

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

Vorlage-Nr.: 2015/144

freigegeben am **10.09.2015**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 02.09.2015

Aufstellung Bebauungsplan 106 - Ortsmitte Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	21.09.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	22.09.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans 106 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Von der Möglichkeit des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird aufgrund der komplexen Gemengelage aus industrieller, gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung sowie diverser Schallemissionsquellen im Umfeld des Planungsbereichs kein Gebrauch gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 106 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes im Ortskern Hahn-Lehmdens geschaffen werden. Hierdurch soll die Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentral-örtlichen Funktionen des Grundzentrums Hahn-Lehmden gestärkt werden, indem mischgebietstypische Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Diese Entwicklungsziele wurden im Rahmen der Dorferneuerung Rastede-Nord erarbeitet, sodass diese Planung als erste Maßnahme aus der Dorferneuerung angesehen werden kann.

Der Vorentwurf sieht die Schaffung eines kleinen Ortsplatzes auf der straßenseitigen Fläche des ehemaligen Hahner Hofes vor. Hiermit soll ein Treffpunkt für die örtliche Bevölkerung geschaffen werden, der insbesondere in Zusammenhang mit anzuesiedelnden Dienstleistern zu einer Belebung des Ortsbildes führen kann. Um den Ortsplatz auch optisch ansprechend zu gestalten, soll eine verpflichtend einzuhalten- de Baulinie festgesetzt werden, an der entlang das künftige Gebäude zu errichten ist. Dieses ist – ebenso wie ein potenzieller Neubau auf dem gegenüberliegenden Grundstück des ehemaligen Autohauses – zwingend zweigeschossig zu errichten, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erreichen. Die Gebäudehöhe darf dabei 13,0 m nicht überschreiten. Über die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften, insbesondere zur Fassadengestaltung und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen, soll zudem eine ansehnliche Gestaltung der Gebäude gesichert werden.

Neben der Schaffung eines Ortsplatzes werden – unabhängig von einem möglichen Zeitpunkt der Realisierung – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bahnhaltelpunkt geschaffen. In diesem Zusammenhang wird auch die Errichtung einer Park-and-Ride-Anlage planungsrechtlich ermöglicht.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), sodass die frühzeitige Beteiligung entfallen könnte. Da mit diesem Bebauungsplan jedoch diverse Einwirkungen berücksichtigt werden müssen, soll von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht werden.

Nähere Informationen werden in der Sitzung am 21.09.2015 durch das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung Vorentwurf
2. Begründung Vorentwurf