

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

**Vorlage-Nr.: 2016/202**

freigegeben am **09.01.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 28.11.2016**

### **Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für Wohnbauflächen am Splittweg in Südende II**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.01.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.01.2017	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Für den Bereich Südende – Am Stratjebusch / Splittweg wird ein Bebauungsplan gemäß der Anlage 1 zu dieser Vorlage aufgestellt, wenn sich im Rahmen einer Voruntersuchung die Bebaubarkeit als möglich erweist, insbesondere unter Berücksichtigung der schalltechnischen Auswirkungen der Bahn und der Autobahn.

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

Die Eigentümerfamilie Huth hat die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Flurstücke 504 und 505/2 der Flur 43 beantragt. Die Eigentümerfamilie führt in ihrem Antrag aus, dass dort Wohngebäude u. a. zur Eigennutzung entstehen sollen.

Die Grundstücke befinden sich östlich des Splittweges in Südende II und sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und somit als Außenbereich dargestellt. Der Außenbereich soll grundsätzlich vor einer Bebauung geschützt werden, da er in erheblichem Maße eine Bedeutung für den Umweltschutz im Allgemeinen sowie für die Wahrung spezifischer bodenrechtlicher Belange hat. Infolgedessen sind Bauvorhaben im Außenbereich nur in sehr engen Grenzen zulässig.

Bereits 2005 gab es verwaltungsseitig Überlegungen, entlang der Straße Am Stratjebusch eine Innenbereichssatzung zur Abrundung des Ortsrandes aufzustellen (vgl. Vorlage 2005/068). Seinerzeit war die Aufstellung einer Innenbereichssatzung jedoch von den Anwohnern abgelehnt worden.

Die Grundstücke befinden sich am Ortsrand Rastedes und sind einem ländlich geprägten Raum zuzuordnen, der jedoch durch den Bau der Sportanlage Köttersweg sowie das Wohngebiet Am Stratjebusch in den vergangenen Jahren städtebaulich

verändert wurde. Die Grundstücke liegen recht zentral zu Einrichtungen wie Nahversorgern, Schule und Kindergarten.

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich mit den Flächen östlich des Splittweges aber auch im weiteren Verlauf der Straße Am Stratjebusch die Möglichkeit, einen wohnbaulich vorgeprägten Bereich maßvoll zu verdichten und den vorhandenen Ortsrand weiter abzurunden. Insoweit wäre die Ausweisung von Wohnbauflächen auf den bisherigen Außenbereichsflächen auch mit den übergeordneten raumordnerischen Zielen vereinbar. Über den Antrag der Eigentümerfamilie Huth hinausgehend könnte eine kleine Anzahl zusätzlicher Baumöglichkeiten geschaffen werden, da eine wohnbauliche Prägung im weiteren Verlauf der Straße Am Stratjebusch vorliegt.

Darüber hinaus sollte der Bereich, der bereits eine deutliche Wohnbebauung erfahren hat, städtebaulich beordnet werden, um bei künftigen Baubehörden eine klare Vorgabe in Form eines Bebauungsplans geben zu können. Insoweit wird vorgeschlagen, über die von Familie Huth beantragten Flächen hinaus einen Bebauungsplan für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich aufzustellen.

Aufgrund der Lage an der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven ist trotz der vorhandenen Lärmschutzwände eine Schallbelastung vorhanden, die im Zuge einer möglichen Bauleitplanung (wohl) zu bewältigen wäre. Es ist davon auszugehen, dass die Schallemissionen die Errichtung passiver Lärmschutzmaßnahmen, z. B. schalldämmte Lüftungssysteme, oder eine lärmabgewandte Anordnung der geschützten Wohnbereiche erfordern. Inwiefern von der ca. 550 m weiter südwestlich verlaufenden A 29 ebenfalls Schallemissionen einwirken, wäre in diesem Zusammenhang ebenfalls zu klären. Daher ist beabsichtigt, zunächst im Rahmen eines Schallgutachtens die Verkehrslärmsituation und die grundsätzliche Eignung zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zu prüfen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für die Voruntersuchungen stehen im Rahmen des Budgets „Räumliche Planung“ zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Lageplan