



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 26.04.2007		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/559/2007		
Nr. 3 der TO				
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	08.02.2007	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.04.2007		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Naundrups Hof"

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der aufgezeigten Lösungen und den Ergebnissen der noch zu führenden Gespräche das Verfahren zur frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB, sowie das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Bauantrag für den künftigen Aldi-Markt ist gestellt. In diesem Zusammenhang ist – auch auf nochmaliges Bestreben der im Bebauungsplanverfahren „Alter Reitplatz“ aktiven Anwohner - erneut Kontakt mit dem Landesbetrieb Straßen hinsichtlich einer weiteren Ausfahrt südöstlich des bestehenden Edeka-Marktes aufgenommen worden. Es konnte die Zustimmung erzielt werden, dass für das künftige Wohngebiet auf dem heutigen Sportplatz eine Erschließungsstraße auf die Dülmener Straße münden kann, die dann ebenfalls als Zu- und Ausfahrt des gemeinsamen Markt-Stellplatzes dienen würde. Insofern würde die bislang angesetzte „Ausfahrt nur rechts“ vom Edeka-Markt entfallen.

Der Eigentümer des Gastronomiebetriebes beabsichtigt, seine Grundstücke im Osten des Plangebietes durch einen relativ kurzen Erschließungsstich anzubinden, der dann allerdings durch weiterführende Fuß- und Radwege (Prozessionsstrecke) mit dem Stich Freistraße und Richtung Süden zur Halterner Straße verlängert werden soll.

Hinsichtlich der an dieser Stichstraße gelegenen künftigen Baugrundstücke ist zu klären, ob diese „stehend“ bzw. „liegend“ ausgerichtet werden sollen (vgl. Skizze). Bei der „stehenden“ Variante würden die Baufenster so zugeschnitten, dass sie sich auf die jeweiligen Eigentumsgrenzen beschränken. In diesem Zusammenhang wäre es allerdings auch naheliegend, die sehr tiefen Grundstücke der westlich der Freistraße gelegenen Bebauung durch eine Hinterlandbebauung zu ergänzen, die eine „dritten Reihe“ ergeben würden. Hieraus entstünde allerdings auch eine gewisse

Verdichtung in diesem Bereich – wie weit sie gehen könnte, müsste die Detailprüfung zeigen. Alternativ ist aber auch denkbar, einen gemeinsamen Zuschnitt so auszurichten, dass „liegende“ Grundstücke jeweils tiefere Gärten hätten, somit weniger gedrängt beieinander stünden und exklusiveres Wohnen erlaubten. Hierzu ist es allerdings erforderlich, dass sich mehrere Eigentümer einigen und ihre Flächen gemeinsam an Bauwillige verkaufen. Mit den Betroffenen sollen Gespräche geführt werden, um die Präferenzen für eine der beiden Lösungen herauszufinden. Der bislang vorgesehene Geltungsbereich könnte daher in Teilen bis an die Freistraße erweitert werden, bzw. hierfür eine eigenständiges Bebauungsplan-Verfahren erfolgen.

Im Gegenzug könnte es städtebaulich sinnvoll sein, für den südwestlichen Bereich noch keine Festsetzungen zu treffen. Hier bestehen mehrere Wechselwirkungen mit einer künftigen Bebauung auf dem heutigen Sportplatz. Es soll zunächst Zurückhaltung geübt werden, um nicht zu weitreichend detaillierte Vorgaben zu verankern, die das Gesamtkonzept für die großflächige Wohnbauentwicklung störend binden. Einige Zwangspunkte, an denen man sich der spätere Gesamt-Entwurf orientieren muss, wird es naturgemäß ohnehin geben.

Momentan sind jedoch noch mehrere Detailfragen zu klären, die die Neubebauung des Sportplatzes beeinflussen. Zudem soll die Wohnbaulandbereitstellung in bedarfsgerechten Abschnitten erfolgen, so dass noch nicht der erst später anstehenden Planung unnötig vorgegriffen werden sollte.

Übersichtsplan (nicht maßstäblich)

