

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

Vorlage-Nr.: 2019/009

freigegeben am **15.01.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 09.01.2019

Aufstellung Bebauungsplan 106 - Ortsmitte Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	28.01.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.02.2019	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 28.01.2019 berücksichtigt.
2. Dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans 106 einschließlich örtlicher Bauvorschriften und Begründung wird zugestimmt.
3. Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird bestimmt, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 106 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes im Ortskern Hahn-Lehmden geschaffen werden.

Hierdurch wird die Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentral-örtlichen Funktionen des Grundzentrums Hahn-Lehmden gestärkt, indem mischgebietstypische Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Diese Entwicklungsziele wurden bereits im Dorfentwicklungsplan Rastede-Nord definiert und führten bereits 2015 zu einem Aufstellungsbeschluss.

Um auch die rückwärtig zur Bahnlinie liegenden Flächen in die Bauleitplanung einbeziehen zu können, war die Freistellung von Bahnbetriebszwecken erforderlich. Diese wurde zwischenzeitlich für das Plangebiet erteilt. Daraufhin wurde die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Vonseiten der Öffentlichkeit wurde lediglich eine Stellungnahme eingereicht. Diese befasst sich zum Einen mit dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm und zum Anderen mit dem Gewerbelärm, der im Plangebiet entsteht. Dem Verkehrslärm wird durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan begegnet, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Innerhalb des Mischgebietes sind derzeit bereits Gewerbebetriebe ansässig, von denen ebenfalls Lärmemissionen ausgehen. Die Betriebe sind jedoch aufgrund ihrer Art beziehungsweise ihrer Größe als nicht-störende Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einzustufen und somit auch weiterhin zulässig.

Vom Landkreis Ammerland wurde darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Änderung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) die Erfordernis ergibt, die Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Plangebiet zu steuern. Insoweit wurde ein erneuter Entwurf erarbeitet, der folgende Regelungen vorsieht:

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde vom 24.11.2015 weist den nördlichen Teil des Plangebietes (MI 1) als Versorgungsbereich aus. Entsprechend der Vorschläge im Einzelhandelsentwicklungskonzept sind hier künftig nur kleinflächige Ladenkonzepte mit einer Verkaufsfläche bis 200 m² für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Hauptaufgabe der (Nah-) Versorgungszentren (VZ) ist die Bereitstellung von Waren des täglichen Bedarfs. Folgend sind im MI 1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten sowie mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten unbegrenzt zulässig.

Das südliche Plangebiet (MI 2) zählt nicht mehr zum VZ Hahn-Lehmden. Aufgrund der Nähe zum VZ Hahn-Lehmden und der Vorprägung (Genossenschaft) ist dieser Bereich einem Standort in integrierten Wohn- und Mischgebieten zuzurechnen, sodass Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten uneingeschränkt zulässig ist, jedoch zentrenrelevante und nachversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment unzulässig sind.

Aufgrund dieser Änderungen im Entwurf ist eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Diese soll gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt stattfinden. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 28.01.2019 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung