

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

Vorlage-Nr.: 2017/163freigegeben am **14.09.2017****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 08.09.2017

64. Flächennutzungsplanänderung - Wohngebiet Im Göhlen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.09.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.09.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.09.2017 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans – Wohngebiet im Göhlen – einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 64. Flächennutzungsplanänderung soll die vorbereitende Bauleitplanung für das Wohngebiet „Im Göhlen“ erarbeitet werden. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die 16,2 ha große Fläche zwischen der Graf-von-Galen-Straße, dem Harry-Wilters-Ring und Koppelweg, dem Hasenbült und dem Weg „Im Göhlen“, von der 9,7 ha für Wohnbauzwecke und 6,5 ha für Grünflächen genutzt werden sollen.

Mit der 64. Flächennutzungsplanänderung soll der raumordnerischen Funktion als Mittelzentrum entsprechend die Entwicklung und Sicherung von Wohnstätten, auch über den eigenen Bedarf hinaus, durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen erfüllt werden. Auf die Darstellung der grundsätzlichen städtebaulichen Erforderlichkeit und der Standortortscheidung im Rahmen der erstmaligen Beratung im Januar 2017 (s. Vorlage 2016/200) sowie in der Begründung (s. Anlage 2) wird insofern verwiesen.

Zwischenzeitlich wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden Anregungen insbesondere zur Größe des Plangebietes, zum Verlust von Naherholungsflächen und Landschaftsbild sowie zur verkehrlichen Erschließung und zur Hankhauser Bäke vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange haben insbesondere auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die verkehrliche Erschließung und die Oberflächenentwässerung hingewiesen. Die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Wesentlicher Punkt der Anregungen zur 64. Flächennutzungsplanänderung (und auch zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 100) war die verkehrliche Erschließung und damit einhergehend die (Verrohrung der) Hankhauser Bäke. Im Vorentwurf war vorgesehen, die Straße „Im Göhlen“ bei gleichzeitiger Verrohrung der Hankhauser Bäke mit Nebenanlagen auszubauen und den gesamten Verkehr des Plangebietes an die Mühlenstraße anzubinden.

Das Erschließungskonzept wurde infolge der frühzeitigen Beteiligung überarbeitet, da Bedenken gegenüber der geplanten Verrohrung der Hankhauser Bäke sowie der ausschließlichen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz durch die Mühlenstraße bestanden. Es wurden insgesamt 11 Varianten zur Erschließung untersucht, wobei auch die Leistungsfähigkeit der übergeordneten Straßen und Knotenpunkte geprüft wurden. Mit diesen Untersuchungen haben sich die gemeindlichen Gremien der Gemeinde im Juni 2017 ausführlich befasst (s. Vorlage 2017/081) und nach umfangreicher Erwägung und Abwägung entschieden, die dauerhafte verkehrliche Erschließung auch durch Anbindung an die vorhandenen Gebiete Koppelweg und Harry-Wilters-Ring zu realisieren. Seinerzeit war auch beschlossen worden, eine verkehrliche Anbindung über den Hasenbült zur Kleibroker Straße zu realisieren (s. Vorlage 2017/081A).

Die Anbindung des Wohngebietes an den Hasenbült und in der Folge an die Kleibroker Straße ist jedoch nicht in die weitere Entwurfsplanung für die 64. Flächennutzungsplanänderung (und den Bebauungsplan 100) eingeflossen, da hierfür ein Ausbau der derzeit lediglich mit ca. 3,20 m Breite hergestellten Straße erforderlich wäre. Da die Hasenbült der Erschließung der Kläranlage sowie landwirtschaftlicher Betriebe dient, müsste bei Öffnung für den Wohngebietsverkehr – denn hier sind dann anders als bisher regelmäßige Begegnungsverkehre zwischen PKW und LKW zu erwarten – ein Ausbau auf eine Mindestbreite von 5,50 m erfolgen. Dies hätte insbesondere die Entfernung der im seitlichen Bereich vorhandenen Wallhecken zur Folge.

Für einen solchen Ausbau des Hasenbült existiert kein Planungsrecht. Um dieses zu erlangen, müsste in einem Variantenvergleich dargelegt werden, dass keine Alternative zum Ausbau des Hasenbült besteht. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Straße „Im Göhlen“ (nachgewiesen durch die Verkehrsuntersuchungen) mit einem Ausbau auf deutlich geringerer Länge (ca. 300 m) gegenüber fast 1.000 m Ausbau Hasenbült sowie der Nachweis der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Netzes (gemäß Verkehrsuntersuchung) lassen die Alternativlosigkeit nicht erkennen. Insofern hat der Landkreis Ammerland als Planfeststellungsbehörde in Aussicht gestellt, dass ein Antrag auf Planfeststellung nicht positiv begleitet werden könnte.

Insoweit erfolgt die Erschließung des neuen Wohngebietes (nach dem Endausbau) abweichend von der seinerzeitigen Beschlussfassung nur über den Koppelweg, Harry-Wilters-Ring und die ausgebaute Straße Im Göhlen. Für die Bauphase werden anderweitige Regelungen zur Erschließung getroffen (s. Vorlage 2017/081).

Im Rahmen der Beratungen zur verkehrlichen Erschließung wurde im Juni 2017 beschlossen, auf die Errichtung von Nebenanlagen beim Ausbau der Straße Im Göhlen zu verzichten, sodass die Hankhauser Bäche nunmehr als offenes Gewässer verbleiben kann und die ursprünglich angedachte Verrohrung nicht weiter erforderlich ist.

Letztendlich haben sich aus den Stellungnahmen keine wesentlichen Änderungen für die 64. Flächennutzungsplanänderung ergeben. Bevor der Feststellungsbeschluss gefasst werden kann, ist die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung – Entwurf
2. Begründung mit Umweltbericht – Entwurf
3. Abwägungsvorschläge