

Datum: 17.11.2017

Az.: 61 wi-na

## **Beschlussvorlage - öffentlich -**

|    | Beratungsfolge                                                          | Datum      |
|----|-------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. | Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung | 05.12.2017 |
| 2. | Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr                                 | 06.12.2017 |

### **Betreff:**

Bebauungsplan Nr. BK 119 "Maiweg";  
hier: Fortschreibung des Bebauungskonzeptes

### **Bestandteile dieser Vorlage sind:**

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

|                                                                                      |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Der Bürgermeister<br>In Vertretung<br><br><br>Dr.-Ing Peters<br>Erster Beigeordneter |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                 |                                 |  |
|---------------------------------|---------------------------------|--|
| Amtsleiter<br><br><br>Reichling | Sachbearbeiter<br><br><br>Wiese |  |
|---------------------------------|---------------------------------|--|

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr billigt die Fortschreibung des Bebauungskonzeptes für den Bebauungsplan Nr. BK 119 „Maiweg“ gemäß Anlage 2.

### **Sachdarstellung:**

Am 31.01.2013 hatte ein Vorhabenträger im Auftrag der Grundstückseigentümer angeregt, für eine rd. 30.000 m<sup>2</sup> große Fläche südlich der Heinrichstraße im Stadtteil Bergkamen-Mitte einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Verwaltung erarbeitete daraufhin ein Bebauungskonzept für die Fläche (Anlage 1), welches durch den Rat der Stadt Bergkamen am 23.05.2013 gebilligt wurde. Darüber hinaus beschloss der Rat den Bebauungsplan Nr. BK 119 „Maiweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchzuführen.

Wesentliche Planungsziele waren die Realisierung einer ländlich geprägten, gering verdichteten Wohnbebauung in Hofsituationen, die über Stichstraßen erschlossen werden sollten, sowie die Berücksichtigung einer Grünverbindung zwischen der nördlich befindlichen Grünfläche und den südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

### **Fortschreibung des Bebauungskonzeptes**

Im März 2017 nahm das Büro HGE Architekten mit der Verwaltung Kontakt auf und teilte sein Interesse mit, die weiteren Planungen anstelle des ursprünglichen Vorhabenträgers zu übernehmen. Das Büro erarbeitete in Zusammenarbeit mit der Verwaltung ein neues Bebauungskonzept (Anlage 2), welches die zentralen Zielsetzungen des Ursprungsentwurfs aufgreift.

Das neue Konzept sieht für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine gering verdichtete Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Das nähere Umfeld ist bereits von entsprechender Bebauung geprägt. Unmittelbar an die südliche Seite der Heinrichstraße angrenzend ist außerdem die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils ca. 6 Wohneinheiten in Form von Eigentumswohnungen geplant. Planungsbüro und Verwaltung sehen in dieser attraktiven Lage einen entsprechenden Bedarf.

Die Haupteinschließung erfolgt über den von der Heinrichstraße abzweigenden Maiweg, dessen Verkehrsfläche in diesem Zuge entsprechend hergestellt werden muss. Von dort aus zweigen zwei neue Planstraßen in Richtung Osten bis zur Nordfeldstraße hin ab.

Um Schleichverkehre durch das neue Wohngebiet zu vermeiden, sind hier entsprechende verkehrliche Maßnahmen (abknickende Vorfahrt Nordfeldstraße, bauliche Gestaltung der Fahrbahn und der Eingangssituation, verkehrsberuhigende Gestaltung des Straßenraums, etc.) zu ergreifen. Im Mittelteil der nördlichen Planstraße ist ein „Quartiersanger“ in Form einer platzartigen Aufweitung des Straßenraums vorgesehen.

Insgesamt soll der Straßenraum im Plangebiet durchgehend als 6,0 m breite Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Öffentliche Stellplätze sind an 4 Stellen im Plangebiet vorgesehen.

Die Doppelhausgrundstücke sind jeweils zwischen rd. 300 m<sup>2</sup> bis rd. 400 m<sup>2</sup> und die Einfamilienhausgrundstücke ca. 450 m<sup>2</sup> bis ca. 650 m<sup>2</sup> groß. Der Großteil der Grundstücke weist eine Südausrichtung auf, ein kleinerer Teil ist nach Osten bzw. Westen orientiert.

Die Höhe der drei Mehrfamilienhäuser wird auf maximal drei Vollgeschosse zur Heinrichstraße beschränkt. Südlich des Quartiersangers sowie auf dem direkt an der Heinrichstraße gelegenen Doppelhausgrundstück im Nordwesten ist eine maximal zweigeschossige

Bebauung vorgesehen. In den südlichen und westlichen Randbereichen soll die Höhe der Bebauung auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt werden, um einen sanften Übergang zum Landschaftsraum hin zu schaffen.

Die in dem Ursprungskonzept (Anlage 1) vorgesehene Verlängerung der öffentlichen Grünachse Richtung Süden wurde nicht in das aktuelle Bebauungskonzept übernommen. Durch die nahegelegene Kuhbachtrasse sowie die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind in der Umgebung bereits ausreichend Grün- und Freiflächen vorhanden.

Die Verwaltung empfiehlt das Bebauungskonzept entsprechend der Anlage 2 fortzuschreiben. Auf Grundlage dieses Konzeptes soll im nächsten Schritt ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt werden.