

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

**Vorlage-Nr.: 2017/118**

freigegeben am **19.07.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 12.07.2017**

### **Aufstellung Bebauungsplan 104 B - Nethener Weg/Feldrosenweg**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.08.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.08.2017	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 07.08.2017 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 104 B mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
1. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

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, Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern bereitgestellt werden. Auf die bisherigen Beratungen wird insoweit verwiesen (s. Vorlage 2016/197).

Nachdem im Januar 2017 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, ist zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden.

Vonseiten der Öffentlichkeit wurden Hinweise und Anregungen zu den Themenbereichen Erschließung und Höhenentwicklung, Baugestaltung und zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern vorgebracht.

Die vollständigen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge sind der Anlage 4 zu entnehmen.

Hinsichtlich der Erschließung wurde auf das natürliche Gefälle und dadurch bedingte Höhenunterschiede zu benachbarten Wohngebieten aufmerksam gemacht. Um hier ein möglichst verträgliches Angleichen der Grundstückshöhen zu erzielen, wird die Bezugsebene für die Sohlplatte eines jeden Grundstücks einzeln festgesetzt. Ebenfalls zur Angleichung an die benachbarten Wohngebiete werden die örtlichen Bauvorschriften und maximalen Trauf- und Firsthöhen angepasst.

Die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern stellt sich als verträglich dar, da eine einheitliche maximale Trauf- und Firsthöhe in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten überdimensionierte und unverhältnismäßige Baukörper verhindert. Mit den örtlichen Bauvorschriften, in denen unter anderem Vorgaben zur Dachneigung getroffen werden, wird die harmonische Gesamtwirkung des Wohngebietes gewahrt.

Die Träger öffentlicher Belange haben insbesondere auf redaktionelle Änderungen, Aspekte der Erschließung und die Waldkompensation hingewiesen. Die vollständigen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge sind ebenfalls der Anlage 4 zu entnehmen.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 07.08.2017 gegeben.

Bevor der Satzungsbeschluss gefasst werden kann, sind die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltbericht
4. Abwägungsvorschläge