

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

Vorlage-Nr.: 2016/200

freigegeben am **29.11.2016**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 28.11.2016

64. Flächennutzungsplanänderung - Wohngebiet "Im Göhlen"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.12.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	13.12.2016	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 64. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zur 64. Flächennutzungsplanänderung wird bestätigt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Göhlen“ und der Straße „Im Göhlen“ eine rd 9,7 ha große Wohnbaufläche auszuweisen. Hierüber wurde im Dezember 2015 bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst (s. Vorlage 2015/205).

Das Wohngebiet soll mit einer großzügigen Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft abgegrenzt werden (zusätzlich ca. 6,5 ha). Entlang der Straße „Im Göhlen“ soll im nordöstlichen Teil des Plangebiets ein großflächiges Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen werden. Die innere Aufteilung der Wohnbauflächen erfolgt erst auf Ebene des Bebauungsplans (s. Vorlage 2016/201).

Die Gemeinde Rastede hat in ihrer raumordnerischen Funktion als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Entwicklung und Sicherung von Wohnstätten“ für ein über den Eigenbedarf hinausgehendes Angebot an Wohnbauflächen Sorge zu tragen. Zur

langfristigen Stärkung der Wohnstandortfunktion und der damit verbundenen Versorgungsstruktur sind geeignete Siedlungsflächen vorzubereiten.

Städtebauliche Erforderlichkeit

Langfristiges Ziel der Gemeinde Rastede ist es, durch Zuzüge und Eigenentwicklung eine ausgeglichene Bevölkerungs- und Erwerbsstruktur zu erhalten.

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Rastede ist analog der regionalen und überregionalen Trends vornehmlich durch Wanderungsbewegungen bestimmt. Aufgrund der guten Wohnortqualität und der positiven wirtschaftsstrukturellen Entwicklung ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Rastede ungebrochen hoch.

Standortentscheidung

Die Standortentscheidung zugunsten des Bereichs „Im Göhlen“ wurde getroffen, da nunmehr sowohl die Verfügbarkeit gegeben ist als auch keine weiteren städtebaulich ebenso geeigneten Flächen vorhanden sind. Die Entwicklungsflächen aus dem „Gemeindeentwicklungskonzept 2000 +“, welches zuletzt 2011 fortgeschrieben wurde, wurden in diesem Zusammenhang nochmals hinsichtlich ihrer Eignung geprüft.

Demnach ist ein Teil der im Gemeindeentwicklungskonzept aufgezeigten möglichen Wohnbaustandorte vollständig (z. B. Am Stratjebusch) oder nahezu vollständig (z. B. Südlich Schloßpark) einer Wohnbaunutzung zugeführt worden. Die verbliebenen Standorte stehen aus unterschiedlichen Gründen für eine städtebauliche Entwicklung entweder grundsätzlich oder zeitnah nicht zu Verfügung. Insoweit kommen hinsichtlich des Standortes „Im Göhlen“ jedenfalls mittelfristig keine adäquaten Alternativen in Betracht.

Für den Entwicklungsbereich Göhlen wurden folgende Voruntersuchungen angestellt, die im Ergebnis eine städtebauliche Eignung bestätigen:

- **Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen:**
Der Entwicklungsbereich umfasst Grünlandflächen und wird von einer Feldhecke und Entwässerungsgräben durchzogen. Ein Wiesentümpel, der im Sommer regelmäßig austrocknet, ist als Biotop zu bewerten. Das Biotop bleibt erhalten und wird in die künftige Grünflächenstruktur eingegliedert.
- **Faunistische Bestandsaufnahme – Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien:**
Das Entwicklungsgebiet ist als durchschnittlich artenreicher Fledermauslebensraum einzustufen. Quartiere wurden innerhalb des Entwicklungsgebietes nicht nachgewiesen, allerdings hat insbesondere der nord-östliche Teil des Entwicklungsgebietes – welcher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und somit als Freifläche erhalten wird – eine hohe Bedeutung als Jagdhabitat der lokalen Population. Als Bruthabitat hat das Entwicklungsgebiet eine allgemeine Bedeutung. Als Nahrungshabitat für im Umfeld brütende Vogelarten erreicht das Entwicklungsgebiet eine hohe und essenzielle Bedeutung. Durch die Ausweisung des nordöstlichen Teils des Plangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können die durch die Wohnbauentwicklung entstehenden Eingriffe in das Nahrungshabitat ausgeglichen werden. Amphibien sind nur in kleinen Bestandsgrößen erfasst worden, sodass die vorhandenen Gewässer nur eine geringe Bedeutung für diese aufweisen.

- Geruchsgutachten zu den Emissionen der Kläranlage:
Von der Kläranlage, auch bei Betrachtung der Erweiterung der Kläranlage um den Faulturm mit Klein-BHKW und Pumpenhaus, sind keine unzulässigen Emissionen zu erwarten. Die Richtwerte werden eingehalten.
- Schallgutachten zu den Emissionen der Kläranlage und der Greifvogelaufzuchtstation:
Von der Kläranlage sowie der südöstlich des Plangebiets gelegenen Greifvogelaufzuchtstation – beide Anlagen sind als gewerbliche Lärmemittenten zu beurteilen – wirken keine unzulässigen Immissionen auf die geplanten Wohnbauflächen ein. Die Nutzungen halten den erforderlichen Abstand zueinander ein.
- Erschließung
Die äußere Erschließung – die Anbindung an vorhandene Verkehrswege – soll über einen Ausbau der Straße „Im Göhlen“ bei gleichzeitiger Verrohrung der Hankhauser Bäke erfolgen. Damit folgt die Planung den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens. Dieses hat drei Erschließungsvarianten überprüft:
 - Anbindung über Koppelweg, Am Wiesenrand und Am Horstbusch: Es handelt sich um verkehrsberuhigte Bereiche und 30'er-Zonen. Aufgrund der langen Fahrtstrecke durch den verkehrsberuhigten Bereich erscheint diese Erschließungsvariante, auch für die vorhandenen Anlieger, nicht zumutbar.
 - Anbindung über Harry-Wilters-Ring, Schützenhofstraße und Eichendorffstraße: Es handelt sich um einen verkehrsberuhigten Bereich, eine 30'er-Zone und eine mit 50 km/h ausgewiesene Straße. Auch hier ergäben sich längere Fahrtstrecken durch verkehrsberuhigte Bereiche bzw. 30'er-Zonen.
 - Anbindung über Straße Im Göhlen und Mühlenstraße: Es handelt sich um mit 50 km/h ausgewiesene Straßen, wobei die Straße Im Göhlen derzeit nur eine Richtungsfahrbahn aufweist und nicht für größere Belastungen ausgelegt ist. Insoweit ist die Straße Im Göhlen zu verbreitern und zu ertüchtigen. Eine Verbreiterung der Fahrbahn kann nur unter Verrohrung des Gewässerzuges Hankhauser Bäke geschehen. Der Knotenpunkt Mühlenstraße / Im Göhlen muss ebenfalls den Erfordernissen angepasst werden.

Die Innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt erst auf Ebene des Bebauungsplans (s. Vorlage 2016/201).

- Grünflächenplanung
Innerhalb des Plangebietes sind großzügige Grünflächen für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Auf diesen kann ein Teil der Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft durch das neue Wohngebiet ausgeglichen werden.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 12.12.2016 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht