



Az.:

Rotenburg (Wümme), 15.12.2015

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 9 5 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	11.01.2016			
Verwaltungsausschuss	13.01.2016			

Grunderwerb und Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss nimmt Kenntnis von den Planungsabsichten und beschließt, im Bereich Stockforthsweg im Falle positiver Grunderwerbsverhandlungen einen Bebauungsplan für ein neues Wohngebiet aufzustellen. Er beauftragt die Verwaltung mit den GrundeigentümerInnen Grunderwerbsverhandlungen aufzunehmen.

Begründung:

Der Rat der Stadt hat im Jahre 2014 die beiden Baugebiete an der Brockeler Straße und am Stockforthsweg beschlossen. Zwischenzeitlich sind die beiden Wohngebiete größtenteils verkauft und überwiegend bebaut. Die Nachfrage nach städtischen Bauplätzen ist weiterhin gegeben. Die Vormerkungen sind so zahlreich, dass eine Planung für ein neues Baugebiet sinnvoll ist.

Die Verwaltung hat 5 potentielle Wohngebiete untersucht und auf der beigefügten Karte zeichnerisch dargestellt. Es handelt sich hierbei um:

- 1.) 2. Bauabschnitt Am Stockforthsweg mit 4 ha
- 2.) Grafel Mitte mit 5 ha
- 3.) Fläche westlich der Knickchaussee mit 2,1 ha
- 4.) Gebiet zwischen Kalandshof und Ebbers Kamp mit 2,8 ha
- 5.) Rathsmann Gelände am Glummweg mit 3 ha.

Weite Optionen sieht die Verwaltung derzeit nicht.

Bei der Untersuchung spielten städtebauliche und landschaftsplanerische Überlegungen, eine kurzfristige bauliche Umsetzung sowie die Erschließung und deren Kosten die Hauptrollen. Soziale Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Zu 1.) 2. Bauabschnitt Stockforthsweg

Diese Fläche ist eine Fortsetzung der zuletzt entwickelten Planung im 1. Bauabschnitt am Stockforthsweg. Die Fläche ist städtebaulich integriert und von allen Seiten von Siedlungen umgeben. Nach Osten schließen Kleingartenflächen und verschiedene Vereinsgelände an. Sämtliche mögliche Belange wurden im Vorfeld der Planungen zum 1. Bauabschnitt bereits abgeprüft. Hierzu zählen Lärmimmissionen, Geruchsmissionen, Auswirkungen auf das FFH Gebiet, Verkehrsauswirkungen sowie Bodenuntersuchungen. Die Bebauung des 1. Bauabschnittes ergab eine gute Bodenbeschaffenheit. Die Erschließung des 1. Bauabschnittes bereitete den aktuellen Bauabschnitt vor. Das Regenrückhaltebecken, die Pumpstation für das

Schmutzwasser sowie das Straßennetz ermöglichen die weitere Planung ohne weitere Anpassungen. Die Eigentümer sind grundsätzlich verkaufsbereit.

Zu 2) Grafel Mitte

Diese Fläche schließt an das vor einigen Jahren entwickelte Baugebiet entlang der Königin-Christina-Straße an. Städtebaulich ist es eine Neuentwicklung nach Süden und zunächst eine Planung in die freie Landschaft. Mittelfristig könnte es eine Option für weitere Planungsüberlegungen in unmittelbarer Umgebung sein. Die Fläche ist im Regionalen Raumordnungsplan als Vorsorgefläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Eigentümer sind verkaufsbereit, eine Umsetzung dahingehend gewährleistet.

Die Erschließung ist kostenbedingt schwierig einzustufen. Ein vorliegendes Gutachten zur Planung und Bau des Staugrabens vor etwa 10 Jahren setzt die Aufschüttung der gesamten Fläche um mindestens 0,80 Meter fest, falls es zu einer Bebauung kommen sollte. Die Fläche befindet sich innerhalb des Überschwemmungsbereichs des Staugrabens. Eine Überplanung würde somit den Verlust von Retentionsflächen bedeuten. Diese Auswirkungen sind im folgenden Bauleitplanverfahren zu klären.

Aktuelle geotechnische Erkundungen stießen bei gut der Hälfte aller Bohrungen auf bis 3 Meter starken Ortstein. Zudem weist das Plangebiet einen freien Grundwasserspiegel im Bereich von 0,60 bis 0,70 Meter unter Geländeoberkante auf.

Im Falle einer Erschließung muss im gesamten Plangebiet 0,60 Meter Mutterboden abgefahren, 1,10 Meter Sand aufgeschüttet und anschließend wieder 0,30 Meter Mutterboden aufgebracht werden, um das Gelände bebaubar zu machen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund des Ortsteins nicht möglich. Daher muss die Kanalisation entsprechend größer dimensioniert sowie eine weitere Regenrückhaltung vor dem Staugraben errichtet werden. Insgesamt ist mit zusätzlichen Erschließungskosten von ca. 850.000 bis 900.000 Euro zu rechnen. Das entspricht bei ca. 33.500 Nettobauland Mehraufwendungen von 25 Euro je m².

Im Ergebnis ist die Ausweisung von Grafel daher die zweite Option.

Zu 3.) Fläche westlich der Knickchaussee

Diese Fläche ist städtebaulich integriert, landschaftsplanerisch unproblematisch und die Erschließung günstig herzustellen. Die Bodenbeschaffenheit ist aufgrund der umliegenden Erfahrungen als günstig einzustufen. Es ist absehbar, dass die bauliche Umsetzung nicht gegeben ist, da über die Flächen wohl nicht verfügt werden kann. Demzufolge scheidet weitere Überlegungen aus.

Zu 4.) Gebiet zwischen Kalandshof und Ebberskamp

Diese Fläche ist von 3 Seiten umbaut und der Ebbers Kamp bildet einen sinnvollen Siedlungsabschluss. Landschaftsplanerisch liegt mesophiles Grünland (schutzbedürftiges, arten- und krautreiches Grünland trockener bis mäßig feuchter Standorte) vor. Ein Eingriff an dieser Stelle erfordert daher ein hohes Ausgleichserfordernis. Die Erschließung könnte ähnlich aufwendig sein, wie zuvor im Baugebiet Grafel beschrieben. Von einer kurzfristigen Entwicklung ist abzuraten. Langfristig bildet die Fläche eine Entwicklungsoption.

Zu 5.) Rathsmann Gelände am Glummweg

Diese Fläche ist eine Konversion im bestehenden Siedlungsgefüge. Der Flächennutzungsplan stellt bereits eine Wohnbaufläche dar. Die Erschließung ist vorhanden, eventuell ist eine Altlastensanierung vorzunehmen. Die Verwaltung sollte mittelfristig gemeinsam mit den EigentümerInnen diese Fläche entwickeln. Zunächst bedeutet die Unterbringung von Flüchtlingen eine sinnvolle Zwischennutzung.

Andreas Weber

