

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2011/218**

freigegeben am 12.12.2011

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

Datum: 12.12.2011**Aufstellung Bebauungsplan 88 - Wohnbauflächen nördlich Havelstraße****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.01.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	17.01.2012	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes 88 – Wohnbauflächen nördlich Havelstraße wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Wahnbek bildet einen Wohnschwerpunkt, der sich nach wie vor großer Beliebtheit erfreut. Der zuletzt bauleitplanerisch beordnete Teilbereich Heinrich-Munderloh-Straße ist vollständig abverkauft, sodass derzeit keine weiteren Wohnbauflächen für Bauwillige im Raum Wahnbek zur Verfügung stehen. Bereits bei früheren städtebaulichen Gesamtplanungen für den Bereich Wahnbek - beispielhaft erwähnt sei hier nur das städtebauliche Konzept 2000+ - war es der gemeinsam getragene Wille des Rates der Gemeinde Rastede, nördlich des Bereiches Hohe Brink / Butjadinger Straße keine weitere bauliche Entwicklung vorzunehmen. Folgerichtig wurde die Eingrenzung städtebaulicher Potenzialflächen auf den Innenbereich konzentriert und hier vor allem nach städtebaulichen Abrundungsmöglichkeiten gesucht. Der Bereich nördlich Havelstraße wurde insoweit bereits 2010 grundsätzlich in die Überlegungen einbezogen. Auf die Vorlage 2010/092 wird verwiesen.

Bei dem insgesamt zu beordnenden wohnbaulichen Areal - vgl. hierzu auch Vorlage 2011/220 (54. Flächennutzungsplanänderung) - handelt es sich um ein ca. 7 ha umfassendes Gebiet, wobei im ersten Teilbereich ca. 5 ha ausgewiesen werden sollen. Der Bebauungsplanentwurf - als Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt - beinhaltet insoweit auch Überlegungen zum Erschließungskonzept, welches die Möglichkeit der weiteren Entwicklung nach Norden hin bereits beinhaltet.

Die städtebaulichen Festsetzungen orientieren sich bezüglich der Gesamthöhe der Anlagen an die umgebende Einfamilienhausbebauung und beinhalten im Übrigen aktuell nachgefragte Gestaltungsmöglichkeiten für Gebäude. Der nördliche, zurzeit noch nicht planerisch dargestellte Bereich wird in einem zweiten Planungsschritt beordnet.

In Bezug auf die Lage des Gebietes - insbesondere die zwar durch einen Grünflächengürtel getrennte aber dennoch nah beieinander liegende Nutzung aus gewerblicher Entwicklung und Wohnflächenbereich - ist besonderer Wert auf eine Verträglichkeit gerade unter Immissionsgesichtspunkten gelegt worden. Die insoweit geplante Grünflächenzone, die u. a. ein Regenrückhaltebecken beinhaltet, dient als Pufferzone.

Bei der Aufnahme der Grünstrukturen wurde Wert auf den Erhalt Gebietsbild prägender Bäume gelegt; lediglich eine Eiche ist nicht erhaltungsfähig. Auf das insoweit als Anlage 2 beigefügte Gutachten sowie die weiteren Ausführungen im Rahmen der Sitzung wird verwiesen.

Weitere Erläuterungen werden in der Sitzung gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung	Öffentliche Ausle- gung/ Behördenbetei- ligung	Satzungsbeschluss
17.01.2012	26.01.12 – 27.02.12	04.05.12 – 04.06.12	17.07.2012

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung

Anlagen:

1. Bebauungsplan 88 Entwurf
2. Baumgutachten