

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

**Vorlage-Nr.: 2013/187**

freigegeben am **08.01.2014**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

**Datum: 19.11.2013**

### **Aufstellung Bebauungsplan 99 A - Wohngebiet Am Stratjebusch**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	21.01.2014	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	28.01.2014	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans 99 A – Wohngebiet Am Stratjebusch einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden 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 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

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

Die grundsätzliche Festlegung zur weiteren Wohnbauentwicklung im Hauptort Rastede wurde bereits 2004 auf der Grundlage der Untersuchungen zu den Planungsüberlegungen 2000+ beschlossen. Die Kriterien und Argumente bestehen unverändert und auch die Rahmenbedingungen hinsichtlich der Nachfrage haben sich nicht verändert.

Die nun geplante Ausweisung des Wohngebietes Am Stratjebusch wurde bereits im Gemeindeentwicklungskonzept 2000+ (mit Fortschreibung 2012) als grundsätzlich geeignete Wohnbaufläche vorgeschlagen. Hier ergibt sich mit diesem Wohngebiet die Möglichkeit, eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsgefüges westlich des Stratjebusch vorzunehmen. Das Plangebiet liegt vergleichsweise zentrumsnah und in der Nähe von infrastrukturellen Einrichtungen (Schule, Sportanlagen, Kindergärten u. ä.).

Der Geltungsbereich des Vorentwurfes zum Bebauungsplan 99 A erstreckt sich westlich entlang der Straße Am Stratjebusch, südlich der vorhandenen Wohnhäuser der Carl-Rohde-Straße bis einschließlich des vorhandenen Biotops. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs stellt der Rad- und Fußweg von der Schillerstraße zum Köttersweg dar.

Der Geltungsbereich ist bisher teilweise unbeplant (westlicher Teil) und im übrigen Teil durch den Bebauungsplan 53 „Sportplatzfläche Südende“ beplant, der diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausweist. Durch die Ausweisung der Sportplatzflächen südlich des Köttersweg (Bebauungsplan 99 B) im Jahre 2012 ist die bisherige Ausweisung von Sportplatzflächen an der Straße Am Stratjebusch nicht mehr notwendig, sodass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 99 A eine Abrundung des Siedlungsgefüges westlich des Stratjebusch durchgeführt werden kann. In diesem Zuge wird der Bebauungsplan 53 vollständig überplant.

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen mit Grundstücksgrößen zwischen 500 und 700 m<sup>2</sup> für die Erstellung von Wohngebäuden reagiert die Gemeinde auf die Nachfrage nach Grundstücken. Es können im ersten Teilabschnitt voraussichtlich etwa 35 Baugrundstücke realisiert werden.

Durch die Schallemissionen der nahe gelegenen A 29 ist das gesamte Plangebiet dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen, welcher passive Schallschutzmaßnahmen an den einzelnen Wohngebäuden erforderlich macht. Diese werden durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert und sind von den Bauherren individuell auszuführen. Für Wohngebäude bedeutet dies die Verwendung von schallgedämmten Lüftungssystemen oder Belüftungen auf der lärmzugewandten Seite. Für die Außenwohnbereiche sind geeignete Abschirmmaßnahmen zu errichten. Vergleichbare Festsetzungen wurden für den Bebauungsplan 92 – Ehemalige Schloßgärtnerei getroffen.

Das innerhalb des Plangebietes vorhandene gesetzlich geschützte Biotop bleibt vollständig erhalten. Südöstlich des Biotops ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant, um die Oberflächenentwässerung im Plangebiet sicherstellen zu können. Zu gegebener Zeit wird eine Detailplanung für diesen Teilbereich erfolgen, der auch die Prüfung einer Teilbegehrbarkeit beinhalten wird.

Die im Plangebiet befindlichen Wallhecken werden als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Auf die weitere Festsetzung eines einzuzäunenden Wallheckenschutzstreifens wird verzichtet. Die verloren gehende Wallheckenfunktion wird an anderer Stelle kompensiert, obwohl die vorhandene Wallhecke selbst nicht entfernt wird. Diese Vorgehensweise entspricht dem im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan 93 B entwickelten Umgang der Gemeinde mit der Thematik Wallhecken (s. Vorlage 2013/034).

Im Übrigen wird der Beschluss bzgl. der Anpflanzung von Bäumen bzw. Hecken entsprechend berücksichtigt. Nähere Ausführungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 21.01.2014 durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 99 A soll parallel zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltbericht inkl. Anlagen