



STADT KAMEN

Planungs- und Straßenverkehrsausschuss

5. Sitzung, 10. Oktober 2019

- Einwohnerfragestunde
- Städtebauliche Entwicklung Hemsack
hier: Sachstandsbericht der Verwaltung
 - Flächennutzungsplan der Stadt Kamen
hier: 2. u. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen
 - Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka „Hemsack“
 - Neuauftellung des Bebauungsplanes Nr. 51.1 Ka
„Gewerbegebiet Hemsack“
 - Neuauftellung des Bebauungsplanes Nr. 73 Ka
„Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Hemsack“
 - Neuauftellung des Bebauungsplanes Nr. 78 Ka „Wohnen am Fluss“
- Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen



Einwohnerfragestunde

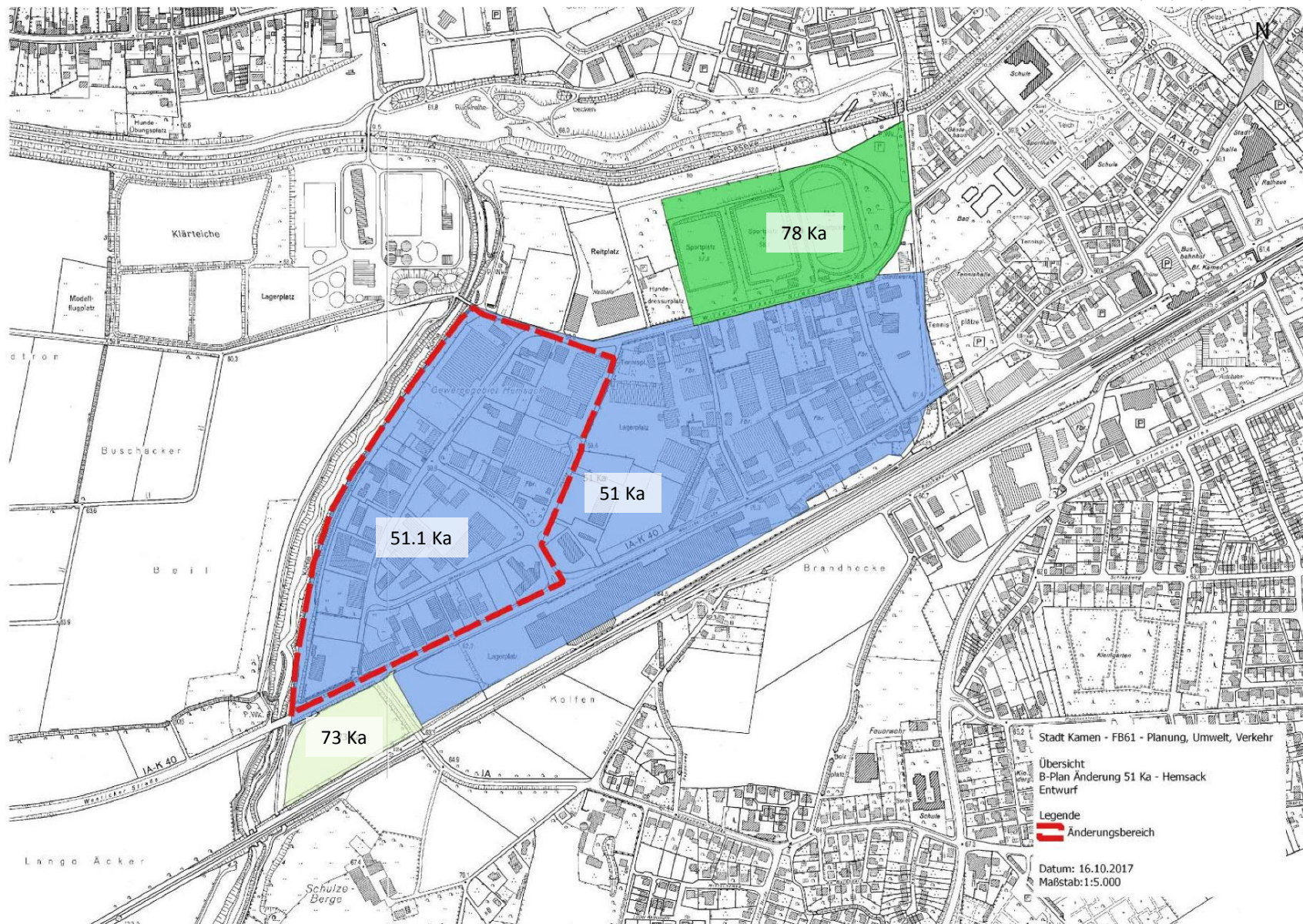


Städtebauliche Entwicklung Hemsack

Sachstandsbericht der Verwaltung

Inhalt

- Flächennutzungsplan Stadt Kamen
hier: 2. u. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka „Hemsack“
- Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“
- Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 Ka „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Hemsack“
- Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 Ka „Wohnen am Fluss“



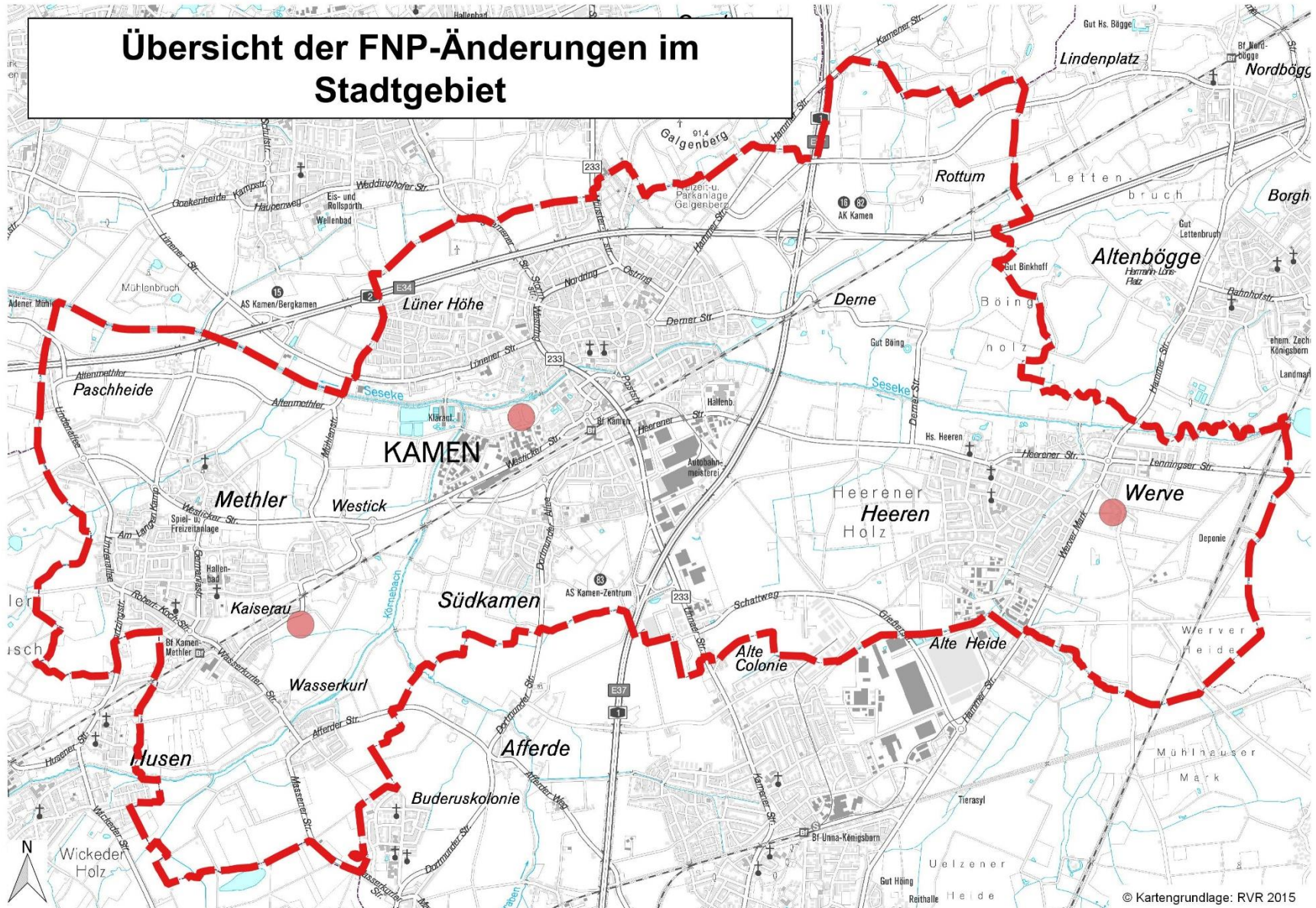
Flächennutzungsplan Stadt Kamen

hier: 2. u. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Flächennutzungsplan 2. Änderung

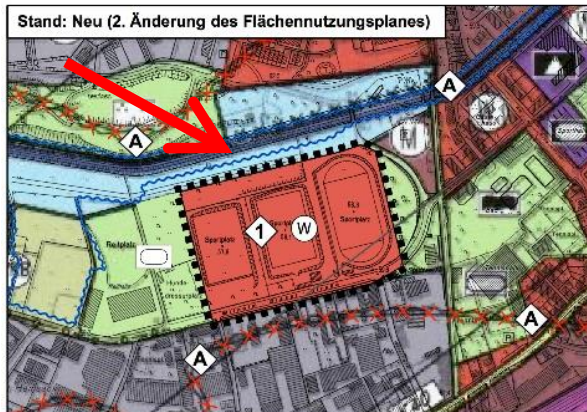
- 28.06.2016 Beschluss der Einleitung des Änderungsverfahrens
- frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB im 4. Quartal 2019

Übersicht der FNP-Änderungen im Stadtgebiet

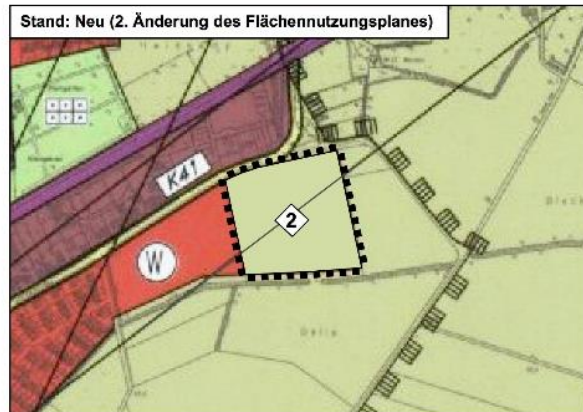


Flächennutzungsplan 2. Änderung (Entwurf Stand 10/2019) - Übersicht

Bereich: Am Hemsack



Bereich: Methler

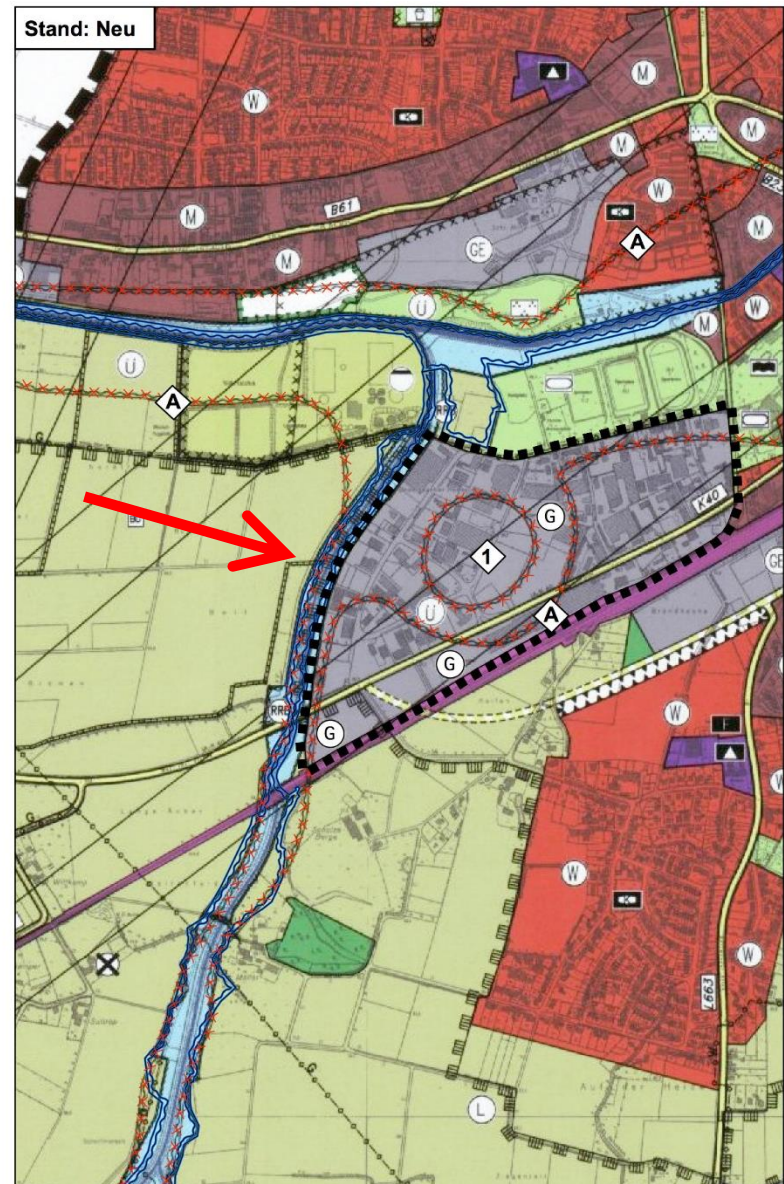
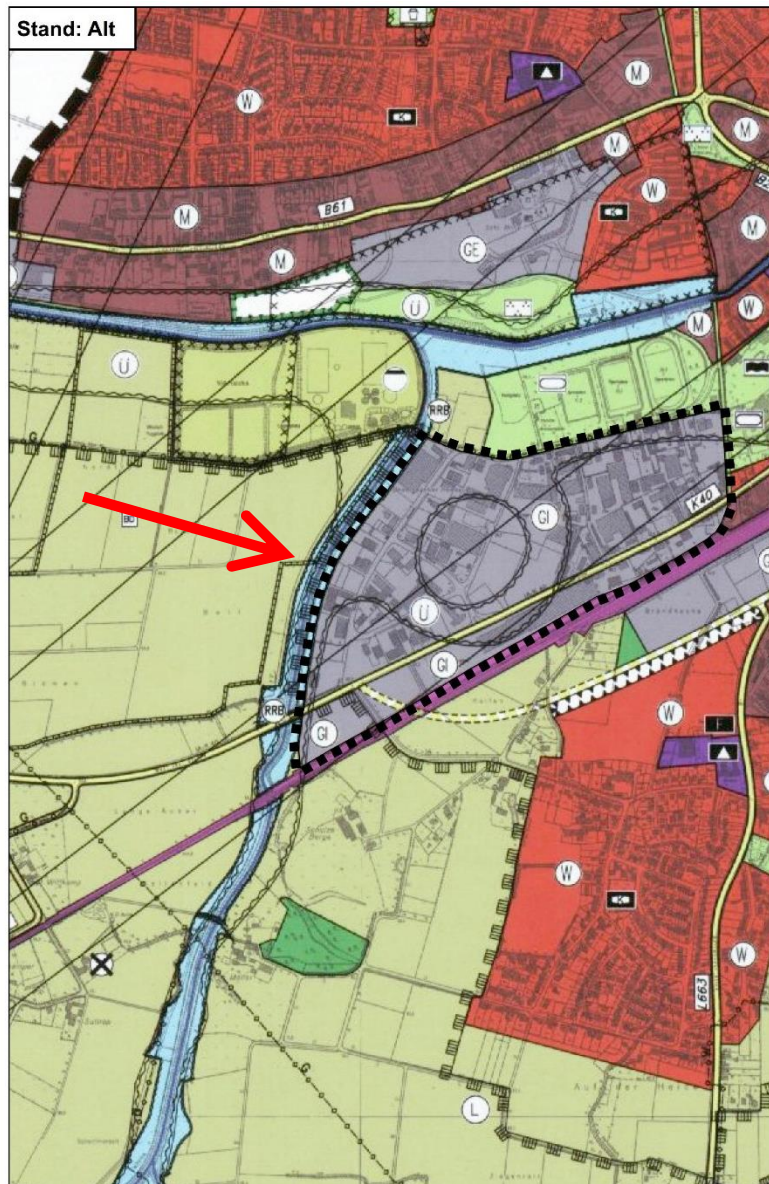


Bereich: Heeren-Werve



Flächennutzungsplan 3. Änderung

- 02.07.2019 Beschluss der Einleitung des Änderungsverfahrens
- frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB im 4. Quartal 2019



Flächennutzungsplan 3. Änderung (Entwurf Stand 05/2019)

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka „Hemsack“



B-Plan 51 Ka – Übersicht und Änderungsbereich

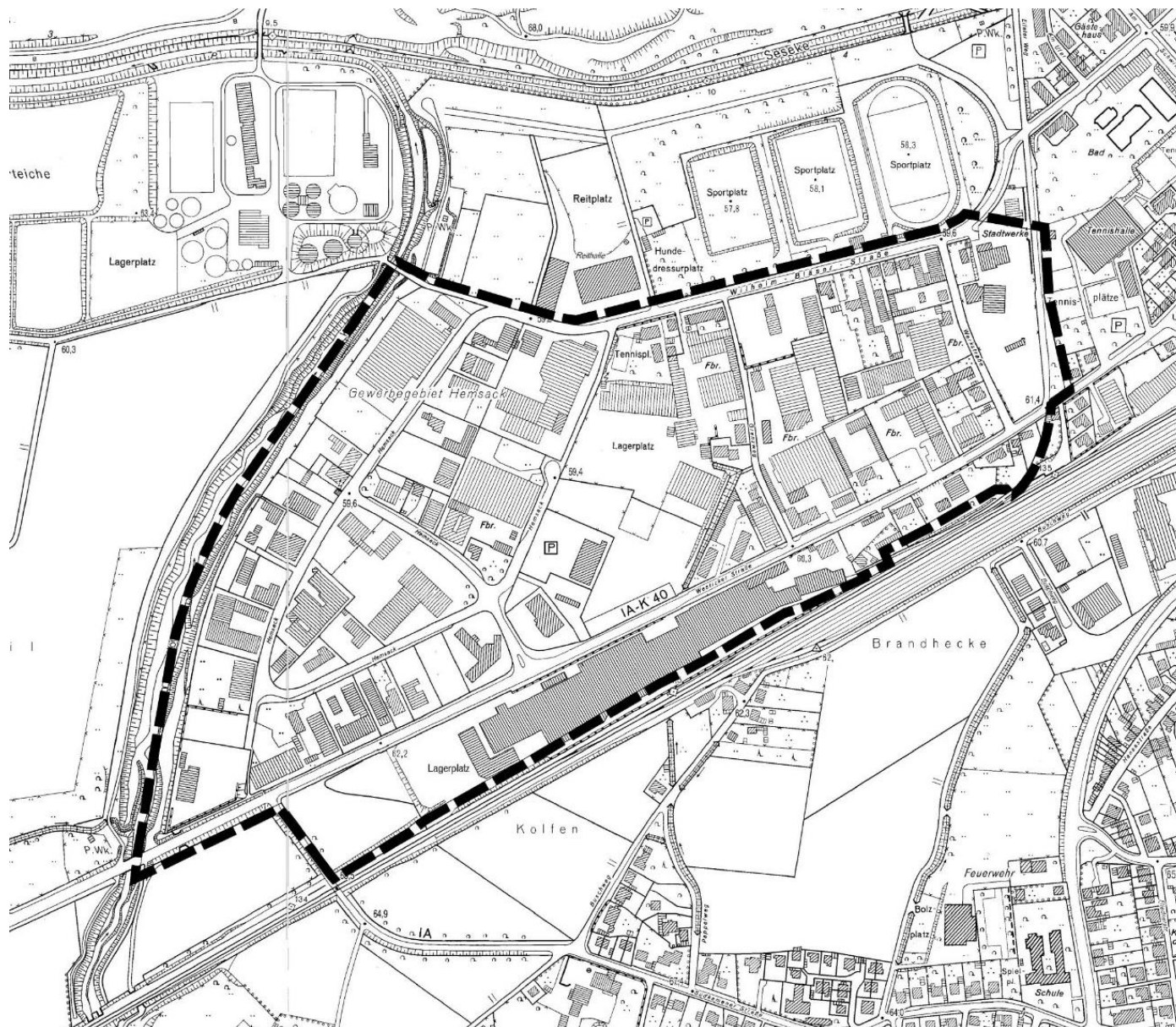
■ Planungsrechtliche Einordnung B-Plan 51 Ka

- 02.07.2019 Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens
- Bebauungsplan Nr. 51 Ka Hemsack aus dem Jahr 1980 setzt Industriegebiet nach § 9 BauNVO fest
- Zielsetzung der Planung: Ausweisung als Gl_b
- Industriegebiete dienen nach § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind
- Wohnen ist grundsätzlich unzulässig, jedoch ausnahmsweise Zulässigkeit von betriebsbedingtem Wohnen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber)
→ Unzulässigkeit einer anderen (Wohn-)Nutzung (gilt auch für schon vorhandene Wohngebäude)
- bereits 1980 war in dem Gebiet in nennenswertem Maße Wohnnutzung vorhanden
- derzeit Gemengelage: lediglich ein industriegebietstypischer Gewerbebetrieb, sonstige Gewerbebetriebe und eine Vielzahl an Wohneinheiten (davon der Großteil nicht betriebsbedingt)
→ vorhandene Nutzung entspricht damit offensichtlich nicht der festgesetzten Nutzungsart

- Bebauungsplan konnte die ihm zugedachte städtebauliche Steuerungsfunktion gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB von Anfang an nicht vollständig erfüllen
- Funktionslosigkeit des Bebauungsplans, da tatsächliche Verhältnisse teilweise vom Planungsinhalt abweichen und eine Verwirklichung des Planungsziels zu überprüfen ist
- Nutzungsarten der Gemengelage entsprechen keinem der in der BauNVO bezeichneten Gebiete
- aktuell Mischgebietscharakter, scheinbar konfliktfreies Nebeneinander gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen



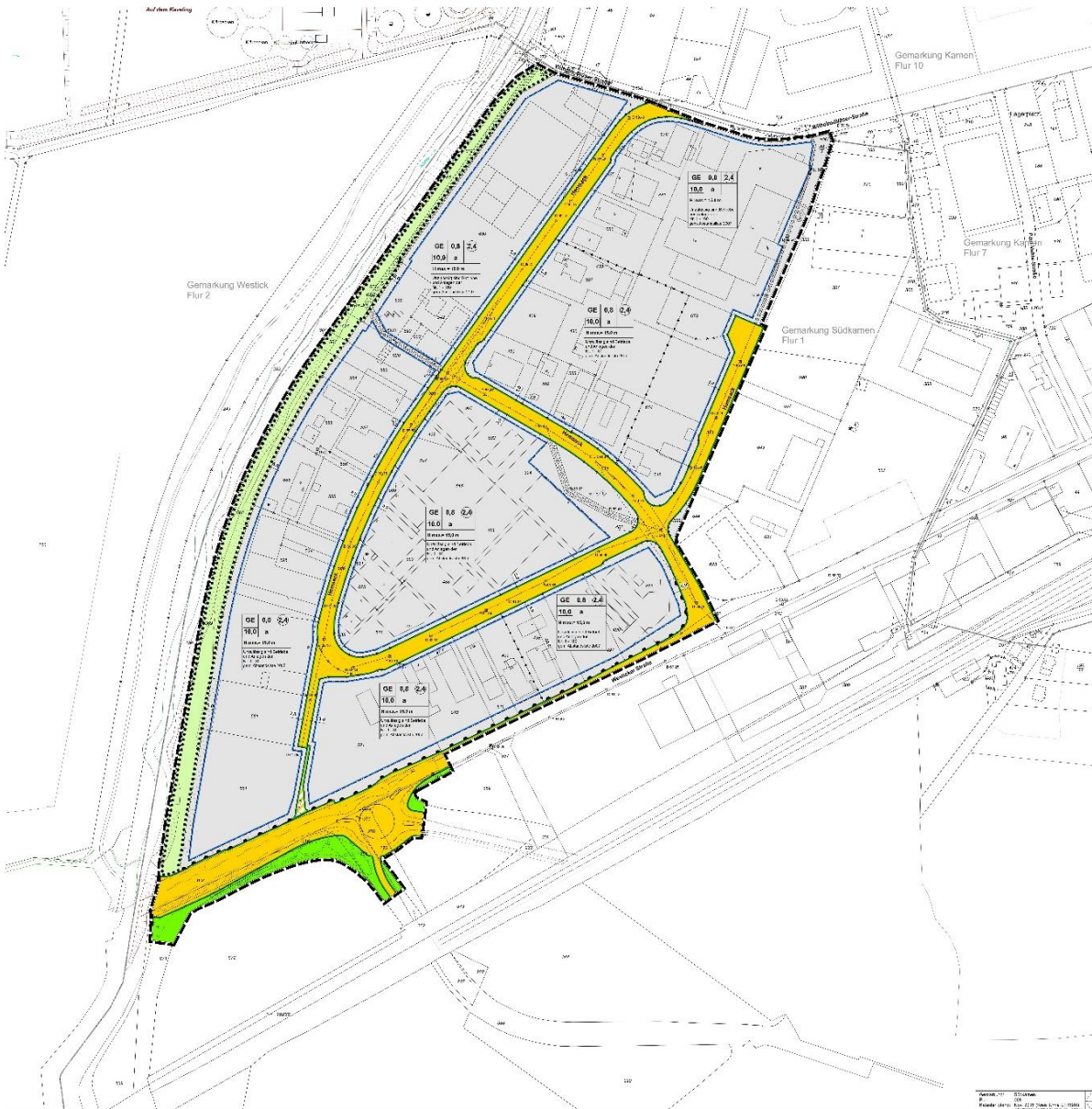
Analyse der Wohnnutzung



B-Plan 51 Ka – Aufhebungsbereich

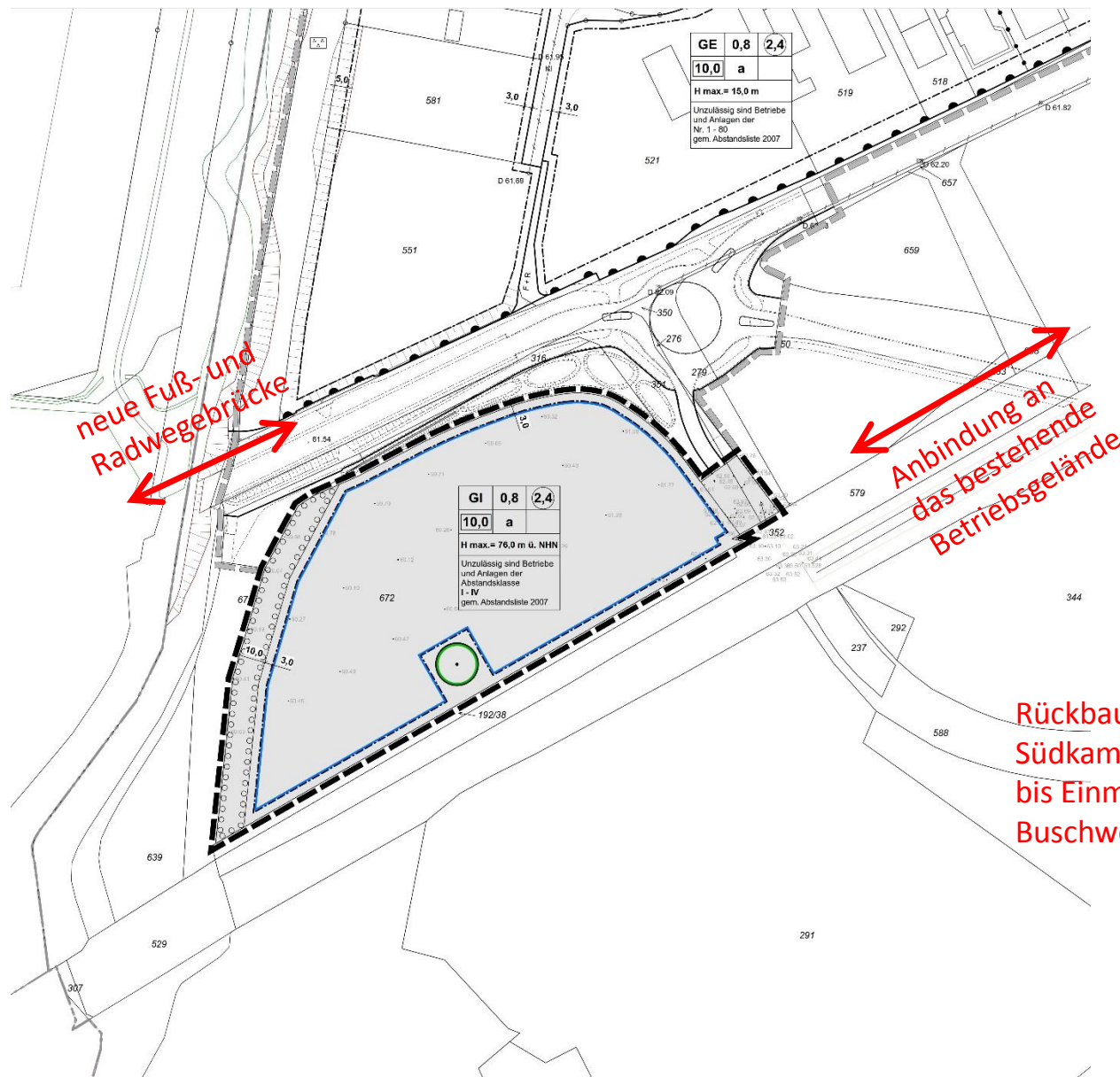
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“

- Aufstellungsbeschluss:
02.07.2019



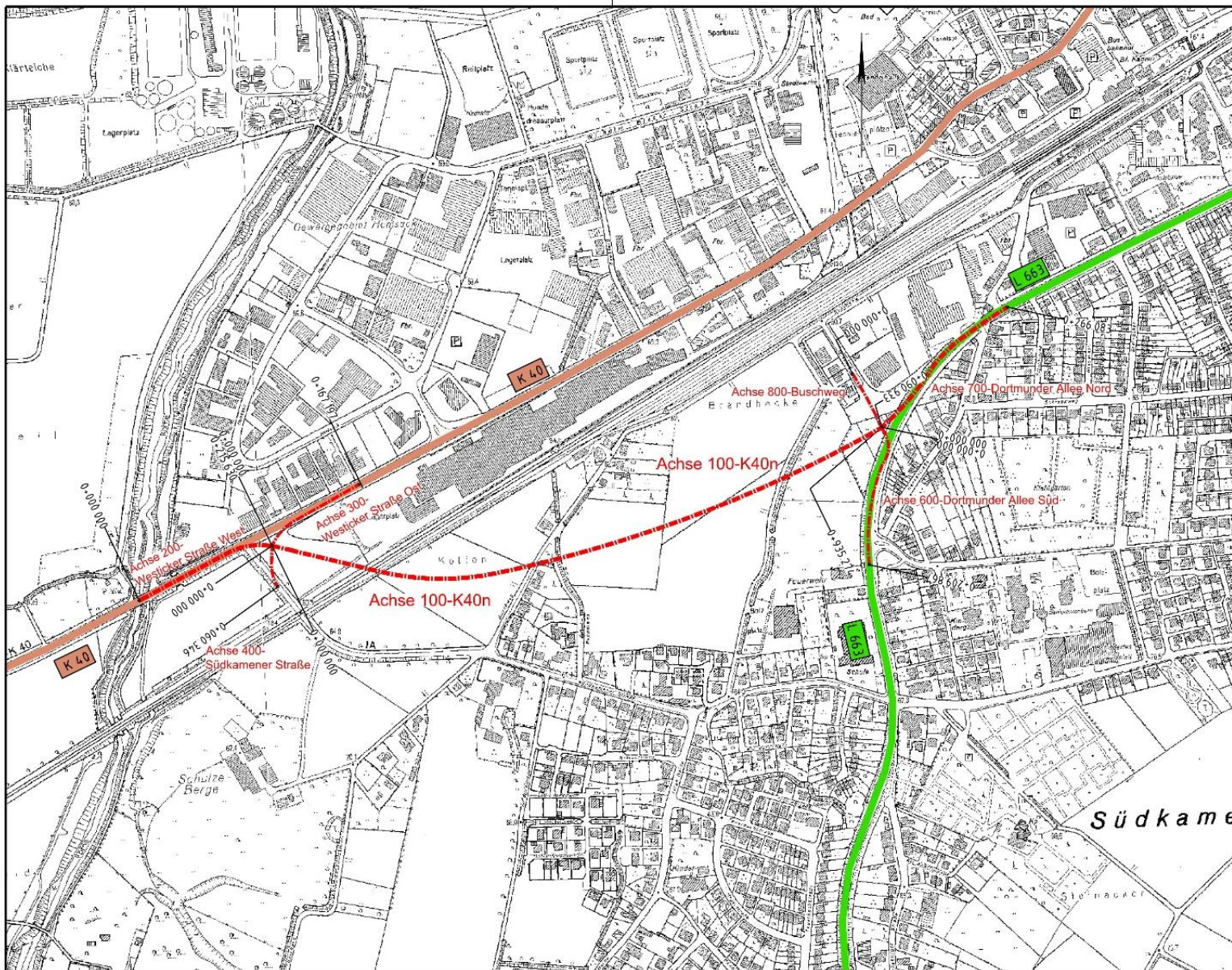
B-Plan 51.1 Ka – Neuaufstellung

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 Ka „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Hemsack“



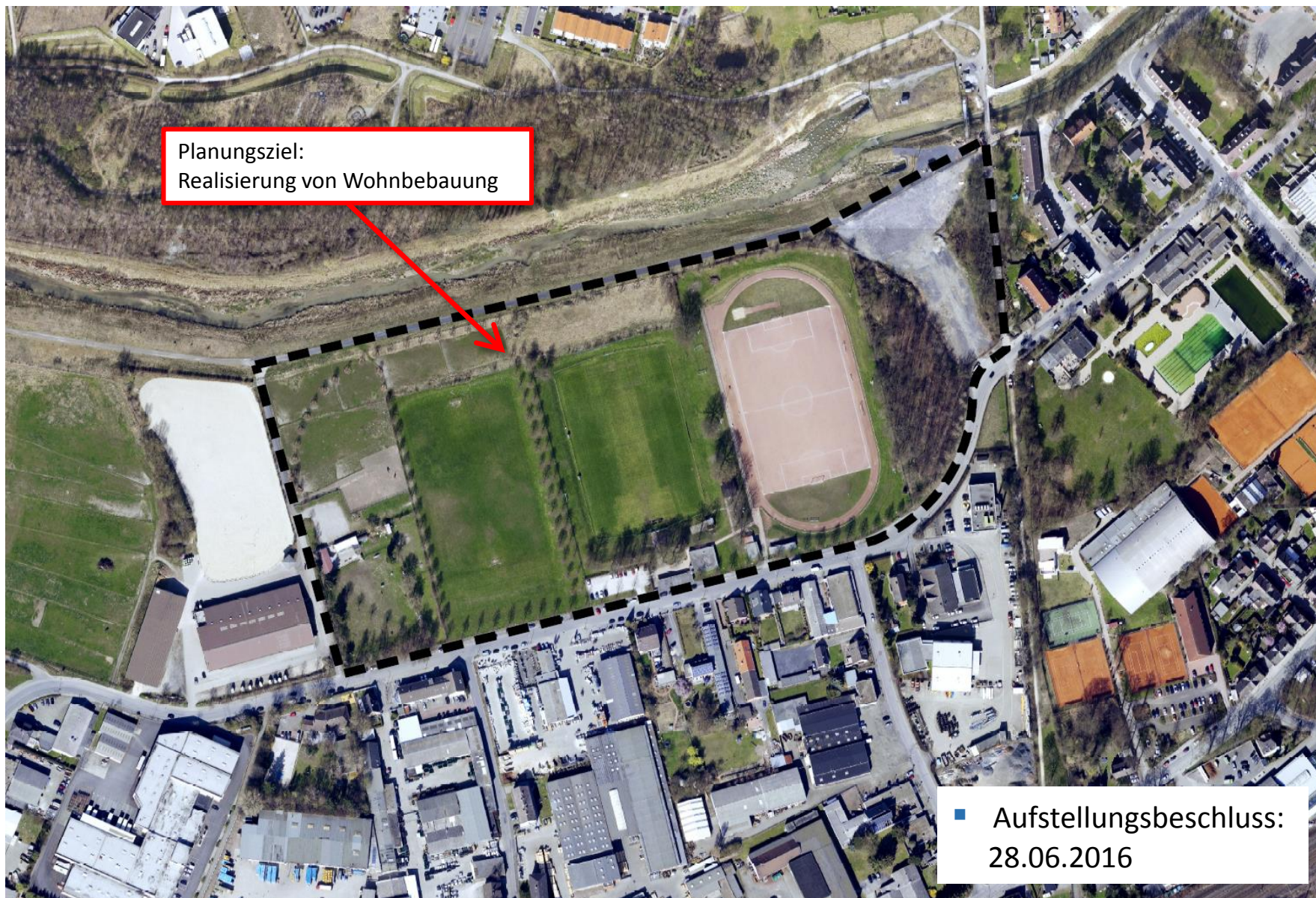
- Aufstellungsbeschluss:
12.02.2008

Rückbau
Südkamener Str.
bis Einmündung
Buschweg



Planung Neubau K 40n „Südkamener Spange“

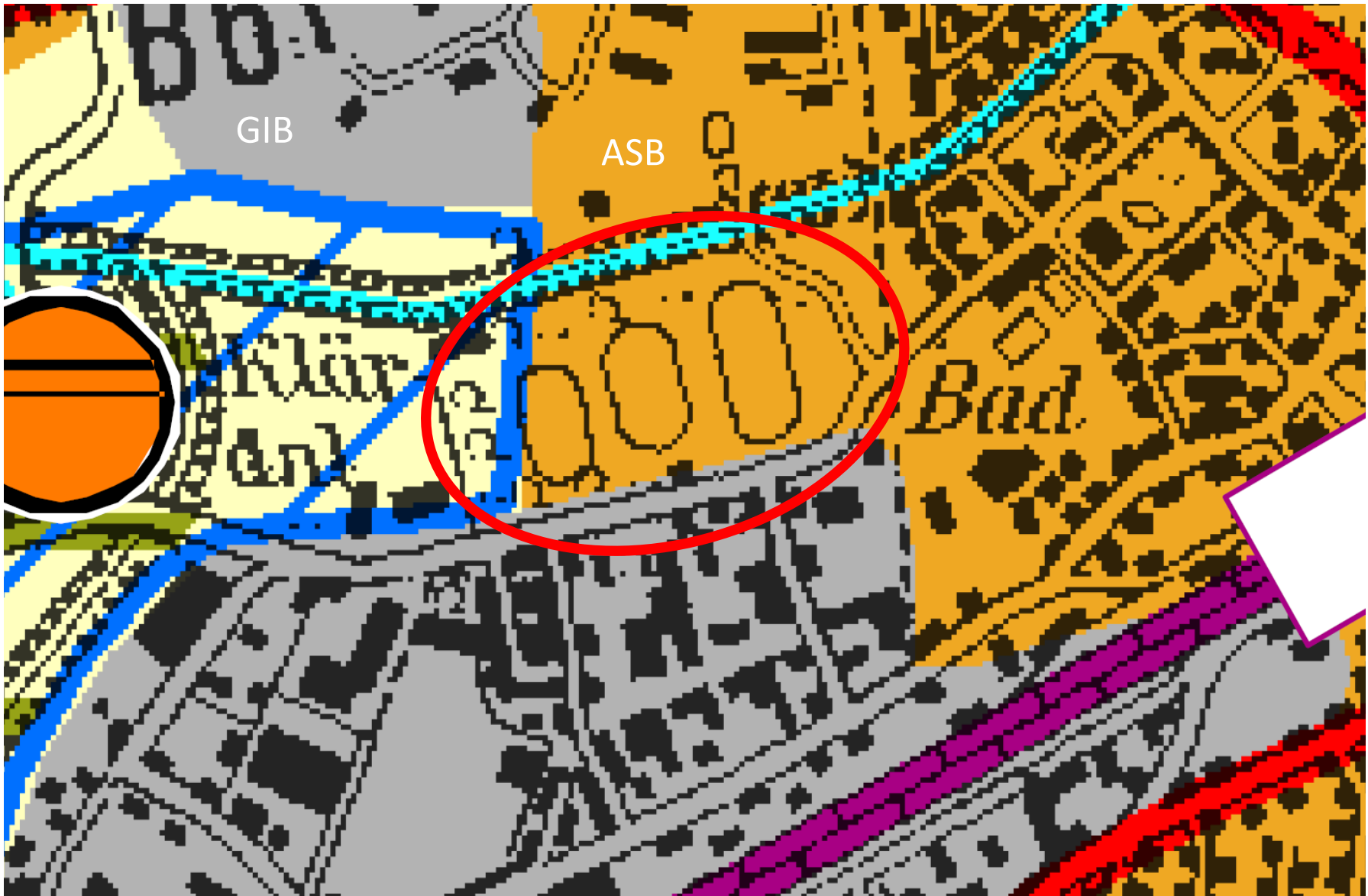
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 Ka „Wohnen am Fluss“



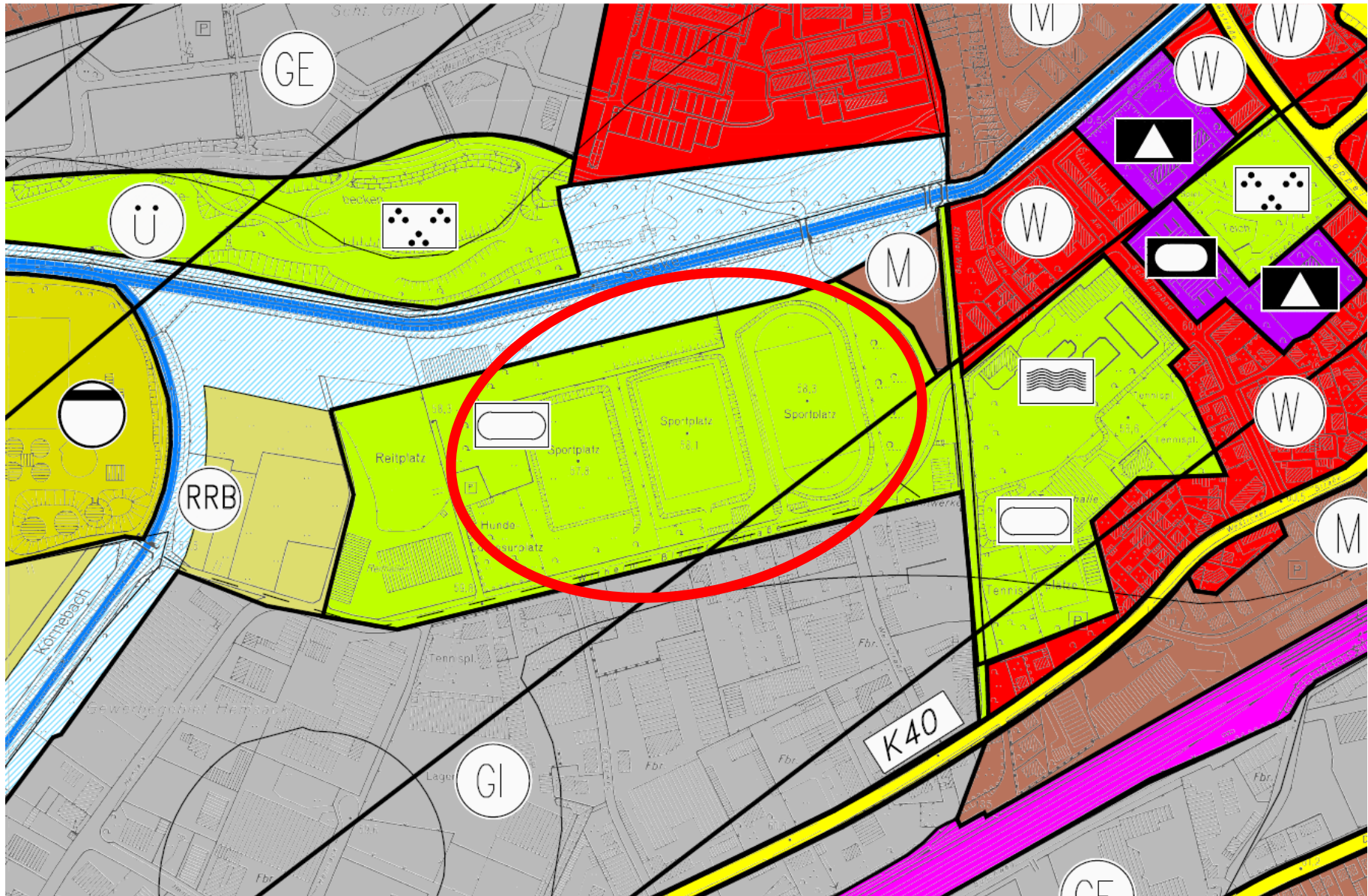
Luftbild



Übersicht



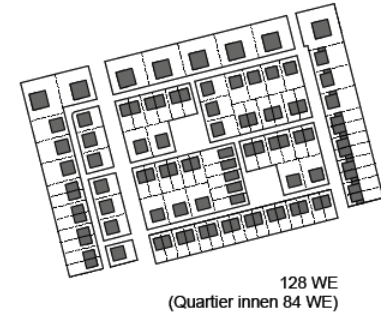
Regionalplan (Ausschnitt)



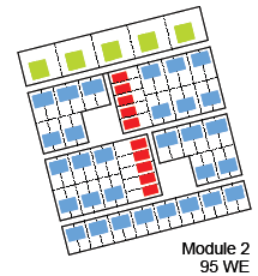
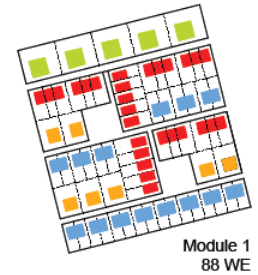
Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

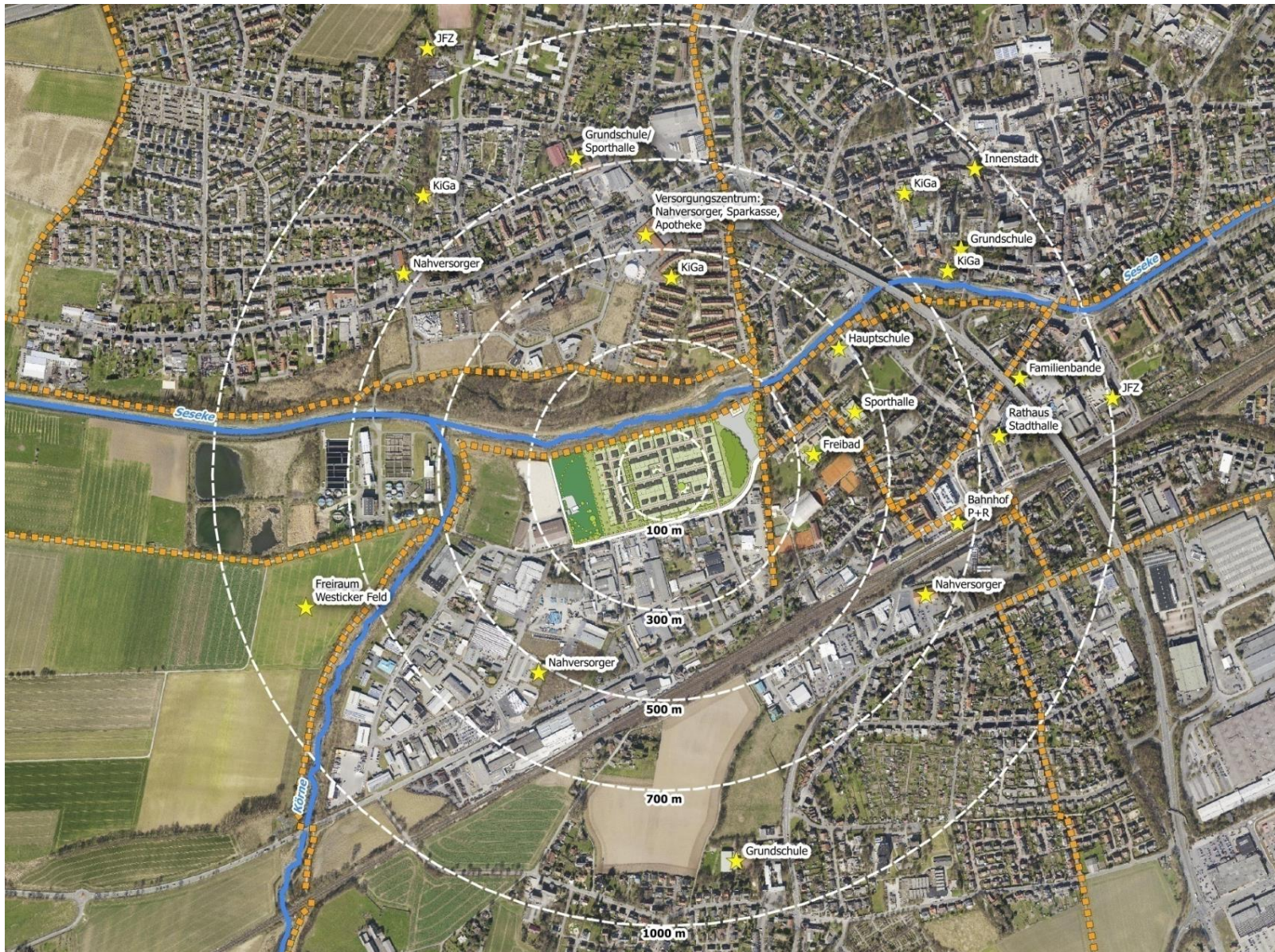


Schwarzplan



Flexible Module





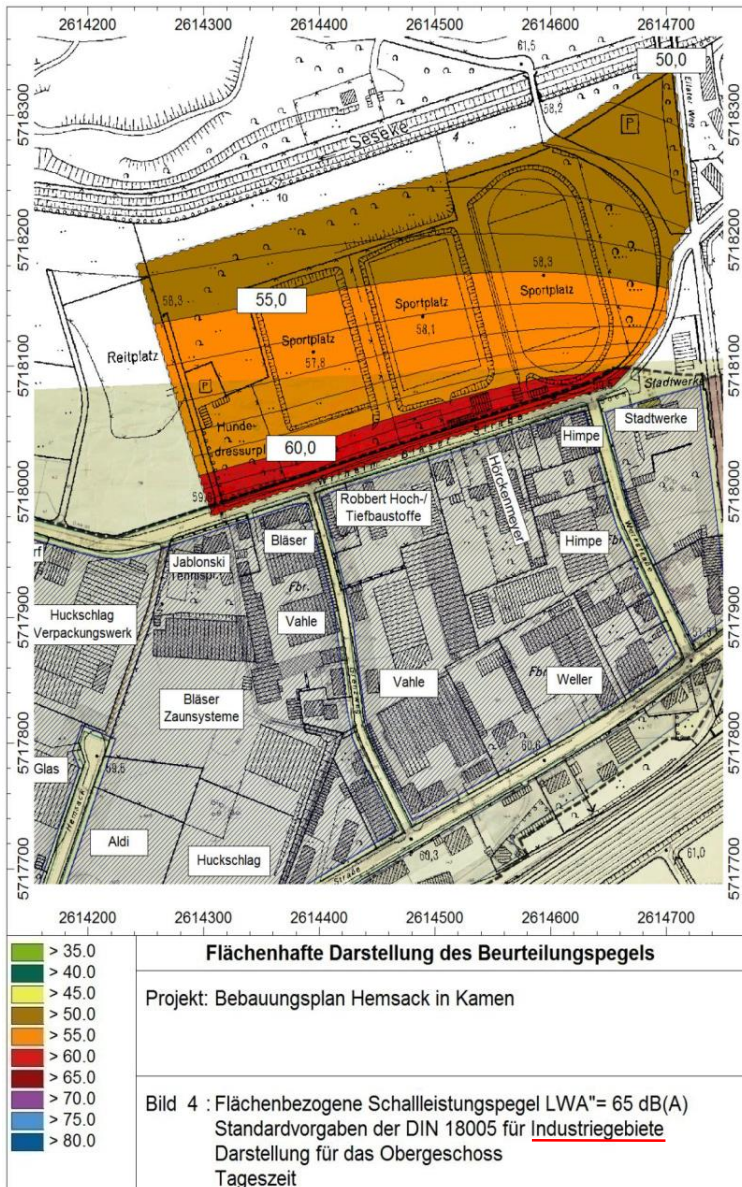
Räumlicher Kontext / integrierte Lage

Gutachten

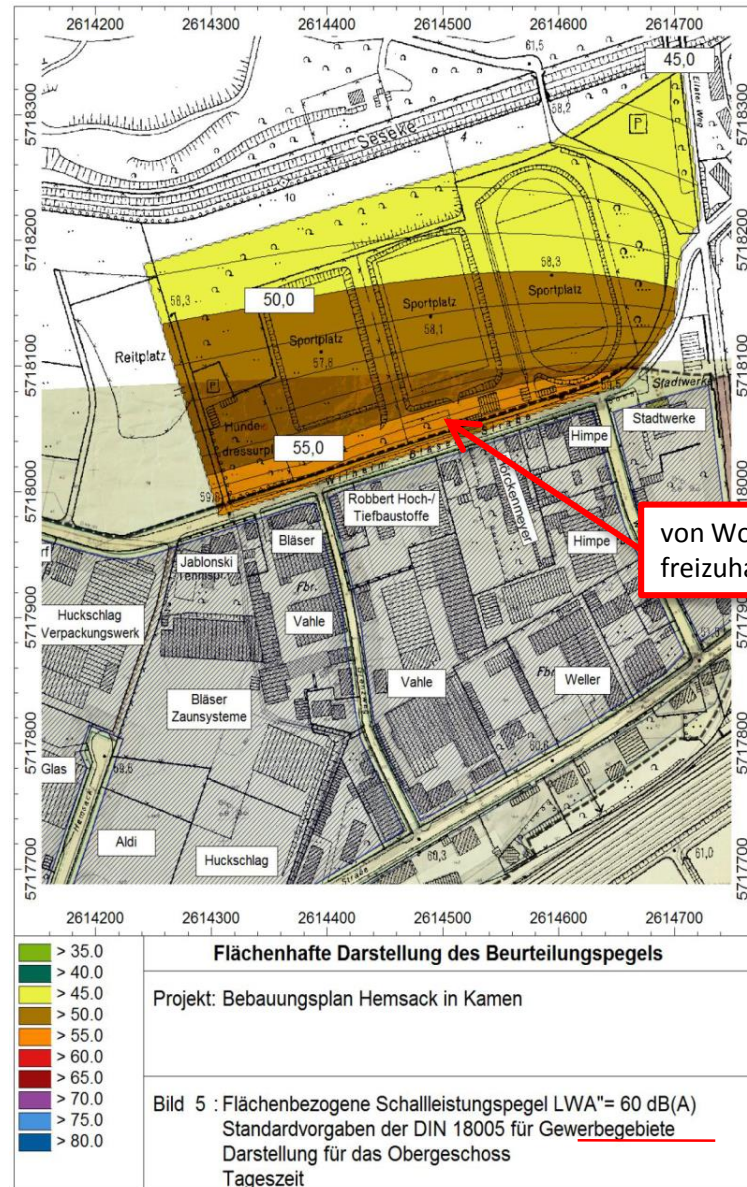
- Schallschutztechnische Untersuchung (TÜV Nord)
- Olfaktometrische Untersuchung (TÜV Nord)
- Artenschutzrechtliche Untersuchung (LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft)
- Beurteilung der klimaökologischen Auswirkung (GEO-NET Umweltconsulting)
- Boden- und Baugrunduntersuchungen (Geotechnik Institut Dr. Höfer)
- Planungsrechtliche Einordnung des südlichen GE/GI Hemsack

■ Schallschutztechnische Untersuchung

- Gutachten zu Geräuschemissionen durch Gewerbe- und Sport-/Freizeitanlagen
- u. a. Modellrechnungen und Langzeit-Geräuschmessungen mit einer automatischen Messstation
- Geräuschquellen: Gewerbeanlagen, Sport-/Freizeitanlagen (Freibad)
- Nutzungskonflikt durch Gewerbe und Wohnen in direkter Nachbarschaft
→ Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA): tags 55 dB(A), nachts 45/40 dB(A)
- Tageszeit: tatsächlich gemessene Geräuschimmissionen deutlich unter den Ergebnissen der Modellrechnungen
- Nachtzeit: keine relevanten Geräuschimmissionen durch Gewerbeanlagen (Dauermessstelle)
→ Grundgeräuschpegel in allen Nächten unter dem WA-Immissionsrichtwert von 40 dB(A)
- Bei den beobachteten Geräuschquellen und den vorliegenden Abstandsverhältnissen sind keine kurzzeitigen Pegelhöchstwerte zu erwarten, die die Immissionsrichtwerte tags um mehr als 30 dB(A) bzw. nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten
- im südlichen Bereich des Planungsraums wird eine von Wohnbebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, damit die Betriebe die Schallleistungspegel für Gewerbegebiete zur Tageszeit ausschöpfen können



