

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 496:
Hiltrup – Landwirtschaftsverlag / östlich Hülsebrockstraße**

Zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 496 wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Eine Eingeblerin ist Miteigentümerin des nördlich an das Baugebiet angrenzenden unbebauten Grundstücks Gemarkung Hiltrup, Flur 28, Flurstück 2125, das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 374 als reines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein Einfamilienhaus ausgewiesen ist. Bisher sei das Grundstück durch „Gewohnheitsrecht“ über das Flurstück Nr. 35 erschlossen.

Da dieses Flurstück nunmehr in das Eigentum des Landwirtschaftsverlages übergegangen sei und in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 496 mit einbezogen werde, sei die Erschließung des Flurstücks 2125 nicht (mehr) gewährleistet. Es wird angeregt, durch planerische Vorkehrungen die Erschließung des v.g. Grundstücks dauerhaft zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 496 wird die Erschließungssituation des Eingebgrundstücks im rechtlichen Sinne nicht verändert, da auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 374 eine Erschließung des in Rede stehenden Grundstücks nur über die Einräumung eines Wegerechtes bzw. durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast gesichert wäre.

Die Eingeblerin steht diesbezüglich in Verhandlungen mit dem Landwirtschaftsverlag, der – wie die Eingeblerin selbst einräumt – zu einer konstruktiven Lösung in dieser Angelegenheit bereit ist und der Eingeblerin eine schriftliche Vereinbarung zur Regelung eines Wegerechtes angeboten hat, die bisher jedoch nur einseitig (Landwirtschaftsverlag) unterzeichnet wurde.

In Kenntnis dieser Eingabe ist der Landwirtschaftsverlag darüber hinaus bereit, eine entsprechende Verpflichtung in den zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag im Sinne einer ergänzenden Regelung mit aufzunehmen. Dem Anliegen der Eingeblerin, zu einer gesicherten Regelung zu kommen, wird damit entsprochen.

Der Anregung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefolgt. Somit erübrigt sich eine Beschlussfassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

2. Die Eingebler sind Eigentümer des Gebäudes Kardinalstraße 54, das jenseits der Hülsebrockstraße dem geplanten Bauvorhaben des Landwirtschaftsverlages gegenüber liegt.

Die Eingebler beziehen sich konkret auf die geplante Übergangsbrücke zwischen Alt- und Neubau des Landwirtschaftsverlages, die vermutlich in transparenter Bauweise ausgeführt werde. Die Nutzer dieser Verbindungsbrücke hätten insoweit einen ungehinderten Einblick in den Gartenbereich der Kardinalstraße 54, was zu einer erheblichen Störung der Privatsphäre führen würde. Vor diesem Hintergrund wird eine blickdichte Ausführung (z.B. getöntes Glas) angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Breite der Hülsebrockstraße, einschließlich des vorhandenen Bestandes an Großbäumen ergibt sich ein Abstand zwischen geplanter Brücke und Garten von ca. 30,0 m.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Situation ist eine Beeinträchtigung durch Einsichtnahme über das in Stadtlagen übliche Maß hinaus nicht gegeben. Im Übrigen ergibt sich eine potentielle Einsichtnahmemöglichkeit nicht nur von der Verbindungsbrücke aus, sondern im Prinzip von jedem Bürofenster des geplanten Verwaltungsgebäudes.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1).