

Eitorf, den 30.10.2013

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 20.11.2013

Tagesordnungspunkt:

Vorstellung des modifizierten Bebauungsplanentwurfes Blumenhof

Beschlussvorschlag:

Begründung:

Es wird Bezug genommen auf die bisherigen Beratungen und Beschlüsse im Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien. Bei der Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption sah der letzte Stand der Planung die Aufteilung der Grundstücke in 46 Bauparzellen vor - wobei nicht der Gemeinde gehörende Flächen im Süden einbezogen waren. Durch die Solaranalyse (Verschattungssimulation) ergab sich für die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließungsanlage eine Festsetzung, die das diesbezügliche Kriterium des Programms „Solarsiedlung in NRW“ erfüllt.

Anknüpfend an die vom Hauptausschuss betonten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (zuletzt 17.06.2013) wurde nun von der NW-Bauland unter Berücksichtigung der bisherigen Planungsleitlinien der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und optimiert. Einzuarbeiten war auch die Ausklammerung der Privatflächen im Süden, weil die Einbindung der Eigentümer ins Verfahren nicht gelungen ist. Herr Schäfer, NW Bauland, wird in der Sitzung das neue Konzept vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Wie erwähnt wurde der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes um die Grundstücke, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Eitorf befinden (Gemarkung Eitorf, Flur 24, Flurstücke Nrn. 341 und 339) verkleinert, da so die Realisierung des Plangebietes nicht mehr von diesen Eigentümern abhängt. Im Übrigen unterscheidet sich die neue Konzeption von dem bisherigen Bebauungsplanentwurf im Wesentlichen wie folgt:

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt von der K 27-Nord (Am Wollsbach), anstatt wie bisher geplant von der K 27-Ost. Es wird davon ausgegangen, dass durch das geringere Verkehrsaufkommen auf der Straße Am Wollsbach eine Linksabbiegespur nicht erforderlich wird. Bei der inneren Er-

schließung wurde das ursprüngliche Ringstraßensystem durch die Anlegung von Stichstraßen abgelöst, was tendenziell gebietsfremden Verkehr sowie „Rundfahrten“ mindert und damit die Verkehrsberuhigung grundsätzlich fördert. Für den fußläufigen und Radfahrerverkehr ist eine direkte Anbindung aus dem Gebiet an die Kreuzung K 27 / Schoellerstraße vorgesehen. Die Straßenbreite wurde von 5,50 m auf 6,00 m erweitert, um ein möglicherweise später auftretendes Parkproblem im öffentlichen Verkehrsraum zu entschärfen. Trotz der Verbreiterung der Straßenflächen ist die Gesamtverkehrsfläche von 4250 m² auf rd. 3100 m² reduziert worden.

Der bisher geplante „Anger“ ist in der ursprünglichen Form nicht erhalten geblieben. Seine Funktion als denkbarer Treffpunkt für die Nachbarschaft wurde durch die Einrichtung einer öffentlichen Grünfläche (parkähnlich) mit Spielplatz (neu rd. 850 m² - bisher rd. 1000 m²) nicht nur vollständig aufgefangen, sondern verbessert. Denn die neue Lage schafft eine zweckmäßige Trennung von der vorhandenen MI-Nutzung im Osten und hat durch den Wegfall jeglichen Durchgangsverkehrs höhere Aufenthaltsqualität bekommen. Die beiden Straßenstiche dürften aufgrund geringen Verkehrs rein tatsächlich in die Nutzung integriert werden.

Die Baugrundstücke sind mit ihren festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in dem neuen Entwurf so angeordnet, dass die Privatbereiche, wie Terrassen etc. soweit wie möglich vom öffentlichen Verkehrsraum weg orientiert sind. Gegenüber dem bisherigen Entwurf ist eine konsequentere Südwest-, Süd- oder Südostausrichtung angeordnet und verbindlich festgeschrieben.

In den öffentlichen Grünflächen entlang der K 27 sollen ca. 3,00 m hohe Erdwälle als Immissionschutz angelegt werden, die mit Gehölz und Baumbewuchs bepflanzt werden sollen. Der Umfang der Verkehrsgrünflächen wird von vormals insgesamt rd. 2450 m² auf rd. 1300 m² reduziert, ohne die Wohnqualität zu schmälern. Dadurch werden die Erschließungskosten und die späteren Unterhaltungsfolgekosten für die Gemeinde deutlich reduziert.

In dem neuen Entwurf ist eine Vergrößerung der durchschnittlichen Baugrundstücksgrößen von bisher 600 m² auf rd. 670 m² impliziert.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich um einen städtebaulich gelungenen Entwurf, der sowohl über ein sinnvolles Erschließungskonzept verfügt, als auch mit Grund und Boden sparsam umgeht und eine „dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet“ (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Grundlinie, dass sich die Gebäude nicht gegenseitig verschatten und das solare Konzept weiterhin Beachtung findet, wird berücksichtigt. Die Anbindung der Bushaltestelle „Josefshöhe“ im südlichen Planbereich ist planerisch noch zu bearbeiten. Insgesamt betont die Anordnung der Grünflächen nach außen eine durchaus gefällige Geschlossenheit des Gebiets, was die Siedlungsidealität und Zusammengehörigkeit fördert und trotzdem Offenheit nach Süden und Westen demonstriert. Die jetzt getroffene Anordnung der Erschließungsstraßen verhindert schon strukturell überhöhte Geschwindigkeit oder unnötige „Rundfahrten“. Nicht zuletzt deswegen bieten sie die Möglichkeit, sie als „*shared space“-Modell anzulegen, was später mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen wäre. Dieses stellt die flexible und gemeinsame Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen unter gegenseitiger Rücksichtnahme in den Vordergrund – anstelle umfangreicher Beschilderung und Markierung. Solche Aspekte wie auch die Solaroptimierung und die unmittelbare Busanbindung können Anreize bei der Vermarktung bieten.

Weitere Planungsdetails finden jedoch bei der förmlichen Bebauungsplanaufstellung Berücksichtigung. Der Hauptausschuss beschäftigt sich in seiner Sitzung am 25.11.2013 mit dem Grundsatzbeschluss zum Verkauf der Grundstücke an die NW Bauland nach Vorlage des Ergebnisses des Gutachterausschusses.

**„Shared space bezeichnet eine Planungsphilosophie, nach der vom Verkehr dominierter öffentlicher Straßenraum lebenswerter, sicherer sowie im Verkehrsfluss verbessert werden soll. Charakteristisch ist dabei die Idee, auf Verkehrszeichen, Signalanlagen und Fahrbahnmarkierungen zu verzichten. Gleichzeitig sollen die Verkehrsteilnehmer vollständig gleichberechtigt werden, wobei die Vorfahrtsregelung weiterhin Gültigkeit besitzt“ (Wikipedia).*