



Az.: 60.1

Rotenburg (Wümme), 24.06.2021

**Beschlussvorlage Nr.: 1094/2016-2021**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	06.07.2021			
Verwaltungsausschuss	07.07.2021			

**38. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Grafeler Damm Südost) und Bebauungsplan Nr. 127 - Grafeler Damm Südost -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die 38. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil A, Kernstadt (Grafeler Damm Südost) einzuleiten und den Bebauungsplan Nr. 127 – Grafeler Damm Südost - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Änderungs- bzw. Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 zu beteiligen und die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



**Begründung:**

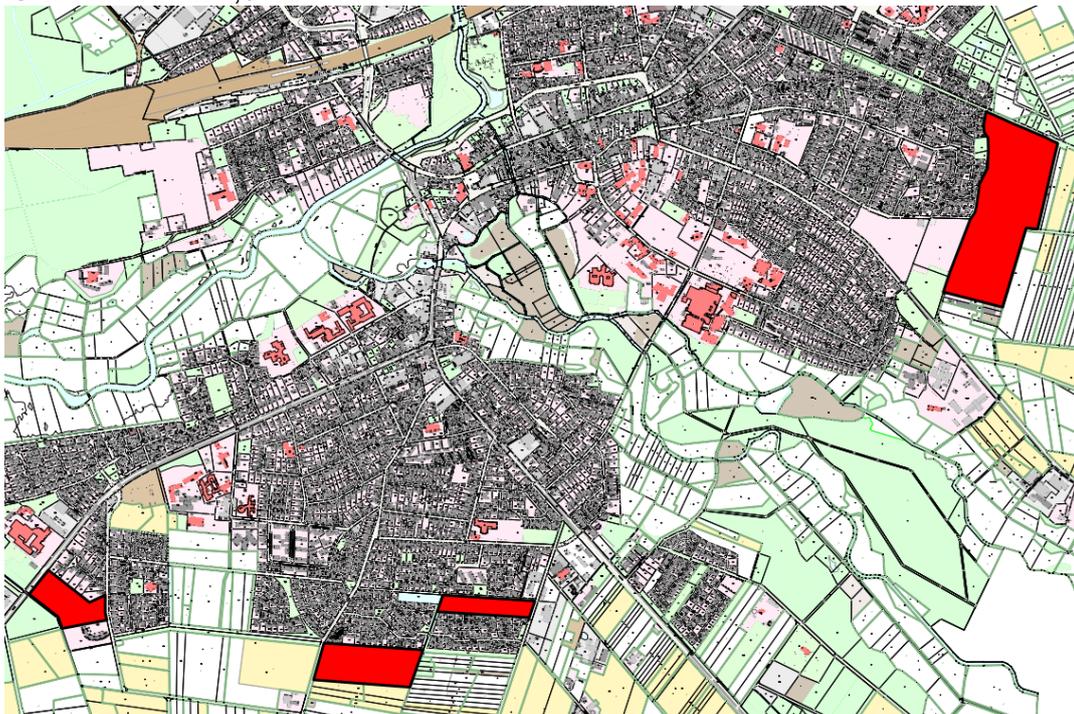
Der räumliche Geltungsbereich der 38. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 127 „Grafeler Damm – Südost“ umfasst ca. 4,3 ha. Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt in der Flur 22 der Gemarkung Rotenburg und schließt an das Baugebiet „Grafeler Damm-Ost“ des seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 84 an.

Der Rat der Stadt hat im Jahre 2018 den Bebauungsplan Nr. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ beschlossen. Das Wohngebiet ist größtenteils verkauft und überwiegend bebaut.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurden verschiedene Möglichkeiten von weiteren Siedlungsoptionen geprüft. Die Nachfrage nach städtischen Bauplätzen ist weiterhin gegeben. Die Vormerkungen sind so zahlreich, dass eine Planung für ein neues Baugebiet sinnvoll ist. Auf der städtischen Liste, wo sich Interessenten auf einen Bauplatz bewerben können sind über 500 Personen registriert. Diese Interessenten beziehen sich ausschließlich auf die Kernstadt. Über 430 Bewerber haben sich seit 2018 auf die Liste neu eingeschrieben.

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

- 1.) Gelände nördlich der Soltauer Straße mit 15,3 ha.
- 2.) Fläche westlich der Knickchaussee mit 2,1 ha
- 3.) Rathsmann Gelände am Glummweg mit 3 ha
- 4.) Grafel Mitte mit 4,3 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.) Gelände nördlich der Soltauer Straße

Dieses 15,3 ha große Grundstück fügt sich an bestehende Wohngebiete an und könnte über die Königsberger Straße sowie die Freudenthalstraße erschlossen werden. Leistungsgerecht ist eine Erschließung über die B 71, die Soltauer Straße, notwendig. Aus wirtschaftlichen Gründen müsste das Plangebiet großflächig geplant werden. Im zentralen Bereich der Potentialfläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches bedarfsgerecht ausgebaut werden könnte.

Der östliche Bereich weist in einem vorliegenden Bodengutachten schwierige Bodenverhältnisse auf. Insgesamt müsste die Fläche vertieft untersucht werden, inwieweit eine Erschließung bzw. eine Bebaubarkeit wirtschaftlich sinnvoll ist. Aufgrund ihrer zentralen Lage ist die Potentialfläche aber attraktiv. Die Fläche ist in über 30 Flurstücke parzelliert. Die zahlreichen Eigentümer

sind teilweise verkaufsbereit. Ein Grunderwerb daher sehr aufwendig und zeitintensiv. Die Fläche ragt in die freie Landschaft, kann aber durch eine entsprechende Eingrünung in den Siedlungszusammenhang integriert werden. Die Entwicklung wird aufgrund geschilderten Bedingungen nur mittelfristig zu realisieren sein.

#### Zu 2.) Fläche westlich der Knickchaussee

Diese Fläche ist städtebaulich integriert, landschaftsplanerisch unproblematisch und die Erschließung günstig herzustellen. Die Straßenmeisterei des Landkreises im nordöstlichen Bereich stellt ein immissionsschutzrechtliches Problem dar. Die Bodenbeschaffenheit ist aufgrund der umliegenden Erfahrungen als günstig einzustufen. Es ist absehbar, dass die bauliche Umsetzung nicht gegeben ist, da über die Flächen aktuell nicht verfügt werden kann. Demzufolge scheidet weitere Überlegungen derzeit aus. Insgesamt ist die Fläche aber zu klein, um die Nachfrage an Bauplätzen nachkommen zu können.

#### Zu 3.) 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 Eigentümern diese Fläche entwickeln. Aktuell kann die Stadt nicht über diese Fläche verfügen und die Eigentümer sind noch nicht bereit, diese Fläche zu entwickeln.

#### Zu 4.) 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 Vorbehaltsfläche 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 Staugrabensystems Ahbeck aus dem Jahr 2009 setzt die Aufschüttung der gesamten Fläche um mindestens 0,50 Meter fest, falls es zu einer Bebauung kommen sollte. Die Fläche bis zur weiter südlich verlaufenden Straße zwischen Grafeler Damm und Knickchaussee wurde bei der Planung des Staugrabens in die Entwässerungsplanung einbezogen. Eine Entwässerung in den Staugraben ist damit möglich. Die Bodenverhältnisse sind gut, ein Bodenaustausch aufgrund der vorhandenen Humusschicht aber notwendig.

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 ca. 0,50 Meter Mutterboden abgefahren und ca. ein Meter Sand aufgeschüttet werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist möglich, wenn der Ortstein aufgebrochen wird. Insgesamt ist mit höheren Erschließungskosten zu rechnen, die aber aufgrund der attraktiven Lage im Stadtgebiet wirtschaftlich darstellbar sind. Die notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen sind in der Nähe vorhanden und fußläufig oder mit Fahrrad zu erreichen.

Im Ergebnis ist die Ausweisung von Grafel Mitte daher erste Option.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf (gemeinsame) Begründung
- Gestaltungsplan

