

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2018/082**

freigegeben am **03.04.2018**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in:

**Datum: 29.03.2018**

### **Folgenutzung Bauhofsgelände - Auswahl Städtebauliches Konzept**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	16.04.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	17.04.2018	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan wird auf Basis des Konzepts 1 mit ringförmiger Erschließungsstraße vorbereitet.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Bekanntermaßen ist die Umsiedlung der derzeit an der Kleibroker Str. 99 ansässigen Firmengruppe Bohmann in das Industriegebiet Am Autobahnkreuz geplant. In der Folge wird der Bauhof seinen derzeitigen Betriebshof am Roggenmoorweg aufgeben und in die freiwerdenden Betriebshallen an der Kleibroker Str. 99 umsiedeln. Der rückwärtige Teil der Bohmann-Betriebsflächen sowie das Bauhofsgelände sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,8 ha und ist derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan 29 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird im Rahmen der Umwandlung von (dann ehemaligen) gewerblichen Flächen dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB entsprochen. Da das Plangebiet allseits von Grünstrukturen umringt ist, handelt es sich um eine Abrundung des Ortsteils Kleibrok.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der vom Landkreis Ammerland 2004 ausgewiesene geschützte Landschaftsbestandteil „Umgebung des Hofes Kleibrok“ an das Plangebiet an. Zweck der Unterschutzstellung war und ist es u.a., den vorhandenen Altbaubestand einschließlich der Parkanlage als ortsbildprägendes Element zu erhalten und zu schützen. Zum geschützten Landschaftsbestandteil zählen die Bäume entlang des Roggenmoorweges und die an das Plangebiet nördlich angrenzende Waldfläche.

Insoweit ist bei der Planung des Wohngebietes besondere Rücksicht auf die o. g. Landschaftsbestandteile zu nehmen, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der derzeitigen Ausweisung als Gewerbegebiet eine für das Landschaftsbild deutlich nachteiligere Bebauung möglich wäre als nach der Umwandlung in ein Wohngebiet.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich zwei städtebauliche Rahmenkonzepte für das künftige Wohngebiet erarbeitet, die die Grundzüge der Planung für das kommende Bauleitplanverfahren festlegen sollen.

Beiden Konzepten ist gemein, dass im nördlichen Bereich ein Regenwasser-rückhaltebecken vorgesehen ist. Die Lage ist sowohl aufgrund der Topographie im Plangebiet als auch aufgrund des zum angrenzenden Wald einzuhaltenen Abstands gewählt worden. Im Übergang zum südwestlich angrenzenden Wohngebiet Am Brook ist ein Rad- und Fußweg vorgesehen.

Ausgehend vom Roggenmoorweg führt in beiden Konzepten die Erschließungsstraße direkt hinter der Feuerwehr in das Plangebiet hinein. Im weiteren Verlauf des Roggenmoorweges befinden sich mächtige Einzelbäume, die bei einem erforderlichen Ausbau entfernt werden müssten. Dies widerspricht sowohl dem o. g. geschützten Landschaftsbestandteil als auch der Planungsabsicht, ein eingegrüntes Wohngebiet zu schaffen und die Einzelbäume zu erhalten. Der Roggenmoorweg wäre aber auf dem vorderen Abschnitt auszubauen.

Im Einmündungsbereich des neuen Wohngebietes könnten zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, wie sie beispielsweise auch Am Brook vorhanden sind. Die übrigen Grundstücksgrößen sind auf Einfamilien- und Doppelhäuser ausgelegt. Insgesamt entstehen 30 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 700 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke sind im Vergleich zu anderen Baugebieten größer, da zu den umliegenden Grünstrukturen Abstände einzuhalten sind, sodass größere Gartenbereiche entstehen (müssen).

Die beiden Konzepte unterscheiden sich in der Führung der Erschließungsstraßen, die in Konzept 1 ringförmig und in Konzept 2 mit einer Wendeanlage vorgesehen sind. Beide Konzepte sind hinsichtlich der technischen Machbarkeit geprüft worden und sowohl hinsichtlich der Verkehrsführung als auch der Kanalführung gleichwertig geeignet. Bei der ringförmigen Erschließung entstehen ca. 250 m<sup>2</sup> weniger Nettobaufläche, da mehr Verkehrsfläche entsteht. Ansonsten ist die Flächenbilanz nahezu identisch.

Die Wendeanlage in Konzept 2 entspricht mit 22 m Durchmesser den Anforderungen eines dreiachsigen Müllfahrzeuges, welches beim Wenden nicht (mehr) rückwärtsfahren darf. Bisher wurden in Gewerbegebieten 25 m und in Wohngebieten 18 m Durchmesser für Wendeanlagen eingeplant. Künftig sind aufgrund der Forderung des Landkreises als Träger der Abfallentsorgung deutlich größere Wendeanlagen in Wohngebieten einzuplanen.

Die Wendeanlage am Ende der Erschließungsstraße im Konzept 2 erzeugt eine große versiegelte Fläche, die zwar als verkehrsberuhigter Bereich zum Spielen von Kindern genutzt werden kann, aber sicherlich auch (so zeigt die Erfahrung aus anderen Wohngebieten) zum regelwidrigen Abstellen von Fahrzeugen fehlgenutzt werden

wird, sodass die eigentliche Intention – das Wenden der Müllfahrzeuge – voraussichtlich konterkariert werden würde.

Bei der ringförmigen Erschließung in Konzept 1 entfällt die Wendeanlage, da sämtliche Fahrzeuge das Wohngebiet durchfahren können, ohne wenden zu müssen. Hierdurch ergibt sich eine angenehmere Fahrdynamik und Verteilung der Verkehre innerhalb des Gebietes.

Aus Sicht der Verwaltung sind beide Konzepte grundsätzlich für die Erschließung geeignet. Angesichts der angenehmeren Fahrdynamik und der nur marginal geringeren Nettobaufläche wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan auf Basis der ringförmigen Erschließung gemäß Konzept 1 vorzubereiten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Zurzeit keine; Details können erst nach entsprechenden Kostenschätzungen dargestellt werden.

### **Anlagen:**

1. Konzept 1 – ringförmige Erschließung
2. Konzept 2 – Erschließung mit Wendeanlage