

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

Vorlage-Nr.: 2005/235

freigegeben am 26.10.2005

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 29.11.2005

Aufstellung Bebauungsplan 79 A - Hankhausen - Südlich Schloßpark

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.12.2005	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	13.12.2005	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A – Hankhausen- Südlich Schloßpark mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.10.2005 (Vorlagen 2005/190 und 2005/190A) die Verwaltung beauftragt auf Grundlage der vorgestellten Rahmenplanung (Variante III) die Bauleitplanung einzuleiten.

Nunmehr wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 A – Hankhausen -Südlich Schloßpark seitens des mit der Planung beauftragten Büros NWP, Oldenburg, erarbeitet.

Der Vorentwurf beruht auf den Vorgaben der beschlossenen Rahmenplanung, den Erfordernissen der Erschließung und den Vorgaben der Verwaltung, die insbesondere Rücksicht auf einen marktgerechten Grundstückszuschnitt und die eigentumsrechtlichen Vorgaben nehmen.

Der Vorentwurf beinhaltet folgende wesentliche Punkte:

- Die Planung wird die Realisierung von bis zu 160 Grundstücken in mehreren Abschnitten ermöglichen. Da in mehreren Teilen des Gebietes seitens der Käufer individuell zugeschnittene Grundstücke angeboten werden sollen, kann sich diese Grundstückszahl verändern.
Die Individualität von Grundstücken hat sich im Baugebiet Im Göhlen bewährt.

- Die Mindestgröße liegt in jedem Fall über 600 qm.
- Daneben gibt es zwei Bereiche mit exklusiven, sehr großzügig geschnittenen Grundstücken im Nordwesten entlang des Loyer Weges und im Osten entlang der Buchenstraße. Diese Flächen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Festsetzungen (WA2) dahingehend, dass sie nur mit Einzelhäuser bebaut werden dürfen und die Grundflächenzahl 0,25 beträgt.
- Die übrigen Wohnbereiche (WA1) erhalten eine Grundflächenzahl von 0,35. Neben Einzelhäusern sind hier auch Doppelhäuser zulässig.
- Das notwendige Regenwasserrückhaltebecken wird im Nordosten des Gebietes hinter der an der Buchenstraße geplanten Bauzeile angelegt werden.
- Die zwischen dem Betrieb Müller und der künftigen Hauptzufahrt zum Baugebiet verbleibende Fläche wird als Sondergebietsfläche für Baumschulen ausgewiesen und steht so einer entsprechenden Nutzung durch den vorhandenen Betrieb zur Verfügung.
- Der Bebauungsplan nimmt die für die Anlegung des Kreisverkehrsplatzes und die für die beiden Zufahrten zum Baugebiet notwendigen Verkehrsflächen auf. Die genaue Ausbauplanung wird voraussichtlich Anfang kommenden Jahres vorgestellt. Hier sind zunächst noch Gespräche mit diversen Behörden zu führen.
- Die Hauptzufahrt wird an beiden Seiten durch eine Baumreihe aus Gehölzen im Abstand von 10 m (Solitäräume, geeignete Arten: Rotbuche oder Stieleiche, Stammumfang 16-18 cm) angepflanzt und dauerhaft erhalten. Der Unterwuchs wird als Schnitthecke (Rotbuche, Hainbuche oder Weißdorn) angelegt und unterhalten.
- Die nördliche Zufahrt wird so angelegt, dass von den vorhandenen Eichen entlang der Oldenburger Straße voraussichtlich lediglich eine gefällt werden muss. Die übrigen bleiben zur Wahrung des Ortseingangsbildes erhalten.
- Im Westen des Plangebietes wird eine neue Wallhecke angelegt. Diese dient zum einen der Teilkompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und zum anderen der optischen Abschirmung des Plangebietes von dem verbleibenden Betrieb Vorwerk.
- Zur Erschließung des nördlichen Bereiches darf die vorhandene Wallhecke für maximal 5 Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von je 4 m unterbrochen werden. Diese Wallheckendurchbrüche können für private Zufahrten mit mehreren Anliegern oder für einzelne Grundstückszufahrten vorgenommen werden.
- Die größeren vorhandenen Grünstrukturen im Norden und Nordosten des Plangebietes werden im Plan aufgenommen und als erhaltenswert festgesetzt.
- Der Loyer Weg wird für den KfZ-Verkehr gesperrt. Am Ende der dadurch entstehenden zwei Sackgassen wird je ein Wendepplatz angelegt. Beide Wendepplätze sind mit einem Fuß- und Radweg miteinander verbunden.

- Die Buchenstraße wird für den Kfz-Verkehr ebenfalls gesperrt. Die genaue Lage der dann einzurichtenden zwei Wendepunkte wird in der Sitzung dargestellt. Die Auswirkungen auf die Verkehrsbeziehungen werden durch ein Verkehrsgutachten untersucht. Das Ergebnis wird in der Sitzung präsentiert.
- Der dargestellte Kinderspielplatz wird zur Versorgung aller Bauabschnitte des Rahmenplangebietes dienen und soll im Zuge der Erschließungsarbeiten hergestellt werden.
- Die Bauleitplanung nimmt in bewährter Weise die Erschließungsplanung dahingehend auf, dass z.B. öffentliche Stellflächen bereits im Bebauungsplan dargestellt werden und Grünflächen den künftigen Grundstücken unmittelbar zugeordnet und mit veräußert werden. Ziel ist es hierbei, die zu pflegenden Straßengrünflächen aus der Zuständigkeit der Gemeinde in die Verantwortung der Anlieger zu geben. Diese Darstellung wird nach Durchführung der ersten Planstufe zur Öffentlichen Auslegung vorliegen.
- Wie schon bei Beratung über die Rahmenplanung verfolgen Bauinteressenten sehr unterschiedliche Wohntrends. Dies können neben konventionellen Häusern auch z.B. sein:

– Mediterranes Bauen	– aktueller Trend
– Holzhäuser	– ökologischer Trend
– Niedrigenergie-/Passivhäuser	– ökologischer Trend
– Friesenhäuser	– bewährter Baustil
– Bungalows	– altengerechtes Bauen
– Freies Bauen	– marktgerechtes Bauen

Die Verwaltung musste feststellen, dass die bislang getroffenen örtlichen Bauvorschriften in einigen Bebauungsplänen diesen Trends gelegentlich entgegen stehen. So mussten teilweise Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften erteilt werden, um geringe Abweichungen zu legalisieren. Nach Auffassung der Verwaltung ist es grundsätzlich sinnvoll, eine gewisse Steuerung über örtliche Bauvorschriften vorzunehmen, um einen „Wildwuchs“ von unterschiedlichen Baustilen in unmittelbarer Nachbarschaft zu verhindern. Da örtliche Bauvorschriften aus Gründen der Übersichtlichkeit nur für den gesamten Bebauungsplan gelten dürfen, ist daher eine wirksame Steuerung von Baustilen nur über die Kaufverträge möglich.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten/Dachausbauten sowie oberirdische Freileitungen geregelt. Die Verwaltung schlägt in diesem Zusammenhang auch vor, von der grundsätzlich vorgeschriebenen Dachneigung Ausnahmen zuzulassen, um dem aktuellen Bautrend gerecht zu werden. Eine farbliche Einschränkung der Dachflächen oder Außenwände wird nicht vorgeschlagen.

In Abhängigkeit von der Nachfrage sollen einige Quartiere bestimmten Baustilen gewidmet werden. Die hierzu notwendigen Bauverpflichtungen sollen privatrechtlich, also in den Kaufverträgen fixiert werden. Das Marketing wird die Steuerung dieser Gebiete vornehmen.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbe- schluss
BauPlUmStA 12.12.05 VA 13.12.05	20.12.05- 20.01.06	28.02.06.-28.03.06	Ratssitzung am 23.05.2006
Bemerkung:	Nach der frühzeitigen Beteiligung (1. Plan- stufe) wird in Abhän- gigkeit von der Ver- marktungssituation die Bauleitplanung für Teilbereiche fortge- setzt. Alle übrigen Be- reiche können später nach Bedarf fortge- führt und so kurzfri- stiger beendet werden.		

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen, Hinweise und örtliche Bauvorschriften