



<b>Beschlussvorlage</b> Aktenzeichen: 642-31.94	<b>Vorlagennummer.: BV/011/2019</b> <b>Sachbearbeiter/in: Manfred Buers</b>			
<b>Wohnbaugebiet Steider Straße Süd; hier: Konzeptplanung</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	Reihenfolge
Ausschuss für Gemeindeentwicklung	07.02.2019	öffentlich	Vorberatung	1
Ortsrat Steide		öffentlich	Vorberatung	2
Aufsichtsrat	12.02.2019	nicht öffentlich	Entscheidung	2

**Darlegung des Sachverhaltes:**

Nachdem die Grundstücksverhandlungen abgeschlossen wurden, kann nunmehr das Aufstellungsverfahren für die 59. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 94 „Steider Straße Süd“ durchgeführt werden.

Das Planungsbüro IPW aus Wallenhorst hat zwischenzeitlich erste Konzepte und Vorplanungen durchgeführt, die der Bauleitplanung als Grundlage dienen sollen. Die beiden Alternativen sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Zur Erläuterung:

Bei beiden Alternativen können nach jetzigem Stand 42 Bauplätze ausgewiesen werden. Zum Gutswald Stovern (FFH-Gebiet) ist ein 30 m breiter Schutzstreifen erforderlich, der im Eigentum der Gemeinde verbleibt und auch eingezäunt werden muss, damit von den Anwohnern keine Gartenabfälle etc. dort abgelagert werden können. Zulässig ist im südlichen Bereich dieses Schutzstreifens der Bau eines Regenrückhaltebeckens (RRB), damit das anfallende Oberflächenwasser schadlos in den Graben am Scheperjanspättken, also somit in den Ahlder Bach, abgeführt werden kann. Das Schmutzwasser kann im freien Gefälle verlegt werden. Sollte sich dennoch herausstellen, dass eine Pumpstation benötigt wird, so kann diese im Bereich des RRB errichtet werden, so dass keine Baufläche verloren geht.

Bei beiden Alternativen erfolgt die Hauptzuwegung von der Steider Straße. Eine zweite Ausfahrt aus dem geplanten Wohngebiet ist aber in jedem Fall zwingend notwendig. Hierin liegt auch der Hauptunterschied der beiden Alternativen. Seitens der Verwaltung wird die Ausfahrt über den Winkelweg befürwortet, da dieser auf 7 m Breite ausgebaut werden kann, während der Stichweg des Bruchweges schmaler ist. Eine Fuß-/Radwegverbindung von diesem Stichweg bis zum geplanten Wendehammer sollte jedoch zusätzlich eingeplant werden, damit eine schnelle

Verbindung zum Schulzentrum und zur Großraumporthalle besteht. Außerdem ist zu überlegen, ob das freie Grundstück zwischen Bplangrenze und Stichweg nicht doch bebaut werden kann, wenn das Lärmgutachten dies zulässt..

Seitens der Verwaltung wird somit der Vorschlag B mit den vorgenannten Ergänzungen befürwortet. Wenn eine Entscheidung erfolgt ist, mit welcher Planung weiter geplant werden soll, kann kurzfristig mit der F-planänderung und dem B-plan begonnen werden. Wenn die Planung ohne Probleme durchgeführt werden kann, ist mit der Planreife noch in diesem Jahr zu rechnen und die Baumaßnahmen sowie die Vermarktung der Baugrundstücke können im Frühjahr 2020 erfolgen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass nach den erfolgten Baugrunduntersuchungen festzustellen ist, dass der Baugrund wie bei der Straße ohne entsprechenden Bodenaustausch nicht geeignet ist, die Erschließung und die Bebauung mit Wohnhäusern durchzuführen. Potenzielle Bauinteressenten werden im Zuge der Vermarktung auf diese Situation hingewiesen.

#### **Stellungnahme der Kämmerei:**

Die Kosten für die Planung und die Erschließungsanlagen werden im Wirtschaftsplan der Wirtschaftsbetriebe der Gemeinde Salzbergen GmbH einkalkuliert.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt, die weitere Bauleit- und Erschließungsplanung auf der Grundlage des Bebauungsvorschlages \_\_\_\_\_ zügig durchzuführen.