

Datum: 05.06.2012

Az.: 61.82.118 ke-ha

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	20.06.2012
2.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	26.06.2012
3.	Haupt- und Finanzausschuss	04.07.2012
4.	Rat der Stadt Bergkamen	05.07.2012

Betreff:

Fläche "Berliner Straße" zwischen den Straßen "Goekenheide" und "Am Hauptfriedhof"

1. Billigung des Rahmenplanes "Berliner Straße" im Ortsteil Weddinghofen
2. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. WD 118 "Berliner Straße"
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

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

Amtsleiter Boden	Sachbearbeiter Kellermann	
-------------------------	----------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen billigt die Rahmenplanung „Berliner Straße“ im Stadtteil Weddinghofen entsprechend Anlage 1.
2. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. WD 118 „Berliner Straße“ im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) für den in der Anlage 2 gekennzeichneten Geltungsbereich.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

Sachdarstellung:

Am 09.09.2008 wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung ein Rahmenplan zur Bebauung des Bereiches zwischen „Berliner Straße“ und „Am Hauptfriedhof“ vorgestellt (vgl. Drucksache Nr. 9/1352).

Durch Änderung der Rahmenbedingungen, insbesondere durch die Aufgabe des Altenpflegeprojektes durch den Investor, wurde die Planung nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der beabsichtigten Schließung der südlich der Berliner Straße liegenden Heideschule sowie der städtebaulichen Potentiale und Chancen der Gesamtfläche für den Ortsteil Weddinghofen soll die Planung für den Bereich wieder aufgenommen werden.

Die Verwaltung hat den Planungsbereich aus diesem Grunde entsprechend vergrößert und eine Rahmenplanung erarbeitet. Diese umfasst den gesamten Bereich von der Straße „Am Hauptfriedhof“ bis zur Straße „Goekenheide“. Der Rahmenplan, der als Zielkonzept die Grundstruktur der angestrebten Entwicklung skizzieren soll, befindet sich in Anlage 1. Die Entwicklungsziele sind hierbei schematisch dargestellt, die konkrete Planung erfolgt auf Ebene des anschließenden Bebauungsplanes.

Die Entwicklung der Fläche ist städtebaulich sinnvoll, da diese inmitten des Siedlungsgefüges mit kurzer, fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum Schulstraße liegt. Der hohe Anteil an erhaltenswerten Grünstrukturen, alten Bäumen und Hecken, das vorhandene Gewässer sowie weiterführende Fuß- und Radwege stellen hierbei eine Chance dar, den Bereich qualitativ zu entwickeln und gleichzeitig eine Aufwertung auch der angrenzenden Quartiere - südlich und östlich grenzt mehrgeschossiger Mietwohnungsbau an - herbeizuführen.

Der nordwestliche Teil der Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt, im mittleren Bereich befinden sich eine Brachfläche, ein Bolzplatz, ein Mehrzweckplatz sowie ein Kleingarten. Im südöstlichen Teil liegt der Schulkomplex Heideschule mit Sporthalle. Der Bereich westlich der Berliner Straße wird von einem Graben (Gewässer 2. Ordnung) gesäumt und mittig geteilt. Im gesamten Planbereich befindet sich ein hoher Anteil an erhaltenswertem Baumbestand sowie prägenden Laubhecken.

Der Rahmenplan beinhaltet im Einzelnen folgende Ziele:

Wohnnutzung

Westlich der Berliner Straße sollen Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundstücksgröße von mehr als 300m² entwickelt werden. Der Bedarf nach qualitätsvollen Einzelhausgrundstücken, angebunden an Grünflächen und Infrastruktur, wird in Weddinghofen als gegeben eingestuft.

Die Oberflächenwässer sollen soweit wie möglich in den bestehenden Graben (Gewässer 2. Ordnung) abgeleitet werden.

Im östlichen Teil des Gebietes ist die Entwicklung von Mehrgenerationen- oder Seniorenwohnprojekte, unter Einbeziehung des erhaltenswerten Baumbestandes und in Angliederung an den südwestlich befindlichen Grünzug, geplant. Der Bedarf ergibt sich aufgrund der vorhandenen Bewohnerstrukturen und des mangelnden Angebotes an barrierefreien Wohnungen im Gesamtgebiet.

Spiel und Sport

Südlich der Berliner Straße soll die Anlage eines Spiel- und Bolzplatzes in Angliederung an die bestehende Sportfläche mit Sporthalle im Süden, die erhalten bleibt, erfolgen.

Der Spiel- und Bolzplatz soll als zentraler Schwerpunktspielplatz entsprechend Spielflächenbedarfsplan ein Angebot für den gesamten Stadtteil darstellen.

Der Spielplatz wäre von der Berliner Straße oder über den Fuß- und Radweg von der Goekenheide aus gut erreichbar.

Durch die Anordnung des Spiel- und Bolzplatzes südlich der Berliner Straße ergäbe sich ein räumlicher Zusammenhang der Sport- und Spielflächen.

