

Datum: 19.08.2008

Az.: bo-ha

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	09.09.2008

Betreff:

Rahmenplan Bebauung Berliner Straße im Ortsteil Weddinghofen

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 2 Anlagen

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Techn. Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter Styrie	Sachbearbeiter Boden	
--------------------------	-----------------------------	--

Sachdarstellung:

Im Zuge der Suche nach einem Standort für eine Pflegeeinrichtung im Siedlungsschwerpunkt 1 Bergkamen/Weddinghofen/Overberge hat das Architekturbüro Westphal & Weinhold, Paderborn, für den Bereich zwischen der Straße Am Hauptfriedhof und der Berliner Straße in der Heidesiedlung in Weddinghofen eine Rahmenplanung vorgelegt.

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als öffentliche Grünfläche-Parkanlage dargestellt. Zur Zeit wird die Fläche östlich der Straße Am Hauptfriedhof landwirtschaftlich genutzt, im mittleren Grundstücksbereich befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, im östlichen Bereich an der Berliner Straße befindet sich ein Bolzplatz sowie die Festwiese, die bei Veranstaltungen örtlicher Vereine und Zirkusveranstaltungen genutzt wird.

Die neue Konzeption sieht vor, dass ein Pflegeheim mit 80 Plätzen in einem maximal dreigeschossigen Gebäude sowie 30 Wohneinheiten für betreutes Wohnen ebenfalls in einem dreigeschossigen Gebäude in Nachbarschaft zu der mehrgeschossigen Bebauung der Breslauer Straße errichtet werden soll. Im östlichen Teilbereich gegenüber der Heideschule ist eine größere öffentliche Grünfläche geplant, die als Ersatz für den Bolzplatz, die Festwiese und die Neuanlage eines Schwerpunktspielplatzes genutzt werden kann. Im westlichen Bereich der Grundstücke sind 26 Doppelhaushälften, zweigeschossig, sowie 10 Reihenhäuser, zweigeschossig plus Staffelgeschoss, geplant.

In einer 2. Variante (beide Varianten sind als Anlage beigefügt) sind 30 Doppelhaushälften sowie 9 Reiheneigenheime geplant. Die Varianten unterscheiden sich durch veränderte Erschließungssysteme sowie einer geringeren öffentlichen Grünfläche. Zusätzlich ist der Bolzplatz, der heute westlich der Häuser Berliner Straße 36 bis 38 liegt, nach Nordosten in Nachbarschaft zu den Wohnhäusern Buchfinkenstraße 20 a/22 verlegt worden.

Es ist eine grundsätzliche Entscheidung zu treffen, ob der Bebauung der Freiflächen zwischen der Straße Am Hauptfriedhof und der Berliner Straße zugestimmt werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt die Variante 1 zur weiteren planerischen Abwicklung, da eine bessere Ausnutzbarkeit der öffentlichen Grünflächen gegeben ist und in Nachbarschaft zur Heideschule der Abstand der Bebauung weiter nach Westen gelegt ist. Darüber hinaus unterscheidet sich die Variante 1 durch die geringere Baudichte. Auch das sollte bei der weiteren Rahmenplanung berücksichtigt werden. Nicht alle Flächen müssen den Richtwert 300 qm pro Baugrundstück erreichen. Wie in der Variante 1 vorgestellt besteht auch die Möglichkeit eines Riegels mit mehreren zweigeschossigen Reiheneigenheimen. Gleichwohl soll ein Nachweis über die Grundstücksflächen erbracht werden.

Bei der Gesamtgestaltung sollte Rücksicht auf die vorhandenen Heckenstrukturen und Einzelbäume genommen werden. Auch dieses ist in der Variante 1 besser in das Gesamtkonzept für das Pflegeheim und das betreute Wohnen integrierbar.

In der Rahmenplanung ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die Häuser an der Buchfinkenstraße von Nr. 20 bis 56 a auch weiterhin eine rückwärtige Erreichbarkeit behalten. Verbindungen der Erschließungsanlage mit dem Wegesystem im Bereich der Breslauer Straße sollten angestrebt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung nimmt die Rahmenkonzepte für die Bebauung zwischen der Straße Am Hauptfriedhof und der Berliner Straße zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis der Variante 1 den Abstimmungsprozess für die planungsrechtliche Umsetzung mit den Grundstückseigentümern und dem Investor zu betreiben. Dabei sind folgende Parameter möglichst einzuhalten:

- Baudichte gem. Variante 1, Mindestgrundstücksgröße 300 qm
- Erhalt und Ausbau der öffentl. Grünfläche für einen Schwerpunktspielplatz; Erhalt der Lage des Bolzplatzes
- Sicherung erhaltenswerter Hecken/Baumstrukturen