

Neubaugelbiet in der Warteschleife

Die Stadt erläutert den Stand für das Areal am Ebensberg. Die Investoren sollen ihre Planungen überarbeiten

VON ANTIJE SCHÄFER

Lüneburg. Zwei Jahre ist es her, dass der Bauausschuss für den Aufstellungsbeschluss des geplanten Baugebietes Am Raderbach votiert hatte. Höchste Zeit, die nächsten Schritte auf den Weg zu bringen, hatte Niels Webersinn, CDU-Fraktionschef und Vorsitzender des Bauausschusses, mit Blick auf das Wohnungsbauprogramm der Stadt Ende November im Verwaltungsausschuss gefordert. Die Verwaltung trug nun im Bauausschuss zum Stand vor. Fazit: Es sind noch einige Hürden zu nehmen.

Areal ist schon seit 20 Jahren für Wohnbebauung im Blick

Stadtbaurätin Heike Gundermann erinnerte daran, dass es bereits vor mehr als 20 Jahren einen Aufstellungsbeschluss für das Areal angrenzend an den Ebensberg gegeben hatte. Doch damals hatte es Probleme gegeben mit der Verfügbarkeit von Grundstücken und der Bahnquerung. Die Baupläne ruhten. Vor zwei Jahren der erneute Aufschlag. Die Stadt stellte einen groben Entwurf vor, nach dem dort 250 bis 300 Wohneinheiten in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschossbauten entstehen könnten. Im vorderen Bereich hin zur Erbs-



Ebensbergs Ortsvorsteher Heiko Dörbaum zeigt, wo das neue Baugebiet an die bestehende Bebauung angrenzen soll.

Foto: A/be

torfer Landstraße solle es keine Bebauung geben, weil dort ehemals eine Mülldeponie war, hieß es. Der Eigentümer wolle da weiter Ackerbau betreiben.

Die Stadt habe das zirka 14 Hektar große Areal hinter der Bahnstrecke in Richtung Elbe-Seitenkanal in zwei Bauflächen aufgeteilt, die drei Eigentümern gehören, verdeutlichte Gundermann. Eine Investorengruppe habe mit zweien davon Einigkeit über den Kauf erzielt. Mit dem Eigentümer der Fläche hin zur Erbstorfer Landstraße gestalten sich die Verhandlungen laut Stadtbaurätin schwierig. Hinzu komme: „Die Investoren haben eine Planung vorgelegt, die sich nicht mit unseren Vorstellungen deckt.“ Bauverwaltung und der

Gutachter, der ein Gesamtklimagutachten für die Stadt erstellt, hätten den Investoren signalisiert, dass „der städtebauliche Entwurf zu überarbeiten sei“.

Derweil hat sich die Stadt bereits Gedanken über die Erschließung gemacht. Uta Hesebeck, Fachbereichsleiterin Straßen- und Ingenieurbau, stellte fünf

Varianten vor. Bei den ersten beiden würde die Erschließung über die Erbstorfer Landstraße von einem Kreislauf aus ins Baugebiet führen. Dabei müssten neue Bahnübergänge entstehen und der Bahnübergang Am Ebensberg ertüchtigt werden. Das würde teuer sein. Bei den anderen drei Varianten würde die Erschließung über die Grünberger Straße erfolgen. Auch hier ist an einen Kreislauf gedacht, was kräftig zu Buche schlägt. Die kostengünstigste und für den Verkehr beste Variante wäre jene, bei der eine Spur von der Erbstorfer Landstraße abgeht in die Grünberger Straße, über die dann das Areal erschlossen wird. Diese Variante wird in das weitere Verfahren einfließen.

Schutz für Sportverein und Waldgebiet erforderlich

Heiko Dörbaum, Ortsvorsteher vom Ebensberg und ehemaliger Bauausschussvorsitzender, machte deutlich: Die Bauverwaltung schiebe hier nichts auf die lange Bank, sondern es sei inzwischen intensiv gearbeitet worden. Wesentlich ist aus seiner Sicht, dass im Rahmen der Planungen der Raderbach geschützt bleibt, der TuS Erbstorf mit seinem Gelände Bestand hat und das Waldgebiet um die ehemalige Ziegelei geschützt wird. Vom Gesamtklimagutachten erwartete er auch Aussagen darüber, wie sich die Bebauung auf die klimatischen Bedingungen auswirke. Harald Kuttig von Geo-Net, der auch zum Baugebiet Am Wienebütteler Weg vorgetragen hatte, erklärte: „Eine direkte Beeinflussung der Innenstadt, was die Kaltluftzufuhr angeht, würde ich nicht sehen.“

ENGER BAUEN NUN MÖGLICH Lücken schließen

Mehrheitlich sprach sich der Bauausschuss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Ebensberg“ aus. Dieser ermöglicht eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung im Gebiet östlich der Breslauer Straße bis westlich der Gumbinner Straße. Um den Ortsbildcharakter beizubehalten, sind dort nur Einfamilien- und Doppelhäuser zugelassen

mit maximal zwei Vollgeschossen. Die Traufhöhe wird auf maximal 5 Meter begrenzt, die Firsthöhe auf maximal zehn Meter. Es werden maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt. Ausgeschlossen werden in dem Gebiet Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.