

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

**Vorlage-Nr.: 2014/015**

freigegeben am **27.02.2014**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

**Datum: 18.02.2014**

### **Aufstellung Bebauungsplan 103 - Wohngebiet nördlich Havelstraße II**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.03.2014	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.04.2014	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans 103 – Wohngebiet nördlich Havelstraße II einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 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:**

Wahnbek bildet einen Wohnschwerpunkt, der sich nach wie vor großer Beliebtheit erfreut. Die Gemeinde Rastede hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich Teilflächen im Ortsteil Wahnbek durch die Aufstellung von Bebauungsplänen entwickelt und für die Wohnbebauung zur Verfügung gestellt. Zuletzt wurde der Bebauungsplan 88 (Wohngebiet nördlich Havelstraße) aufgestellt. In diesem Baugebiet sind zwischenzeitlich alle Grundstücke verkauft und zum überwiegenden Teil auch bebaut worden.

Der Geltungsbereich der nun geplanten Erweiterung des Baugebiets nördlich der Müritz- und Egerstraße erstreckt sich bis zum Brombeerweg und zum derzeit in Erschließung befindlichen Gewerbegebiet südlich des Brombeerwegs (Bebauungsplan 68 E). Im Zuge der 54. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahre 2012 wurde dieser Bereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Als Abgrenzung gegenüber dem künftigen Gewerbegebiet und dem Brombeerweg mit seinem Übergang in die freie Landschaft ist wie bereits im Rahmen der politischen Beratung zum Bebauungsplan 88 erörtert eine großzügige Grünflächenanlage mit naturnah gestaltetem Regenwasserrückhaltebecken und öffentlichen Grünanlagen geplant.

Durch die Erweiterung des Wohngebiets nördlich der Havelstraße wird einerseits eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Bebauung erreicht, andererseits der unverändert hohen Nachfrage nach Grundstücken im Ortsteil Wahnbek begegnet. Bei Grundstücksgrößen zwischen 600 und 800 m<sup>2</sup> können voraussichtlich 13 Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften entsprechen denen des Bebauungsplans 88, sodass ein homogenes Erscheinungsbild gesichert wird. Zudem wird analog zur Beschlussfassung über die Erschließungsplanung für das Wohngebiet Am Stratjebusch (s. Vorlage 2013/164) festgesetzt, dass auch in diesem Bebauungsplan entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Eingrünung der Wohngrundstücke durch Hecken vorzunehmen ist.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 10.03.2014 durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Bereits an dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der Durchführung der Bauleitplanung diese Grundstücke frühestens zum Frühjahr 2015 für eine Bebauung zur Verfügung stehen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Städtebauliches Konzept
2. Planzeichnung Vorentwurf
3. Begründung mit Umweltbericht