Stadt Dortmund

Drucksache Nr.: 03512-02

öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ullrich Sierau	12.11.2002

verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Walter Nickisch	2 26 15	

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Brackel	05.12.2002	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	11.12.2002	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Bauleitplanung;
140. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Br 149 - Wohnpark Stadtgärtnerei -
hier:
I. Ähnörungsrecht der Bezirksvertretung Brackel und Empfehlung an das Beschlussgremium
II. Information über das Ergebnis der städtebaulichen Qualifikation
III. Beschluss zur 140. Änderung des Flächennutzungsplanes
IV. Beschluss zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Br 149
V. Beschluss zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Beschlussvorschlag

I. Die Bezirksvertretung Brackel nimmt im Rahmen ihres Anhörungsrechtes die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen.

Rechtsgrundlage:
§ 37 Abs. 5 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 15 Abs. 4 Buchstabe c der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 25.07.1991 in der Fassung der 6. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung vom 12.01.1998.

II. Der Auschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen nimmt das Ergebnis der städtebaulichen Qualifizierung zur Kenntnis und stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu, auf der Grundlage der aktuellen, städtebaulichen Gestaltungsentwurfes einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Rechtsgrundlage:
§ 41 GO NRW in Verbindung mit dem Delegationsbeschluss des Rates vom 19.09.1996.

III. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, den Flächenutzungsplan vom 27.06.1985 für den unter Ziffer 1. dieser Beschlussvorlage beschriebenen Bereich zu ändern (140. Änderung - Wohnpark Stadtgärtnerei).

Rechtsgrundlage:
§ 2 Abs. 1 und 4 BauGB sowie § 8 Abs. 3 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 GO NRW.

IV. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, den Bebauungsplan Br 149 für den unter Ziffer 1 dieser Vorlage beschriebenen Änderungsbereich zu ändern (Änderung Nr. 1).

Rechtsgrundlage:
§ 2 Abs. 1 und 4 BauGB.

V. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen beschließt, die Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Rechtsgrundlage:
§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Begründung

1. **Kurzfassung der Vorlage**

Im Rahmen eines Gutachterverfahrens wurden drei Entwürfe für eine Wohnbebauung mit etwa 100 Einfamilienhäusern im Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei erarbeitet. Der von der Beurteilungskommission ausgewählte Entwurf soll als Grundlage für den Änderungsbeschluss und die Bürgerversammlung dienen.

2. **Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen ergibt sich aus § 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV NRW S.666, SGV NRW 2023) in der z.Z. geltenden Fassung i.V. mit dem Delegationsbeschluss des Rates vom 19.09.1996.

§ 37 Abs. 5 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 15 Abs.4 Buchstabe c der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 25.07.1991 in der Fassung der 6. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung vom 12.01.1998.

3. **Finanzen**

Der Auftrag für die Erstellung des Bebauungsplanes, mit einem Kostenvolumen von ca. 45.000 € soll an das Planungsbüro Pesch & Partner vergeben werden. Die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten sind noch nicht genauer beziffert. Die Kosten werden von dem Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“ übernommen.

4. **Personal**

Keine personellen Auswirkungen

Ullrich Sierau
Stadtrat

Weitere Gliederung der Vorlage

1. Plangebiet

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3. Bestehendes Planungsrecht

4. Anlass und Ziele für die Änderung des Br 149

5. Weitere Vorgehensweise

Anlagen:

1. Verfahren und Ergebnisse der städtebaulichen Qualifizierung

2. Karten
   - Karte 1: Übersichtsplan zum Bebauungsplan 149, 1.Änderung „Wohnpark Stadtgärtnerei „
   - Karte 2: Konzeptplan mit Baufeldern und Grünachse
   - Karte 3: Entwurf Pesch & Partner
   - Karte 4: Entwurf Planungsbüro g8
   - Karte 5: Entwurf Planungsamtsteam 61/5

SACHVERHALT

1. Plangebiet

Die nördliche Grenze des Änderungsbereiches verläuft entlang des Fußweges zwischen Graffweg und Elchweg, von dem Weg aus entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Gärtnerei und von dort weiter entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der Einfamilienhäuser am Elchweg und in deren Verlängerung entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Geschosswohnungsbaus an der Rahestraße bis zur Holzwickeder Straße.

Die östliche Grenze wird von der Holzwickeder Straße von der südlichen Grundstücksgrenze Geschosswohnungsbau bis zu der Zufahrt zu den Gebäuden Holzwickeder Straße 109a - d gebildet.

Die südliche Plangebietsgrenze verläuft entlang des Fußweges der südlich des Sportplatzes und der ehem. Stadtgärtnerei die Holzwickeder Straße mit der Leni-Rommel-Straße verbindet.

Der Änderungsbereich erweitert den Geltungsbereich des Br 149 im Westen geringfügig. Die westliche Grenze des Br 149 verlief entlang des Graffweges, der heute zum Teil durch den Neubau der Leni-Rommel-Straße ersetzt wurde. Insofern orientiert sich heute die westliche Grenze des Änderungsbereiches an der Leni-Rommel-Straße

bis zur Einmündung des Graffweges und von dort weiter wieder entlang des Graffweges bis zu dem Fußweg, der den Graffweg mit dem Elchweg verbindet.

Der Änderungsbereich überdeckt große Teile des Br 149, der beim Satzungsbeschluss im Jahre 1970 keine weitere Bezeichnung erhalten hat. Mit der Änderung Nr. 1 soll der Br 149 fortan unter dem Titel – Wohnpark Stadtgärtnerei- weitergeführt werden.

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei mit dem Sportplatz sowie den nordwestlich angrenzenden Gärtnereibetrieb mit einigen Wohnhäusern. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 16 ha.

Die Stadtgärtnerei mit ihren Gewächshäusern und der Baumschule nimmt etwa die Hälfte der Gesamtfläche ein. Die Betriebsgebäude sind auf 3 Jahre bis Mitte 2004 an den Werkhof Scharnhorst verpachtet. In der Baumschule sind derzeit noch eine Vielzahl verschulter Laubbäume vorhanden, von denen viele bereits so groß sind, dass eine Verpflanzung nicht mehr möglich ist. Eine mit z.T. hohen Gehölzen bestandene Böschung trennt das Betriebsgelände von der Baumschule.

Der Sportplatz an der Holzwickeder Straße ist auf seiner West- und Südseite von Ackerflächen umgeben. Zur Holzwickeder Straße präsentiert sich eine baumbestandene Rasenfläche. Der Sportplatz selbst wird von einem dichten Gehölzstreifen umsäumt.

In dem Bereich zwischen Elchweg und Graffweg befindet sich ein privater Gärtnereibetrieb und einige Einfamilienhäuser. Der große Innenbereich ist durch eine dichte Vegetation mit z.T. großen Bäumen geprägt.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft eine 220 kV Hochspannungsleitung.

3. Bestehendes Planungsrecht

- Gebietsentwicklungsplan

  Im Gebietsentwicklungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Der westlich angrenzende Hauptfriedhof ist als Waldgebiet dargestellt. Östlich schließt sich ein Regionaler Grünzug an.

- Flächennutzungsplan

  Der Flächennutzungsplan von 1985 stellt den Planungsbereich überwiegend als öffentliche Grünfläche dar, im Bereich der Senke westlich des Sportplatzes mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und im Bereich des heutigen Sportplatzes mit den Zweckbestimmungen „Sportfläche“ sowie „Spielplatz (Spielbereich A)“. Der Bereich zwischen Graffweg und Elchweg ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

- Bebauungsplan Br 149

  Der Br 149 setzt für den Bereich des Sportplatzes und die angrenzenden Ackerflächen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule fest. Für den Bereich der privaten Gärtnerei am Elchweg und den daran westlich angrenzenden Einfamilienhäusern ist eine reines Wohngebiet mit 1-geschossiger Bebauung festgesetzt. Für die Bebauung entlang des Graffweges gilt die Festsetzung -allgemeines Wohngebiet- mit 2-geschossiger Bebauung. Der gesamte Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

4. Anlass und Ziele für die 1. Änderung des Br 149 – Stadtgärtnerei –

Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund der hohen Abwanderungsrate der Dortmunder Bevölkerung hat der Rat der Stadt am 18.06.1998 ein Programm zur Förderung des Eigenheimbaus beschlossen. Die abwandernden Haushalte haben die unterschiedlichsten Motive, wobei das beschränkte Angebot und damit auch der hohe Preis für Baugrundstücke eine wichtige Rolle spielt. Ein zusätzliches Angebot an Grundstücken ohne Bindung an einen Bauträger kann diese Situation verbessern. Daher sollen städtische Grundstücke überwiegend an einzelne private Bauwillige vermarktet werden.

Neben der Bindung von Dortmunder Haushalten soll auch ein entsprechendes Angebot für Zuwanderer geschaffen werden. Vor dem Hintergrund des dortmund-project sollen bis 2010 mehrere 10.000 neue Arbeitsplätze, vornehmlich im Bereich der Informationstechnologie und Mikrosystemtechnik, geschaffen werden, um den Strukturwandel in Dortmund auch künftig erfolgreich voranzutreiben. Als sogenannter weicher Standortfaktor ist hierzu die Bereitstellung von attraktiven Baugrundstücken von Bedeutung. Bereits abgewanderte Haushalte haben Umfragen zufolge weiterhin eine enge Bindung nach Dortmund. Hier bietet sich die Chance, über ein verbessertes Baulandangebot Haushalte aus dem Umland zurück- oder dazuzugewinnen.

Neben stadtentwicklungspolitischen Strategien zur Eindämmung der Stadt-Umland-Wanderung spielen auch fiskalische Gründe eine wichtige Rolle. Mit der Abwanderung ins Umland sind erhebliche Einnahmeverluste durch Mindereinnahmen bei den Schlüsselzuweisungen, Verringerung des Einkommensteueranteils und Verluste bei der Gewerbesteuer für die Stadt Dortmund verbunden.

Nutzungskonzept

Mit dem Ende des Betriebes der Stadtgärtnerei stellt sich die Frage der Folgenutzung für das Betriebsgelände einschließlich der östlich angrenzenden Flächen bis zur Holzwickeder Straße. Grundsätzlich sind verschiedene Nutzungsvarianten geprüft worden. Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche lassen sich jedoch nicht alle gleichzeitig auf der Fläche realisieren. Als Ergebnis der Prüfung wird eine Kombination verschiedener, miteinander verträglicher Nutzungen vorgeschlagen, die der Lage der Fläche und ihren besonderen Qualitäten Rechnung trägt. Angesicht der oben

geschilderten Rahmenbedingungen wird ein durch Erhalt der nördlichen und südlichen Grünachse gefasstes Wohngebiet entwickelt, welches behutsam in den Landschaftsraum integriert wird.

Eine ganz wesentliche Funktion, die die Fläche bereits heute prägt, ist die Verbindungsfunktion zwischen dem großen Freiraumbereich Hauptfriedhof und Halde Schleswig. Diese Ost-West-Verbindung soll aufrechterhalten werden, indem der südliche und nördliche Abschnitt des Planungsgebietes von jeglicher Bebauung freigehalten und in seiner Grünfunktion aufgewertet wird. Hier könnten auch einzelne Flächen für eine Sport- und Freizeitnutzung eingestreut werden. Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen wird so für die im Norden und Süden angrenzenden Wohngebiete deutlich verbessert. Teile der heutigen Ackerflächen und der ehemaligen Stadtgärtnerei, die bisher nicht für die Naherholung und zum Spielen zur Verfügung standen, werden für die Bewohner zugänglich und nutzbar gemacht.

