

Datum: 17.11.2015

Az.: 61 kel-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	01.12.2015
2.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	08.12.2015

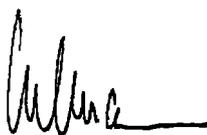
Betreff:

Bebauungsplan Nr. WD 118 "Berliner Straße";
hier: Billigung des städtebaulichen Konzeptes

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 2 Anlagen

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

Amtsleiter Reichling	Sachbearbeiter  Kellermann	
-----------------------------	---	--

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr billigt das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. WD 118 „Berliner Straße“ entsprechend Anlagen 1 und 2 und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung und einer zweiwöchigen Auslegung der Pläne im Amt für Planung, Tiefbau, Umwelt, Liegenschaften durchzuführen.

Sachdarstellung:**Sachdarstellung:**

Am 05.07.2012 hat der Rat der Stadt Bergkamen der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. WD 118 „Berliner Straße“ gefasst. Gleichzeitig erfolgte die Billigung der Rahmenplanung mit den städtebaulichen Zielen für den Geltungsbereich. Wesentliches Ziel war die Entwicklung einer aufgelockerten Wohnbebauung und Einbeziehung und Entwicklung von Grün-, Wege- und Gewässerstrukturen zur Aufwertung des Stadtteils.

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 5,3 ha.

Ausschlaggebend für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens waren die Schließung der südlich der Berliner Straße liegenden Heideschule in Verbindung mit den städtebaulichen Potentialen und Chancen der Gesamtfläche für den Ortsteil Weddinghofen.

Anfang 2015 wurde der Auftrag zur Erstellung eines Bebauungsplanvorentwurfes einschl. Bebauungskonzept an das Dortmunder Planungsbüro Planquadrat vergeben.

Das städtebauliche Konzept (Bebauungskonzept) als Vorstufe für den Bebauungsplanentwurf liegt nunmehr vor. Das Konzept wurde auch unter Berücksichtigung der Belange der übrigen Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes entwickelt.

Gegenüber den Zielen der früheren Rahmenplanung ergeben sich einige Änderungen. So wird z.B. die Gesamtfläche der Heideschule überplant, da auch die Sporthalle aus baulichen Gründen nicht erhalten werden kann. Der insgesamt sehr schlechte bauliche Zustand der Schulgebäude schließt Folgenutzungen aus.

Als weitere Änderung ergibt sich der Wegfall des Festplatzes, da dieser im Plangebiet nicht zwingend erforderlich ist. Kleinere Veranstaltungen können auf der vorgesehenen Grünfläche an der Berliner Straße, weitere Veranstaltungen an anderer Stelle im Stadtteil Weddinghofen, z. B. im Umfeld des Kinder- und Jugendhauses „Balu“ an der Straße „Grüner Weg“, stattfinden.

Das vorliegende städtebauliche Konzept besteht aus 2 Varianten, die sich jedoch lediglich im mittleren Drittel des Plangebietes durch eine andere Anordnung der Baukörper unterscheiden.

Das vorliegende städtebauliche Konzept folgt ansonsten den Zielen der o. g. Rahmenplanung und hat folgenden Inhalt:

Wohnen

Das Plangebiet gliedert sich in drei Wohnquartiere West, Mitte und Ost. Im Gesamtgebiet sollen Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser (ca. 65 Wohneinheiten) in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit einer überwiegenden Grundstücksgröße von mehr als 300m² entstehen.

Im nordöstlichen Teil des Gebietes ist die Entwicklung eines Mehrgenerationen- oder Seniorenwohnprojektes (aber keine Altenpflegeeinrichtung) beabsichtigt.

Straßen/Wohnwege

Neben der beschriebenen Fuß- und Radwegeerschließung soll die Erschließung der geplanten Wohngebiete für Kraftfahrzeuge durch Anliegerstraßen von den bestehenden Sammelstraßen „Am Hauptfriedhof“ sowie „Berliner Straße“ aus erfolgen. Diese sollen als „verkehrsberuhigte Bereiche“ angelegt werden. Die seitlichen Wegestiche sind als private Wohnwege vorgesehen. Um Schleichverkehre zu vermeiden ist keine Straßenverbindung von der Straße „Am Hauptfriedhof“ zur „Berliner Str.“ vorgesehen.

Grünverbindungen

Es ist die Entwicklung eines durchgängigen Grünzuges zwischen der Straße „Am Hauptfriedhof“ und der Goekenheide mit Anbindung an umliegende Grünflächen geplant. Westlich schließt sich der Seseke-Landschaftspark an, im Süden der Außenbereich gemäß Landschaftsplan.

Der Grünzug folgt dem vorhandenen Gewässer und den vorhandenen Gehölzstrukturen.

Der Erhalt und die Entwicklung der Grünverbindungen mit Wegesystemen dienen der Qualitätssicherung bzw. -verbesserung für die neuen Wohnnutzungen und für die angrenzenden, bestehenden Quartiere. Zudem wird auch den Zielen des Emscher Landschaftsparks sowie des Ortsrandkonzeptes entsprochen, die Landschaft in den Siedlungsbereich hineinzuziehen.

Fuß- und Radwege

Der nördlich bestehende heckengesäumte Fuß- und Radweg mit Anschluss an das westliche Wegenetz in Richtung Oberaden soll bestehen bleiben.

Darüber hinaus ist die Schaffung einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der Grünflächen zwischen der Straße „Am Hauptfriedhof“ und der Goekenheide vorgesehen.

Die Verbindung der beiden Fußwege erfolgt im Bereich des vorhandenen Wasserlaufes.

Spiel und Sport

In Abstimmung mit dem Jugendamt ist südlich an der Berliner Straße ein Spielplatz geplant. Dieser soll als zentraler Schwerpunktspielplatz entsprechend Spielflächenbedarfsplan ein Angebot für den gesamten Stadtteil darstellen.

Die Grünfläche westlich der Berliner Straße dient vorrangig als Spielfläche für ältere Kinder als auch optional für kleinere Veranstaltungen.

Die Berliner Straße soll in dem Abschnitt des Spielplatzes und der Grünfläche als „verkehrsberuhigter Bereich“ gestaltet und ausgewiesen werden.

Ver- und Entsorgung

Abwasserleitungen als Mischsysteme bestehen im Bereich der Sammelstraßen „Berliner Straße“ und „Am Hauptfriedhof“ sowie im Bereich des bestehenden nördlichen Fußweges. Die Oberflächenwässer sollen, soweit möglich, in die bestehenden Gräben (Gewässer 2. Ordnung) eingeleitet werden.

Versorgungsleitungen bestehen ebenfalls in den beiden genannten Sammelstraßen.

Weiteres Vorgehen:

Als nächster Verfahrensschritt ist auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs.1 BauGB vorgesehen.

Anschließend sollen durch das beauftragte Stadtplanungsbüro der Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet sowie weitere notwendige Voruntersuchungen beauftragt werden.