

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 12.06.2017, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Eingang Bahnhofstraße 5,
26180 Rastede

Rastede, den 01.06.2017

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit der Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 23.05.2017
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Erschließung des B-Plangebietes 100 - Im Göhlen
Vorlage: 2017/081
- TOP 6 6. Änderung des Bebauungsplans 26 - Sandbergstraße
Vorlage: 2017/097
- TOP 7 Einwohnerfragestunde
- TOP 8 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2017/081freigegeben am **01.06.2017****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Ammermann, Hans-Hermann

Datum: 05.05.2017

Erschließung des B-Plangebietes 100 - Im Göhlen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.05.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	30.05.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Erschließungsplanung wird gemäß den Ausführungen dieser Vorlage beschlossen. Diese beinhaltet:

- Schmutzwasserentsorgung gemäß Darstellung
- Bewirtschafteter Regenwasserkanal mit Zwischenspeicherung im Regenwasserrückhaltebecken und gedrosselter Ableitung in die Hankhauser Bäche
- Erschließung des verkehrsberuhigten Bereichs mit 7,0 m breiten Verkehrsflächen
- Einbau von Baumtoren in den Einfahrbereichen der Wohnstraßen
- Begrünung der Wohnstraßen unter Berücksichtigung der notwendigen öffentlichen Stellplätze, der Fahrkurven der Versorgungsfahrzeuge und der Grundstückszufahrten
- Verkehrliche Erschließung des Gebietes während der Bauarbeiten für die Erschließung nur über den Hasenbült
- Verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke bis zur Fertigstellung des Endausbaus im Einrichtungsverkehr über „Im Göhlen“ von der Mühlenstraße bis zum Hasenbült
- Nach Fertigstellung des Endausbaus verkehrliche Erschließung des Baugebietes über „Im Göhlen“, Harry-Wilters-Ring und Koppelweg
- Ausbau der Straße „Im Göhlen“ zwischen Mühlenstraße und Baugebiet in 5,55 m Breite, ohne Nebenanlagen
- Umbau der Hankhauser Bäche mit Böschungsneigungen von 1:1 und Kastenprofil gemäß Querschnitt der Anlage 7 und Kompensation im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis
- Die Bauabschnitte der Erschließung werden wie in der Vorlage dargestellt beschlossen

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Beratung zum Bebauungsplanverfahren des Planes Nr. 100 - Im Göhlen wurde die Verwaltung beauftragt, im Wege einer gesonderten Beratung vor der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung eine Entscheidung hinsichtlich der Erschließung herbeizuführen. Diese Sitzungsvorlage befasst sich daher ausschließlich mit der Erschließung des geplanten Baugebietes.

Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebietes erfolgt über den ausreichend leistungsfähigen Hauptsammler, der parallel zur bestehenden Wegeverbindung „Im Göhlen“ verläuft. Abwasserpumpwerke sind nicht erforderlich. Die Reinigung des Abwassers auf der Kläranlage erfolgt im Rahmen der kommunalen Abwasserreinigung.

Die **Regenwasserentsorgung** erfolgt über die zu verlegende Kanalisation innerhalb der Erschließungsstraßen. Der bestehende Graben zum angrenzenden Baugebiet Göhlen I wird dahingehend verändert, dass die in den Graben bisher entwässernden Kanäle in großen Teilen an die Kanalisation des neuen Baugebietes „Im Göhlen“ angebunden werden. Allerdings muss der Graben gemäß Vorgaben der Unteren Wasserbehörden des Landkreises (Wasserrahmenrichtlinie) in seiner Grundfunktion erhalten bleiben. Das Regenwassernetz der Baugebiete „Im Göhlen“ liegt im Verhältnis zum Wasserspiegel der Hankhauser Bäke, die den Vorfluter für das Gebiet darstellt, sehr flach. Dadurch stehen die Kanäle teilweise unter Einstau.

Entsprechend der geltenden Abwasserbeseitigungssatzung sind die Grundstücke von den Eigentümern durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rückschlagklappen) ohnehin gegen Rückstau zu sichern. Diese Regelung bedeutet keine Einschränkung gegenüber anderen vergleichbaren Baugebieten.

Das Regenwasser wird in dem vorhandenen und neu geplanten Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in die Hankhauser Bäke abgeleitet. Dadurch erfolgt kein höherer Spitzenabfluss als zum jetzigen Zeitpunkt. Der hierfür notwendige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wird derzeit erarbeitet und bis zur Erschließung der Bauabschnitte vorliegen. Aus den derzeit erarbeiteten Unterlagen ist erkennbar, dass die Hankhauser Bäke zukünftig ein 100-jähriges Regenereignis bewältigen können. Außerdem kann die Fließgeschwindigkeit von derzeit 1,5 bis 2,0 m/s auf 1 m/s gesenkt werden. Dadurch ergibt sich ein geringerer Abtrag am Sohlbefestigungsmaterial.

Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist in zwei Bereiche zu unterteilen: Zum einen in für die innere Erschließung notwendige Straßen und die für die äußere Erschließung.

Die Straßen zur inneren Erschließung des Baugebietes sollen gemäß Anlage 1 in einer Breite von i. d. R. 7,0 m als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Die Breiten ergeben sich aus der Fahrgeometrie, den zulässigen Breiten von Fahrzeugen und den notwendigen Freiräumen für Schmutz- und Regenwasserkalisation. Die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelastung ist durch diese Breite auf alle Fälle gegeben.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind neben der Schmutz- und Regenwasserkanalisation auch die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Telefon, Straßenbeleuchtung, Breitband und Strom zu verlegen. Ein erstes Gespräch mit den Versorgungsunternehmen wurde bereits durchgeführt. Aussagen zur Leistungsfähigkeit der geplanten Netze wurden von der Telekom getätigt, die das Gebiet mit Glasfasertechnik ausstatten möchte. Der OOWV hat eine durch das Baugebiet verlaufende Trinkwassertransportleitung. Diese wird im Rahmen der Erschließung zulasten des OOWV verlegt werden.

Die „Einfahrbereiche“ in die Wohnstraßen sollen durch Baumtore gefasst werden. Die Darstellung in der Anlage 2 stellt den Lageplan idealisiert für diese Bereiche dar. Es ist vorgesehen, die Baumtore im Zusammenhang mit der Enderschließung zu erstellen, damit eine Schädigung der Bäume durch Baufahrzeuge vermieden wird. Die Bereiche der Baumtore sind selbstverständlich von Zugängen und Zufahrten zu den Gebäuden freizuhalten.

Innerhalb der vorgesehenen Verkehrsflächen sind Aufweitungen vorgesehen. Auf diesen Flächen lassen sich je nach Grundstücksgrenzen und deren Zu- und Ausfahrten notwendige Stellflächen und im Einzelfall Bäume installieren. Eine frühzeitige Festlegung auf die Anlegung solcher Beetflächen erscheint nicht zweckmäßig, da es erheblicher Restriktionen für die Grundstückszuschnitte und die Erschließung der Grundstücke bedürfte. Damit würde ein hohes Maß an Flexibilität, insbesondere für die Grundstückszuschnitte, verloren gehen.

Es wird vielmehr vorgeschlagen, im Zusammenhang mit der Enderschließung, die Fahrgeometrie zu prüfen und soweit möglich dann Pflanzbeete anzulegen. In der Anlage 3 ist solch eine Situation beispielhaft dargestellt.

Äußere Erschließung während der Bauphase

Bei der äußeren Erschließung des Baugebietes wird in dieser Vorlage zwischen dem Bauzustand und der Fertigstellung des Baugebietes unterschieden.

Für die Bauzeit soll die Straße „Im Göhlen“ im Einrichtungsverkehr genutzt werden. Der gesamte Abfahrtsverkehr wird dann über den Hasenbült und die Kleibroker Straße abgeleitet werden. Somit würden sich für die derzeitigen Anlieger die Hälfte der prognostizierten Verkehre und damit auch eine entsprechend geringere Lärmbelastung ergeben. Die Einbahnstraßenregelung soll nur für die Straße „Im Göhlen“ zwischen Mühlenstraße und Hasenbült eingerichtet werden.

Allerdings sind von dieser Regelung auch die zwei bereits vorhandenen Anlieger betroffen, die während der Bauphase ebenfalls nur die Einbahnstraßenregelung in Anspruch nehmen können.

Die Abfahrt von der privaten Tennisanlage in Richtung Mühlenstraße wird noch abschließend mit der Verkehrsbehörde zu regeln sein, damit diese Fahrten während der Erschließung nicht durch das Baugebiet geführt werden.

Bei dieser Beschilderung wären die Zu- und Abfahrten zum Reiterhof, zur Hofstelle und zur Kläranlage über die Kleibroker Straße und den Hasenbült weiterhin gewährleistet. Diese sind derzeit so gering, dass die Leistungsfähigkeit des Hasenbült nicht merklich beeinträchtigt würde.

Äußere Erschließung nach Fertigstellung

Die Einrichtung von dauerhaften Einbahnregelungen würde zu insgesamt längeren Fahrtstrecken führen und stellt somit keine befriedigende Dauerlösung dar. Dauerhaft ist der Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes über die Straße „Im Göhlen“ und über die Wegeverbindungen zum Baugebiet Göhlen I (Harry-Wilters-Ring und Koppelweg) abzuwickeln. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes der bestehenden Baugebiete ist vorhanden und auch für die bestehenden Gebiete können sich Optimierungen durch ein anderes Fahrverhalten ergeben. Dieser Zustand ist allerdings erst nach vollständiger Erschließung des Baugebietes sinnvoll herzustellen, damit keine Baustellenverkehre durch die im Endausbau hergerichteten Straßen führen.

Für die äußere Erschließung wurde das Ing.-Büro Dr. Schwerthelm & Tjardes beauftragt, unterschiedliche Varianten zu untersuchen. Das Gutachten setzt sich insoweit mit zehn unterschiedlichen Varianten auseinander, zusätzlich wurde eine 11. Variante im Rahmen einer Stellungnahme untersucht.

Eine Abwicklung der gesamten Verkehre des dann fertiggestellten Baugebietes über Im Göhlen/ Hasenbült/ Kleibroker Straße wurde bei der verkehrlichen Begutachtung durch das Ing.-Büro Dr. Schwerthelm & Tjardes nicht gesondert untersucht, lässt sich aber aus den Variantenuntersuchungen (Variante 9) aus der Stellungnahme zum B-Plan Nr. 100 von IST vom Januar 2017 (Anlage 4.1) ableiten.

Bei Trennung der Verkehrsströme zwischen Ende des Baugebietes und Hasenbült mittels Einbahnstraße (Variante 11, siehe Anlage 4.3) würden prognostiziert ca. 100 Kfz/24 h den Hasenbült und „Im Göhlen“ zusätzlich nutzen. Ein Vorteil für die Bewohner des Baugebietes wäre nur im Ausnahmefall, lediglich zur Durchfahrt (Fahrziel Wesermarsch), gegeben, sodass der hierdurch erzielte Effekt lediglich von untergeordneter Bedeutung anzusehen ist.

Bei der Variante 8 wurden die Auswirkungen untersucht, die bei Abführung der Verkehre ausschließlich über die Kleibroker Straße entstehen könnten. Die prognostizierten 1.380 Kfz/24 h mit Begegnungsverkehr setzen die Verbreiterung des Hasenbült voraus. Für den Ausbau des Hasenbült existiert derzeit kein Planungsrecht. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland als zuständiger Genehmigungsbehörde wird die Begründung für eine Planfeststellung bei den erwarteten geringen Verkehrsmengen eher kritisch gesehen. Im Rahmen eines denkbaren Planfeststellungsverfahrens müsste zunächst die 0-Variante, also der Verzicht auf einen Ausbau, untersucht werden. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Straße „Im Göhlen“ mit einem Ausbau auf deutlich geringerer Länge (300 m gegenüber fast 1.000 m) und der Nachweis der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Netzes (Mühlenstraße und Eichendorffstraße) untermauern die Einschätzung des Landkreises.

Die als Anlage 4.2 beigefügte Zusammenfassung der Verkehrsuntersuchungen zur Erschließung des Baugebietes „Im Göhlen“ des Ingenieurbüros Dr. Schwerthelm & Tjardes vom April 2017 befasst sich mit der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Netzes. Erkenntnis ist, dass unabhängig von der teilweisen oder alleinigen Erschließung über die Straße „Im Göhlen“ auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden zusätzlichen Verkehre rund um die Mühlenstraße, die Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage Mühlenstraße/Oldenburger Straße/Anton-Günther-Straße ge-

geben ist. Hier wird nur eine geringfügige Verschlechterung für die Verkehrsteilnehmer zu erwarten sein. Somit gibt es hinsichtlich der Frequentierung der Mühlenstraße keine zwingende Vorgabe für die Erschließung des Baugebietes.

Unter Kapitel 2.2.2 der Anlage 4.2 wird bezüglich der Erschließungsverkehre des neuen Baugebietes erwartet, dass auch unter Weglassung von Pollern die Zielvorstellung zur Verteilung der Verkehre am nächsten kommt. Hierbei wird der Ausbau der Straße „Im Göhlen“ unterstellt. Der Ausbau dieser Straße lässt zwei unterschiedliche Varianten zu.

Die eine Variante, Anlage 5, sieht einen Querschnitt vor, der auch einen Rad-/Gehweg vorsieht. Diese Variante setzt allerdings wegen der beengten Verhältnisse die Verrohrung oder Verlegung der Hankhauser Bäke voraus. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist eine Verlegung der Hankhauser Bäke nicht möglich. Eine Verrohrung ist nur möglich, wenn sie technisch machbar und begründbar ist.

Aufgrund des vorliegenden Verkehrsgutachtens ist diese notwendige Abwägung hinsichtlich der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) schwierig. Technisch wäre diese Verrohrung lösbar. Allerdings ist die teilweise Beseitigung der Hankhauser Bäke bei Anwendung der Wasserrahmenrichtlinie nicht begründbar und somit auch nicht umsetzbar.

Unabhängig von einer abschließenden Prüfung zur zwingenden Notwendigkeit der Verrohrung der Bäke bietet sich noch eine zweite Variante, Anlage 6, an. Sie trägt auch dem Umstand Rechnung, dass aus verkehrsbehördlicher Sicht eine Radwegbenutzungspflicht eher nicht gegeben sein dürfte. Wenn man bedenkt, dass es für die schwächeren Verkehrsteilnehmer schon während der Erschließung der Bauabschnitte, durch Poller gesichert, eine Alternative durch die Benutzung der verkehrsberuhigten Bereiche Harry-Wilters-Ring und Koppelweg gibt, kann man unter Abwägung der unterschiedlichen Belange auch auf die Erstellung von Nebenanlagen verzichten.

Dieser Verzicht macht es möglich, sowohl die Fahrbahn zu bauen, als auch die Hankhauser Bäke so umzugestalten, dass sie in ihrer Struktur erhalten bleibt. Dieser Querschnitt ist in der Anlage 7 dargestellt. Am nordöstlichen Ende des Wohngebietes Göhlenwiesen besteht ein Engpass aufgrund der Grundstücksverhältnisse. Sofern ein Grundstücksankauf nicht möglich sein sollte, kann das Gewässer nur erhalten werden, wenn auf den Erhalt der Bäume auf der Westseite verzichtet wird und die Fahrbahn in einem Teilbereich eingengt wird.

Die Durchgängigkeit des Gewässers ist aber ein wichtiger ökologischer Aspekt und sollte den Vorzug vor dem Erhalt der Bäume bekommen, zumal in unmittelbarer Nähe durch die Baumtore ein Ersatz geschaffen werden kann. Dieser Vorschlag entspricht somit auch eher den Zielsetzungen der WRRL. In der Anlage 8 ist der Lageplan mit einer entsprechenden Detailansicht dargestellt.

Insgesamt wurde festgestellt, dass die Hankhauser Bäke mindestens in dem Bereich der Bebauung keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung hat. Die Kompensation des Eingriffs in das Gewässer wird im Zusammenhang mit der wasserrechtlichen Erlaubnis geregelt. Hier sind in Vorgesprächen mit der Wasserbehörde und dem Entwässerungsverband Überlegungen wie beispielsweise die Anlage von Böschungsabflachungen angestellt worden. Dieses wäre möglich, da die

für die Baufahrzeuge nicht ausreichend hergestellte Straße „Im Göhlen“ in einem Teilbereich verlegt werden könnte. Dieses gilt natürlich nur für den Bereich, der sich in Eigentum der Gemeinde befindet.

Unabhängig vom Ausbau der Straße „Im Göhlen“ gibt es hinsichtlich der inneren und äußeren Erschließung des Baugebietes verschiedene Varianten. Diese sind in der nachstehenden Matrix dargestellt.

B-Plan 100 - Variantenbetrachtung Verkehr

138 Wohneinheiten

Nr.	Kurzbezeichnung	Im Göhlen		Harry-Wilters-Ring		Koppelweg		Schotterweg		Hasenbült	
		Kfz/24 h	Kfz/Spitzenstunde	Kfz/24 h	Kfz/Spitzenstunde	Kfz/24 h	Kfz/Spitzenstunde	Kfz/24 h	Kfz/Spitzenstunde	Kfz/24 h	Kfz/Spitzenstunde
1	Im Göhlen	1.380	138	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Ableitung nur durch Baugebiete	0	0	690	69	690	69	0	0	0	0
3	Teilströme über Harry-Wilters-Ring	1.000	100	380	38	0	0	0	0	0	0
4	Teilströme über Koppelweg	1.000	100	0	0	380	38	0	0	0	0
5	Im Göhlen, Harry-Wilters-Ring und Koppelweg	1.000	100	190	19	190	19	0	0	0	0
6	Im Göhlen, Koppelweg und Schotterweg	1.000	100		0	160	16	160	16	60	6
7	Koppelweg und Schotterweg		0		0	570	57	570	57	240	24
8	Hasenbült	0	0		0		0		0	1.380	138
9	Im Göhlen, Hasenbült	1.380	138		0		0		0	400	40
10	Im Göhlen, Hasenbült mit Pfosten	1.000	100		0		0		0	380	38

(Varianten gemäß Gutachten Januar 2017)

Bei dieser Variantenbetrachtung wurden ausschließlich die Veränderungen der Verkehrszahlen auf den jeweiligen Straßen berücksichtigt. Insbesondere bei der teilweisen Ableitung von Verkehren durch das Baugebiet und gleichzeitiger Regulierung durch den Einbau von Pollern ergibt sich die Problematik, dass insbesondere bei den Varianten 3 – sechs Straßen innerhalb ihres Verlaufes unterbrochen werden. Bei den „normalen“ Fahrten für Müllabfuhr, Paketdienste etc. besteht dann die Problematik der nicht bestehenden Wendemöglichkeiten.

Zur besseren Einschätzung von zu erwartenden Verkehrsmengen sind nachstehend Ergebnisse der letzten Jahre von Viacount-Messungen aufgeführt. Für die Rudolstädter Straße wurde am 22.05.17 eine aktuelle Messung durchgeführt. Hier sind insgesamt ca. 58 Grundstücke angeschlossen. Die tägliche Verkehrsmenge von 497 Kfz/24 h liegt deutlich unter der Prognose von 580 Kfz/24 h.

Viacount-Messungen der letzten Jahre
Summe der Verkehrsmengen in beide Fahrtrichtungen

Straßenname	Jahr der Messung	Kfz/24 h	Spitzenstunde	Bemerkung
Buschweg	2015	384	38	
Rudolstädter Straße	2017	492	49	Tageswert vom 22./23.05.2017
Bachstraße	2015	540	54	Vor Ausbau
Rudolstädter Straße	Prognose	580	58	
Dorfstraße	2014	770	77	
Cäcilienring	2014	795	80	
Heideweg	2014	798	80	
Schützenhofstraße	2015	824	82	
Goethestraße	2015	865	87	
Am Stratjebusch	2016	920	92	
Am Horstbusch	2014	1.138	114	
Loyer Weg	2015	1.248	125	
Im Göhlen (neu)	Prognose	1.380	138	
Eichendorffstraße	2011	1.504	150	
Lehmder Straße	2015	1.525	153	
Sandbergstraße	2014	2.239	224	
Mühlenstraße	2015	2.345	235	
Voßbarg	2015	2.552	255	
Feldbreite	2015	2.806	281	
Südender Straße	2015	2.918	292	Teilspernung Ol-Straße
Schloßstraße	2014	3.031	303	
Bahnhofstraße	2015	3.150	315	
Kleibroker Straße	2013	3.565	357	
Wilhelmshavener Str.	2014	4.780	478	
Oldenburger Straße	2011	9.630	963	Wächters Gang

Unter Berücksichtigung des Verkehrsgutachtens (Zusammenfassung Stand 04/2017) wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Erschließung des Baugebietes über die Straße „Im Göhlen“ vorzunehmen und nach Fertigstellung des Baugebietes die Stiche Harry-Wilters-Ring und Koppelweg - ohne Abpollerung von Teilgebieten - zu öffnen. Diese Variante beinhaltet letztlich die sinnvollste Verkehrsverteilung (im Göhlen ca. 1.000 prognostizierte Fahrten pro Tag), ohne dass die Trennung der Straßenführung durch Poller negative Effekte nach sich ziehen würde.

Bauabschnitte

Unter Berücksichtigung der in dieser Vorlage gemachten Vorschläge wurde der Ablauf der Erschließungsarbeiten gegenüber den ersten Vorschlägen überarbeitet.

Damit die Dauer der Nutzung des Hasenbült sich nicht über einen langen Zeitraum erstreckt und um die ursprünglich schon für 2017 avisierten Grundstücksvergaben zu kompensieren, wird folgender Bauablauf vorgeschlagen:

Das Baugebiet wird unabhängig von der jeweiligen Freigabe zur Bebauung (Vermarktungsabschnitte) insgesamt im Erstausbau erschlossen.

Der erste Bauabschnitt umfasst den Bau des Regenwasserrückhaltebeckens, die Erschließung der Straßen zwischen Göhlenwiesen und Kinderspielplatz, den Umbau der Hankhauser Bäke (300 m) und den Ausbau „Im Göhlen“ bis zum Beginn des eigentlichen Baugebietes und der bogenförmigen Straße mit Anbindung der Baustraße an den Hasenbült.

Der zweite Bauabschnitt umfasst die Erschließung der restlichen Wohnstraßen, die Maßnahmen an der Hankhauser Bäke im Unterlauf und die Herrichtung der Fläche für naturschutzfachliche Belange. Je nach Baufortschritt ist dann der Endausbau einzuplanen.

Die Entscheidung, in wie viele Vermarktungsabschnitte letztlich das Baugebiet aufgeteilt wird, sollte nach Auffassung der Verwaltung seitens der politischen Gremien bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und somit dem möglichen Beginn einer Vermarktung der Grundstücke festgelegt werden.

Anhand von PowerPoint Folien werden in der Sitzung die Sachverhalte nochmals umfassend dargestellt.

Im Vorfeld zur Sitzung wurden die Kernaussagen dieser Vorlage mit den jeweiligen Fachbehörden und Verbänden vorabgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan 2017 sowie im Rahmen der Finanzplanung zur Verfügung.

Anlagen:

- Anlage 1 - Regelquerschnitt Erschließungsstraße
- Anlage 2 - Baumtor Zufahrtsbereiche
- Anlage 3 - Pflanzbeete an Fahrbahnversätzen
- Anlage 4.1 - Stellungnahme zur Erschließung B-Plan Nr. 100 „Im Göhlen II“
- Anlage 4.2 - Zusammenfassung Verkehrsuntersuchungen - April 2017
- Anlage 4.3 - Erschließungsvariante 11
- Anlage 5 - Fahrbahnquerschnitt Im Göhlen, Variante 1
- Anlage 6 - Fahrbahnquerschnitt Im Göhlen, Variante 2
- Anlage 7 - Regelquerschnitt Im Göhlen mit Hankhauser Bäke
- Anlage 8 - Lageplan Im Göhlen mit Detailansicht Einengung
- Anlage 9 - Lageplan Baugebiet

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

Vorlage-Nr.: 2017/097freigegeben am **01.06.2017****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 31.05.2017

6. Änderung des Bebauungsplans 26 - Sandbergstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.06.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	19.06.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 26 wird für das Grundstück des Bolzplatzes an der Sandbergstraße geändert.
2. Dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans 26 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Auf Empfehlung des Kinder-, Jugend- und Sozialausschusses vom 2. Mai 2017 wurde im Verwaltungsausschuss am 9. Mai 2017 beschlossen, dass auf dem derzeitigen Bolzplatz an der Sandbergstraße im Ortsteil Wahnbek ein Kindergarten und eine Kinderkrippe mit jeweils zwei Gruppen eingerichtet werden sollen, um der Nachfrage nach Betreuungsplätzen begegnen zu können (s. Vorlage 2017/065).

Bereits 2015 hatte der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen über die Aufgabe und Folgenutzung von diversen Spielplätzen und auch dem Bolzplatz an der Sandbergstraße beschlossen. Seinerzeit war es Ziel, auch den Bolzplatz einer Wohnbebauung zuzuführen (s. Vorlage 2015/163). Aufgrund der nunmehr geänderten Situation im Bereich der Kinderbetreuung stellt sich der Bolzplatz als einzig geeignetes im Eigentum der Gemeinde befindliches Grundstück im Ortsteil Wahnbek dar, auf dem die Betreuungseinrichtungen realisiert werden können.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 26 setzt für den Bolzplatz eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest, der jedoch nie realisiert wurde, sodass sich der Bolzplatz aktuell lediglich als Grünfläche darstellt. Für die Errichtung eines Kindergartens und einer Kinderkrippe ist der Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krippe/ Kindertagesstätte“ ausgewiesen wird.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans 26 sieht ein mittig gelegenes Bau-
feld vor, welches an der nördlichen und östlichen Grenze in seinen Grünstrukturen
erhalten bleiben soll. Der Wald zwischen Sandbergstraße und Bau-
feld bleibt, abgesehen von der Herrichtung einer 5,00 m breiten Zufahrt, vollständig erhalten. Der
nördliche Teil des Waldes kann künftig von den Kindern als Spielfläche genutzt
werden. Aufgrund der in ca. 300 m Abstand verlaufenden A 29 sind textliche Fest-
setzungen zum passiven Lärmschutz in den Entwurf aufgenommen worden.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §
13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), sodass die frühzeitige Be-
teiligung entfallen kann und lediglich der Verfahrensschritt der Auslegung durchzu-
führen ist. Der Flächennutzungsplan, welcher das Grundstück derzeit noch als Grün-
fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausweist, wird im Rahmen einer Be-
richtigung an die geänderte Ausweisung im Bebauungsplan angepasst.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung am 12.06.2017 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Entwurf Planzeichnung
2. Entwurf Begründung