Schalleistungspegel für Industriegebiet



Schalleistungspegel für Gewerbegebiet



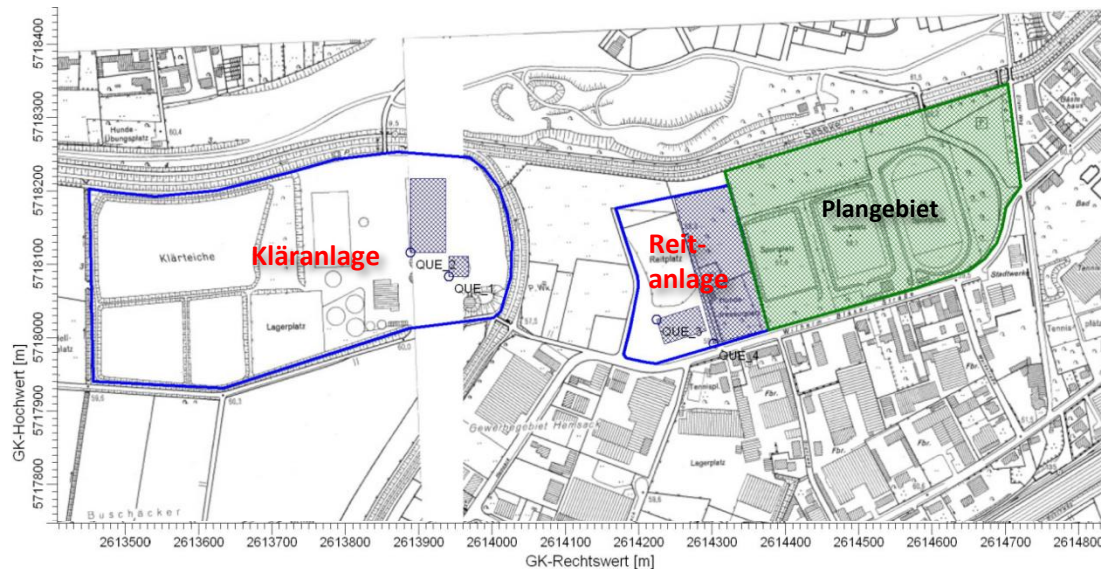
Richtwerte Sportanlagen nach der 18.BImSchV			WR dB(A)	WA dB(A)	MI dB(A)	T _B h
werktags	Tageszeit	08 .. 20 Uhr	60	50	55	12
	Ruhezeiten	06 .. 08 Uhr	55	45	50	2
		20 .. 22 Uhr	55	45	50	2
	Nachtzeit	22 .. 06 Uhr	45	35	40	1*
sonn- und feiertags	Tageszeit	09 .. 13 Uhr	55	45	50	2
	Ruhezeiten	07 .. 09 Uhr	55	45	50	2
		13 .. 15 Uhr	55	45	50	2
		20 .. 22 Uhr	55	45	50	2
	Nachtzeit	22 .. 07 Uhr	45	35	40	1*

* lauteste Stunde

Richtwertüberschreitungen in der mittäglichen
Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen
→ von Wohnbebauung freizuhaltende Fläche

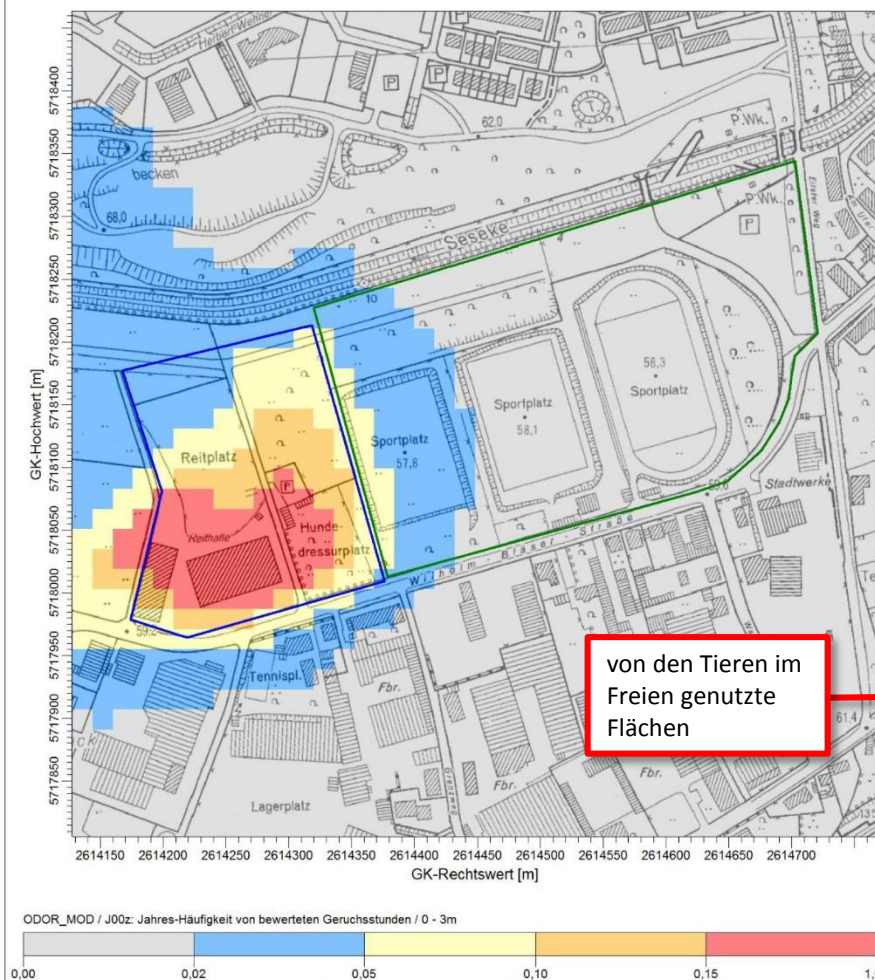
■ Olfaktometrische Untersuchung

- Gutachten zu Geruchsimmissionen im Planungsraum
- Potenzielle Geruchsemittenten sind insb. die Reitanlage unter Berücksichtigung eines geplanten Flächentausches sowie die Kläranlage Kamen-Körnebach
- Ermittlung der Geruchsstoffströme und Abschätzung der Geruchsbelastung mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen, um die Eignung für Wohnbebauung beurteilen zu können

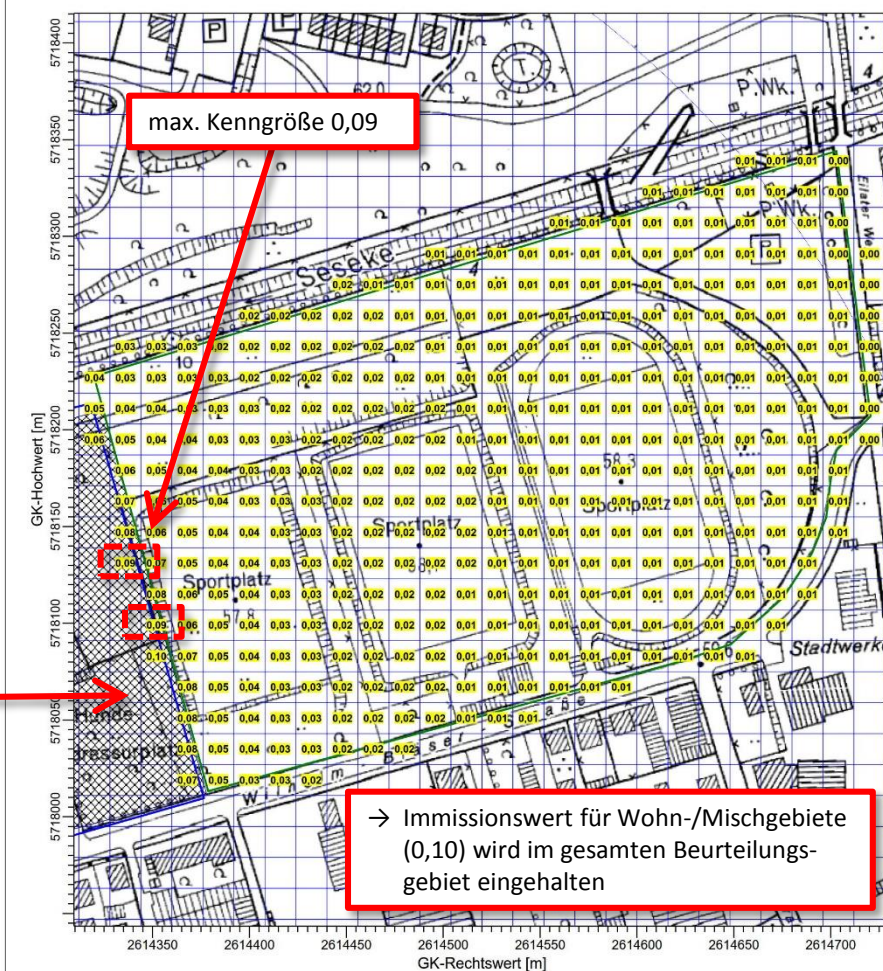


Lage der Emittenten und Quellen

PROJEKT-TITEL:
Kamen, Bebauungsplangebiet "Wohnen am Fluss"
2017Kamen04, neue Gewichtungsfaktoren für Pferde



PROJEKT-TITEL:
Kamen, Bebauungsplangebiet "Wohnen am Fluss"
2017Kamen04, neue Gewichtungsfaktoren für Pferde



Immissionskenngrößen, flächenbezogene Darstellung der Geruchsbelastung

■ Artenschutzrechtliche Untersuchung

- artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungsraums sowie der Auswirkungen auf Flora/Fauna der naturnah umgebauten Seseke
- Gliederung des Planungsraums durch Grünstrukturen, z. B. Allee aus Linden, Feldgehölz, Baumgruppen und -reihen
- Avifauna: typisches Artenspektrum für Siedlungsrandbereich, Uferbereiche der Seseke von besonderem Wert für die Vögel
- Feldgehölz am östlichen Rand der Sportanlage ist Dohlen-Schlafplatz mit besonderer Bedeutung für die lokale Population
- Fledermausfauna: Nachweis von 4 Arten, Jagd-/Nahrungshabitat, Baumreihen bilden Leitstruktur
- keine Lebensstätten sonstiger planungsrelevanter Artengruppen innerhalb des Planungsraums
- aktuell Vorbelastungen in Bezug auf anthropogene Störungen durch Spiel- und Trainingsbetrieb
- bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren durch eine Umnutzung der Sportflächen in Wohnbaulandfläche mit Privatgärten
- verschiedene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, v. a. Erhalt und planungsrechtliche Sicherung von verschiedenen Grünstrukturen, insb. der vorhandenen Baumreihen und Gehölzstreifen sowie des Feldgehölzes



Seseke-Uferbereiche
→ hoher Wert für Avifauna

Allee aus Linden
→ Leitstruktur für Fledermäuse

Feldgehölz
→ Dohlen-Schlafplatz

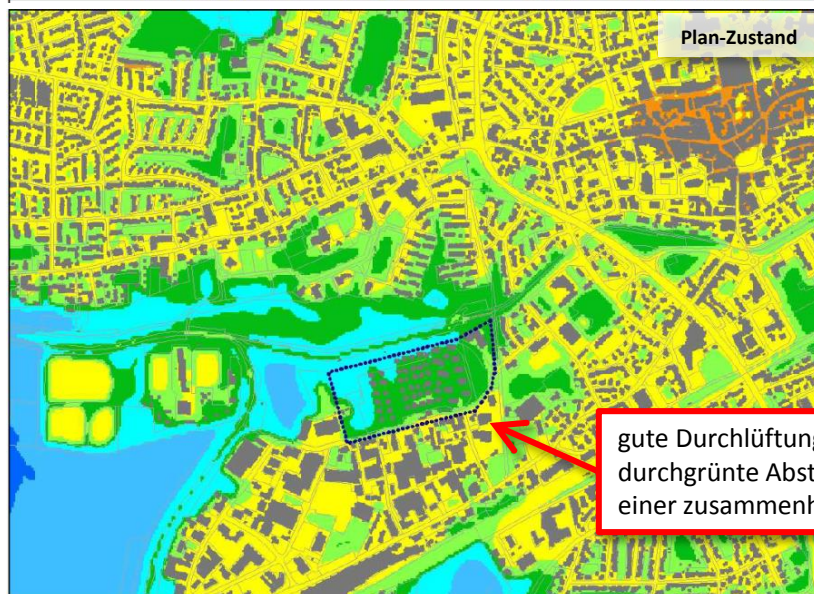
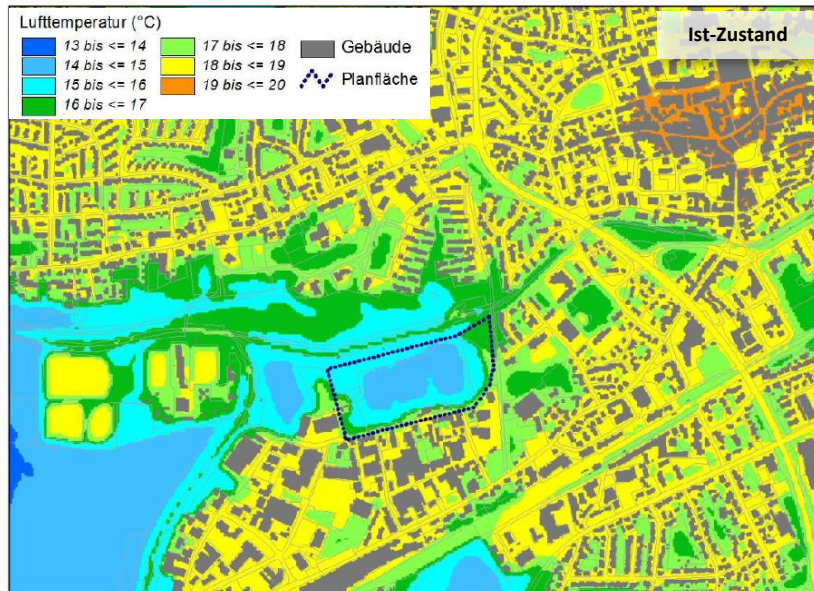
Baumreihe aus Linden
→ Leitstruktur für Fledermäuse

