

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/054

freigegeben am **08.03.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 06.03.2019

Aufstellung des Bebauungsplans 111 - Hahn-Lehmden - Am Dorfplatz

Beratungsfolge:

| <u>Status</u> | <u>Datum</u> | <u>Gremium</u> |
|---------------|--------------|--|
| Ö | 25.03.2019 | Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen |
| N | 26.03.2019 | Verwaltungsausschuss |
| Ö | 01.04.2019 | Rat |

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 25.03.2019 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Der Bebauungsplan 111 mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge einer Innenentwicklung soll die ehemalige Baumschulfläche im Einmündungsbereich Wilhelmshavener Straße / Nethener Weg für verschiedene Nutzungen bereitgestellt werden. Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Rastede-Nord wurde dieser Bereich als Entwicklungsfläche erkannt und die Idee aufgenommen, dort neben der Schaffung von Wohnbauflächen auch einen Dorfplatz anzulegen. Der Bebauungsplan 111 schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingereicht. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise vorgebracht. Daher kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

In dem geplanten allgemeinen Wohngebiet entstehen entlang der Wilhelmshavener Straße und entlang des neuen Dorfplatzes insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser, wobei auch nicht störendes Gewerbe zulässig ist. Eine gewerbliche Nutzung für einen Teil der direkt am Dorfplatz befindlichen Grundstücke soll im Zuge der Vermarktung forciert werden, um eine Belebung des Dorfplatzes herbeizuführen. In diesen Bereichen wäre auch die Errichtung von Reihenhäusern mit maximal 50 m Gebäudelänge zulässig.

Die Mehrfamilienhäuser dürfen mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m errichtet werden. Die Dachneigung muss mind. 20° betragen.

Im Bereich der neuen Planstraße sowie am Nethener Weg und an der Spillestraße entstehen bis zu 14 Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser. Die Firsthöhe dieser Gebäude darf 9,00 m und die Traufhöhe 4,50 m nicht überschreiten. Hierdurch wird erreicht, dass ortstypische Gebäude errichtet werden, die durch das geneigte Dach mit mind. 20° geprägt werden.

Im gesamten Baugebiet sind die Dächer aufgrund der Empfehlungen aus dem Dorfentwicklungsplan nur mit rot bzw. rotbraunen und anthraziten Farben zu decken. Das Verblendmauerwerk ist nur in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig, wobei 30% der Fassade auch in hellem Putz oder Klinker sowie Holz gestaltet sein dürfen. Hierdurch soll der ortsbildprägende – dörfliche – Charakter auch im Neubaugebiet fortgeführt werden.

Die Gestaltung des Dorfplatzes wird im Bebauungsplan nicht näher definiert. Hierfür wurde schon 2018 eine umfassende Planung des Arbeitskreises erarbeitet, die nach der zwischenzeitlichen Förderzusage des Amtes für regionale Landesentwicklung die Grundlage für die weitere Ausführungsplanung darstellt.

Nähere Informationen zum Bebauungsplan werden in der Sitzung am 25.03.2019 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. 73. Anpassung des Flächennutzungsplans