

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2007/165**

freigegeben am 27.06.2007

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

Datum: 12.09.2007**Aufstellung Bebauungsplan 63 F - Wahnbek - Hohe Brink****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	01.10.2007	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	16.10.2007	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 F – Wahnbek – Hohe Brink wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer vierwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 16.12.2002 (Vorlage 2002/268) dem Rahmenkonzept für das Baugebiet in Wahnbek an der Straße Hohe Brink zugestimmt, welches in mehreren Bauabschnitten sukzessive entwickelt werden soll. Der Flächennutzungsplan wurde seinerzeit bereits entsprechend für das gesamte Rahmengenbiet geändert.

Nach den Bebauungsplänen 63 C, 63 D und zuletzt 63 E soll nunmehr die letzte Fläche westlich der Feuerwehr Ipwege-Wahnbek an der Straße Hohe Brink als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Das Erschließungskonzept sieht eine Erschließungsstraße vor, die im Norden von der Straße Hohe Brink in das Gebiet führt. Auf diese Weise können nahezu alle der insgesamt 19 Baugrundstücke erreicht werden. Zwei Ausnahmen hiervon bilden das im Südwesten liegende Grundstück sowie das westlich an das Feuerwehrgrundstück grenzende Grundstück, die direkt an die Straße Hohe Brink angebunden werden sollen. Das Plangebiet wird mit einem Fuß- und Radweg an das südliche Baugebiet (Hans-Hoffhenke-Ring) angeschlossen.

Um das Feuerwehrgrundstück wurde im Westen und Süden eine 10 m breite Erweiterungsfläche berücksichtigt, um bereits heute möglichen zukünftigen Veränderungen der Feuerwehr Rechnung zu tragen.

Die vorhandene Wallheckenstruktur wird nahezu vollständig erhalten. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes orientieren sich an denen der übrigen Bauabschnitte. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das in den ersten Bauabschnitten bislang entstandene Ortsbild auch in diesem Plangebiet fortgesetzt werden kann.

Im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten zur Erarbeitung des dieser Vorlage beigefügten Bebauungsplanvorentwurfes wurde neben einem obligatorisch notwendigen Lärmgutachten auch eine geruchstechnische Untersuchung vorgenommen, um die möglichen Einschränkungen durch landwirtschaftliche Immissionen, vorwiegend durch den Betrieb Hoting an der Straße Hohe Brink, zu erfahren. Bei dieser Begutachtung wurde die im Mai 2006 neu gefasste Geruchsimmisionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL) zugrunde gelegt. Dabei hat sich bei dieser Nachbegutachtung der im angrenzenden Bebauungsplan 63 E zurzeit der vorherigen GIRL aufgrund einer zu hohen Jahresgeruchsstundenbelastung als Obstwiese ausgewiesenen Fläche ergeben, dass diese nunmehr ebenfalls bebaut werden kann. Diese Erkenntnis führt zu dem Vorschlag der Verwaltung, diese im Bebauungsplan 63 E liegende Fläche nunmehr zu überplanen und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 63 F ebenfalls als Wohnbaufläche auszuweisen. Die Erschließung dieser voraussichtlich zwei Baugrundstücke würde über die Straße Hans-Hoffhenke-Ring erfolgen (siehe Anlage 1).

Die Erschließung des Gebietes wird voraussichtlich im Sommer 2008 beginnen. Die ersten Grundstücke können aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation nicht vor August 2008 veräußert werden.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
VA 16.10.07	23.10.07- 23.11.07	Dezember/Januar	Sommer 2008

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Gestaltungskonzept
2. Planzeichnung Bebauungsplan 63 F
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen Bebauungsplan 63 F
5. Örtliche Bauvorschriften Bebauungsplan 63 F
6. Bebauungsplan 63 E