

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 07.08.2017, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 27.07.2017

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 Ausschussvorsitzende 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 12.06.2017
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 74. Flächennutzungsplanänderung - Nethener Weg/Feldrosenweg
Vorlage: 2017/117
- TOP 6 Aufstellung Bebauungsplan 104 B - Nethener Weg/Feldrosenweg
Vorlage: 2017/118
- TOP 7 Aufstellung Bebauungsplan 113 - Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße
Vorlage: 2017/119
- TOP 8 Änderung Bebauungsplan 17
Vorlage: 2017/120
- TOP 9 Einwohnerfragestunde
- TOP 10 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.: 2017/117

freigegeben am **19.07.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 12.07.2017

74. Flächennutzungsplanänderung - Nethener Weg/Feldrosenweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.08.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.08.2017	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 07.08.2017 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans – Nethener Weg/ Feldrosenweg einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu begegnen und den Ort Hahn-Lehmden bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, soll die ehemalige Baumschulfläche am Nethener Weg für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern bereitgestellt werden. Hierfür ist der Flächennutzungsplan, der die Fläche derzeit noch als „Fläche für Wald“ und als „Fläche für Landwirtschaft“ darstellt, dahingehend zu ändern, dass künftig Wohnbauflächen dargestellt werden. Auf die bisherigen Beratungen wird insoweit verwiesen (s. Vorlage 2016/192).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen keine planungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs kann die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen werden. Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltbericht
4. Abwägungsvorschläge

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

Vorlage-Nr.: 2017/118

freigegeben am **19.07.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 12.07.2017

Aufstellung Bebauungsplan 104 B - Nethener Weg/Feldrosenweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.08.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.08.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 07.08.2017 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 104 B mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
1. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu begegnen und den Ort Hahn-Lehmden bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, soll die ehemalige Baumschulfläche am Nethener Weg für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern bereitgestellt werden. Auf die bisherigen Beratungen wird insoweit verwiesen (s. Vorlage 2016/197).

Nachdem im Januar 2017 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, ist zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden.

Vonseiten der Öffentlichkeit wurden Hinweise und Anregungen zu den Themenbereichen Erschließung und Höhenentwicklung, Baugestaltung und zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern vorgebracht.

Die vollständigen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge sind der Anlage 4 zu entnehmen.

Hinsichtlich der Erschließung wurde auf das natürliche Gefälle und dadurch bedingte Höhenunterschiede zu benachbarten Wohngebieten aufmerksam gemacht. Um hier ein möglichst verträgliches Angleichen der Grundstückshöhen zu erzielen, wird die Bezugsebene für die Sohlplatte eines jeden Grundstücks einzeln festgesetzt. Ebenfalls zur Angleichung an die benachbarten Wohngebiete werden die örtlichen Bauvorschriften und maximalen Trauf- und Firsthöhen angepasst.

Die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern stellt sich als verträglich dar, da eine einheitliche maximale Trauf- und Firsthöhe in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten überdimensionierte und unverhältnismäßige Baukörper verhindert. Mit den örtlichen Bauvorschriften, in denen unter anderem Vorgaben zur Dachneigung getroffen werden, wird die harmonische Gesamtwirkung des Wohngebietes gewahrt.

Die Träger öffentlicher Belange haben insbesondere auf redaktionelle Änderungen, Aspekte der Erschließung und die Waldkompensation hingewiesen. Die vollständigen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge sind ebenfalls der Anlage 4 zu entnehmen.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 07.08.2017 gegeben.

Bevor der Satzungsbeschluss gefasst werden kann, sind die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltbericht
4. Abwägungsvorschläge

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

Vorlage-Nr.: 2017/119

freigegeben am **18.07.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 13.07.2017

Aufstellung Bebauungsplan 113 - Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.08.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.08.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 113 einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 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:

Die Anzahl noch verfügbarer Gewerbegrundstücke in den gemeindlichen Gewerbegebieten ist durch die erfolgreiche Vermarktung insbesondere im Bereich der Bürgermeister-Brötje-Straße und der Tannenkrugstraße sehr gering. Um auch weiterhin kleinen und mittelständischen Betrieben entsprechende Grundstücke anbieten zu können, ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Bürgermeister-Brötje-Straße in westlicher Richtung beabsichtigt.

Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 4,9 ha und ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über eine neue Stichstraße der Bürgermeister-Brötje-Straße, eine Anbindung an den Stellmoorweg ist nicht vorgesehen.

Das Plangebiet ist derzeit als Getreideacker und Intensivgrünland genutzt und wird von einem Graben durchzogen. Die umliegenden Grünstrukturen sind Baumwallhecken, Baum- und Strauchhecken. Die Kompensation für den Flächenverbrauch erfolgt im Flächenpool der Gemeinde.

Die Wallhecken, die entlang des Stellmoorweges verlaufen, sind zwar dauerhaft zu erhalten und über einen 5 m breiten Schutzstreifen vor Bodenversiegelungen und Auf- oder Abgrabungen geschützt, werden jedoch nicht weiter als Schutzobjekt festgesetzt. Insoweit ist über das Wallheckenprogramm des Landkreises eine zusätzliche Kompensation vorgesehen.

Innerhalb des neuen Gewerbegebietes ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie auch die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Branchen entsprechend des Einzelhandelskonzeptes nicht zulässig. Durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten wird zudem sichergestellt, dass das Gewerbegebiet verträglich mit den umliegenden Wohnnutzungen ist.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 07.08.2017 gegeben. Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht mit Anlagen

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

Vorlage-Nr.: 2017/120

freigegeben am **17.07.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 13.07.2017

Änderung Bebauungsplan 17

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.08.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.08.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan 17 wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der örtlichen Bauvorschriften geändert.

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan 17 umfasst das Wohngebiet zwischen Nethener Weg, Spillestraße, Stöltjestraße und Heideweg im Ortsteil Hahn-Lehmden. Ausgewiesen sind dort reine und allgemeine Wohngebiete in zweigeschossiger (straßenseitige Grundstücke) und eingeschossiger Bauweise (Hintergrundstücke). Weitere Festsetzungen zur Baugestaltung, beispielsweise Trauf- und Firsthöhen oder Mindestdachneigungen wurden weder im Ursprungsplan von 1973 noch in den bisher rechtskräftig gewordenen Änderungen getroffen.

Somit sind im Geltungsbereich auch größere Wohnhäuser ohne Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten zulässig, die bei Ausnutzung der festgesetzten Zweigeschossigkeit mit Staffelgeschoss deutlich über das Maß der baulichen Nutzung der tatsächlich vorhandenen Gebäude hinausgehen. Das Wohngebiet besteht aus überwiegend in eingeschossiger Bauweise errichteten Einfamilienhäusern mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach. Moderne Baustile sind bisher – wie für Baugebiete der 1970'er Jahre üblich – kaum vorhanden.

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage für ein Grundstück an der Stöltjestraße vor, wonach straßenseitig ein zweigeschossiges 4-Parteienhaus und rückwärtig ein eingeschossiges Doppelhaus errichtet werden sollen.

Bei einem Vergleich der tatsächlich vorhandenen Bebauung mit den planungsrechtlich zulässigen Bebauungen wird eine deutliche Diskrepanz in der Geschossigkeit

und Dachneigung sichtbar, die zu befürchten lässt, dass bei Neubauvorhaben die einheitliche Siedlungsstruktur zerstört und das Ortsbild nachhaltig geschädigt wird.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung zu überarbeiten sowie örtliche Bauvorschriften zu erlassen, die sich an der tatsächlichen Bebauung orientieren.

Soweit der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans 17 gefasst wird, kann die Gemeinde die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB gegenüber dem Landkreis beantragen, sodass für die Dauer von einem Jahr keine abschließende Entscheidung in o. g. Bauvoranfrage getroffen werden kann. Innerhalb dieser Zeit kann dann der Bebauungsplan mit neuen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erarbeitet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Bebauungsplan 17