Eine weitere, kleinere Grünachse am nördlichen Rand des Änderungsbereiches liegt unter einer Hochspannungsleitung und soll nicht bebaut werden. Für die Eingriffe durch die Neubebauung werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die hier in der Nähe zum Eingriff realisiert werden könnten.

Der landschaftlich geprägte Charakter des Planungsgebietes ist heute bereits, insbesondere durch den Sportplatz und die Stadtgärtnerei, stark anthropogen überformt. Somit würde sich der Bereich der Stadtgärtnerei bis zum Sportplatz für eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einfamilienhäuser anbieten. Es besteht an diesem Standort die Chance, die Brachflächen der ehemaligen Stadtgärtnerei mit ihren weitläufigen Gewächshäusern und Betriebsanlagen für eine Wohnnutzung zu reaktivieren. Der Standort fügt sich nahtlos in die umgebenden Wohngebiete ein. Es handelt sich um eine integrierte Lage, Flächen in der freien Landschaft werden nicht in Anspruch genommen. Die Nähe zum attraktiven Stadtbezirkszentrum von Brackel mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen, die schnelle Erreichbarkeit der B1 für den Autonutzer und des S-Bahnhaltepunktes Brackel für den Bahnfahrer sind wichtige Qualitätskriterien für den neuen Wohnstandort. Bei einer aufgelockerten Bebauung können so maximal 100 freistehende Einfamilienhäusern und Doppelhäusern entstehen.

Diese Flächendisposition ist in dem Konzeptplan (Karte 2 der Anlage) dargestellt und war Grundlage für die städtebauliche Qualifizierung. Es wurden 3 Planungsbüros bzw. -teams beauftragt ein Konzept unter den oben beschriebenen Vorgaben zu entwickeln. Das Verfahren zur städtebaulichen Qualifizierung und die Ergebnisse sind im Anhang dargestellt.

Städtebauliches Konzept

Der Entwurf zeichnet sich durch drei, voneinander abgegrenzten, eigenständigen Wohnquartiere aus. Die Quartiere sind in den Landschaftsraum eingebettet und durch vielfältige Freiraumverbindungen mit dem zentralen Grünzug in Ost-Westrichtung vernetzt.

In den zentralen Grünzug sind Wiesen- und Spielflächen integriert. Der vorhandene Weg am Südrand des Planungsraumes, der sich heute als reine Wegeverbindung darstellt, die weitgehend in einem schmalen Korridor zwischen Wohnbebauung und Stadtgärtnerei verläuft, wird mit der Aufweitung deutlich aufgewertet.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Graffweg. Den Auftakt bildet ein dem Dorfanger nachempfundener Straßenraum mit zwei getrennten Fahrbahnen und einer großzügigen, baumbestandenen Grünfläche in der Mitte. Die Haupterschließungsachse wird auf die Südseite des neuen Wohngebietes verschwenkt. Von dieser Achse werden in der Folge die einzelnen Quartiere mit Stichstraßen in Richtung Norden erschlossen. Den Abschluss bildet wiederum eine Aufweitung des Straßenraumes im dritten und letzten Wohnquartier.

Zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt/Quartier verläuft eine Grünverbindung, die den vorhandenen Gehölzstreifen entlang der Böschungskante zwischen Gewächshäusern und Baumschule mit aufnimmt. Die Grünschneise zwischen 2. und 3. Bauabschnitt orientiert sich entlang des vorhandenen Weges, der als Nord-Südverbindung in der kleinen Senke verläuft. In dem Bereich unterhalb der Hochspannungsleitung verläuft ein Rad-Wanderweg. Darüber hinaus sind hier Versickerungs- und Ausgleichsflächen integriert.

5. Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an den Änderungsbeschluss soll der überarbeitete Entwurf den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen einer Bürgeranhörung vorgestellt werden. Gleichzeitig wird der Entwurf im Stadtplanungsamt und in der Bezirksverwaltungsstelle Brackel auf die Dauer von mindestens 14 Tage ausgehängt.

Nach der Bürgerbeteiligung wird auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs und unter Berücksichtigung der während der Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen der Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet.

Anlage 1

Städtebauliche Qualifizierung

1. **Das Verfahren**

Um durch die Vielfalt der Ideen eine hohe städtebauliche Qualität zu sichern, wurden drei Planungsteams beauftragt, einen Gestaltungsentwurf im Sinne des oben beschriebenen Planungsvorschlages für die Fläche zu entwickeln. Auf einen offiziellen Wettbewerb oder ein Gutachterverfahren in Anlehnung an die Regeln zur Durchführung eines Wettbewerbes wurde verzichtet, da dies erheblich mehr Zeitaufwand und finanzielle Mittel erfordert hätte. Stattdessen wurden die Planungsteams beauftragt, innerhalb von 5 Wochen ihre Entwürfe zu liefern, die dann von einer verwaltungsinternen Jury beurteilt wurden.

- **Die Teams:**

Pesch & Partner,	Herdecke
Planungsbüro g 8,	Dortmund
Team Abt. 61/5,	Planungsamt Dortmund

- **Die Jury des Planungsamtes:**

Herr Wilde	stellvertretender Planungsamtsleiter
Herr Nickisch	Abteilungsleiter Städtebauplanung
Herr Rohr	stellvertretender Abteilungsleiter Städtebauplanung
Herr Kelzenberg	Mitarbeiter für Sonderplanungen, Wettbewerbe, Stadtgestaltung

- **Der Zeitablauf:**

  11. Juni 02 Startgespräch mit den Planungsteams
  12. Juli 02 Abgabe der Entwürfe
  15. Juli 02 Vorprüfung
  17. Juli 02 Jurysitzung

- **Die Vorgaben:**

Die Lage der Baufelder für die Einfamilienhausbebauung innerhalb des Planungsraumes und die maximale Ausnutzung von 100 WE wurde den Teams vorgegeben. Die Erschließung sollte vom Graffweg aus, über die heute vorhandene Zufahrt zur ehem. Stadtgärtnerei, erfolgen. Die drei Bauabschnitte sollten durch den Gehölzstreifen entlang der vorhandenen Böschung östlich der Gewächshäuser und den Weg östlich der Baumschule unterteilt werden.

2. Die Ergebnisse

- **Pesch & Partner**

  Der eher introvertierte Entwurf hat ein sehr strenges geometrisches Grundmuster und grenzt sich klar von den umgebenden Freiräumen ab.

  Innerhalb der Siedlung gruppieren sich die Einfamilienhäusern um großzügige Höfe. Die insgesamt 5 Höfe könnten unterschiedlich thematisch gegliedert werden. Das insgesamt 450m langgestreckte Wohngebiet kann nur vom Graffweg aus erschlossen werden. Die Haupterschließungsachse wurde am Hauptplatz in der Mitte der Siedlung nach Süden verschwenkt, um eine lange gerade Straße zu vermeiden und den Straßenraum abwechslungsreicher zu gestalten. Der groß dimensionierte Hauptplatz, die breite Haupterschließung und die großzügigen Höfe verursachen allerdings einen sehr hohen Erschießungsaufwand. Das langgestreckte Neubaugebiet wird durch zwei schmale Grünfügen gegliedert, die von einem Rad-Wanderweg begleitet werden. Die Grünflächen sind insgesamt in ihrer Gestaltung und Nutzung wenig ausdifferenziert.

  Das Konzept der Siedlung ist insgesamt in sich überzeugend und schlüssig. Der hohe Erschließungsaufwand hätte nur mit einer Änderung der Gründzüge des Entwurfes minimiert werden können. Die Verknüpfung von Siedlung und Landschaftsraum konnte die Jury jedoch nicht überzeugen.

- **Planungsbüro g8**

  Südlich einer langen, geraden Achse im Norden des Baugebiets reihen sich insgesamt 7 Quartiere auf, die sich um Stichstraßen gruppieren und so

übersichtliche Nachbarschaftseinheiten bilden. Die Gärten der Einfamilienhäuser in den Quartieren orientieren sich alle nach Südosten. Die Erschließung erfolgt über Wohnwege. Dies hat allerdings zur Konsequenz, dass die privaten Stellplätze in Senkrechtaufstellung entlang der Stichstraße aufgereiht sind. Dies wird als großer Vermarktungsnachteil gegenüber Garagen auf dem Grundstück selbst gewertet. Mit 116 WE hat der Entwurf gegenüber jeweils 92 WE in den beiden anderen Arbeiten die höchste Ausnutzung. Das Gebiet erhält durch die Haupterschießungsstraße ein klare Orientierung. Die Straße wird durch zwei größere Plätze gegliedert, deren Nutzung und Funktion im Verhältnis zur Größe unklar bleibt.

Die Intensität der Nutzung der Grünflächen ist abgestuft, analog zu der heutigen anthropogenen Überformung. Im 1. Bauabschnitt, dem Bereich der Gewächshäuser, sind z.B. Spiel- und Sportfelder vorgesehen, während im Bereich der Ackerflächen südlich des heutigen Sportplatzes Wiese und naturnaher Spielplatz die Szenerie prägen. Es wird ein Rundweg um die Siedlung angeboten, der die unterschiedlichsten Grünnutzungen miteinander verbindet.

Insgesamt wird die Grundidee gewürdigt. Der Überarbeitungsaufwand, insbesondere im Bereich der Stichstraßen, wird allerdings so umfangreich eingeschätzt, dass der Entwurf nicht als Grundlage für die weitere Bearbeitung dienen soll.

- **Team Abteilung 61/5**

Der Entwurf unterscheidet sich gegenüber den beiden anderen Entwürfen insb. dadurch, dass Siedlungsbestand und -planung durch die Landschaftsbezüge miteinander verknüpft werden. Es wurde weniger ein Siedlungsgürtel konzipiert, sondern 3, durch relativ breite Grünbereiche, deutlich voreinander abgegrenzte, eigenständige Quartiere.

Die Versickerungsflächen sind dezentral den einzelnen Quartieren zugeordnet. Im südlichen Grünbereich sind vereinzelte Spiel- und Sportflächen dargestellt. In Anknüpfung an die ehemalige Nutzung werden im Bereich der Baumschule reihenartige Bepflanzungen skizziert. Der heute prägende Gehölzstreifen entlang der Böschungskante wird von Westen durch die Bebauung begrenzt, während er von Osten her, mit in den, die Quartiere umgebenden, Landschaftsraum einbezogen wird. Die Haupterschließung verläuft im Gegensatz zu den beiden anderen Entwürfen im Süden des Neubaugebiets. Die kleine Senke im östlichen Abschnitt kann so ganz von einer Straßenquerung und von Bebauung freigehalten werden. Die überzeugende konzeptionelle Idee soll die Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf sein.

3. Vorschläge zur Überarbeitung des favorisierten Entwurfs

Für die weitere Überarbeitung gibt die Jury folgende Empfehlungen:

- Als städtebaulicher Auftakt wird im Eingangsbereich zum neuen Wohngebiet die Fahrbahn durch einen baumbestandenen Grünstreifen geteilt. Durch einen

Verschwenk wird die Haupterschließungsachse von Beginn nach Süden verlegt. Den Abschluss der Hauptachse bildet ein kleiner Platz innerhalb des letzten Bauabschnittes. Auftakt wie Abschluss sollten deutlicher ausformuliert werden.

- Die Problematik des Lärmschutzes zur Leni-Rommel-Straße ist bei der weiteren Überarbeitung zu berücksichtigen, insb. unter der Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes.

- Insgesamt rücken die Siedlungsflächen deutlich über die vorgegebene Grenze in der Verlängerung des südlichen Endes des Sportplatzes hinaus. Hier ist zu prüfen, inwieweit nicht die gesamten Siedlungsflächen weiter nach Norden rücken können.