

Erläuterungsbericht

# NÖRDLICHE HEERSTRASSE BERGHEIM

## „Grünes Wohnen in zentraler Lage“

Stand: November 2012  
Überarbeitung Ergebnis Werkstattverfahren

**rha**                   reicher haase assoziierte GmbH  
Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher, Dipl.-Ing. Joachim Haase

**PLANERGRUPPE** GMBH OBERHAUSEN  
Prof. Ulrike Beuter, Dipl.-Ing. Harald Fritz

## 1 - Anlass und Ziel

Die Kreisstadt Bergheim stellt sich den Anforderungen, die sich aus dem demographischen Wandel der Bevölkerung ergeben. Bereits ein Gutachten aus dem Jahre 2007 weist auf die Erforderlichkeit hin, schon heute unterschiedliche Wohnbaulandentwicklungen zu forcieren und in der Priorität nach vorne zu stellen. Als eine der zu entwickelnden Flächen wird dabei der Bereich Nördliche Heerstraße aufgeführt.

Zur Entwicklung der städtebaulichen Struktur der Fläche wurde ein Werkstattverfahren mit drei Teilnehmern durchgeführt. Das Preisgericht empfiehlt den ersten Rang, den Entwurf von reicher haase assoziierte GmbH in Zusammenarbeit mit Planergruppe GmbH Oberhausen, zur weiteren Ausarbeitung auf Rahmenplanebene.

## 2 - Rahmenbedingungen

### Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Stadt Bergheim, nordöstlich der Heerstraße, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zu einer rekultivierten Tagebaufäche. Es umfasst eine Fläche von 22,2 ha.

Die Baufläche soll eine Tiefe von ca. 100m nicht überschreiten. In Absprache mit dem Landesbetrieb Forst und Wald unterliegt der Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung der Einzelfallbetrachtung und wurde im Rahmenplan auf 20m festgelegt.

Entlang der Heerstraße sind einige Grundstücke bereits bebaut. Diese Bebauung wird in die neue Gesamtstruktur integriert.

### Eigentumssituation

Die Mehrzahl der Grundstücke innerhalb des Plangebietes befindet sich im Eigentum der RWE Power AG und der Kreisstadt Bergheim.

Darüber hinaus liegen neben privaten, bebauten Grundstücken in dem Gesamtbereich nördlich der Heerstraße auch unbebaute Grundstücksflächen anderer Eigentümer. Diese stehen nur bedingt mit Zustimmung der Eigentümer zur Verfügung und können daher lediglich perspektivisch umstrukturiert werden.

### Heutige Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben Brachflächen hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Neben den vorhandenen Wohngebäuden gibt es nördlich der Heerstraße folgende Nutzungen:

- Im nördlichen Bereich der Heerstraße befindet sich auf dem Grundstück der RWE Power AG ein ca. 2000 m<sup>2</sup> großer Bolzplatz.
- Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt auf dem Gelände der Kreisstadt ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup>, der zugleich als Jugendfreizeittreff genutzt wird.
- Am südlichen Ende des Plangebietes steht ein Fernmeldeturm (Höhe ca. 81,5m). Die notwendigen Abstandsfläche von ca. 35m ist einzuhalten.

### Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes muss über die Heerstraße erfolgen. Eine Erschließung von Norden, Osten oder Süden ist nicht möglich. Das Verkehrsnetz der Stadt Bergheim soll in absehbarer Zeit durch den Neubau der L 361 n ergänzt. Dadurch wird eine deutliche Reduktion der Verkehrsbelastung der innerstädtischen Straßen, u.a. der Heerstraße erwartet. Das Baugebiet ist durch einen bestehenden Wall von der geplanten nordöstlich liegenden Landesstraße abgetrennt.

### **Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

Das Plangebiet ist in der Entwässerungsplanung der Stadt Bergheim als abflußwirksame Fläche enthalten. Als Befestigungswert ist jedoch nur ein Wert von 10% angesetzt worden. Das bedeutet, dass für den Fall einer Erschließung des Gebietes neben dem Schmutzwasser nur ein geringer Teil der befestigten Fläche (z. B die Straßenflächen) an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden können. Das auf den übrigen Flächen anfallende Niederschlagswasser muss entsprechend den Vorgaben des §51a LWG zur Versickerung gebracht werden. Dazu ist eine Fläche außerhalb des Plangebietes im Süden vorgesehen.

Die Müllabfuhr in der Stadt Bergheim erfolgt mit dreiachsigen Müllfahrzeugen (11m Länge). Jedes Grundstück sollte für diese Fahrzeuge anfahrbar sein, bei Sackgassen ist eine Wendemöglichkeit nach RAST bzw. eine Überfahrmöglichkeit vorzusehen oder ein anfahrbarer Mülltonnenanfahrplatz.

### **Pegelmessstellen**

Im Plangebiet befinden sich Pegel-Meßstellen zur Erfassung der Grundwasserstände. Diese Pegelmessstellen sind in der Planung zu berücksichtigen. Stillgelegte Pegel können überbaut werden, allerdings ist ein Hinweis darauf zu geben. Zwei Messstellen im Plangebiet werden auch in Zukunft genutzt und müssen zu Fuß zugänglich sein. Die Messstellen können ggf. auf privatem Gelände liegen.

### **Auflockerungszonen**

Das Plangebiet wird von ehemaligen, tagebaubedingt aktivierten Absatzlinien gekreuzt. Laut Aussage des Bergbautreibenden sind die aufgetretenen Bodenbewegungsdifferenzen seit mehr als 10 Jahren zur Ruhe gekommen. Infolge der früheren Absatzbildung können hier Bodenauflockerungen aufgetreten sein. Diese Auflockerungszonen können jedoch in Abstimmung mit den Bergbautreibenden überbaut werden.

### **Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergheim sind im Bereich des Plangebietes im Nordwesten Wohnbauflächen, im Nordosten Grünflächen dargestellt. Innerhalb der Wohnbaufläche ist im Süden eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen. Im südlichen Teil des Plangebietes existiert der Bebauungsplan Nr. 245. Für das restliche Gebiet besteht zur Zeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Dieser soll in den weiteren Planungsschritten aufgestellt werden.

### **Artenschutzrechtliche Untersuchung**

Für den Bereich wurde eine Untersuchung zur Avi- und Fledermausfauna durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Bei einer Realisierung der Planung ist für die bisher erfassten Fledermausarten und Vogelarten mit keinem besonders großen, artenschutzrechtlichen Konflikt zu rechnen.

### **Schalltechnische Untersuchung**

Für die geplanten Gebäude im südlichen Teil des Plangebietes im Einwirkungsbereich der in Hochlage geführten Kölner Straße muss mit Überschreitungen der Orientierungswerte gerechnet werden. Eine Kombination aus aktiven (Lärmschutzwand an der Nordseite Kölner Straße) und passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sind denkbar und müssen in der weiteren Planung konkretisiert werden. Für die direkt an der Heerstraße liegenden bestehenden und geplanten Gebäude ist ebenfalls mit einer Überschreitung zu rechnen. Im aufzustellenden Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen für einen passiven Schallschutz vorzusehen.

### 3 - Städtebauliches Konzept

#### **Spannungsvolle Nahtstelle**

Das Baugebiet nördliche Heerstraße liegt an einer bemerkenswerten Nahtstelle zwischen der Bergheimer Innenstadt und dem Villerand. Da, wo sich früher die leichte Erhebung der Ville mit dem Bethlehemer Busch und dem Kloster Bethlehem entlang zog, befindet sich heute die Rekultivierung, abgeschirmt durch einen mit Wald bepflanzten und mit Spazierwegen durchzogenen Wall.

Die Heerstraße markiert bisher die Grenze der innerstädtischen Entwicklung. Lediglich einige locker strukturierte kleinteilige Bauansätze nutzen den nördlichen Heerstraßenbereich, mit Schwerpunkt im zentrumsnahen Bereich um die historische Bethlehemer Straße. Diese lockere Bebauung ist eingebettet in üppige Gärten und in Ackerflächen, die einen tiefen Durchblick entlang des Waldes gewähren. Mit der Rekultivierung des Tagebaus ist den Bewohnern der Heerstraße eine neue Landschaft zurück gegeben worden, die diesem Rand neue Attraktivität verleiht. Fußläufig und per Fahrrad sind neben diesen Freiräumen die schöne Innenstadt, der Bahnhof und ein breites Angebot an hochwertiger Infrastruktur erreichbar.

#### **Die historische Achse**

Die Bethlehemer Straße, die zum Kloster Bethlehem führte, ist die wichtige Achse für die Entwicklung dieses Wohngebiets. Sie vermittelt zwischen Innenstadt, Heerstraße und wiedergewonnener Second- Hand-Landschaft. Sie ist der historische Ankerpunkt mit Erinnerungswert.

#### **Lagevorteil für nachhaltiges Wohnen**

Das nahe Infrastrukturband mit Schulen, Verwaltung, Bahnhof, Innenstadt gibt die Breite des künftigen Entwicklungsschwerpunkts an der Heerstraße vor. In diesem Bereich wird vorsichtig verdichtet. Die Eigentümer der vorhandenen, sehr tiefen Grundstücke können bei Interesse an der künftigen Entwicklung teilhaben. Der Norden und Süden mit seinen inselartigen Siedlungsansätzen werden in ihrer Grünbetonung und ihrer nachbarschaftlichen Intimität gestärkt.

#### **Die schöne Allee**

Die relativ schmale Heerstraße mit ihren teilweise gut erhaltenen Alleenräumen eignet sich hervorragend als Integrationsader zwischen der bestehenden westlichen und der neuen Bebauung. Besondere inhaltliche und räumliche ‚Klammern‘ entschleunigen die Straße und sind Treffpunkte mit differenzierten Schwerpunkten.

#### **Das zentrale Wohnquartier**

Die zentrale Zone wird intensiv mit dem Bestand verwoben, um die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und der Infrastruktur zu gewährleisten. Die ‚Klammern‘ kennzeichnen diesen Bereich und werten ihn auf. An der Heerstraße werden wie bereits erwähnt besondere Wohnformen angesiedelt, die mit straßenübergreifenden Nutzungen zur Belebung des Quartiers, zur Integration der neuen Bewohner sowie zur Rhythmisierung des Straßenraums beitragen. Ein Belagswechsel im Straßenraum unterstützt die Verklammerung und Entschleunigung.

**Die nördliche Klammer** hat den thematischen Schwerpunkt Mehrgenerationen-Wohnen und betreutes Wohnen für Senioren. Eine Art Quartiersgarten mit Blumenwiese oder extensiven Staudenflächen auf beiden Seiten kann durchwandert und beschaut werden.

**Die mittlere Klammer** - Hier ist der Schwerpunkt das Miteinander mit Menschen mit Behinderung. Wohnen ohne Barrieren und betreutes Wohnen mit Menschen mit Behinderung gruppiert sich hier um einen kleinen Hof mit einer Baumgruppe. Betont wird der Hofeingang durch das markante Klinkergebäude der Gesellschaft für Einigkeit e.V. Nach Osten wird der Hof durch einen direkten Weg mit dem Landschaftsraum verbunden.

**Die südliche Klammer** – An dieser Stelle liegt der Schwerpunkt in der Nahversorgung des Quartiers in Verbindung mit Wohnen. Die direkte Verknüpfung mit dem Landschaftsraum erfolgt über den angrenzenden Wohnanger.

## **Die Wohnanger**

Alle von Westen kommenden Straßen werden weitergeführt und bilden kleine Wohnanger mit kleinkronigen Bäumen, Grünflächen und öffentlichen Stellplätzen. Sie führen als Weg weiter zum Wald, den Wall hinauf und hinunter in die neue Landschaft. Die Bethlehemmer Straße wird ebenfalls als Weg weitergeführt und sollte bis zum markierten ehemaligen Standort des Klosters führen. Die Anger finden ihren Abschluss in einem Baumplatz, der in die Wiesenfuge überleitet. Am Baumplatz der Bethlehemmer Straße ist ein Infopunkt zum verschwundenen Kloster Bethlehem denkbar.

## **Die Wall-„Rasuren“**

In den Achsen der Wohnanger führen Fußwege direkt auf den Wall, begleitet von einem Wiesenband, das wie eine schmale ‚Rasur‘ den Wallkörper sichtbar macht. Von hier wird der Blick frei in den neuen Landschaftsraum aber auch zurück ins neue Quartier. Die Hauptachse an der Bethlehemmer Straße wird mit einem breiten Wiesenhang betont. Hochsitze auf dem Wallrücken bieten gute Aussichten und Schaukeln verstärken den Höheneindruck. Die Reliefdynamik des Hangs kann für Klettern, Rutschen, Sitzen,... genutzt werden.

## **Die grüne Wiesenfuge – „Beschleunigungsband“**

Die räumliche Fuge zwischen Wald/ Wall und Bebauung in Form des Wiesenbandes ist der offene Orientierungsraum, der gleichzeitig Erholungs-, Bewegungsraum darstellt. Das ‚Beschleunigungsband‘ beinhaltet geschwungene Wege, die diesen tiefen Raum in unterschiedlichen Geschwindigkeiten erlebbar machen: für Dreirad, für Rollator, für Rollstuhl, für Spaziergänger, für Radfahrer, für Inlineskater, für Skateboarder, für Jogger, Nordic Walker,...

## **Die Baumrahmen**

Im Norden werden Gärten, Spiel- und Sportflächen und das nördliche Wohncluster in Baumhaine eingebettet. Diese sind als lichte Obstwiesen vorstellbar, die die unterschiedlichen Jahreszeiten in besonderer Weise erlebbar machen. In den Baumhainen sind Aufenthaltsmöglichkeiten vorgesehen, die auch ein informelles Zuschauen gestatten. Im Süden wiederholt sich die Baumrahmung des Wohnclusters, des verlegten Bolzplatzes und weiterer Spielfelder. Diese bieten für die südlichen Schulen, das Jugendzentrum und auch für die Bewohner diverse Spiel- und Sportmöglichkeiten. Die Spielfelder können informeller Natur sein, d.h. z. B. Rasenfelder in den Blumenwiesen. Ausstattung mit Pfählen für Netze (Volleyball), als Tore, oder mit Körben für Basketball ist bei Bedarf möglich.

## **Verkehrskonzept**

Die Gebietserschließung verläuft in Verlängerung der ankommenden Straßen in Form von ca. 12-12,50 m breiten Wohnangern. Ein grüner Aufenthaltsbereich unter Bäumen gliedert neben öffentlichen Stellplätzen die Mischfläche. Intime, 6 m breite Wohnstraßen, ebenfalls als Mischflächen ausgebildet, gehen von den Wohnangern ab. Die einzelnen Bauabschnitte werden durch die Wohnstraßen miteinander verbunden. Für Müllfahrzeuge ist die Umfahrt über die Wohnstraßen gegeben. Im Norden ist die Umfahrung über den nördlichsten Fußweg möglich.

Das Parken für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser erfolgt auf den privaten Grundstücken in Form von Garagen und vorgelagertem zweiten Stellplatz. Für Geschosswohnungsbau sind Tiefgaragen oder baumüberstandene Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen. Diese sind weitgehend mit Rasenfugenpflaster befestigt und mit Hecken gefasst. Das öffentliche Parken erfolgt in den Wohnstraßen in Form von Senkrechtstellplätzen in den Wohnangern und Längstellplätzen in den Wohnstraßen.

## **Wohnquartiere und Nutzungen**

Innerhalb des Plangebietes wird ein vielfältiges Angebot an Wohnformen für junge und ältere Menschen etabliert. Gemeinschaftlichem und intergenerativem Wohnen wird dabei eine hohe Bedeutung beigemessen.

Der zentrale Bereich - zwischen Schulstraße und Blumenstraße – wird als durchmischtes Quartier mit unterschiedlichen Wohntypologien ausgebildet. Grundstücke für Mehrgenerationen-Wohnen mit Platz für zwei Wohneinheiten auf einem Grundstück, eingeschossige Bungalows für barrierefreies Wohnen für Senioren, Wohnformen für integratives Wohnen für Menschen mit und ohne Behinderung sowie kleinere, kostengünstige Wohneinheiten für Junges Wohnen ergänzen

die klassische Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung und schaffen ein vielfältiges Wohnraumangebot.

Das nördliche und südliche Quartier ergänzen den zentralen Bereich mit kind- und familiengerechten Grundstücken. Im südlichen Quartier wird die bestehende Bebauung am Kinderspielplatz durch gemeinschaftliches Wohnen ergänzt.

In allen Bereichen wird auf eine günstige Ausrichtung der Wohngebäude Wert gelegt, um eine solare Bauweise zu ermöglichen. Die Gärten sind überwiegend nach Süden und Westen orientiert und erfahren dadurch eine ausreichende Besonnung. Die Eingänge der Gebäude orientieren sich, insbesondere an markanten Stellen, zum öffentlichen Raum und tragen so zur Belebung der Außenräume bei.

An den drei Platzbereichen entlang der Heerstraße werden durch Geschosswohnungsbauten mit besonderen Wohnformen wie Betreutes Wohnen für Senioren, Betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung und Wohnen mit Einzelhandel räumliche Akzente gesetzt. Die neue Kindertagesstätte ist in das südliche Baufeld integriert.

#### **4 - Flächenbilanzierung**

Plangebiet	22,2 ha
Bruttobauland	179.970 qm
davon:	
Nettobauland	69.409 qm
Verkehrsflächen	30.926 qm
Grünflächen	76.738 qm
Kindergarten	2.897 qm
Anzahl der Wohneinheiten	214 WE