

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1441/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Wohnbauflächenentwicklung in der Ortschaft Borbeck; hier: Suche nach einer Alternativfläche

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	03.03.2020	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	15.06.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.05.2020	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 02.07.2019 die Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite und den Satzungsbeschluss vertagt. Die Verwaltung wurde beauftragt, innerhalb der Ortschaft Borbeck nach geeigneten Alternativflächen zu suchen.

Der Verwaltungsausschuss hatte die Verwaltung in seiner Sitzung am 16.01.2017 einstimmig beauftragt, die Planungen für das Gelände Harke aufzunehmen und für die Beratungen im Bau- und Umweltausschuss vorzubereiten. Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.12.2017 ohne Gegenstimmen bei zwei Enthaltungen gefasst worden. Am 18.06.2018 hat der Verwaltungsausschuss einstimmig bei einer Enthaltung beschlossen, das Bauleitplanverfahren trotz der möglichen Lärmproblematik durch die Beregnungsanlagen der Containerbaumschule (das Lärmschutzgutachten lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor) und möglicher Ausgrabungskosten von bis zu 173.800 Euro fortzuführen. In der Verwaltungsausschusssitzung am 05.11.2018 wurde mit 6 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen erneut die Fortführung der Planung beschlossen.

Die Verwaltung hat die in der Anlage gekennzeichneten Alternativflächen identifiziert (siehe Anlage).

Die Eigentümerin der Flächen 1 und 3 ist grundsätzlich bereit, diese an die Gemeinde zu veräußern – Fläche 3 jedoch nur ohne die hinter der Häuserzeile an der Borbecker Landstraße gelegene Waldfläche. Der Verkauf käme nach Aussagen der Eigentümerin nur als Ganzes in Frage. Da eine verkehrlichen Anbindung der Fläche 1 innerhalb der geschlossenen Ortschaft nicht möglich ist, wurde die Untersuchung dieser Fläche nicht weiter vertieft.

Die Fläche 3 hat eine Größe von rd. 2 ha. Sie grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände „ehem. Stahlbau Bakenhus“ an.

Die Eigentümerin der Fläche 2 hat sich in einem Gespräch bereiterklärt, eine Teilfläche zur Größe von rd. 2 ha an die Gemeinde zu verkaufen. Die Fläche kann nur über den Bentskamp erschlossen werden. Alternative Erschließungen wurden ergebnislos geprüft. Der Bentskamp grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände „ehem. Stahlbau Bakenhus“.

Das Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner hat die Alternativfläche 2 überprüft (siehe Anlage). Folgende Belange sprechen demnach gegen die Entwicklung dieser Fläche:

- Hoher Erschließungsaufwand. Der Ausbau des Bentskamp auf einer Länge von 350 m würde laut Auskunft des Ingenieurbüros Heinzelmann Kosten in Höhe von rd. 238.000 Euro verursachen – ohne Beleuchtung, SW- und RW-Kanal.
- Planung ist aufgrund ihrer Größe auf Zuzug ausgelegt und widerspricht somit raumordnerischen Grundsätzen.

Im Rahmen der Umsetzung des Zielkonzepts Wohnbauflächen in den dörflichen Ortsteilen lag die Größe der einzelnen Plangebiete (ohne den Sonderfall der Außenbereichssatzung in Mollberg) zwischen 0,28 ha (Nuttel) und 1,14 ha (Bokel). Hierüber wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 29.04.2019 berichtet (siehe Vorlage Nr. B/1303/2019).

Wegen der möglichen Auswirkungen einer herannahenden Wohnbebauung auf eine Wiederaufnahme des genehmigten Gewerbebetriebes „ehem. Stahlbau Bakenhus“ wurde eine schalltechnische Einschätzung durch das Büro ITAP auf der Grundlage des genehmigten Bestandes angefordert. Das Ergebnis der Prüfung ist in der Anlage beigefügt. Hiernach ist die Fläche 2 aus schalltechnischer Sicht uneingeschränkt als allgemeines Wohngebiet geeignet. Für die Fläche 3 sind im prognostizierten Überschreitungsbereich (gelber Bereich, > 40 dB(A) nachts) aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall) notwendig.

Wirtschaftlich darstellbar wäre nach Ansicht der Verwaltung nur eine Entwicklung der Fläche 3 mit Errichtung eines Lärmschutzwalles zum Gewerbebetriebsgelände Bakenhus. Die Erschließung könnte hier noch in Höhe des Betriebsgeländes Bakenhus erfolgen. Eine spätere Erweiterung könnte dann über eine neue Anliegerstraße erfolgen. Eine Wohnbauentwicklung unmittelbar am Betriebsgelände dürfte die weitere Vermarktung der Gebäude- und Grundstücksflächen erschweren. Konflikte scheinen in diesem Bereich vorprogrammiert zu sein.

Gemäß Stellungnahme des Nds. Landesamtes für Denkmalschutz, Abt. Archäologie, vom 25.07.2019 (siehe Anlage) weist die Alternativfläche 2 ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Es muss hier mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nds. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Folglich müssen im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten Prospektionen und ggfs. archäologische Ausgrabungen durchgeführt werden.

Die Möglichkeit einer späteren Erweiterung des Wohngebietes „Holtwiese“ ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 berücksichtigt worden. Bei den ersten Beratungen Mitte der 80er war man ursprünglich noch von einer Planung ohne eine spätere Erweiterungsmöglichkeit ausgegangen (siehe Anlage). Erst später hat man sich dann für eine Erweiterungsoption ausgesprochen. Hierbei wurden verschiedene Varianten diskutiert (siehe Anlagen).

Die Inanspruchnahme der Alternativflächen 2 und 3 würde nach Einschätzung der Verwaltung mehr zu Lasten der Landwirtschaft gehen als die Flächen der Erweiterung Holtwiese, da hier intensiv genutzte Ackerflächen verloren gingen, wogegen die Flächen Holtwiese relativ extensiv als Weideland genutzt werden.

Verwaltungsseitig wird die Auffassung vertreten, dass in der Ortschaft Borbeck keine besser geeignete Fläche zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 I zur Verfügung steht. Auch wird diese Fläche zu deutlich besseren Konditionen angeboten. Die Kosten für die archäologischen Ausgrabungen konnten außerdem gegenüber der ersten Kostenermittlung um über 60.000 Euro und damit erheblich gesenkt werden.

Finanzierung:

Die bisher angefallenen Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I inkl. 119. Flächennutzungsplanänderung liegen bei rd. 26.000 Euro.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss nimmt das Ergebnis der Suche nach Alternativflächen in der Ortschaft Borbeck zur Kenntnis und beschließt, die Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ und zur 119. Flächennutzungsplanänderung fortzuführen.

Anlagen:

- Alternativflächen
- Luftbild Gewerbebetrieb/Bentskamp
- Stellungnahme Planungsbüro
- Prüfung Schallimmissionsschutz
- Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege
- BPlan 65 - Ursprüngliche Fassung
- BPlan 65 - Variante A
- BPlan 65 - Variante B
- BPlan 65 - Variante C

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter