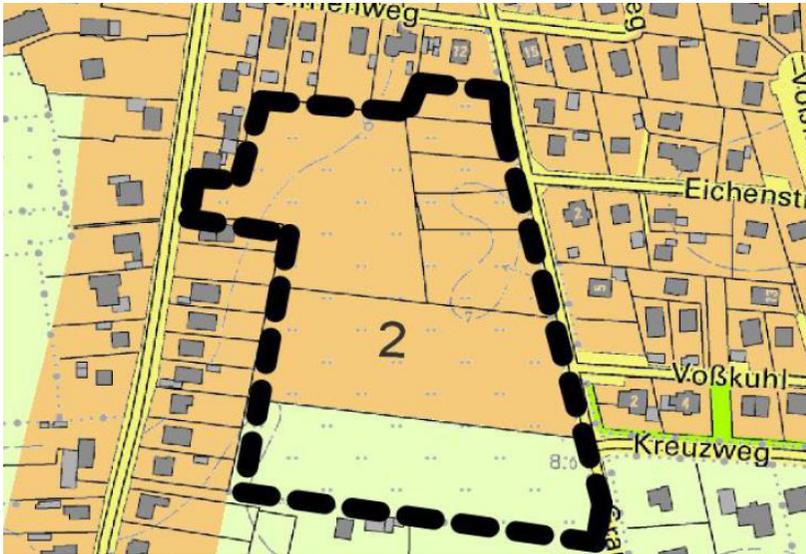


2. Grauer Esel – Rugenbergen „Wohnbaufläche Grauer Esel“

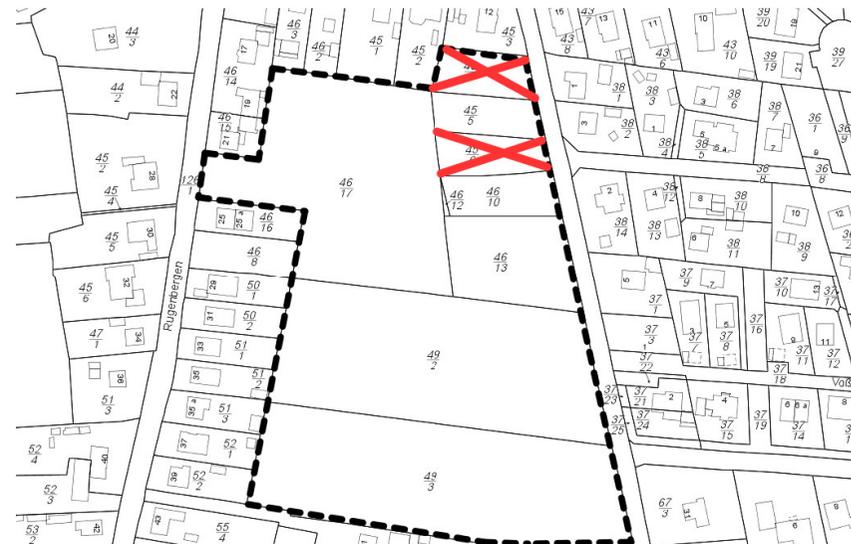
Größe: Ca. 35.000m²

Eigentümer: Reith, Schewe, Haase, Pingel, Möller, Böttcher

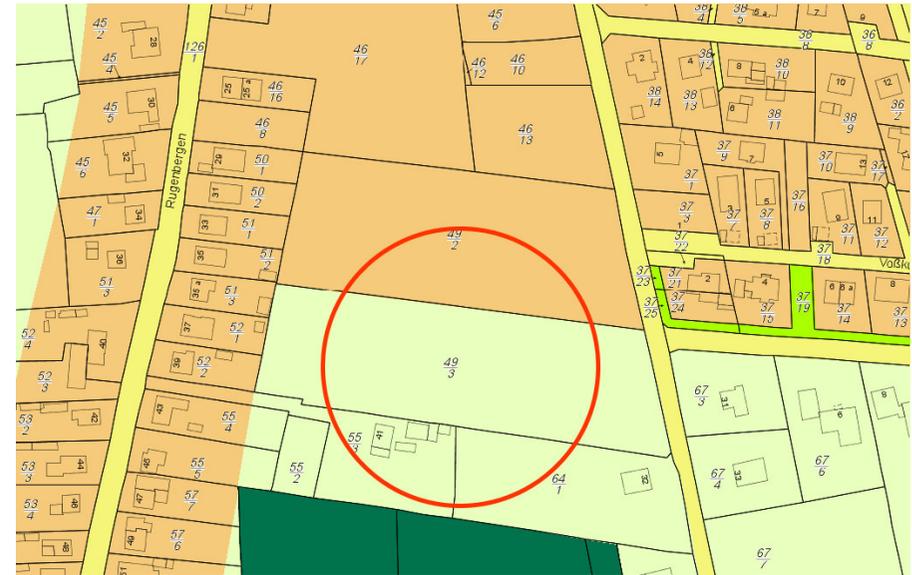


Fraglich wäre der südliche Abschluss des Plangebietes. Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die südlich des Kreuzweges befindliche Fläche bereits Fläche für die Landwirtschaft.

Gemäß Beschluss der Gemeinde wurden alle Eigentümer angeschrieben und unverbindlich nach deren Absichten befragt. Im Ergebnis sind mit Ausnahme eines Eigentümers alle angeschriebenen Personen grundsätzlich an einer baulichen Entwicklung interessiert. Die Fläche könnte auch ohne den nicht interessierten Eigentümer erschlossen werden, da ihm nur 2 kleinere Flurstücke am Rande des Plangebietes gehören.



In der Örtlichkeit gibt es allerdings eine deutliche Zäsur durch einen südlich an der Fläche verlaufenden Knick. Insofern könnte bei weiteren Überlegungen auch diese Fläche einbezogen werden. Es könnte sogar darüber nachgedacht werden, das Plangebiet in 2 Bereiche (Abschnitte) aufzuteilen.

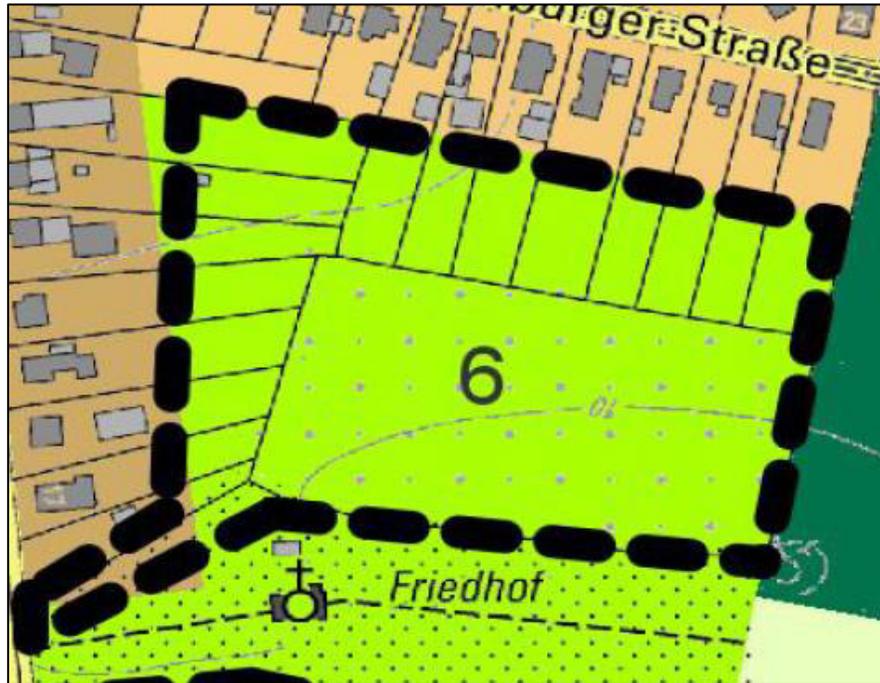


- Aufgrund der Größe und Verfügbarkeit scheint die „Wohnbaufläche Grauer Esel“ als Ersatz für die Bedarfsdeckung von Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken die erste Wahl zu sein.

6. Wedeler Chaussee „Friedhofersatzfläche“

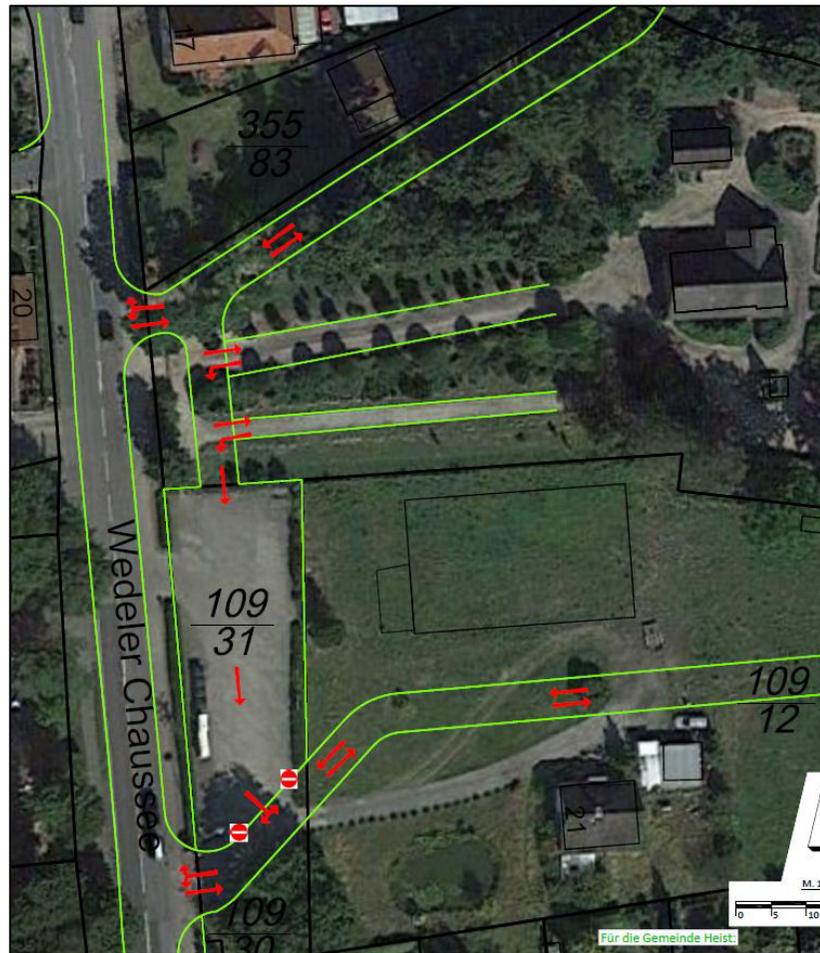
Größe: Ca. 12.000m² + ca. 10.000m² Gartenflächen

Eigentümer: Gemeinde + diverse Privateigentümer (Gärten)

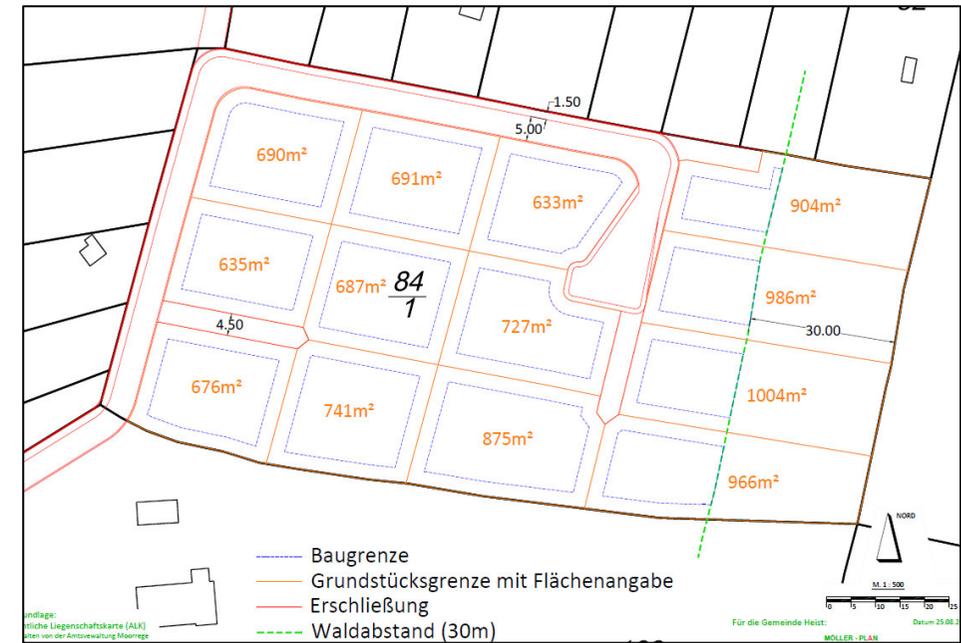


Für die Betrachtung dieser Fläche gibt es bislang keine politische Beschlussfassung. Im Zusammenhang mit der Betrachtung von Fläche 7. „Rieprich“ wurden allerdings schon einmal einige grundlegende Überlegungen angestellt. Die Friedhofersatzfläche wird dauerhaft aufgrund von Veränderungen im Bestattungswesen nicht mehr für Friedhofzwecke gebraucht werden. Derzeit ist die Fläche an einen Baumschuler verpachtet. Auffällig ist außerdem, dass die benachbarten Grundstückseigentümer Wedeler Chaussee und Hamburger Straße besonders tiefe Gärten haben, die heute keiner baulichen Nutzung zugeführt werden können. Offenbar gab es in der Vergangenheit aber schon mehrere Anfragen diesbezüglich. Die Fläche stünde somit einer baulichen Nutzung grundsätzlich zur Verfügung und würde im Sinne der Ausnutzung von Innenbereichspotentialen auch durchaus geeignet sein. Die Größe der Fläche und der einzuhaltende Waldabstand würde jedoch den Bedarf an Wohnbauflächen nicht decken können. Außerdem sollte es eine Gesamtkonzeption für den

Bereich des Friedhofs geben, in dem Friedhofersatzfläche mit angrenzenden Gärten, Friedhof mit Parkplatz und das Grundstück Rieprich integriert sind. In diesem Zusammenhang wird auch die Zuwegungssituation mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr zu klären sein. Zur Vermeidung eines aufwendigen und teuren Linksabbiegers sollte der Verkehr für dieses Quartier entzerrt werden. Der Landesbetrieb hat hierzu bereits einen eigenen Vorschlag gemacht, der wie folgt aussehen könnte.



Sofern die Gemeinde den Grundstückseigentümern Wedeler Chaussee und Hamburger Straße die Erschließung und Bebauung ihrer Gärten ermöglichen will, sollte dies bei einer Überplanung der Fläche berücksichtigt werden. Dies könnte z.B. durch eine an den Gärten geplante Straße erfolgen.

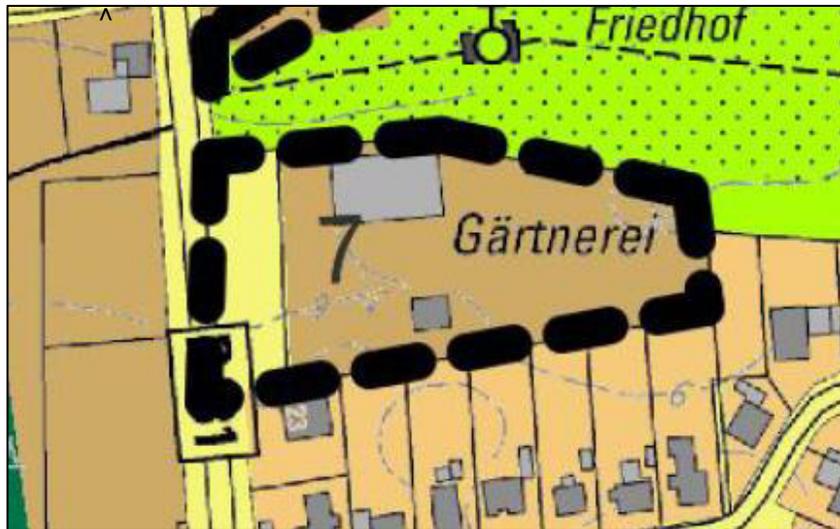


- Die Gemeinde könnte kurz- oder mittelfristig die Friedhofersatzfläche im Zusammenhang mit der Fläche 7. „Rieprich“ überplanen und das gesamte Quartier nach ihren Vorstellungen entwickeln. Möglich wäre z.B. eine Erschließung zu Wohnbauzwecken unter Einbeziehung der Privatgärten der benachbarten Grundstückseigentümer Wedeler Chaussee und Hamburger Straße. Als Ersatz zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen reicht die Fläche vermutlich nicht aus. In diesem Zusammenhang sollte auch die Zufahrts- und Parksituation für das Quartier mit geplant werden.

7. Wedeler Chaussee „Rieprich“

Größe: Ca. 7.000m²

Eigentümer: Gemeinde



Das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus wird derzeit noch zum Zwecke der Unterbringung von Flüchtlingen vermietet. Mittelfristig könnte das Grundstück aber auch einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Bereits seit Ablösung des Erbbaurechtsvertrages wird immer wieder die Errichtung von seniorengerechtem Wohnraum auf dem Grundstück andiskutiert. Die zentrale Lage des Grundstückes mit direkter Anbindung an die Nahversorgung würde hierfür sprechen, es käme aber auch eine anderweitige Nutzung in Frage. Wie bereits unter Fläche 6. „Friedhofersatzfläche“ ausgeführt sollte es eine Gesamtkonzeption für den Bereich des Friedhofs geben, in dem Friedhofersatzfläche mit angrenzenden Gärten, Friedhof mit Parkplatz und das Grundstück Rieprich integriert sind. In diesem Zusammenhang könnte dann auch die Zufahrts- und Parksituation für das Quartier mit geplant werden.

- Die Gemeinde könnte kurz- oder mittelfristig die Fläche „Rieprich“ im Zusammenhang mit der Fläche 6. „Friedhofersatzfläche“ überplanen und das gesamte Quartier nach ihren Vorstellungen entwickeln. Möglich wäre z.B. die Überplanung des Grundstückes zum Zwecke der Errichtung von Geschosswohnungsbau für seniorengerechten Wohnraum. In diesem Zusammenhang sollte auch die Zufahrts- und Parksituation für das Quartier mit geplant werden. Die Gemeinde sollte für ein derartiges Projekt einen geeigneten Investor suchen. Alternativ könnte das Grundstück auch längerfristig zum Zwecke der Flüchtlingsunterbringung genutzt und die Anzahl an baulichen Anlagen ausgebaut werden.