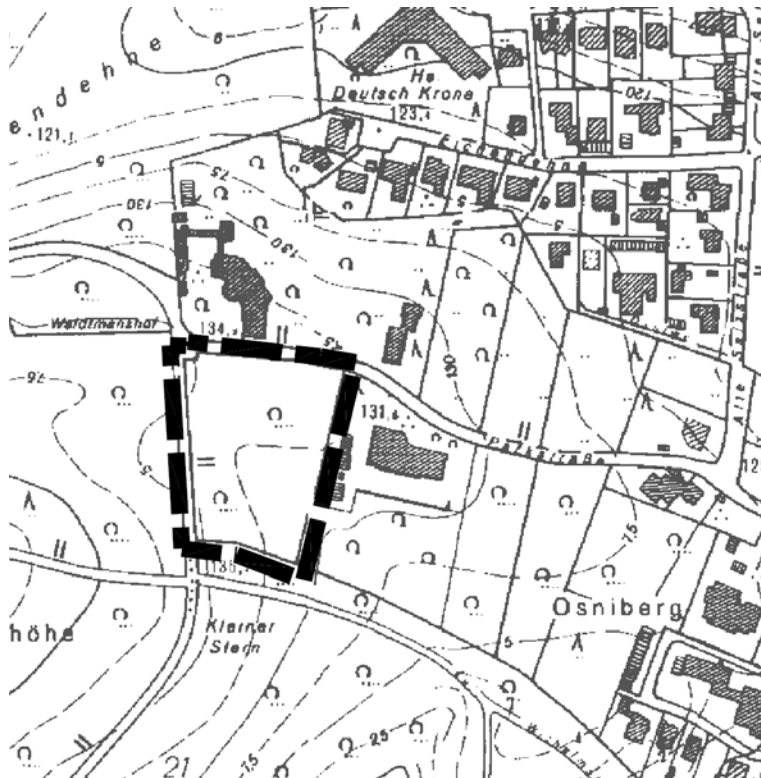


44. Änderung des Flächennutzungsplans Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich der Parkstraße/Erweiterung heristo“ mit ÖBV Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 15.11.2017 - Vorentwurf -



Planungsanlass

Solides Wachstum der mit Hauptsitz im Nordwesten der Parkstraße ansässigen Unternehmensgruppe

Ziel der Unternehmensgruppe, den Standort als Konzernzentrale weiter auszubauen

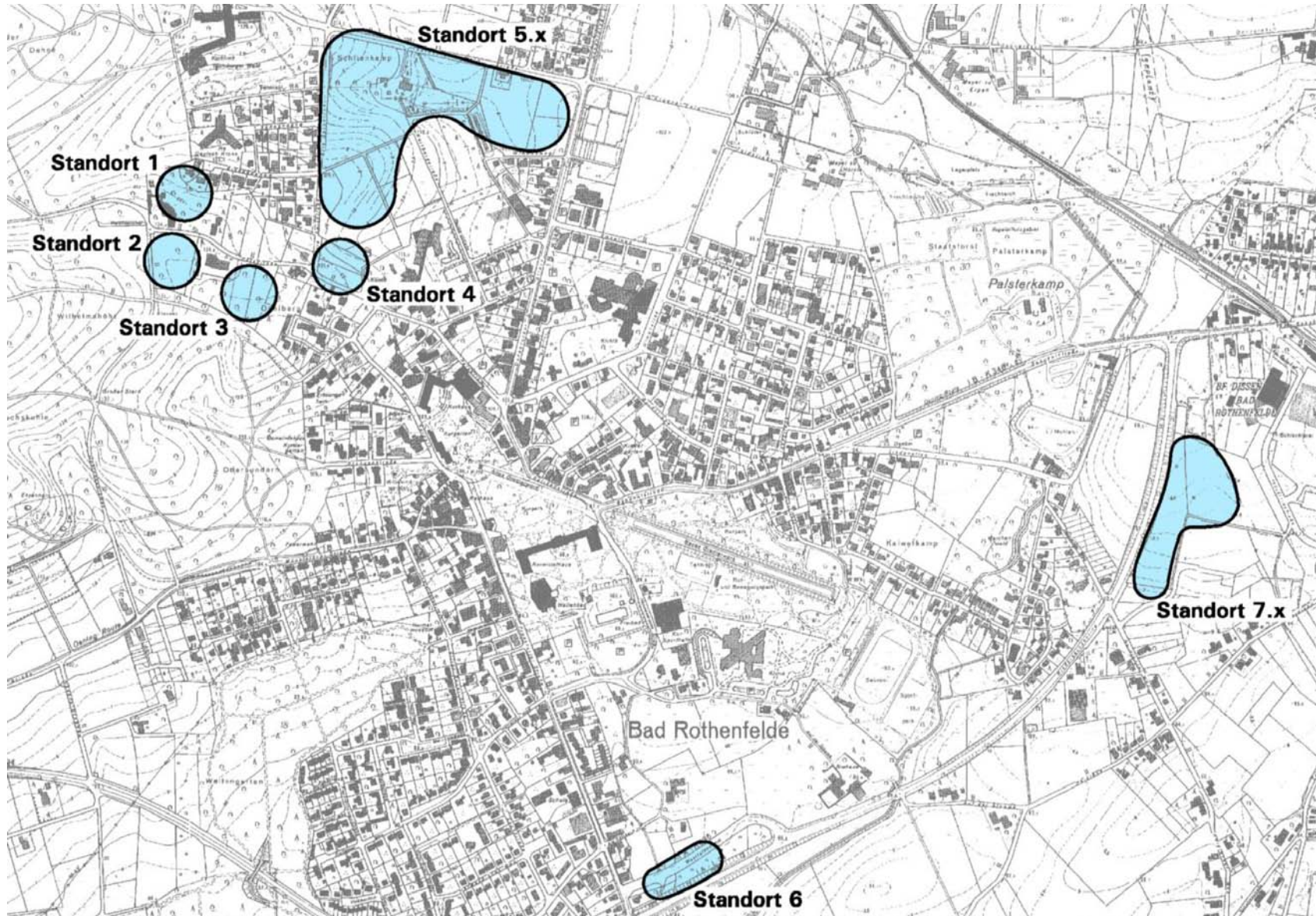
Im ehemaligen Sanatorium der Bundesknappschaft arbeiten derzeit etwa 60 qualifizierte Mitarbeiter

Die Unternehmensgruppe erwartet mittelfristig Verdopplung der Mitarbeiterzahl in der Konzernzentrale

→ Erweiterung mit vergleichbarer Geschossfläche zum Bestand und entsprechendem Raum für Stellplätze wird benötigt

Erweiterung und Fortentwicklung ist nachhaltig nur in großer Nähe zum vorhandenen Standort sinnvoll möglich

Übersicht geprüfter Alternativstandorte





**Testentwurf
für favorisierten
Standort 2**

**Skizze 3
(17.05.2017)**

Wesentliche Belange

Lage am Rand des FFH-Gebiets, im Landschaftsschutzgebiet
Status Wald (zuletzt Fichtenschonung)



Städtebaulicher Rahmenplan 2001

Ausschnitt aus Handlungs- und Maßnahmenkonzept

→ Keine Aussagen zum Plangebiet



I. Entwicklungspotential / Nutzung

- Wohnbauflächenentwicklung - vorrangig
- Wohnbauflächenentwicklung - nachrangig
- Gewerbeflächenentwicklung - vorrangig
- Gewerbeflächenentwicklung - nachrangig
- gemäßigte Innenentwicklung
- Erhalt + Stärkung der zentralen Einkaufsbereiche
- Erhalt + Stärkung der gemischten Nutzungsstrukturen
- Umnutzung bzw. Umgestaltung von Sonderstandorten
- Renovierung, Erweiterung, Neubau Gemeinbedarfseinrichtungen
- Ansiedlung bzw. Erweiterung von Sondernutzungen
- (langfristige) Umnutzung
- neuer Marktstandort
- Friedhofserweiterung
- ausreichender Abstand zum Sportplatz

II. Ortsbild / Siedlungsstruktur

- Nachverdichtungspotential
- Nachverdichtungspotential unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit
- Anbau- / Erweiterungsmöglichkeit
- Schaffung eines attraktiven Ortseinganges
- Schaffung einer Ortsmitte
- detaillierte Umfeldgestaltung
- Ordnung der städtebaulich ungeordneten Situation
- Umgestaltung des Straßenraumes
- Gestaltungssatzung
- Werbeanlagensatzung
- Förderung einer intensiven Vermarktung
- Aufstockung der Pavillonbauten
- Erhalt der Bauernschaft
- Erhalt des ländlichen Charakters

III. Grün / Freiraum

- großräumige Grünverbindung
- attraktive Ortsrandgestaltung (auf Zeit)
- Erhalt Kurpark / öffentliche Grünfläche
- qualitative Aufwertung des Kurparks
- potentielle Klinikenerweiterung / Kurpark
- potentielle Ausdehnung des Kurparks
- Anpflanzung Baumreihen, Einzelbäume etc.
- Erhalt prägender Baumreihen, Einzelbäume etc.
- Blick- und Wegebeziehung verbessern
- Erhalt / Entwicklung einer intensiven Eingrünung
- Erhalt der grünen Blockinnenbereiche
- Aufwertung des Mühlenteiches
- Aufwertung Bachlauf
- Waldabstand
- Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen
- Änderung der bisherigen FNP-Darstellung



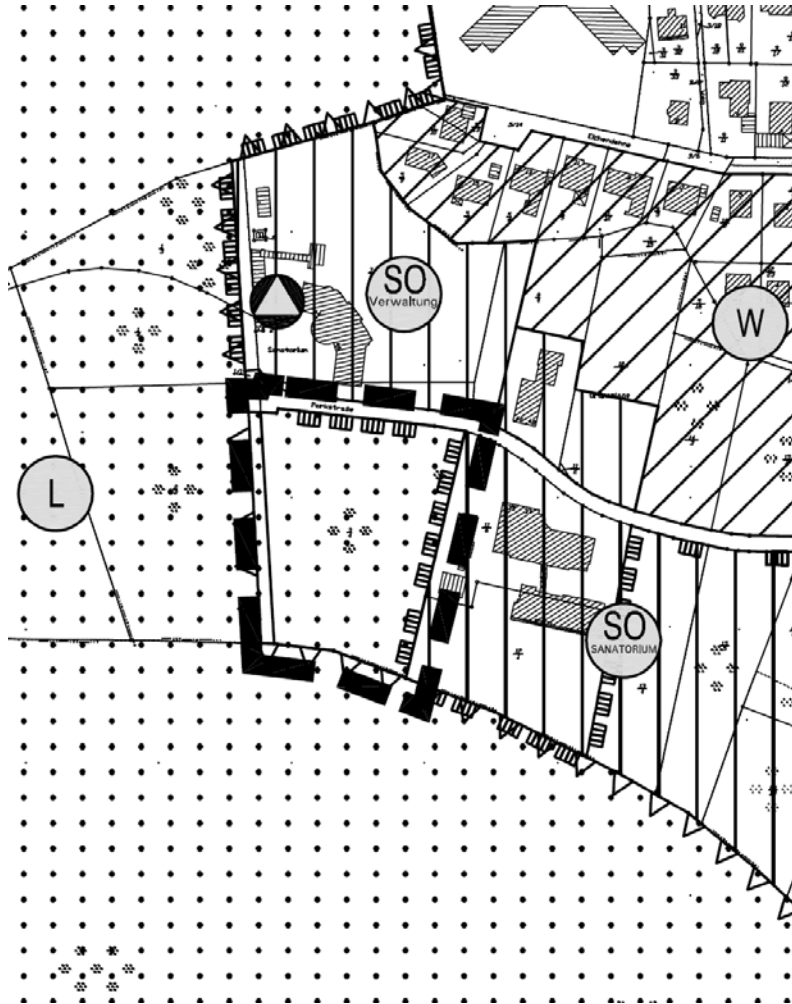
Parkstraße in Richtung Nordwesten, Mai 2017

Plangebiet von Nordwesten, Februar 2016

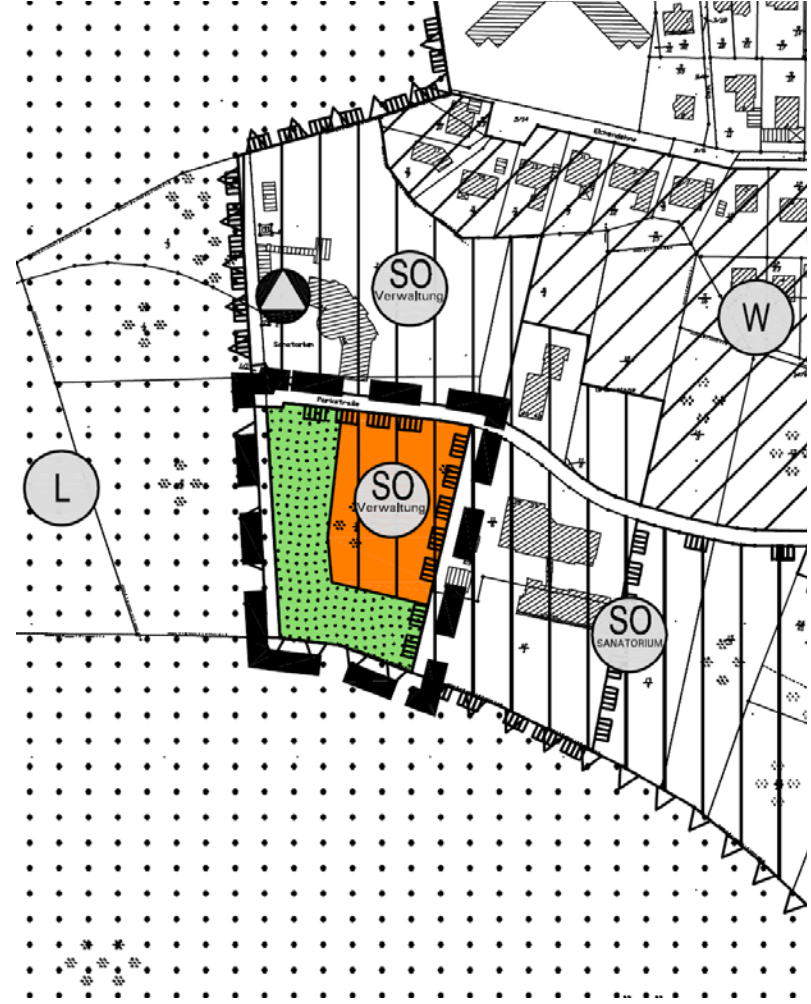


Parkstraße von Nordosten, Mai 2017

44. Änderung des Flächennutzungsplans



wirksame Fassung



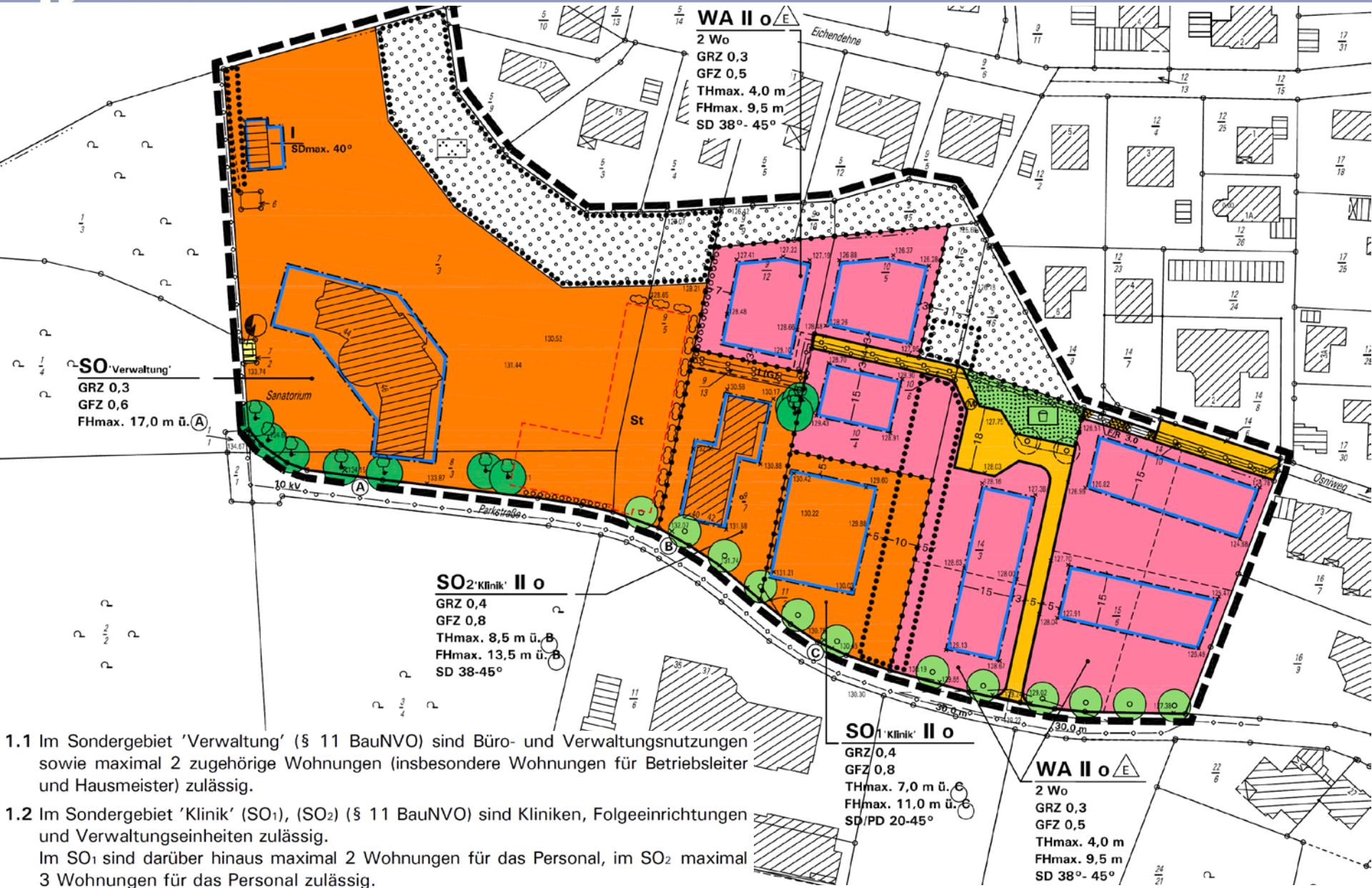
Vorentwurf 44. FNP-Änderung



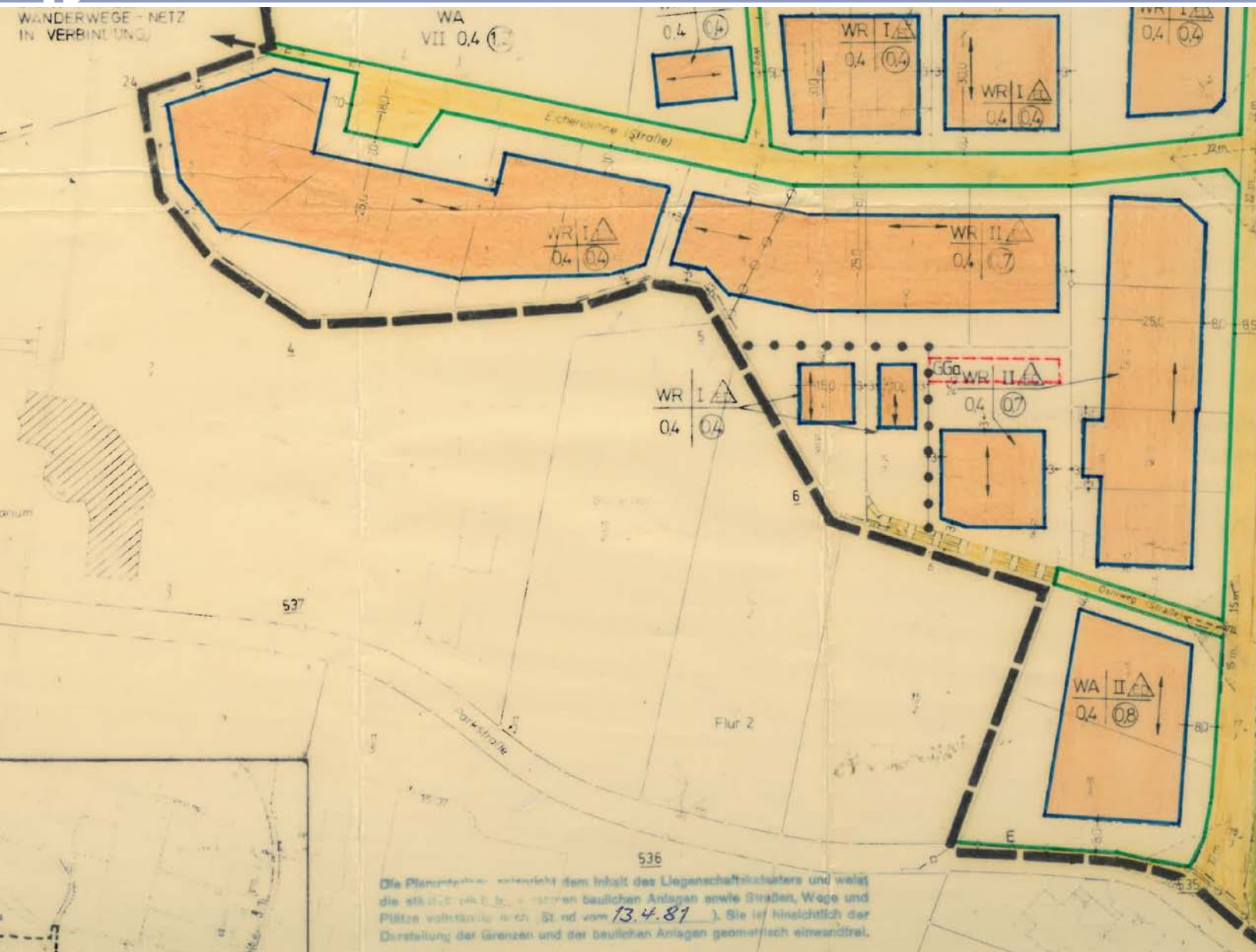
Weiterentwicklung Skizze 3
zu B-Plan-Vorentwurf

Bebauungsplan Nr. 63
(Vorentwurf, 06/2017)

Back-up

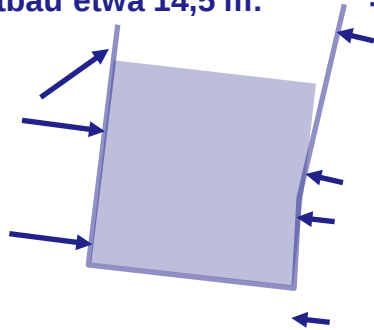


- 1.1 Im Sondergebiet 'Verwaltung' (§ 11 BauNVO) sind Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie maximal 2 zugehörige Wohnungen (insbesondere Wohnungen für Betriebsleiter und Hausmeister) zulässig.
- 1.2 Im Sondergebiet 'Klinik' (SO₁, (SO₂) (§ 11 BauNVO) sind Kliniken, Folgeeinrichtungen und Verwaltungseinheiten zulässig.
 Im SO₁ sind darüber hinaus maximal 2 Wohnungen für das Personal, im SO₂ maximal 3 Wohnungen für das Personal zulässig.



Abstandserfordernis bei

- 0,5 H und
 - Höhe Neubau 10,5 m und
 - maßgeblicher Höhe Altbau etwa 14,5 m:
- etwa 12-13 m



Abstandserfordernis bei

- 0,5 H und
 - Höhe Neubau 10,5 m:
- etwa 5-6 m

→ „Korridor“ für potenziellen
„Zwischenbau“ etwa 34-35 m

**Überlegungen zu Standort 1
der Alternativenprüfung**