Eine mögliche Alternative hinsichtlich der Lage der Spiel- und Bolzfläche ist es, den Bolzplatz direkt nördlich der Berliner Straße zu belassen und um den Spielplatz am gleichen Standort zu erweitern. Zum einen ergäbe sich der Vorteil einer vollständigen Einbeziehung des in dem Bereich vorhandenen Baum- und Heckenbestandes einschließlich Gewässer in den Spielplatzbereich. Zum anderen bestünde südlich der Berliner Straße die Möglichkeit, den Nutzungsbereich des Mehrgenerationen- und Seniorenwohnens weiter auszuweiten.

Grünverbindungen

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

Der Grünzug soll im Gebiet dem vorhandenen Gewässer und südlich der Berliner Straße den vorhandenen Gehölzstrukturen folgen. Begleitet werden soll der Grünzug von einem Fuß- und Radweg (siehe unten: Fuß- und Radwege).

Der Erhalt und die Entwicklung der Grünverbindungen mit Wegesystemen unter weitgehendem Erhalt von Bäumen soll ein Angebot für alle Generationen gleichermaßen darstellen und die Qualitäten für die neuen Wohnnutzungen und die der angrenzenden Quartiere sichern bzw. verbessern.

Neben der Aufwertung des Stadtteils wird auch den Zielen des Emscher Landschaftsparks sowie des Ortsrandkonzeptes entsprochen, die Landschaft in den Siedlungsbereich hinein-zuziehen.

Fuß- und Radwege

Der nördlich bestehende heckengesäumte Fuß- und Radweg mit Anschluss an die Weiterführung nach Westen soll erhalten bleiben. Darüber hinaus ist die Schaffung einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Straße „Am Hauptfriedhof“ und der Goekenheide geplant. Der Weg stellt eine Verlängerung des bestehenden Weges im Westen in Begleitung des Gewässers dar, folgt südlich der Berliner Straße dem Gehölzbestand und schwenkt dann auf den bestehenden öffentlichen Weg mit Anschluss an die Goekenheide. In der Mitte des Gebietes ist die Verbindung des nördlichen und südlichen Fußweges im Bereich des Gewässers geplant.

Der Erhalt und die Schaffung von eigenständigen Fuß- und Radwegeverbindungen mit Anschluss und Weiterführung an vorhandene Wegesysteme ist planerisch sinnvoll und setzt gleichzeitig Zukunftsimpulse. Durch die Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Grünverbindungen wird auch die Umgebungsbebauung, die hieran angebunden wird, eine Aufwertung erfahren.

Straßen/Wohnwege

Neben der beschriebenen Fuß- und Radwegeerschließung soll die Erschließung der geplanten Wohngebiete für Kraftfahrzeuge durch Wohnwege von den bestehenden Sammelstraßen „Am Hauptfriedhof“ sowie „Berliner Straße“ aus erfolgen. Der Sportbereich mit Sporthalle sowie das Mehrgenerationen-Wohnen sollen von der Berliner Straße aus erschlossen werden.

Der vorgesehene Kreisverkehr an der Goekenheide lässt keine ausreichende Erschließung für Kfz von Süden in das Baugebiet zu. Insofern soll von der Goekenheide aus das Gebiet nur über einen Fuß- und Radweg erschlossen werden.

Ver- und Entsorgung

Abwasserleitungen bestehen im Bereich der Sammelstraßen „Berliner Straße“ und „Am Hauptfriedhof“ sowie im Bereich des bestehenden nördlichen Fußweges. Eine Einleitung des Oberflächenwassers in das vorhandene Gewässer ist möglich.

Versorgungsleitungen bestehen ebenfalls in den beiden genannten Sammelstraßen.

Die vorgestellte Rahmenplanung stellt die geplante Zielsetzung für den Bereich dar. Die konkrete Planung soll im Anschluss durch Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Die Verwaltung schlägt daher für den Geltungsbereich in Anlage 2 die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. Der Bereich soll, den Zielen der Rahmenplanung folgend, einer städtebaulich sinnvollen und geordneten Nutzung zugeführt werden.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zur Gemarkung Weddinghofen, Flur 11, und hat eine Größe von rund 5,3 ha. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 2 dargestellt. Er wird begrenzt

im Norden	durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 699, 701, 438 und 702,
im Osten	durch die westliche Straßenbegrenzung der Berliner Straße, der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 559, der östlichen Grenze des Flurstücks 565, der östlichen Grenze des Flurstücks 221,
im Süden	durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der „Goekenheide“,
im Westen	durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 194, 057, 56, 55, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 44, 43, 39 und durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Hauptfriedhof“.

Der Bebauungsplan soll für den in der Anlage 2 gekennzeichneten Bereich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor. Kurzfristig soll zudem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der Rahmenplanung durchgeführt werden. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich nördlich der Berliner Straße „Grünfläche“ und südlich „Gemeinbedarfsfläche“ dar. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt für einen Großteil der bisherigen Grünfläche „Wohnbaufläche“ dar. Der Flächennutzungsplan soll, insbesondere für den Bereich der jetzigen Heideschule, im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.2 BauGB angepasst werden.

Die überwiegende Fläche steht im Eigentum von verschiedenen Grundstückseigentümern: der Harpen AG, einem Privateigentümer, privaten Eigentümergemeinschaften sowie der Stadt Bergkamen. Damit eine Ausgewogenheit bezüglich späterer öffentlicher Nutzungen erreicht wird, ist beabsichtigt, eine freiwillige Umlegung mit Vertragsbindung zu vereinbaren.