



# Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

**Vorlage**

**Nr. 029/2024**

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 03.04.2024

## Beschlussvorlage

öffentlich

HFA

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

Bezeichnung des TOP

Bebauungsplan Nr. 80 Ka - „Kamener Knapp“, Stadt Kamen  
hier: Aufstellungsbeschluss

### **Beschlussvorschlag:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 Ka – „Kamener Knapp“ gem. § 2 (1) BauGB (die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes sind aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich).
2. Die Verwaltung wird mit der Planerarbeitung sowie der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

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

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet liegt im Norden der Stadt Kamen, unmittelbar südlich der Autobahn A2 und stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Straße „Kamener Knapp“ im Westen,
- das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 133, Flur 13, Gemarkung Kamen bzw. dem Fußweg „Kamener Knapp“ im Norden,
- die Sportflächen des Boulodromes 1. Pétanque Club 99, Kamen e.V. im Osten sowie
- die Wohnbebauung entlang der Straßen „Auf dem Brink“ bzw. „Am Hang“ im Süden.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum eines privaten Eigentümers. Seitens des Eigentümers wird die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohnquartier angestrebt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 Ka „Kamener Knapp“ wird der stetigen Nachfrage und dem Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere des öffentlichen-geförderten Wohnungsbaus Rechnung getragen. Im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung im Süden und Osten ergibt sich durch die Entwicklung des Plangebietes eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbestandes in nördlicher Richtung.

In Absprache mit der Stadt Kamen wurde das Stadtplanungsbüro WoltersPartner durch den Eigentümer mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes für das Plangebiet beauftragt (siehe beigefügter Lageplan). Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs stand die Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- Doppel- und Reihenhäusern im Fokus. Darüber hinaus ist die Möglichkeit einer Mehrfamilienhausbebauung entlang der Straße „Kamener Knapp“ vorgesehen, um eine Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungsformen und -größen zu ermöglichen. Im weiteren Verfahren ist die Möglichkeit der Schaffung von öffentlich-geförderten Wohneinheiten im Plangebiet zu prüfen. Im Sinne eines klimaangepassten Städtebaus und als Reaktion auf die zunehmenden Starkregenereignisse, soll die Entwässerung der überwiegenden Flächen des Plangebietes über ein Regenrückhaltebecken erfolgen. Dafür wird die Inanspruchnahme der Fläche westlich des Boulodromes notwendig, auf der teilweise die Errichtung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens geplant wird.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes wurde eine überschlägige Berechnung der Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie der Anzahl der potenziell möglichen Grundstücke durchgeführt. Im Ergebnis wäre die Realisierung von 58 Grundstücken mit einer Einzel-Doppel- oder Reihenhausbauung denkbar. Zudem könnte ein Grundstück der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern dienen. Die detaillierten städtebaulichen Kenndaten sind der beigefügten Planzeichnung zu entnehmen.

Der Regionalplan Ruhr des RVR weist das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen wird der westliche Bereich des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ und der östliche Bereich als „Grünfläche“ dargestellt. Das Plangebiet wird zudem im nördlichen und östlichen Randbereich von der Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, überlagert. Der Landschaftsplan des Kreises Unna, Raum Kamen - Bönen, sieht keine konkreten Festsetzungen für den Bereich vor. Damit entspricht die Entwicklung des Plangebietes in weiten Teilen den übergeordneten Fachplanungen.

Das Bauleitplanverfahren ist gem. §§ 2 – 4 BauGB durchzuführen. Damit wird ein Umweltbericht, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB erforderlich. Darüber hinaus ist eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I durchzuführen.

Aufgrund der derzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan wird zudem eine parallele 6. Flächennutzungsplanänderung notwendig, mit der das gesamte Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird.

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

## **Anlagen:**

Übersichtsplan