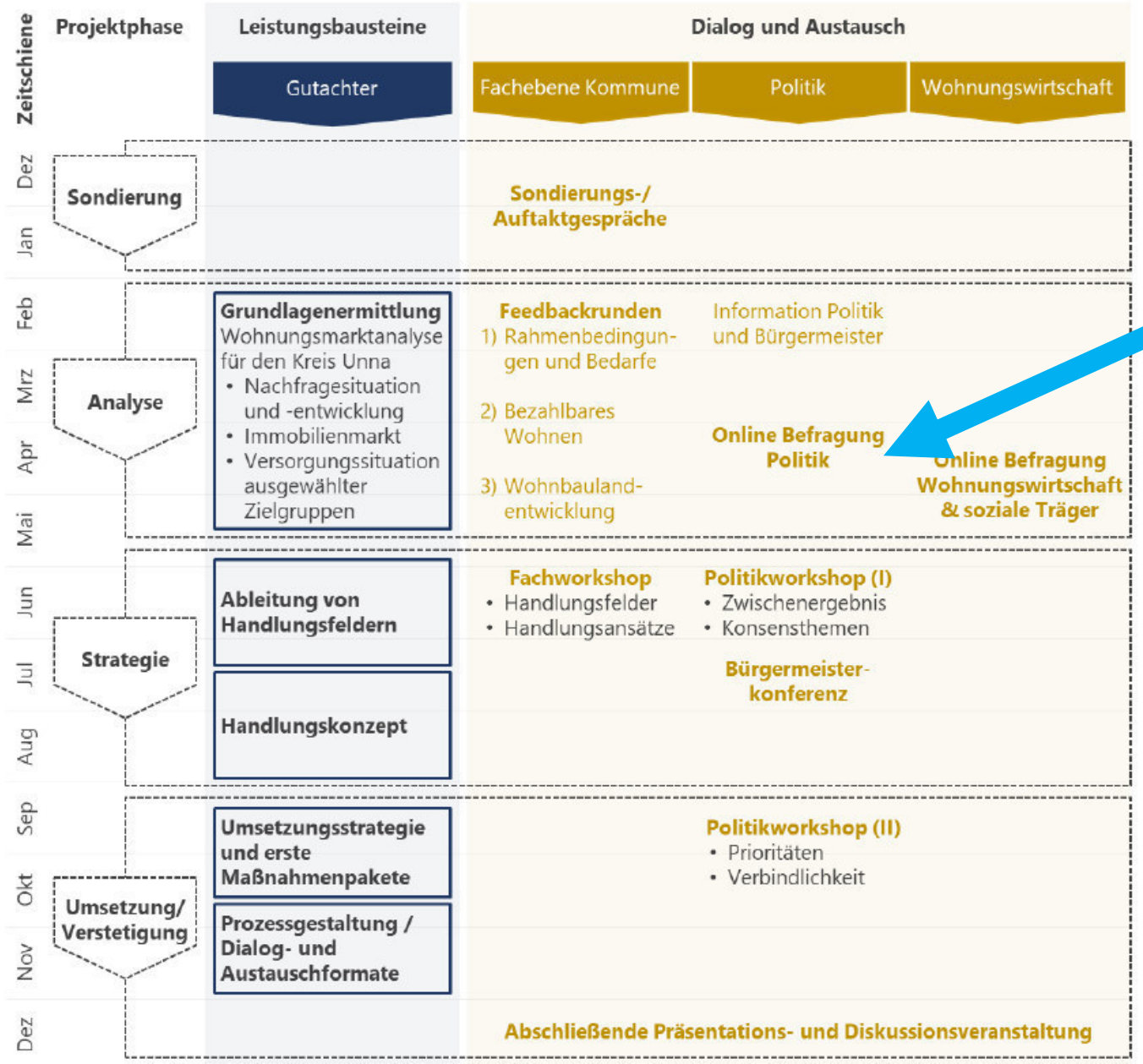
Projektfahrplan



KREIS UNNA

Masterplan Wohnungsbau für den Kreis Unna

Projektfahrplan

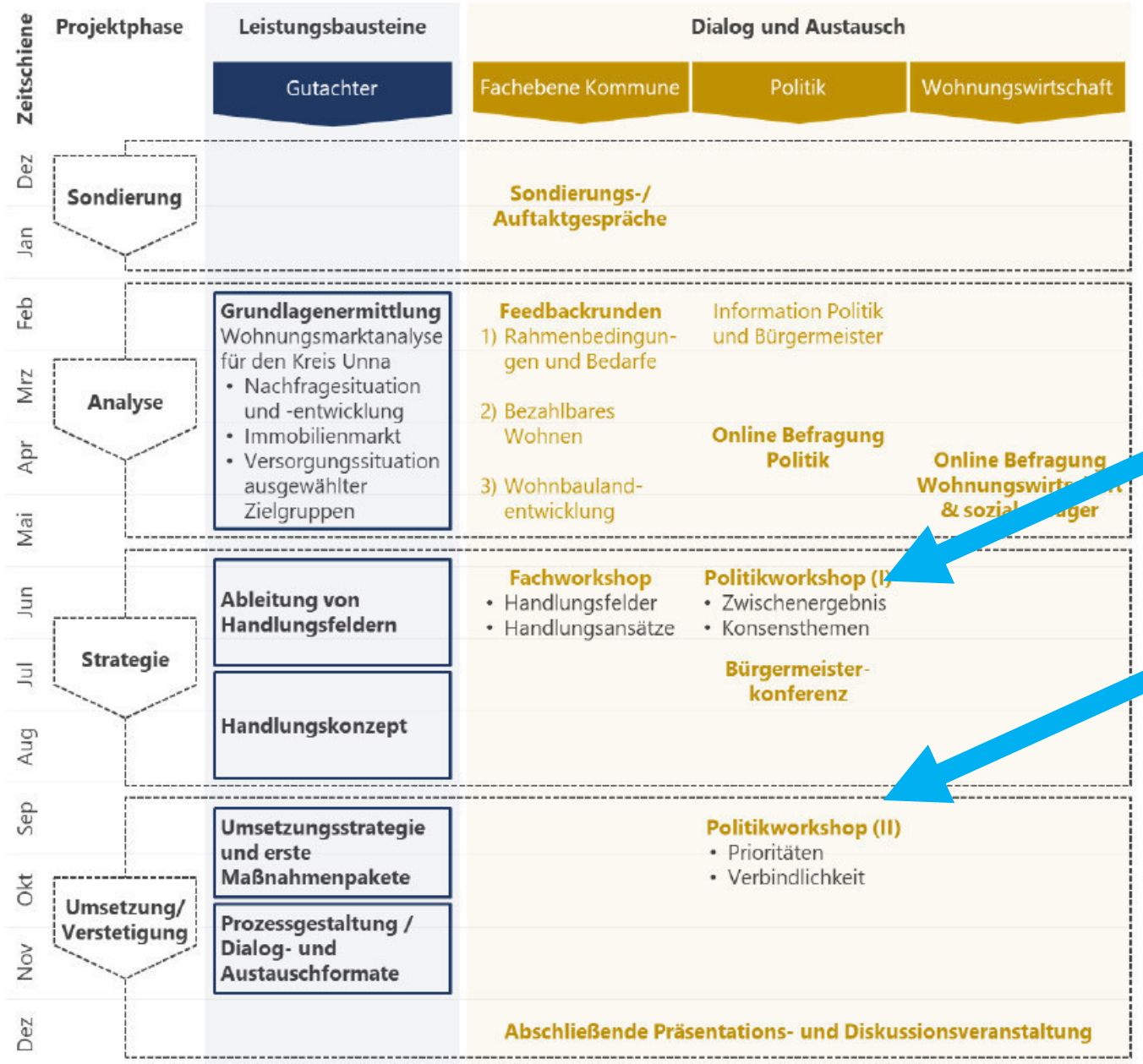


Befragung
Kommunalpolitik
Fachausschuss
Stadtplanung /
Stadtentwicklung

KREIS UNNA

Masterplan Wohnungsbau für den Kreis Unna

Projektfahrplan



Politikworkshop
Zusammensetzung
Mitglieder WKR
(Kreis: 18 Personen)
10 Kommunalpolitiker
Fachausschuss
Stadtplanung /
Stadtentwicklung

KREIS UNNA

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Kontakt
Kreis Unna | Der Landrat

Fachbereich 60: Bauen und Planen
Sachgebiet 60.4: Planung und Wohnungswesen

Friedrich-Ebert-Str. 17
59425 Unna

Info
Der Kreis Unna ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Er wird vertreten durch Landrat Mario Löhr, Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna.
Gerichtsstand: Unna

Weitere Informationen: kreis-unna.de/impressum

Copyright
Sämtliche Urheberrechte an den Inhalten dieser Präsentation stehen ausschließlich dem Kreis Unna zu. Wir haben keine Einwände, wenn Sie Einzelkopien von Seiten oder Teilen davon für Ihren Privatgebrauch fertigen, vorausgesetzt, dass der Urheberrechtshinweis des Kreises Unna erhalten bleibt. Es ist jedoch ohne ausdrückliche Genehmigung untersagt, Seiten oder Teile davon herunterzuladen, um sie kommerziellen Zwecken zuzuführen.

KREIS UNNA

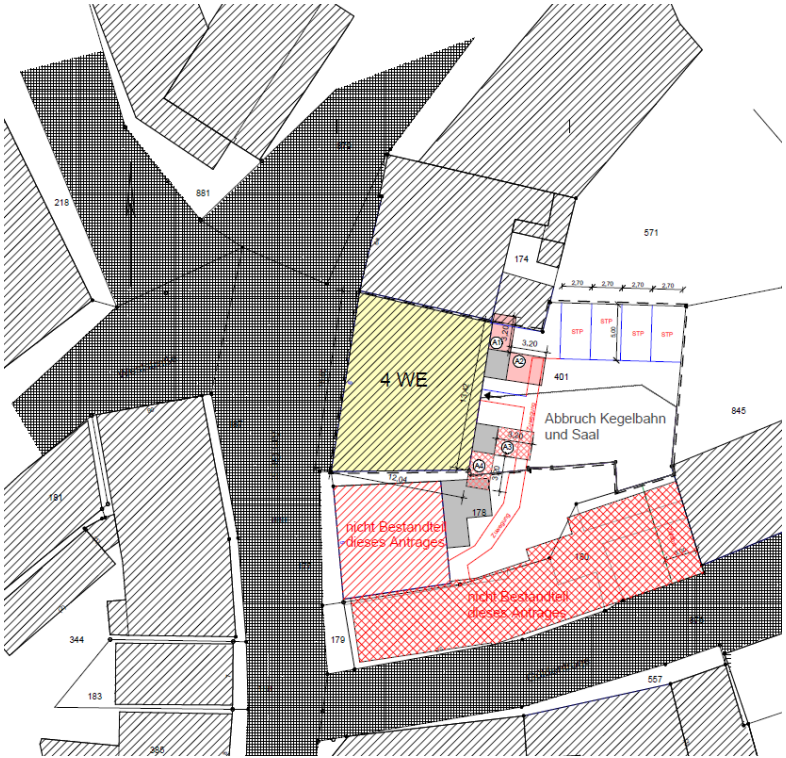
TOP 6 Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK): Information über den „Gestaltungsleitfaden Lebensmitteleinzelhandel“

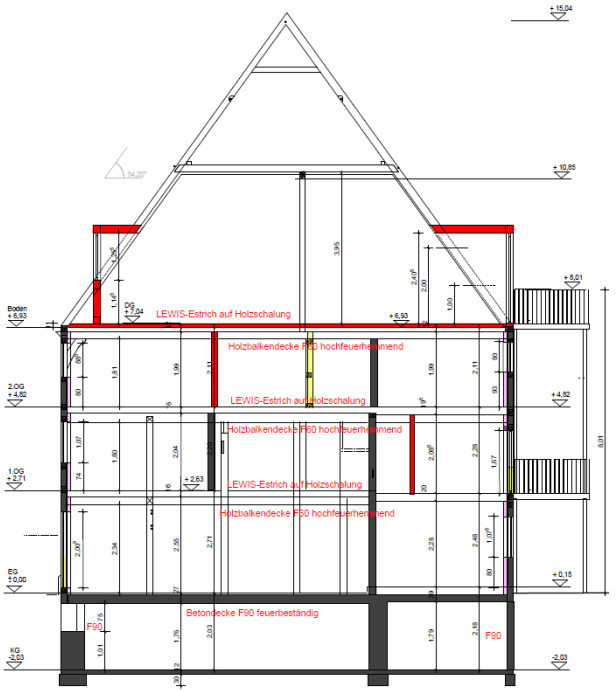
STADT KAMEN

TOP 7 Bauvorhaben im Stadtgebiet

STADT KAMEN

TOP 7 Bauvorhaben im Stadtgebiet - Am Geist (ehem. Malibu)

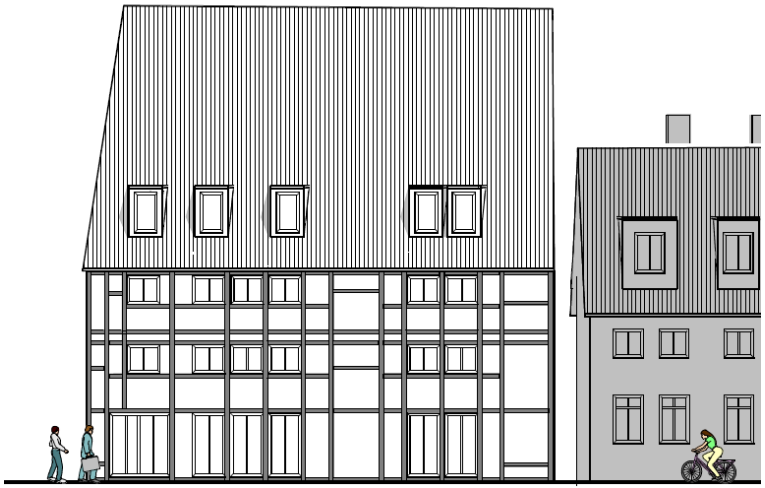




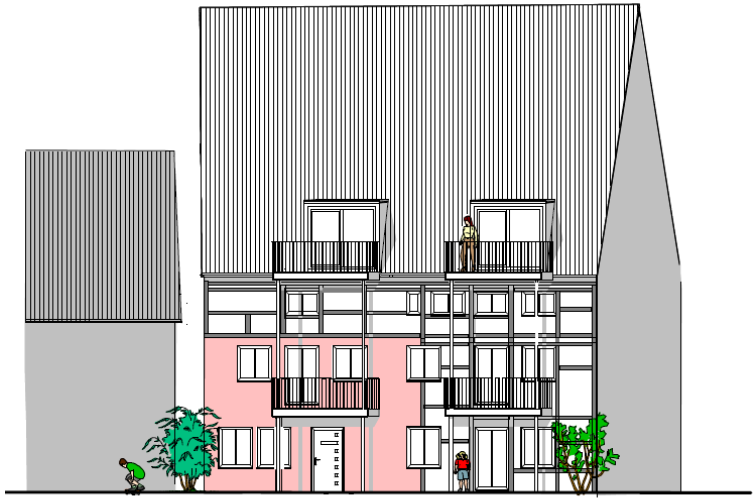
SCHNITT C-C

STADT KAMEN

TOP 7 Bauvorhaben im Stadtgebiet - Am Geist (ehem. Malibu)



WESTEN

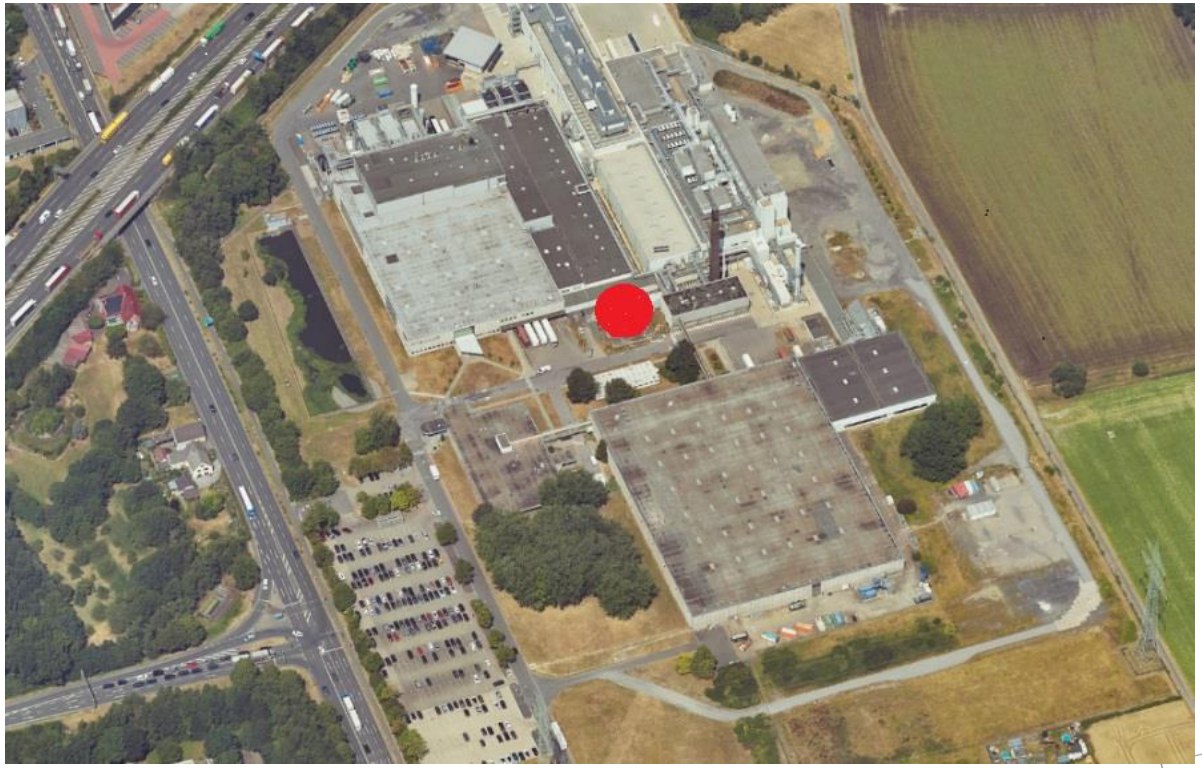


OSTEN

neue Fassade wegen Abbruch Kegelbahn und Saal

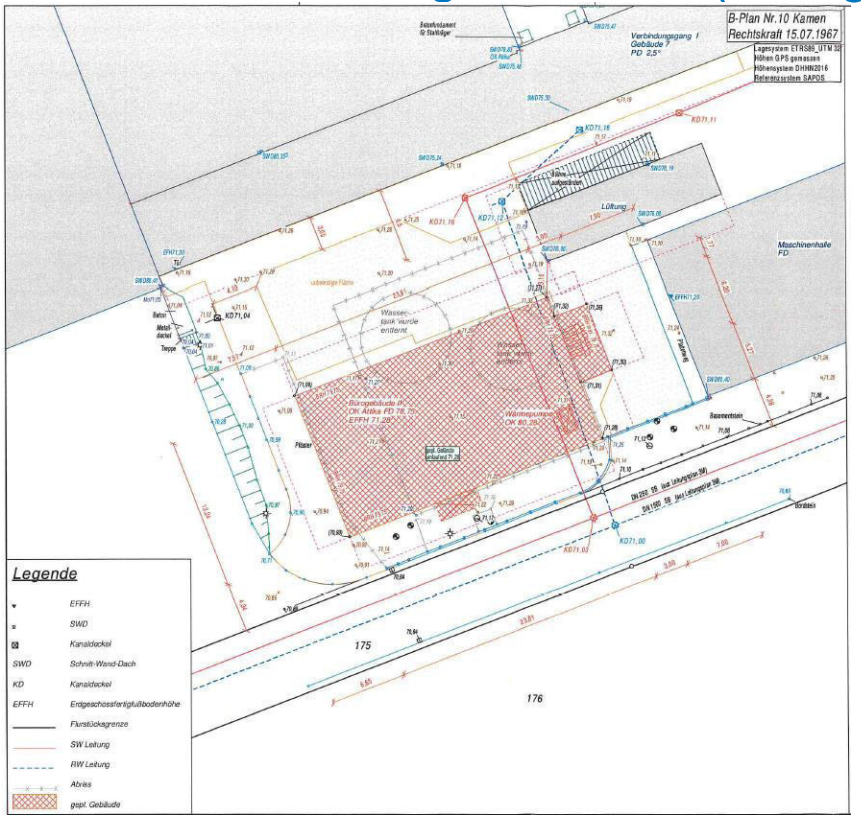
STADT KAMEN

TOP 7 Bauvorhaben im Stadtgebiet - 3M (Bürogebäude)



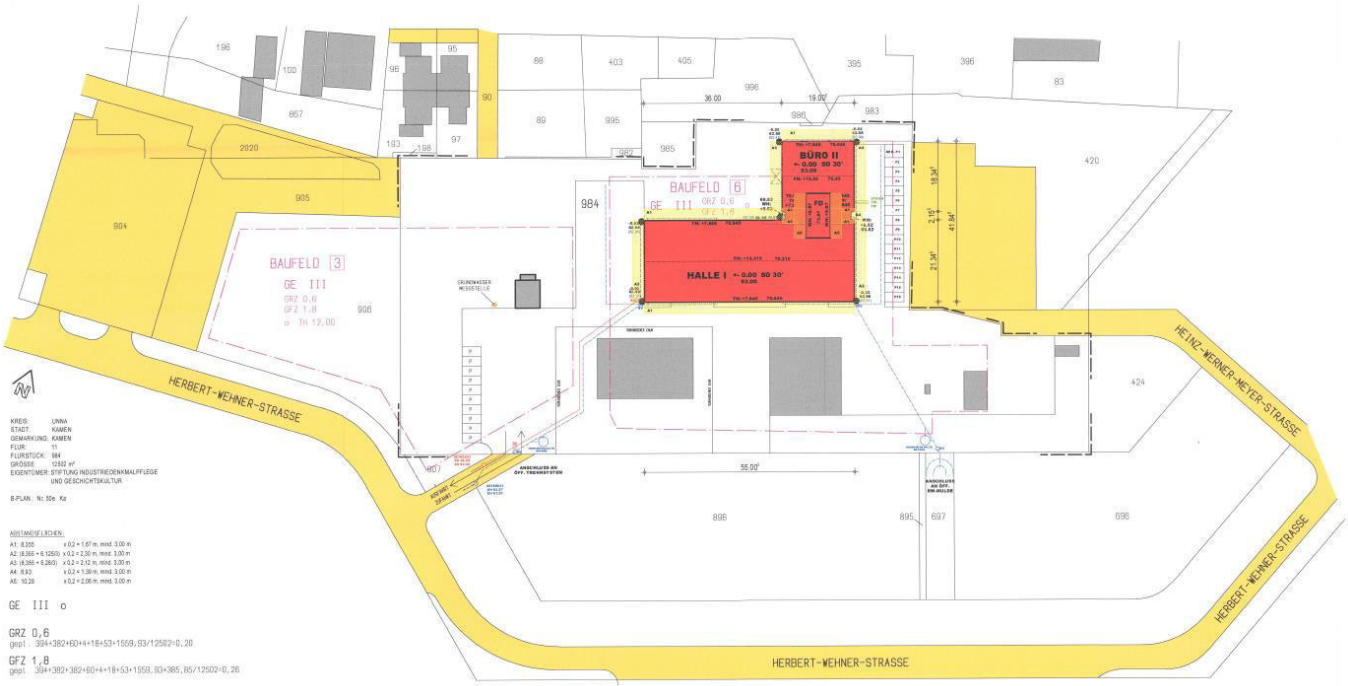
STADT KAMEN

TOP 7 Bauvorhaben im Stadtgebiet - 3M (Bürogebäude)



STADT KAMEN

TOP 7 Bauvorhaben im Stadtgebiet - Technopark Dr. Bünger (Montagehalle, Verwaltungsgebäude)



STADT KAMEN

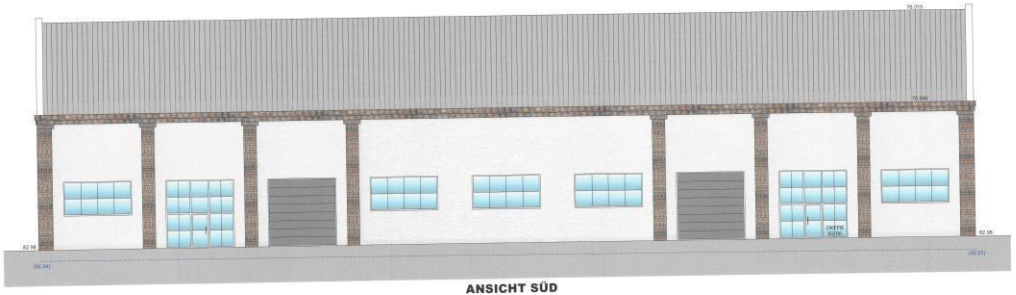
TOP 7 Bauvorhaben im Stadtgebiet - Technopark Dr. Bünger

ANSICHT OST

ANSICHT WEST

STADT KAMEN

TOP 7 Bauvorhaben im Stadtgebiet - Technopark Dr. Bünger

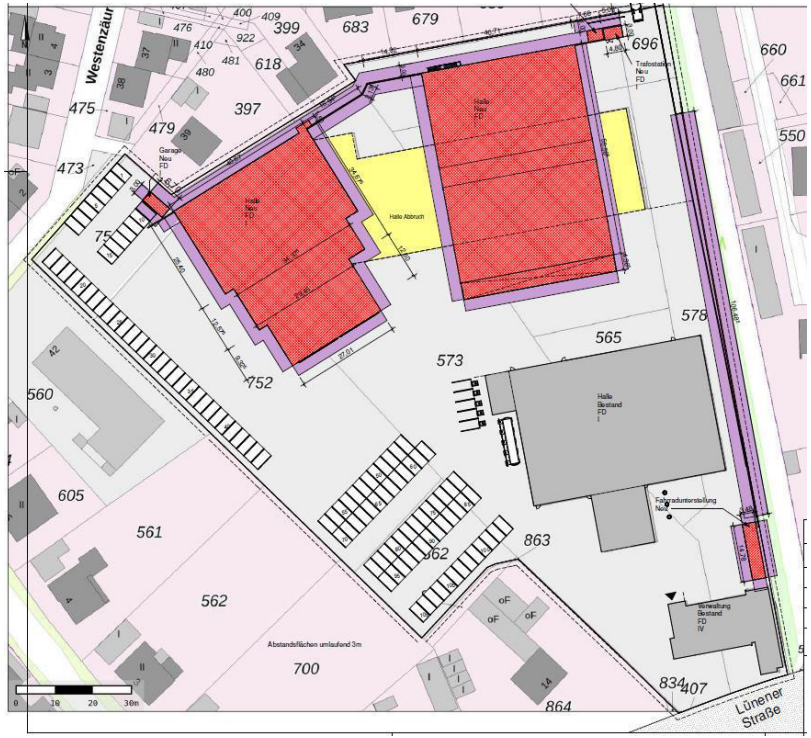


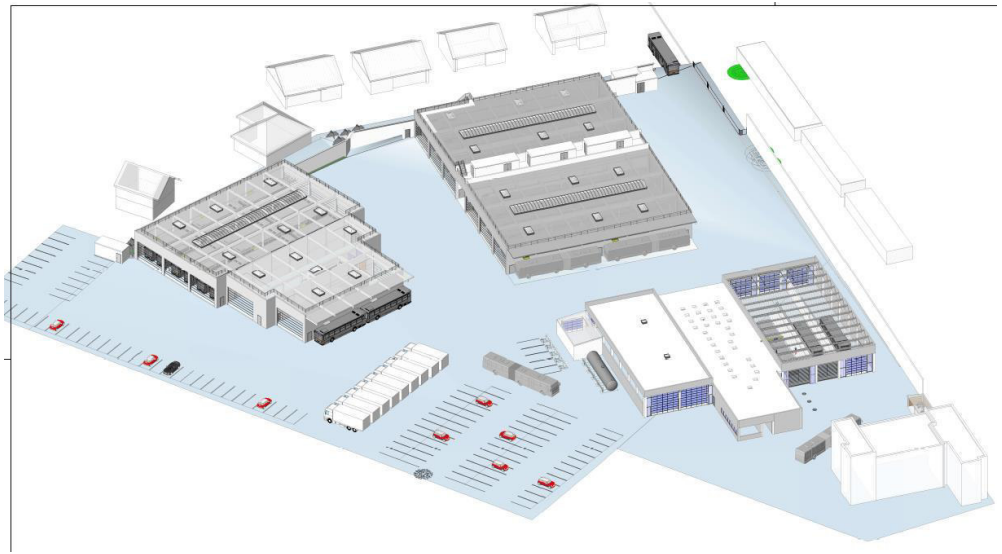
ANSICHT SÜD

ANSICHT NORD

STADT KAMEN

TOP 7 Bauvorhaben im Stadtgebiet - VKU





STADT KAMEN

TOP 8 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen

STADT KAMEN

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT.

STADT KAMEN