Baumgruppen
→ keine besondere Relevanz

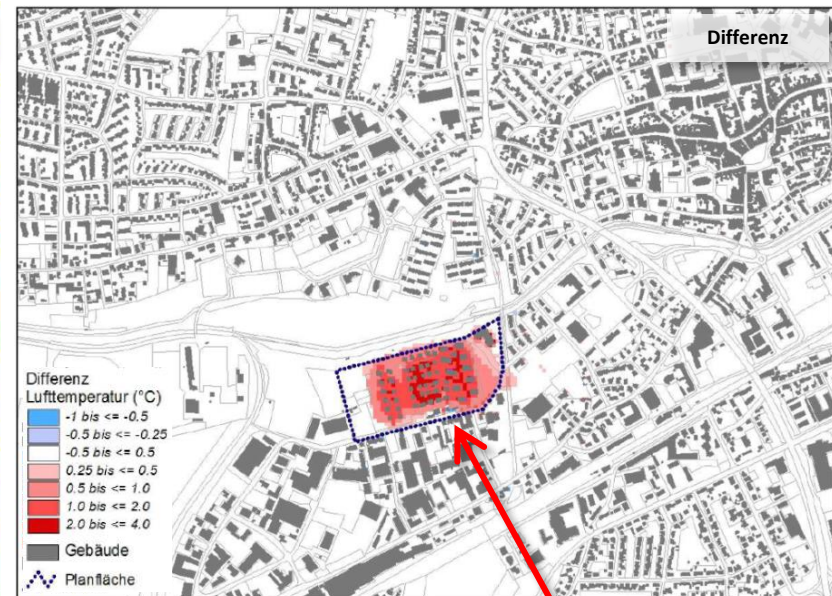
Baumreihen aus Linden
→ Leitstruktur für Fledermäuse

Ergebnisse des Artenschutz-Gutachtens

- **Beurteilung der klimaökologischen Auswirkung**
 - Ermittlung der klimaökologischen Auswirkungen bei Umsetzung einer beispielhaften Wohnbebauung für die Sportanlage Hemsack mittels Modellrechnungen
 - Untersuchung insb. der bodennahen Lufttemperatur, des bodennahen Kaltluftströmungsfeldes und der bioklimatischen Situation
 - Sesekeniederung hat eine bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktion, welche auch im Zuge einer baulichen Entwicklung erhalten bleiben soll
 - der naturnahe Umbau der Seseke hat zu deutlich positiven klimatischen Effekten geführt
 - aufgrund der Größe und Lage ist das zu bebauende Areal als Kaltluftleitbahn wirksam und leistet einen Beitrag zur Reduzierung der sommerlichen Wärmebelastung in der angrenzenden Bebauung sowie der Innenstadt

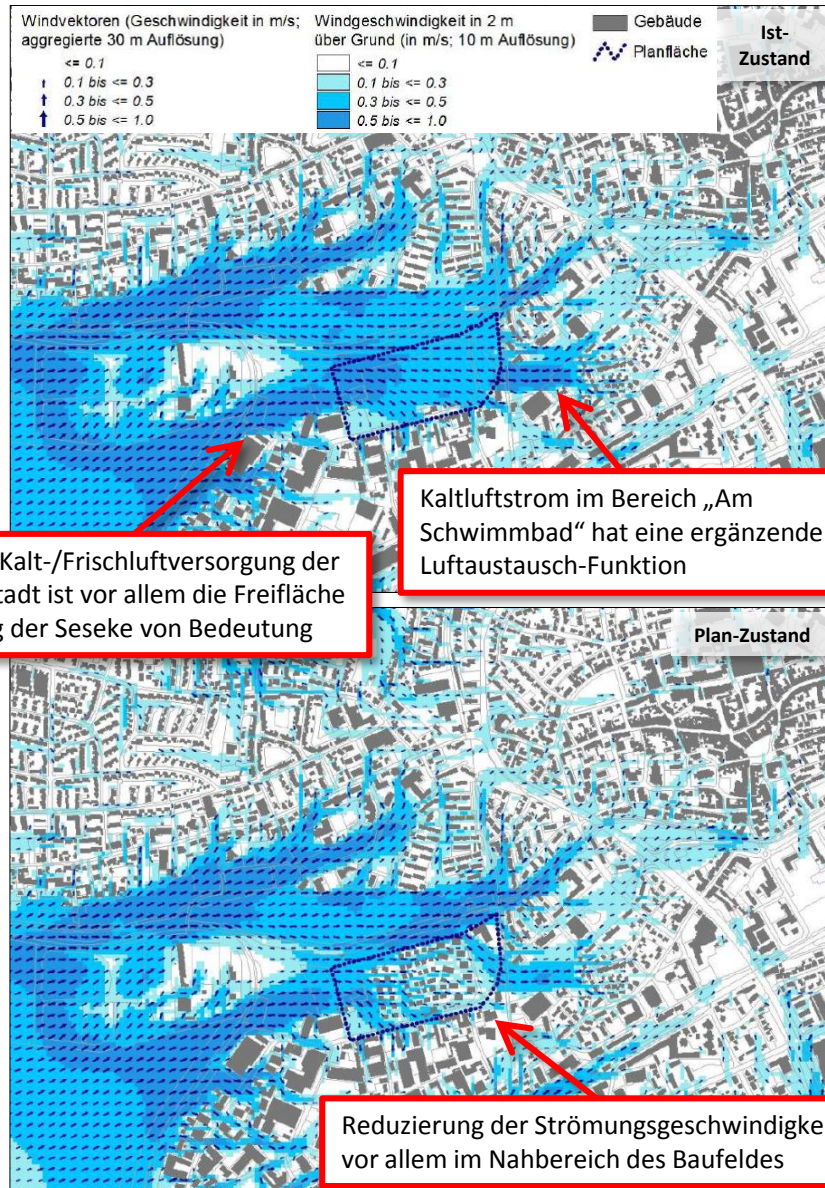


gute Durchlüftung des geplanten Baufeldes und durchgrünte Abstandsflächen verhindern das Auftreten einer zusammenhängenden homogenen „Wärmeinsel“

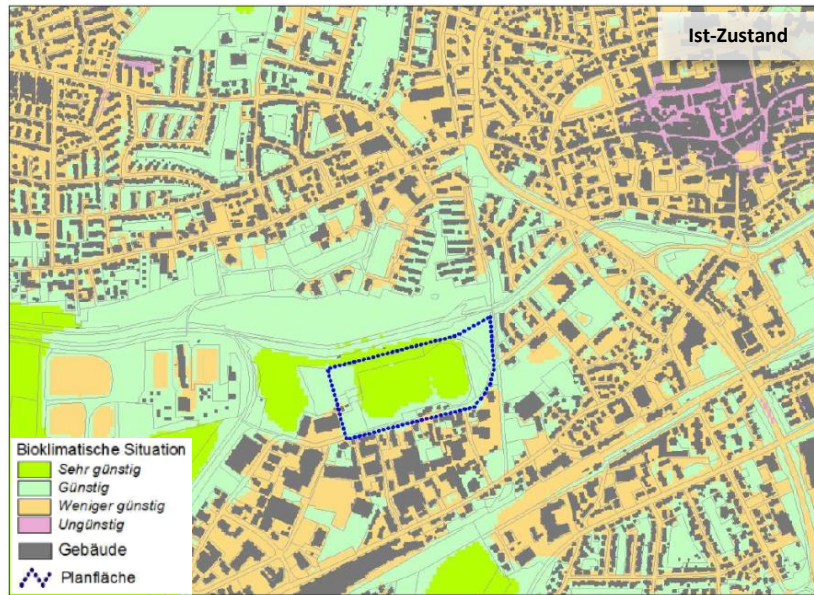


Zunahmen der bodennahen Lufttemperatur sind weitestgehend auf das geplante Baufeld beschränkt
→ keine Erhöhung der Lufttemperatur in angrenzenden Siedlungsflächen zu erwarten

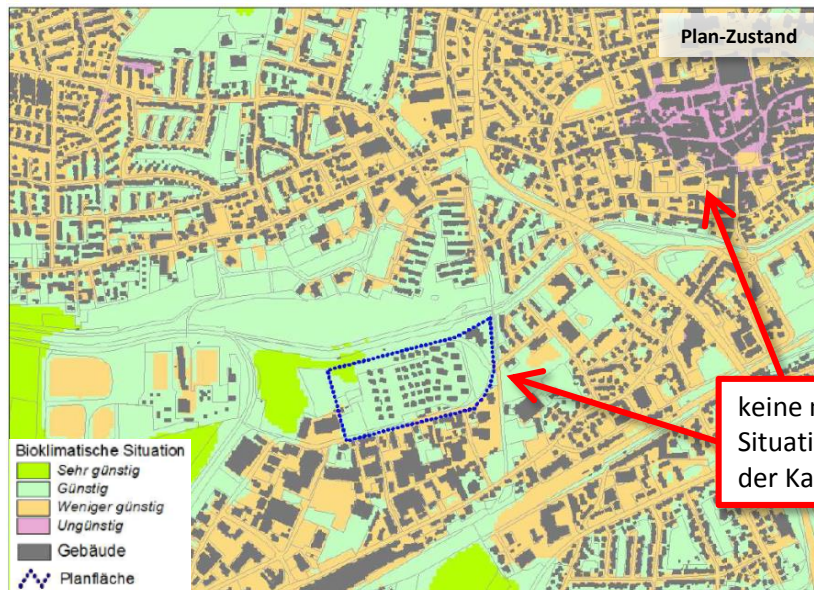
Bodennahe Lufttemperatur – Ist-Zustand und Plan-Zustand sowie Differenz



Bodennahes Kaltluftströmungsfeld – Ist-Zustand und Plan-Zustand sowie Differenz



- Bioklimatische Situation ist abhängig vom thermischen Wirkungskomplex
→ Zusammenspiel von Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windgeschwindigkeit und Strahlungstemperatur

