



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

Vorlage

Nr. 059/2016

vom: 15.06.2016

Beschlussvorlage

öffentlich

HFA

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

Bezeichnung des TOP

Bebauungsplan Nr. 78 Ka "Wohnen am Fluss"

hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 Ka „Wohnen am Fluss“.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 7,7 ha und wird begrenzt durch:

- die Wilhelm-Bläser-Straße im Süden,
- die Grenze der bestehenden Sportflächen im Westen,
- die Seseke im Norden sowie
- den Eilater Weg im Osten.

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

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

Das südwestlich der Kamener Innenstadt gelegene Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsraum der Seseke wurde bis 2015 im Wesentlichen durch verschiedene Sportplätze genutzt. Der östliche Teil des Plangebietes wird durch ein Wäldchen sowie temporäre Freiflächennutzungen (Beachvolleyball, Parken) geprägt.

Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsweisenden Optimierung der städtischen Sportanlagen hat die Stadt Kamen im Rahmen des Sportflächenentwicklungskonzepts beschlossen, an Stelle einer Sanierung bestehender Sportanlagen, die Anlagen im Bereich Hemsack sowie die Sportanlagen Lüner Höhe aufzugeben und an Stelle dessen das Sportzentrum Gutenbergstraße sowie das Jahnstadion auszubauen. Damit stehen die Flächen nördlich der Wilhelm-Bläser-Straße für eine alternative Nutzung zur Verfügung.

Mit der Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche soll dabei dem weiterhin bestehenden Bedarf nach Wohnbauflächen in Kamen Rechnung getragen werden. Die inhaltliche Ausrichtung des städtebaulichen Konzeptes basiert auf den Ergebnissen des „Handlungskonzeptes Wohnen“ der Stadt Kamen aus dem Jahr 2014. Entsprechend dieses Konzeptes sollen im Plangebiet Bauflächen für ein differenziertes Wohnungsangebot vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus realisiert werden.

Aufgrund der integrierten Lage und der Nähe zur Innenstadt besitzt das Plangebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung von verdichtetem Wohnungsbau und kann somit einen

Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Kamen leisten. Alle Angebote des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Das Plangebiet ist infrastrukturell sowohl per Rad und zu Fuß als auch mit dem ÖPNV sehr gut angebunden (Bahnhof in fußläufiger Entfernung). Eine besondere Qualität besitzt die Fläche aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zum angrenzenden attraktiven Landschaftsraum der Seseke sowie zum Freiraum Westicker Feld, die als Naherholungsgebiet dienen.

Im Jahre 2014 hat die Stadt Kamen eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt, in der die Potenziale und Restriktionen einer Umnutzung der Sportflächen durch Wohnbebauung untersucht wurden.

Als Grundlage für diese Rahmenplanung wurden im Vorgriff auf die Bauleitplanung bereits verschiedene Untersuchungen erarbeitet:

- Schalltechnische Untersuchung
- Geruchsgutachten
- Artenschutzprüfung
- Klimaökologische Untersuchung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die aus dem südlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet „Hemsack“ sowie dem südöstlich gelegenen städtischen Freibad auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch die Einhaltung eines Abstands zur Wilhelm-Bläser-Straße bezogen auf den Gewerbelärm gewährleistet werden kann. Ebenso kann der Immissionsschutz zu dem östlich gelegenen Freibad durch einen entsprechenden Abstand der Wohnbebauung eingehalten werden.

Darüber hinaus wurden die Auswirkungen der westlich des Plangebietes bestehenden Pferdehaltung und der Kläranlage im Bezug auf mögliche Geruchsemissionen gutachterlich betrachtet. Auch hier können die geltenden Immissionsrichtwerte durch die Wahrung ausreichender räumlicher Abstände gewährleistet werden.

Als wesentliche Planungsvorgabe der durchgeführten Artenschutzprüfung wird im Zuge der Planung der Erhalt des im Osten des Plangebietes gelegenen Wäldchens berücksichtigt, da sich hier der Rückzugsort einer Dohlenpopulation befindet. Zudem sind die in der derzeitigen Situation landschaftlich prägenden Baumreihen zu erhalten, da diese eine Leitlinie für Feldermäuse darstellen.

Im Zuge der klimaökologischen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch die Bebauung der bisherigen Sportflächen keine Beeinträchtigung des Luftaustauschs und der Versorgung der Innenstadt mit Kalt-/ und Frischluft ausgelöst wird. Entscheidend für die Kalt-/ Frischluftversorgung der Innenstadt sind demnach vielmehr die unmittelbar entlang der Seseke gelegenen Freiflächen.

In der Rahmenplanung wurde eine überwiegend südausgerichtete Bebauungsstruktur entwickelt, die eine nachhaltige optimale Nutzung solarenergetischer Potenziale ermöglicht. Hierdurch sowie durch die städtebaulich integrierte Lage in räumlicher Nähe zur Kamener Innenstadt wird die Planung auch den Zielen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Kamen gerecht (z. B. Maßnahme Nr. 04 „Klimaschutz in der Stadtplanung“).

Während der überwiegende Teil des Plangebietes für unterschiedliche Arten von Einfamilienhäusern vorgesehen werden könnte, könnten andere Wohnformen und Gebäudetypologien den Rand zum Naherholungsgebiet der Seseke definieren. Die bestehenden Baumreihen und Alleen im Plangebiet werden dabei als gliedernde Elemente in die städtebauliche Planung einbezogen.

Das im Nordosten des Plangebietes gelegene „Solarhaus“, ein energieautarkes Gebäude mit 27 Wohneinheiten, soll zudem in die städtebauliche Gesamtplanung integriert werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen erforderlich. Dieser stellt entsprechend der bisherigen Nutzung die Flächen im Plangebiet überwiegend als „Grünflächen“ dar. Im Nordosten des Ände-

rungsbereichs am Eilater Weg ist eine Teilfläche als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im Hinblick auf die der Stadt Kamen regionalplanerisch zugestandenen Siedlungsflächenpotenziale wird aufgrund der im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes angestrebten Siedlungsflächenerweiterung eine Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet im Flächennutzungsplan erforderlich. Die Festlegung dieser Flächen erfolgt im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan.

Anlagen:

Lageplan