

## **Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Große Breede"**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49 "Große Breede" sieht zur Erschließung des Gebietes von der Sundernstraße eine Erschließung über die auszubauende Straße "Im Zuschlag" vor. Diese Straße soll etwa ab der Mitte ihres Verlaufes nach Osten in das Gebiet verlaufen, während im weiteren Verlauf nach Norden die heutige Ausbaubreite beibehalten wird und die Straße in einem Wendehammer endet, aus dem bis zur Jöllenbecker Straße ein Fuß- / Radweg verläuft.

Aus stadtwirtschaftlichen Gründen, im Sinne der teilweisen Ausnutzung vorhandener Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes ist dieser verkehrlichen Erschließung der Vorrang eingeräumt worden. Dabei ist gleichzeitig zu beachten, daß durch die entwickelten Möglichkeiten zur Ausweisung von Baufläche westlich der Straße "Im Zuschlag" die Straße nicht nur dem Neubaugebiet, sondern auch den bebauten Flächen und den in diesem Bereich entstehenden Baumöglichkeiten dient.

Während der Offenlegung des Bebauungsplanes sind bezüglich der oben beschriebenen Inanspruchnahme der Straße "Im Zuschlag" Bedenken seitens der Anlieger vorgetragen worden. Diesen Bedenken ist der Rat der Stadt Enger nicht gefolgt, da im Umfeld der Straße "Im Zuschlag", bei einer Inanspruchnahme dieser durch den "Neugebietsverkehr" keine Beeinträchtigungen für das Wohnen erwartet werden. Dieses auch aus dem Grund, daß die Straße "Im Zuschlag" nicht die einzige Zu- und Abfahrt aus dem Gebiet zukünftig darstellen wird.

Mit der sich nunmehr abzeichnenden konkreten Umsetzung des Bebauungsplanes liegen der Verwaltung verschiedene Anfragen bezüglich des zwischen der Straße "Im Zuschlag" und dem Fuß- / Radweg im Osten liegenden Baufläche vor. Hier ist vor dem Hintergrund der Nutzung dieser Baufläche als Einzelhandelsstandort und zu Wohnzwecken gleichermaßen eine Überprüfung der Erschließungssituation vorzunehmen.

Vor dem Hintergrund des Angebotes von Stellplätzen für den Einzelhandel an der maßgebenden Erschließungsseite sowie einer Anlieferungssituation müßte dieses heute - eine durchgebaute Fassade in Nord-Süd-Richtung vorrausgesetzt - von Westen über die Straße "Im Zuschlag" erfolgen. Es ist anzunehmen, daß bei einer Wohnnutzung im Obergeschoß (bei der zwingend festgesetzten zweigeschossigen Bebauung) deren Freisitze ebenfalls nach Westen ausgerichtet sein werden.

Hier erscheint die Verlagerung des Hauptzugangsbereiches zum Einzelhandel von der maßgebenden Erschließungsseite sinnvoll, um somit auf der Westseite, von Stellplätzen und Anlieferung nicht beeinträchtigte Außenwohnbereiche für diese Baufläche schaffen zu können.

Zu diesem Zweck ist einerseits die Baufläche, wie sie heute in dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist, zu spiegeln und die maßgebliche Erschließung auf den Verlauf des in dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Fuß- / Radweg entlang des Feuerwehrgerätehauses zu verlagern. Gleichzeitig kann somit die Fahrerschließung von der Sundernstraße über die Straße "Im Zuschlag" bis zu dem im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten abknickenden Verlauf entfallen und zugunsten eines Fuß- / Radweges umgewidmet werden.

Enger, den 16.11.98

STADT ENGER  
- Der Bürgermeister -

  
(Rieke)