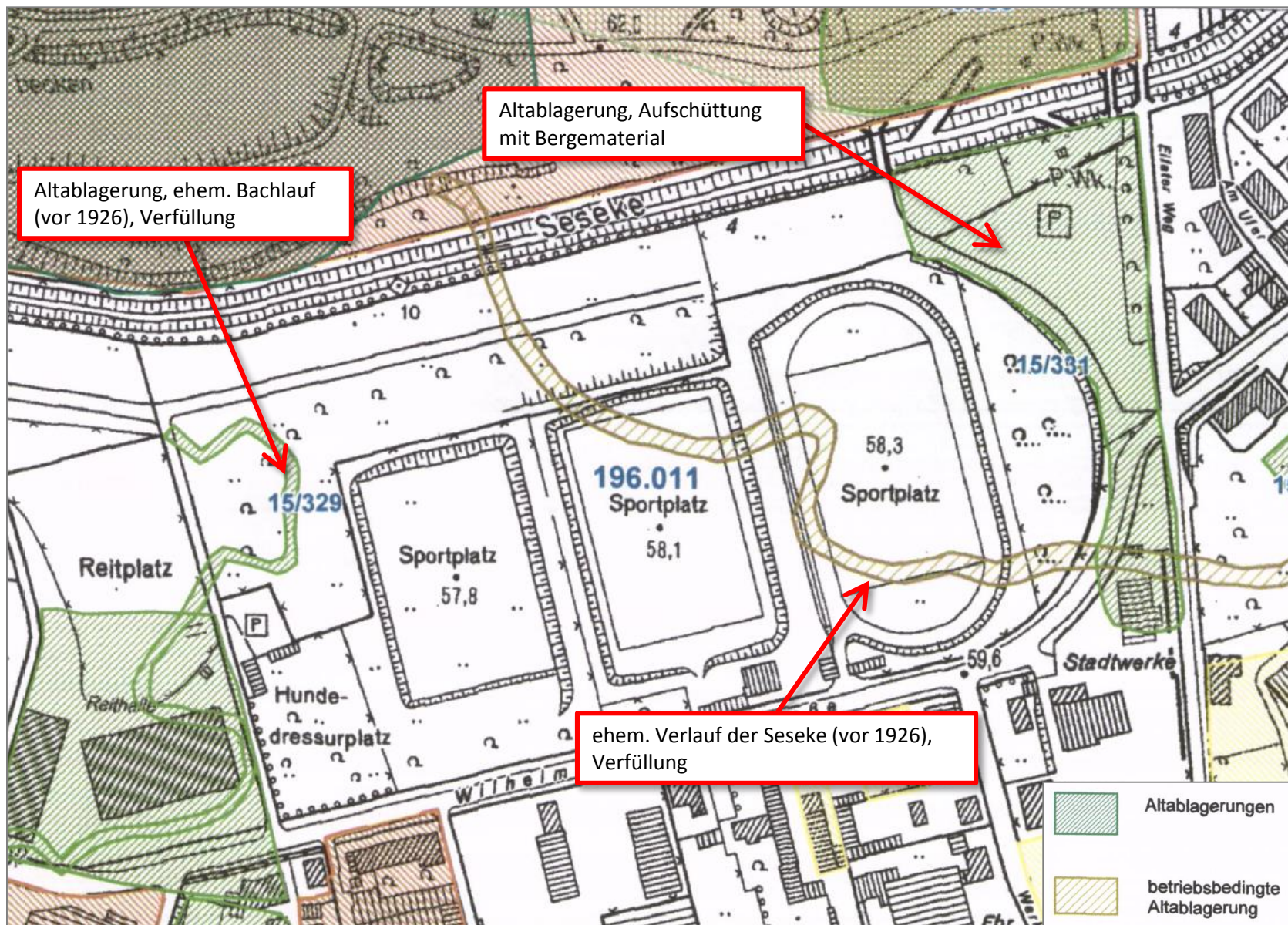


keine nennenswerte Verschlechterung der bioklimatischen Situation, weder in der näheren Umgebung noch im Bereich der Kamener Innenstadt

- Beurteilung der klimaökologischen Auswirkung
- Planungshinweise
 - Baukörperstellung:
Räumliche Verteilung der Baukörper und deren Größe nehmen Einfluss auf die siedlungsklimatische Situation
 - Abstandsfläche als Kaltluftschneise im östlichen Teil des Planungsraums
 - Empfehlung einer abnehmenden baulichen Dichte von Süden nach Norden
 - Verringerung der Wärmebelastung:
Steigerung der Aufenthaltsqualität im Freien durch zusätzliche Verschattung, hitzeangepasste Gestaltung des Gebäudebestands (helle Baumaterialien) und hohe Grünausstattung
 - Dach- und Fassadenbegrünung:
Reduzierung der Gebäude-Erwärmung im Sommer bzw. bessere Isolation im Winter

■ Altlasten

- Altlastenverdacht durch die Nähe zur Zechenbrache Monopol
- zudem evtl. betriebsbedingte Altablagerungen im Bereich des früheren Verlaufs der Seseke, da diese schon vor der Kanalisierung als Schmutzwassereinleiter benutzt wurde
- Durchführung von physikalisch-chemischen Analysen



Auszug aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna

■ Boden- und Baugrunduntersuchungen

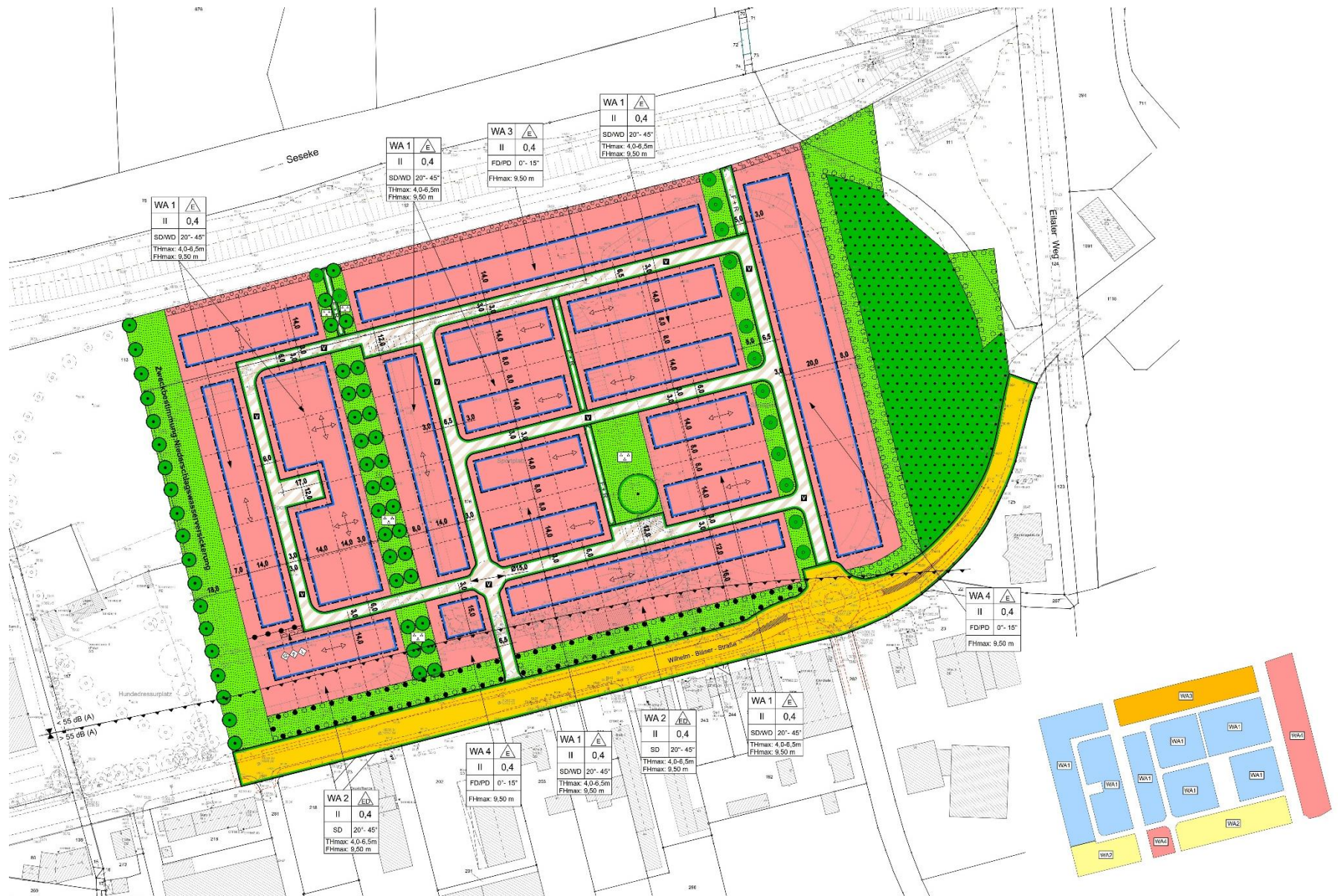
- Lage im Einflussbereich der Seseke
- Rammkernsondierungen
- Sportplatz befindet sich in einer Senke, hoher Grundwasserstand
- Realisierung einer Wohnbebauung erfordert Aufhöhung des Geländes um etwa 1m (entspricht ca. dem Straßenniveau)
- nicht ausreichend tragfähige Auffüllungen sind auszukoffern, durch ehem. Verlauf der Seseke sind Sondergründungsmaßnahmen erforderlich
- Unterkellerung der zukünftigen Gebäude empfohlen
- Neubau mit Unterkellerung: im Zuge des Bodenaushubs Auskoffierung nahezu sämtlicher Auffüllungsböden, Ausführung als „weiße Wanne“ empfohlen
- Neubau ohne Unterkellerung: Sondergründungsmaßnahmen (Pfahlgründung)
- ggf. weitere Analysen in Abhängigkeit von der Planung



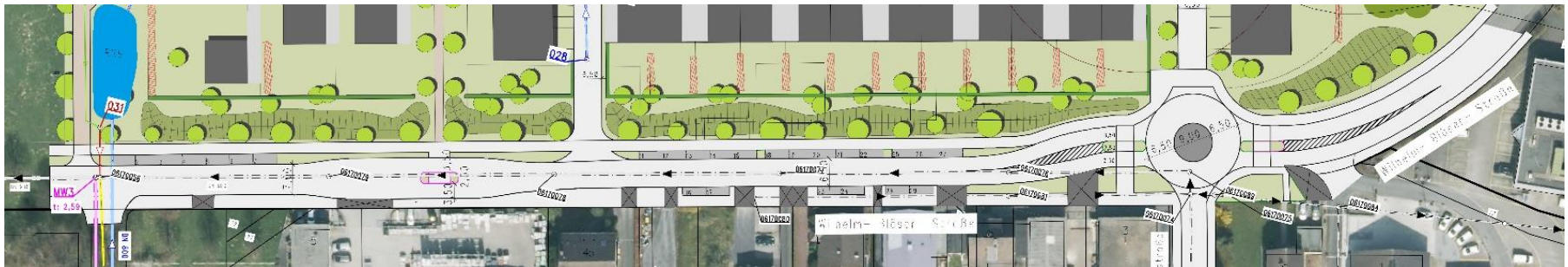
Baugrunduntersuchung

Stand der Planung

- Umfassende Gutachten
- Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten
- Flächenverlagerungen bzw. -tausche: Reitanlage, Hundeplatz
- Aufstellungsbeschluss für B-Plan 78 Ka „Wohnen am Fluss“ vom 28.06.2016
- Änderungsbeschluss für FNP vom 28.06.2016, Anpassung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB, regionalplanerische Abstimmung mit dem RVR erfolgt
- Rahmenplan / Städtebaulicher Entwurf unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse
- Erschließungsplanung ist in Bearbeitung



Rechtsplan (Entwurf Stand 10/2019)





Städtebauliche Planung (Entwurf Stand 10/2019)

Zusammenfassung

- Neuaufstellung des Bebauungsplanes 78 Ka „Wohnen am Fluss“ und Anpassung des Flächennutzungsplanes (2. Änd. FNP)
- Umgang mit der Gemengelage innerhalb des B-Plans 51 Ka i.V.m. 73 Ka:
 - Aufhebung des B-Plans 51 Ka
 - Neuaufstellung eines B-Plans für westlichen Teilbereich → B-Plan 51.1 Ka
 - Neuaufstellung eines B-Plans für die Erweiterung Gülde → B-Plan 73 Ka
 - Änderungsbeschluss und Anpassung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB, regionalplanerische Abstimmung mit dem RVR nach § 34 LPlG
→ 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
- frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB im 4. Quartal 2019
- Rückbau der Zaunanlage entlang der Seseke und Öffnung des Wegs für den Fuß-/Radverkehr (Vorabstimmung mit Lippeverband bereits erfolgt)





Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen