

Aufstellung des Bebauungsplans NH 143 „Neues Wohnen auf Bergheim“

NEUES WOHNEN AUF BERGHEIM

AGENDA

Warum braucht Arnsberg zusätzliches Wohnbauland bzw. Wohnungen?
Für wen? Und warum gerade auf Bergheim?

Wie könnten Konzepte aussehen, die die Bedürfnisse der künftigen Bauherren und Mieter mit den Vorstellungen der Bergheimer und der Schule in Einklang bringen?

Wie läuft der Verkehr und wo wird geparkt?

Wie gestaltet sich ein Bebauungsplanverfahren? Wann und wie bestehen Möglichkeiten der Mitwirkung und Einflussnahme?

Wie will die Stadt Einfluss nehmen auf die Qualität der neuen Häuser? Wie läuft die Vergabe der Grundstücke?

Wie können bei der Gestaltung der Freiflächen die unterschiedlichen Interessen der Menschen in verschiedenen Lebensphasen einfließen? Bleibt Raum für Kreativität?

Diskussion im Plenum und auf Wunsch in Kleingruppen

Es wird heute nichts abschließend festgelegt oder entschieden.

Die Anregungen und Bedenken werden notiert und thematisch zusammengefasst.

Sie fließen nach Möglichkeit in die weitere Planung ein.

Es besteht eine weitere Beteiligungsmöglichkeit im Rahmen der sogenannten Offenlegung.

Die Entscheidung über die Planung liegt letztlich bei den Ausschüssen und beim Rat.

Handlungskonzept 'Zukunft Wohnen' in Arnsberg

Das Leitbild:

Wohnen wollen Alle –

In Arnsberg finden alle Menschen mit ihren vielfältigen Lebensstilen, in allen Lebensphasen und mit jedem Geldbeutel ein gutes Angebot an Wohnungen.

The graphic features a blue background with the text 'Zukunft' in a white box, 'WOHNEN' in a large orange box, and 'in Arnsberg' in a white box. Below this is a 3x4 grid of images: modern apartment buildings, a traditional half-timbered house, a green caravan, and a handwritten note that reads 'siehe Beauftragte Wohnung im Kisten oder Brücken'. At the bottom, the text 'HANDLUNGSKONZEPT' is written in white capital letters.

Handlungskonzept 'Zukunft Wohnen' in Arnsberg



Rahmenbedingungen:

Es fehlen bezahlbare, passende oder zeitgemäße Wohnungen für:

Menschen mit geringem Einkommen, Singles, Senioren,
Menschen mit Handicap, junge Menschen,
Familien und Fachkräfte

Niedrige Zinsen ermöglichen vielen Menschen, sich ihren Traum vom
Eigenheim zu verwirklichen

➔ verstärkte Nachfrage nach Wohnbauland
(Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser)

Handlungskonzept 'Zukunft Wohnen' in Arnsberg



Viele möchten in Neheim leben. Wegen der guten Verkehrsanbindung, der Neheimer City, Gaststätten und Restaurants,

In Neheim ist Wohnbauland nur noch begrenzt vorhanden und kann auch kaum zusätzlich ausgewiesen werden.

Prognose: Bis 2030 werden in Arnsberg ca 1.300 neue Wohneinheiten benötigt, davon 828 EFH und 441 MFH, dies bedeutet:

81,3 ha Wohnbaulandbedarf bis 2030

21,8 ha hiervon entfallen auf Neheim

7,1 ha vorhandenes Wohnbauland in Neheim

14,7 ha Wohnbauland fehlen in Neheim bis 2030!

Handlungskonzept 'Zukunft Wohnen' in Arnsberg



Fazit

Die Stadt Arnsberg steht in der Verpflichtung, ein ausreichendes Wohnbauland für alle Wohnbedarfe zu sichern.

Bei zur Verfügung stehenden städtischen Flächen kann und soll besonders darauf Einfluss genommen und sichergestellt werden, dass ein Wohnungsangebot für Alle entsteht.

In Neheim - als nachgefragtestem Wohnstandort in Arnsberg - fehlen in eklatantem Umfang Wohnbauflächen bis 2030.

Daher kommt der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Und aus diesem Grund wurde die Fläche in Bergheim untersucht.

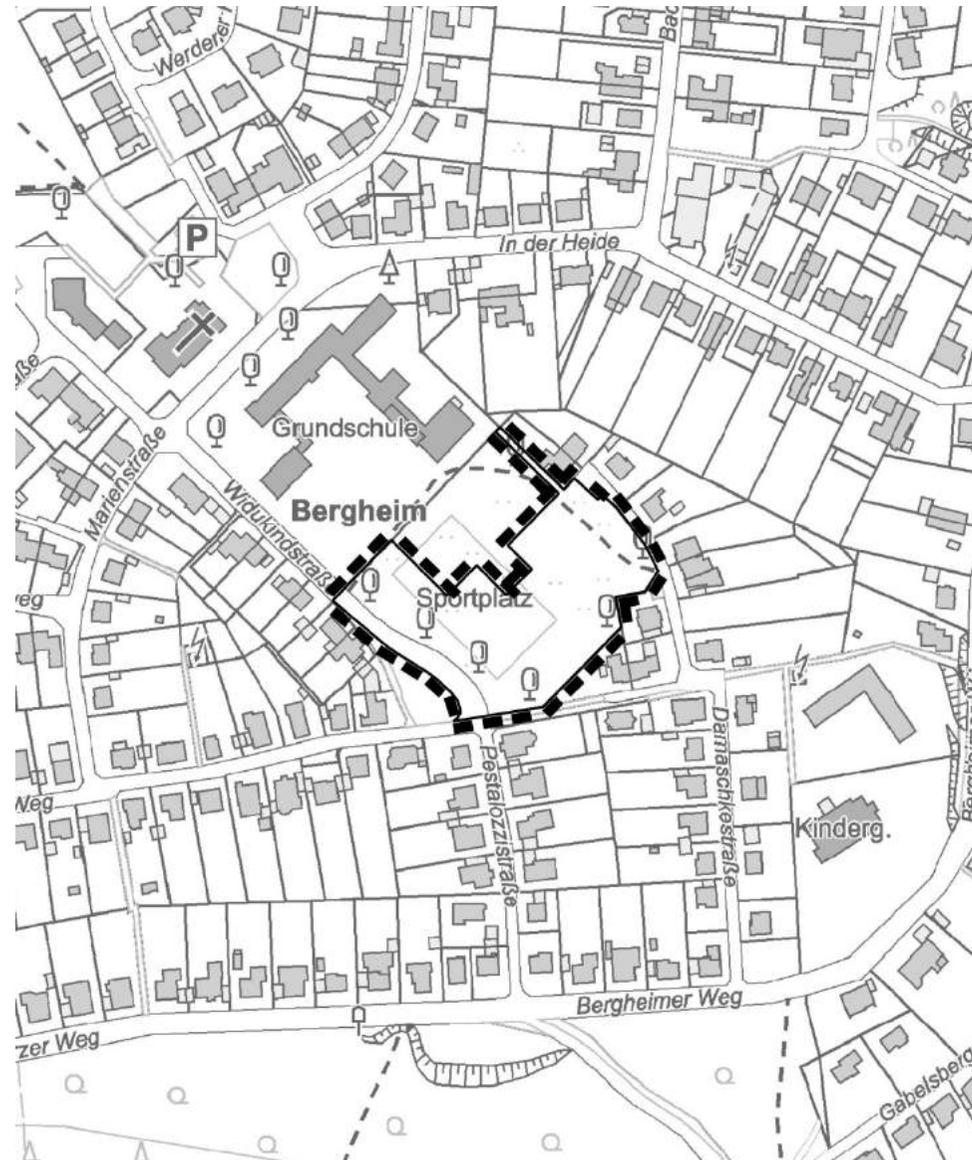
Plangebiet

Zentrale Lage im Kernbereich von Bergheim

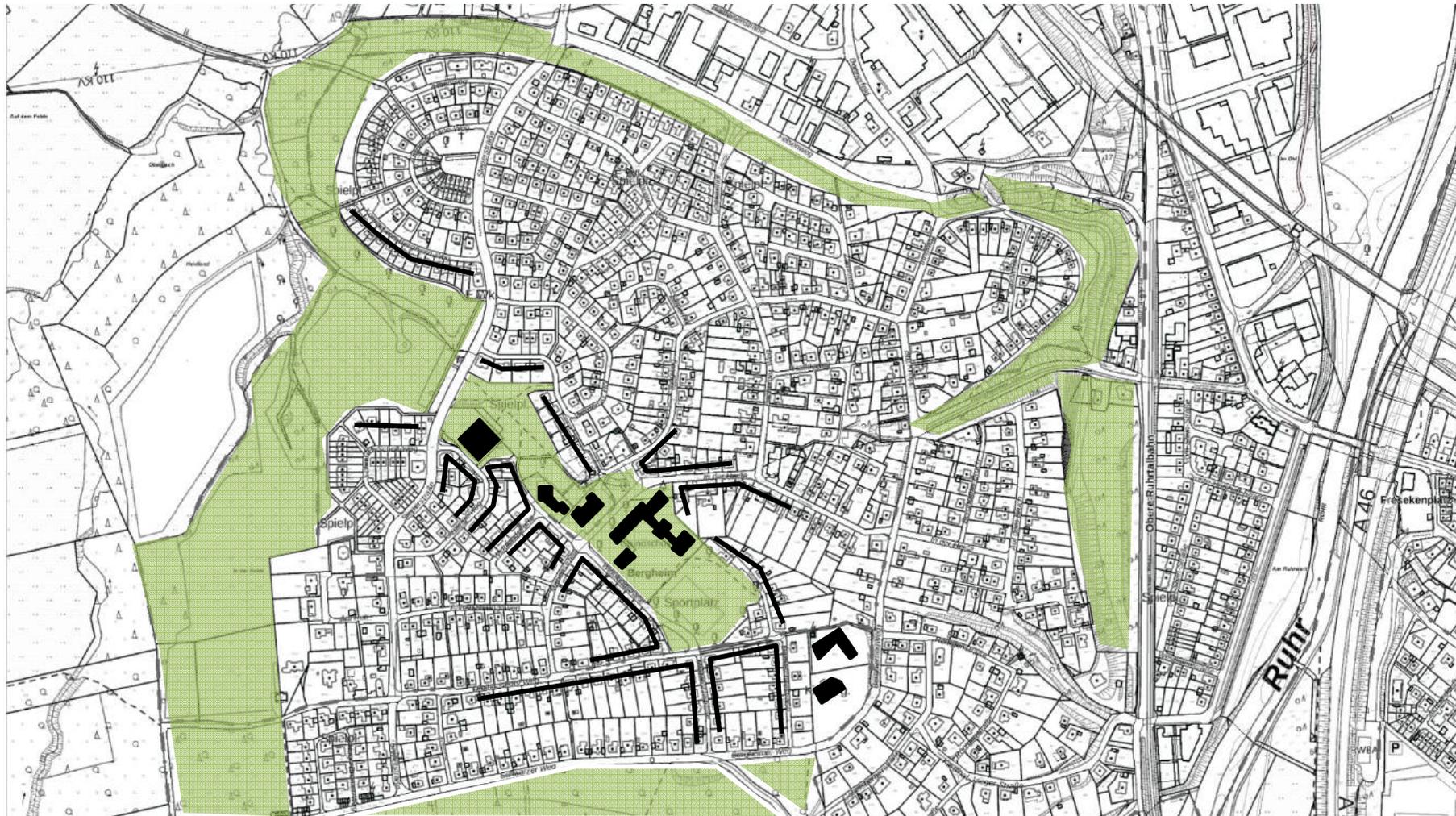
In der Nähe von Schule, Kita, Bushaltestellen, Kirche und Supermarkt

Flächengröße ca. 1 ha

Im kommunalen Eigentum



Lage im Freiraum



Rahmenplan

Öffnung Schulhof/ Verzahnung mit Park

Verzahnung Park und Wohnen

Arrondierung Straßenraum



A. Spiel- und Sportfläche zwischen Schule und Wohnen

Variante A1



Variante A2



B. Wohnen am Quartierspark

Variante B1

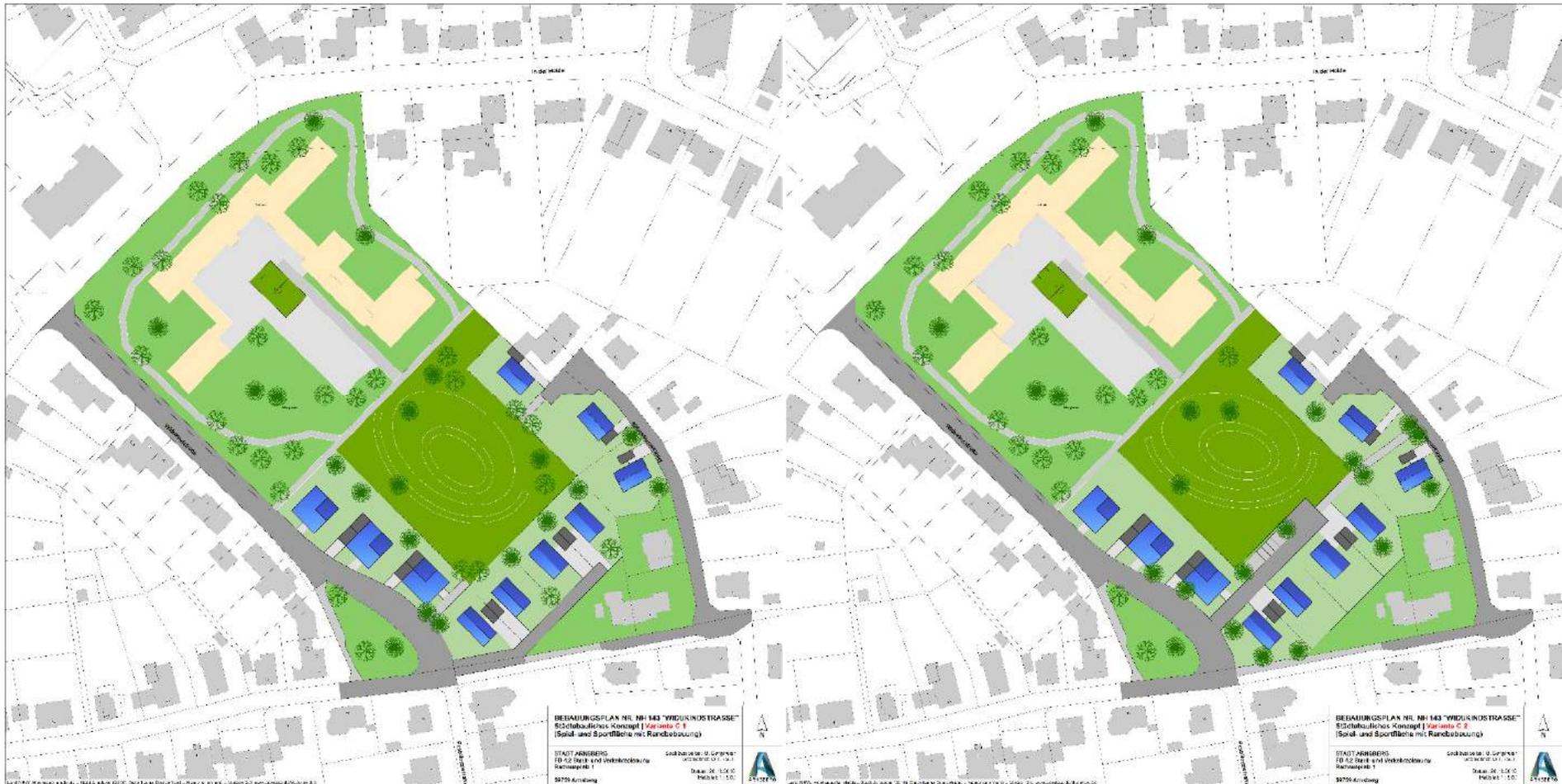
Variante B2



C. Spiel- und Sportfläche mit Randbebauung

Variante C1

Variante C2





ARNBERG-BERGHEIM | GESTALTUNG BAUGEBIET WIDUKINDSTRASSE
 Konzept Variante A | M 1:1.000

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner
 Dortmund, Mai 2018

Schwarzplan



Bürgerinformationsveranstaltung "Neues Wohnen auf Bergheim"
30.10.2018

Parken



Wohnen im Geschoss



II Geschosse +
Staffelgeschoss

ca. 20
Wohneinheiten
insgesamt

Wohnen in der Reihe



II bis III Geschosse

5 Wohneinheiten

Grundstücke zw. 170
und 210 qm

Wohnen im Einzelhaus



5 Wohneinheiten

Grundstücke zw. 518
und 651 qm

Ziele der Neubebauung

- Die städtische Fläche einschließlich Freiräumen qualitätsvoll entwickeln (auch zur Stärkung und Stabilisierung des Quartiers)
 - Modellhaftes Bauen ermöglichen, d.h. Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnvorstellungen (auch für verschiedene Lebensphasen)
 - Übergreifendes Energie- und Wärmekonzept einplanen, ggf. auch Mobilitätskonzept
- Gestaltungsvorgaben für die Bebauung und Vergabe der Grundstücke auf der Basis konkreter Architekturentwürfe
- Freiraumplanung mit Beteiligung Interessierter

Gestaltungsqualität

- Einfügen der Architektur in das Umfeld
- Architektur wird bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt
- Gestaltungsregeln im Bebauungsplan und über Kaufvertrag
- Beteiligung bei der Planung der Grünfläche



ARNSBERG-BERGHEIM
GESTALTLEITLINIEN FÜR DAS NEUE WOHNQUARTIER AN DER SCHULE

BEITRÄGE ZUR STADTENTWICKLUNG | INFO 65

Vergabe der Grundstücke

Investorenwettbewerb für die Mehrfamilienhausbebauung:

- Dabei klare Vorgaben wie Grundstückspreis, Einplanung einer Tiefgarage oder Anteil an sozial gefördertem Wohnraum
- Entscheidung anhand von Qualitätskriterien wie Architektur, Raumvariabilität usw.

Einfamilien- und Reihenhäuser:
Einzelvergabe mit Architekten-
bindung nach Wettbewerb

Preisbildung: Bodenrichtwert als
Basis bei Einzelvergaben



Erste Ideen Freiraum



Ausblick

- Bürger-Infoveranstaltung (heute)
- Anregungen per Mail, schriftlich oder mündlich an Frau Bergmeier (Tel. 201-1694) / FD Stadt- und Verkehrsplanung bis zum 16.11.2018
- Termin: Gemeinsame Entwicklung des Freiraumkonzepts durch das Grünflächenmanagement mit Anwohnern, Schule und weiteren Interessierten
- Überarbeitung des Entwurfes
- Nochmalige Vorstellung in den politischen Ausschüssen
- Klären der Form der Grundstücksvergabe (nach Teilflächen)
- Voraussichtlich im Frühjahr: vierwöchige öffentliche Auslegung der Pläne im Rathaus mit der Möglichkeit, nochmals Anregungen vorzutragen

Aufstellung des Bebauungsplans NH 143 „Neues Wohnen auf Bergheim“
im Stadtbezirk Neheim

**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**