



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 0 2 8 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	06.12.2016			
Verwaltungsausschuss	07.12.2016			

Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten an der Brockeler Straße

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss nimmt Kenntnis von den Planungsabsichten und beschließt, im Bereich Brockeler Straße im Falle positiver Grunderwerbsverhandlungen einen Bebauungsplan für ein neues Wohngebiet aufzustellen sowie die Planungsabsichten der Rotenburger Werke positiv zu begleiten. Er beauftragt die Verwaltung mit den Grundeigentümern Grunderwerbsverhandlungen aufzunehmen.

Begründung:

Der Rat der Stadt hat im Jahre 2014 die beiden Baugebiete an der Brockeler Straße und am Stockforthsweg beschlossen. Beide Wohngebiete sind größtenteils verkauft und überwiegend bebaut. Daher wurde im Jahr 2016 die Erweiterung des Wohngebietes am Stockforthsweg auf den Weg gebracht. Die Erschließung und der Verkauf der Grundstücke kann im Frühjahr 2017 beginnen. Im Vorfeld dieser Entwicklung wurden verschiedene Möglichkeiten der weiteren Siedlungsoptionen geprüft und dem Verwaltungsausschuss vorgestellt. Die Prüfung wurde um 2 zusätzliche Flächen nördlich der Soltauer Straße in Verlängerung der Freudenthal- und Königsberger Straße sowie an der Brockeler Straße erweitert. 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 6 potentielle Wohngebiete untersucht und auf der beigelegten Karte zeichnerisch dargestellt. Es handelt sich hierbei um:

- 1.) Grafel Mitte mit 5 ha
- 2.) Fläche westlich der Knickchaussee mit 2,1 ha
- 3.) Gebiet zwischen Kalandshof und Ebbes Kamp mit 2,8 ha
- 4.) Rathsmann Gelände am Glummweg mit 3 ha
- 5.) Gelände nördlich der Soltauer Straße mit 9 ha
- 6.) Fläche an der Brockeler Straße mit 3,5 ha.

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.) 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 2.) 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 nicht verfügt werden kann. Demzufolge scheiden weitere Überlegungen aus.

Zu 3.) 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 4.) 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.

Zu 5.) Dieses 9 ha große Grundstück fügt sich an bestehende Wohngebiete an und kann über die Königsberger Straße, die Freudenthalstraße sowie die Rothbachstraße kostengünstig erschlossen werden. Im südlichen Bereich der Potentialfläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Der nördliche Bereich muss aufgeschüttet werden. Insgesamt ist die Fläche günstig zu erschließen und aufgrund ihrer zentralen Lage attraktiv. Die Fläche ist in 30 Flurstücke parzelliert. Die zahlreichen Eigentümer sind größtenteils verkaufsbereit. Die Entwicklung wird aufgrund des aufwendigen Grunderwerbes noch 1 bis 2 Jahre dauern, aber insgesamt kurzfristig zu realisieren.

Zu 6.) Diese Fläche ist über die Brockeler Straße zu erreichen und aufgrund seiner Breite sehr effizient zu erschließen. Auf 3,5 ha könnten 2 Geschosswohnungsbauten sowie ca. 35 Einfamilienhausgrundstücke errichtet werden. Die Bodenverhältnisse sind positiv zu bewerten. Die 3 Eigentümer sind verkaufsbereit. Ein Schallgutachten für den Schießstand am Ahlsdorfer Forst wurde beauftragt und eine grundsätzliche Umsetzung der angedachten Planung ist in Aussicht gestellt worden. Am Schießstand sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu vertretbaren Kosten umzusetzen. Die Kosten würde sich die Stadt mit den Rotenburger Werken, die in der Nachbarschaft ein Bauvorhaben verwirklichen möchten, teilen. Beide Planungen würden sich städtebaulich in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügen. Die Verwaltung empfiehlt daher die kurzfristige Umsetzung der Fläche Nr. 6.

Andreas Weber

Anlagen:

- Potenzielle Baugebiete, Teil 1
- Potenzielle Baugebiete, Teil 2
- Gestaltungsplan