

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

Vorlage-Nr.: 2018/128

freigegeben am **05.06.2018**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 31.05.2018

Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan 114 in Ipwege

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	18.06.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.06.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan 114 wird auf Grundlage des Konzeptes 2 aufgestellt.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Erweiterung des Wohngebiets an der Müritz- und Egerstraße wurde 2015 die letzte Wohnbaufläche im Ortsteil Wahnbek freigegeben. Auch weiterhin besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Gemeindeteil, die in den kommenden Jahren zumindest anteilig befriedigt werden soll.

Die äußeren Faktoren erschweren eine Ausweitung der Wohngebiete des Ortsteils Wahnbek jedoch erheblich:

In östlicher Richtung ist eine weitere Wohnbebauung nicht möglich, da östlich der ehemaligen Braker Bahn das Landschaftsschutzgebiet „WST 78 – Rasteder Geestrand“ ausgewiesen ist. Der westliche Ortsrand ist durch die A 29 / A 293 und das vorgelagerte Gewerbegebiet Am Nordkreuz bereits abgeschlossen.

In südlicher Richtung ist eine Fortführung der Wohnbebauung aufgrund des direkt südlich der Sandbergstraße und Am Hogen Esch beginnenden Landschaftsschutzgebietes „WST 82 – Kulturlandschaft an der Wahnbäke“ sowie den Vorbelastungen durch die A 29 nicht möglich.

In nördlicher Richtung (westlich der Butjadinger Straße) befinden sich neben dem Gewerbegebiet am Brombeerweg Flächen einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Aufgrund der von dort ausgehenden Emissionen (Geruch und Lärm) stehen diese Flächen ebenfalls nicht für eine Ausweitung der Wohnnutzung zur Verfügung.

Somit verbleiben nur noch östlich der Butjadinger Straße und nördlich der Feldstraße Flächen, die einer zeitnahen Wohnbebauung zugänglich sind. Für diese Flächen soll der Bebauungsplan 114 aufgestellt werden, der eine Größe von ca. 6,3 ha beinhaltet. Davon verbleiben ca. 2 ha als Grünfläche sowie zur Anlegung eines Regenwasserrückhaltebeckens. Abzüglich der Verkehrsfläche entstehen ca. 3,7 ha bauliche Entwicklungsfläche.

Das Wohngebiet soll über eine neue Straße erschlossen werden, die von der Butjadinger Straße ins Plangebiet hineinführt. Für die innere Aufteilung des Plangebietes wurden drei städtebauliche Konzepte erarbeitet, die als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans herangezogen werden sollen.

Alle drei Konzepte haben gemein, dass im Eingangsbereich des Wohngebietes ein größeres Grundstück z.B. für einen Kindergarten/eine Kindertagesstätte vorgesehen ist. Zudem entstehen Grundstücke für Mehrfamilienhäuser. Über das Anlegen von Straßen bis an die nördlich angrenzenden Grünflächen werden zudem spätere Erweiterungen erschließungstechnisch abgesichert. Ein Rad- und Fußweg bindet das Plangebiet über die Grünfläche des Regenwasserrückhaltebeckens an den Bahndamm an, der eine Verbindung zur Feldstraße ermöglicht.

In allen drei Konzepten werden die im Übergang zur Feldstraße 25 bis 33 in Privateigentum befindlichen Gartengrundstücke ebenfalls als Baufläche dargestellt und teilweise vom Plangebiet aus erschlossen. Inwieweit diese Vorplanung in den Bebauungsplan übernommen wird, bleibt noch zu führenden Gesprächen mit den Grundstückseigentümern vorbehalten.

Die Konzepte unterscheiden sich insoweit lediglich in der Führung der Erschließungsstraßen.

Konzept 1

Die Erschließungsstraßen in Konzept 1 enden als Stichstraßen in zwei Wendeanlagen, die so groß dimensioniert sind, dass ein dreiachsiges Fahrzeug (z. B. Müllfahrzeuge) wenden kann. Zudem entstehen 5 kleine Stichwege, die zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke dienen. Die Grundstücke sind überwiegend in Ost-West-Ausrichtung aufteilbar und entsprechen dem umgangssprachlichen „Handtuch-Format“. Aufgrund der Wendeanlage im südlichen Abschnitt entstehen auch 4 Grundstücke mit schrägem Zuschnitt. Es können 50 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit einer durchschnittlichen Größe von 748 m² entstehen.

Konzept 2

Die Erschließungsstraßen in Konzept 2 sind ringförmig angelegt, sodass auf Wendeanlagen verzichtet werden kann. Rückwärtige Grundstücke können über 2 Stichwege erschlossen werden. Die Grundstücke sind zu gleichen Anteilen in Ost-West-Ausrichtung bzw. Nord-Süd-Ausrichtung aufteilbar. Es können 50 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit einer durchschnittlichen Größe von 741 m² entstehen.

Konzept 3

Die Erschließungsstraßen in Konzept 3 enden als Stichstraßen in zwei Wendeanlagen, die ebenfalls eine Wende von dreiachsigen Fahrzeugen ermöglichen. 4 Stichwege für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke sind vorgesehen. Die Grundstücke sind überwiegend in Ost-West-Ausrichtung aufteilbar, wobei durch die Wendeanlagen 8 schräge Zuschnitte unvermeidbar sind. Es können 51 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit einer durchschnittlichen Größe von 731 m² entstehen.

Aus Sicht der Verwaltung sind grundsätzlich alle 3 Konzepte für eine Realisierung geeignet. Bei den Konzepten 1 und 3 entstehen vergleichsweise große Wendeanlagen, die zwar als verkehrsberuhigter Bereich zum Spielen von Kindern genutzt werden können. Wie die Erfahrung aus anderen Wohngebieten zeigt, dürften diese allerdings auch zum regelwidrigen Abstellen von Fahrzeugen fehlgenutzt werden, sodass die eigentliche Intention – das Wenden der Müllfahrzeuge zu ermöglichen – voraussichtlich konterkariert werden würde.

Bei der ringförmigen Erschließung in Konzept 2 entfallen die Wendeanlagen gänzlich, da sämtliche Fahrzeuge das Wohngebiet durchfahren können, ohne wenden zu müssen. Hierdurch ergibt sich eine angenehmere Fahrdynamik und Verteilung der Verkehre innerhalb des Gebietes.

Auch wenn im Konzept 2 eine geringfügig kleinere bauliche Entwicklungsfläche (37.044 m² gegenüber 37.382 m² bzw. 37.273 m²) verbleibt, erscheint dieses Konzept aufgrund der besseren Fahrdynamik und insbesondere der Ausrichtung der Grundstücke sowie deren Format vorzugswürdig. Die Verwaltung empfiehlt daher, das Konzept 2 als Grundlage für den Bebauungsplan 114 auszuwählen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Konzept 1
2. Konzept 2
3. Konzept 3