

Planungsausschuss: Workshop zum Bebauungsplan „Conradkoppel“

Von Sebastian Hofmann (WIR), Vorsitz des Planungsausschusses

Am 9. Juli fand in der Mensa der Schule die 20. öffentliche Sitzung (2023-2028) des Planungsausschusses der Gemeinde Dassendorf statt. Unter meiner Leitung als Ausschussvorsitzender des Planungsausschusses und in Begleitung eines beauftragten Planungsbüros sowie leitenden Mitarbeitenden des Bauamtes wurden planerische Möglichkeiten betrachtet und Spielräume aufgezeigt, auf die die Gemeinde Einfluss bei der Planung nehmen kann.

Auf dieser Grundlage erarbeiteten wir gemeinsam ein erstes umfangreiches Planungsgerüst.

In meiner Einleitung zum Planungsworkshop betonte ich die seltene Gelegenheit, Dassendorf infrastrukturell und - wenn es verantwortungsvoll angegangen wird - auch finanziell zu stärken, um zukünftige Herausforderungen der Gemeinde mit mehr Flexibilität und Sicherheit bewältigen zu können.

Transparenz, Gleichberechtigung, Öffentlichkeit und die Beteiligung aller Gremienmitglieder der Kommunalpolitik sind mir als Ausschussvorsitzender eine Herzensangelegenheit. Und so wurde mit einem weißen leeren Blatt mit dem fraktionsübergreifenden Planungsworkshop begonnen.

Ausgangslage und geplante Entwicklung der Conradkoppel

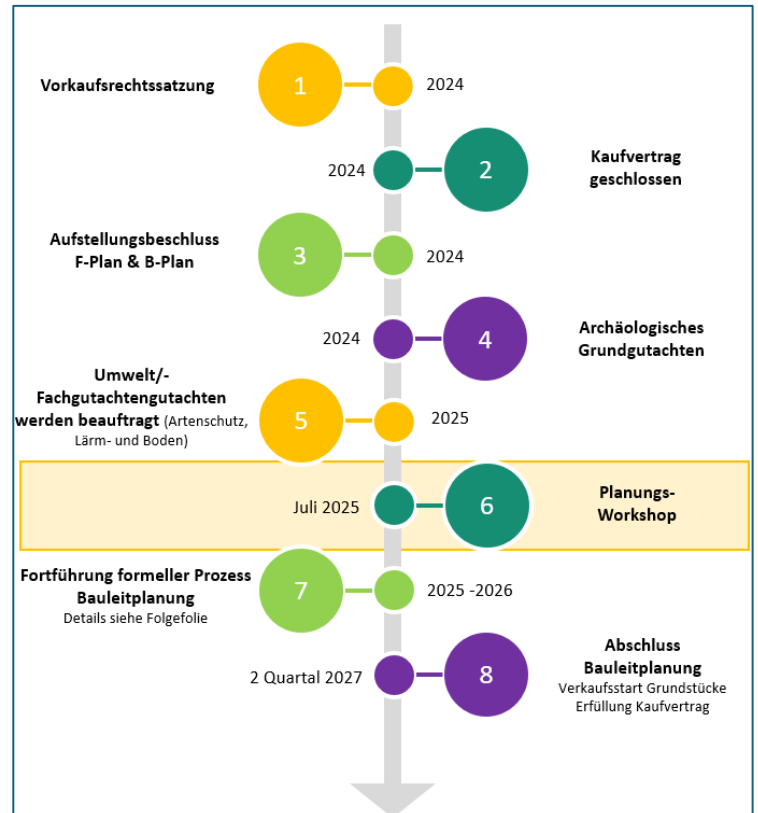
Die Conradkoppel liegt zentral an der Kreuzung Bornweg/ Mühlenweg und ist verkehrsgünstig an vorhandener Infrastruktur angebunden. Fraktionsübergreifend bestand seit langer Zeit Einigkeit und Einigung darüber, dass diese Fläche als Wohnbaufläche überplant werden könnte. Allerdings stand sie bis vor kurzem nicht zur Verfügung.

Jetzt ist es der Gemeinde gelungen, die Fläche zu kaufen. Die Verträge mit den Flächeneigentümern wurden bereits geschlossen, jedoch unter dem Vorbehalt, dass die Überplanung der Fläche innerhalb von etwa drei Jahren abgeschlossen sein muss.

Eine **wesentliche Besonderheit dieses Projekts** ist, dass die Gemeinde selbst die Fläche kauft, erschließt und die Grundstücke veräußert. Es wird keine Erschließungsgesellschaft geben, sodass die Veräußerungsgewinne direkt in Infrastrukturprojekte der Gemeinde fließen können.

Ziele und Herausforderungen

Das Hauptziel der Gemeinde ist es, eine Infrastruktur zu schaffen, ohne die Gesamt-Infrastruktur zu belasten, und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit der Bebauung sicherzustellen. Zudem sind ökologische Aspekte ebenfalls ein wichtiges Kernthema.



Zeitplan Entwicklung Conradkoppel
Grafiken: Gemeinde Dassendorf

Ursprünglich war der **Neubau einer Kita** der Anlass für das Projekt, jedoch scheint dies derzeit obsolet zu sein. Die Bedarfe an Kitaplätzen sind sehr stark gesunken und eine Trendwende in der Statistik ist nicht erkennbar.

Mittelfristig besteht die Notwendigkeit, ein neues **Gerätehaus für die Freiwillige Feuerwehr** zu errichten. Der Wunsch der Gemeinde und der Feuerwehr ist es jedoch, dieses östlich der L 314 auf der Seite des Feuerwehrübungsplatzes zu planen, was derzeit von der Landesplanung noch ausgeschlossen wird. Daher sollte die Gemeinde im Rahmen der Planungssicherheit und Flexibilität Platz für das Gerätehaus auf der gemeindeeigenen Fläche auf der Conradkoppel vorsehen, bis es eine Planungssicherheit mit der Landesplanung für den alternativ gewünschten Standort der Feuerwehr gibt.

Nutzung und Vermarktung

Von insgesamt 17.500 Quadratmetern sollen etwa 4.000 Quadratmeter für Gemeinflächen vorgesehen werden, die gegebenenfalls in Wohnraumflächen umgewandelt werden können. Die Gesamtfläche sollte wirtschaftlich erschlossen und vermarktet werden können. Dabei stellt sich die Frage, was in der Erschließung und Vermarktung wirtschaftlich sinnvoll ist und was besser als an anderen Orten realisiert werden kann.

Die Gemeinde benötigt vor allem kleine Wohnungen für ältere und junge Menschen. Es ist wichtig, die Infrastruktur nicht durch ein großes Wohngebiet zu überlasten, sondern Wohnungen zu schaffen, die einen Generationenwechsel in den restlichen Bebauungsgebieten ermöglichen können.

Einbeziehung der Nachbarschaft

Die anliegenden Wohngebiete, wie der Rotdornweg, sollen in die Planung einbezogen, aber nicht belastet werden. Es wird eine verträgliche Randbebauung angestrebt.

Erste Ergebnisse zur Konkretisierung der Planungsunterlagen

In der Sitzung ist es mit großer Mehrheit fraktionsübergreifend gelungen, ein Grundgerüst für den Bebauungsplan zu erstellen. Der PA und die zusätzlich anwesenden Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter einigten sich zudem meist einstimmig bei der Haltung und Beantwortung zu den folgenden Kernthemen:

- Eine weitere (dritte) Kita soll nicht angestrebt werden (sie bleibt jedoch auf der für das FFW-Gerätehaus überplanten Fläche möglich)
- Die Erschließungsstraße soll in geschwungener Führung vom Bornweg aus, unter Berücksichtigung der vorhandenen Ampelanlage und der Bushaltestelle, als verkehrsberuhigte und mit einem Wendeplatz im nordwestlichen Planbereich entstehen. Zum Rotdornweg soll eine Verbindung für Fuß- und Radverkehr sowie Rettungswagen geplant werden (Durchfahrtsbeschränkung).
- Die Fläche im Osten soll als allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Festsetzungen geplant werden, so dass hier auch ein Neubau für ein FFW-Gerätehaus (ggf. auch eine Kita) ermöglicht werden kann. Somit werden verschiedene Möglichkeiten zur Gestaltung dieser Teilfläche offengehalten. Sollte dort ein FFW-Gerätehaus entstehen, werden die Einsatzfahrzeuge zudem einen direkten Zugang zur Landesstraße erhalten. Zufahrten für eine Erschließungsstraße für private Grundstücke sind von der L 314 laut Auskunft des Landesbetriebs Verkehr nicht ohne Schaffung einer (für die Gemeinde teuren) Linksabbiegespur möglich.

- Die Fläche im Südwesten soll für eine 2-geschossige Mehrfamilienhausbebauung überplant werden. Weitere Mehrfamilienhausbebauungen können auch im Osten, wenn die Fläche nicht für ein Feuerwehrgerätehaus benötigt wird, entstehen. Es wurde eine L-förmige Form des Mehrfamilienhauses im Südwesten favorisiert. „Würfelhäuser“ sollen nicht entstehen.
- Die restliche Planfläche (im Westen und im Norden) soll mit Einfamilienhäusern, mit Reihenhäusern und/oder mit Bungalows in eingeschossiger Ausführung geplant werden. Dabei sind die Baugrenzen durchgängig zu machen, um hier möglichst viel Spielraum für die Gestaltung und Ausnutzung zu erreichen. Eine wirtschaftlich sinnvolle Anordnung unter städtebaulich ästhetischen Aspekten, gerade in Bezug auf die Nachbarschaft im Rotdornweg, wird vom Planungsbüro ausgearbeitet.
- Der Knick bzw. die Grünstrukturen im Bornweg sind schützenswert und sollen erhalten bleiben.
- Oberflächenentwässerung könnte durch einen Graben rückseitig vom Bornweg auf Seite der Conradkoppel entlang der Grünstruktur erfolgen (Oberflächenversickerung).
- Grundstücksgrößen (außer für die Mehrfamilienhäuser) sollen 450 bis 600 Quadratmeter betragen.
- Ökologische Aspekte sollen berücksichtigt werden, zudem wird über eine Begegnungsfläche nachgedacht.
- Baufenster auf den Flurstücken sollen größtmögliche Flexibilität gewährleisten.

Wie geht es weiter? Die nächsten Schritte

Die auf Papier erarbeitete Skizze wird nun vom Planungsbüro maßstabsgerecht mit Hilfe eines Planungsprogramms erstellt und nach der Sommerpause dem PA zur Verfügung gestellt.

Alle Fraktionen haben zudem die Möglichkeit, bis zur PA-Sitzung am 10. September weitere Ideen und Vorschläge einzubringen. Neben den Kernthemen der Planung werden in dieser Sitzung zudem Fragen zur gestalterischen Festsetzung beantwortet werden müssen.

In der PA-Sitzung am 7. Oktober sollen die vom Planungsbüro finalisierten Auslegungsunterlagen unter Einbezug der

Rückmeldungen und der vom Amt bis dahin vorliegenden Wirtschaftlichkeitsprüfungen präsentiert und dann der Gemeindevertretung am 4. November zur finalen Beratung über die Auslegung der Unterlagen vorgelegt werden, damit der formelle Prozess der Bauleitplanung fortgesetzt werden kann, in dem zweimal die Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der öffentlichen Belange zum Zuge kommen wird.

Die Planung der Conradkoppel wird in den kommenden PA-Sitzungen, die alle öffentlich sind, das zentrale Thema sein. Daher lade ich sehr herzlich alle interessierten Bürgerinnen und Bürger aus Dassendorf ein, mit dabei zu sein! Im Rahmen der Einwohnerfragestunde können Fragen zu diesem Projekt vom Gremium beantwortet werden.

