

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

Vorlage-Nr.: 2016/194

freigegeben am **09.01.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 22.11.2016

Aufstellung des Bebauungsplans 104 B - Nethener Weg/Feldrosenweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.01.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.01.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 104 B mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde beabsichtigt, im Ortsteil Hahn-Lehmden weitere Flächen für Wohnbauzwecke zur Verfügung zu stellen. Im Zuge der Veräußerung des in diesem Jahr freigegebenen Baugebietes „Ostermoor II – Ligusterweg“ lagen deutlich mehr Bewerbungen vor als Grundstücke zur Verfügung standen.

Um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu begegnen und den Ort Hahn-Lehmden bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, soll die ehemalige Baumschulfläche am Nethener Weg für die Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich bereitgestellt werden, um ab 2018 weitere Wohnbaugrundstücke vermarkten zu können. Die ehemalige Baumschulfläche stellt eine der wenigen Möglichkeiten dar, im Rahmen der Innenverdichtung eine Ortsentwicklung voranzutreiben.

Der Bebauungsplan 104 B umfasst eine ca. 2,4 ha große Fläche zwischen dem Ligusterweg, Am Ostermoor und Rotdornweg, die sich derzeit als Brachfläche bzw. ehemalige Baumschulfläche / Wald darstellt.

Der Vorentwurf sieht vor, dass im Einmündungsbereich der neuen Planstraße zwei Grundstücke zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten und im übrigen Geltungsbereich Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten entstehen können. Eine im Übergang zur nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung vorhandene Wallhecke sowie zwei größere Einzelbäume im Plangebiet werden zur Erhaltung festgesetzt.

Um ein möglichst verträgliches Eingliedern des neuen Wohngebietes in die umgebende Wohnbebauung zu garantieren, werden dieselben örtlichen Bauvorschriften und Baumaßzahlen wie im benachbarten Baugebiet am Ligusterweg festgesetzt. Lediglich die zwei Mehrfamilienhausgrundstücke direkt am Nethener Weg können in zweigeschossiger Bauweise realisiert werden, allerdings ist auch hier die Traufhöhe von max. 4,50 m einzuhalten.

Die ehemalige Baumschulfläche ist als Wald i. S. d. Waldgesetzes zu beurteilen, sodass für die Umwandlung in eine Wohnbaufläche eine Ersatzaufforstung vorzunehmen ist. Eine solche wurde bereits auf zwei Grundstücken am Wiesenweg sowie auf einem weiteren Grundstück hinter dem Baugebiet an der Graf-Johann-Straße im Ortsteil Hankhausen II vorgenommen. Die dortigen Aufforstungen können diesem Bebauungsplan als Ersatzmaßnahme angerechnet werden.

Da sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der A 29 befindet und auch vom Nethener Weg Verkehrslärmemissionen ausgehen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für die Wohnräume getroffen.

Nähere Erläuterungen werden im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht mit Anlagen