

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

Vorlage-Nr.: 2017/153

freigegeben am **11.09.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in:

Datum: 01.09.2017

Zustimmung zum Bauantrag des Grundstücks des ehemaligen Hahner Hofes

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.09.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.09.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt.

Sach- und Rechtslage:

Bekanntermaßen beabsichtigt der Eigentümer des ehemaligen „Hahner Hofes“, das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen, nachdem das Gebäude im Oktober 2016 abgerissen wurde. Als Folgenutzung ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer rückwärtigen Kfz-Werkstatt sowie einer Kfz-Waschanlage geplant. Hierfür hat der Eigentümer einen Bauantrag eingereicht.

Die Gemeinde Rastede ist seit Herbst 2015 bestrebt, für den Bereich zwischen Am Sternbusch, Wilhelmshavener Straße, der Bahnlinie und in der Senke den Bebauungsplan 106 aufzustellen. Das Verfahren konnte aufgrund von planungsrechtlichen Bedenken der Deutschen Bahn AG bisher noch nicht fortgeführt werden. Konkret hat die Deutsche Bahn AG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht, dass der rückwärtige Bereich (Zur Waage) noch für Bahnbetriebszwecke gewidmet ist und es somit zunächst einer Freistellung durch das Eisenbahnbundesamt bedarf, bevor ein gemeindlicher Bebauungsplan Rechtskraft erlangen kann. In diversen Abstimmungsgesprächen haben sich die Gemeinde und der Bauherr um die Zustimmung der betroffenen (Bahn-)Unternehmen bemüht, damit vor dem Eisenbahnbundesamt eine Freistellung erreicht werden kann. Dort ist seit Anfang 2017 nunmehr ein formelles Verfahren anhängig, welches bisher allerdings noch nicht abgeschlossen werden konnte. Insoweit bleibt abzuwarten, ob und gegebenenfalls wann die Freistellung von den Bahnbetriebszwecken ausgesprochen wird und in der Folge das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 106 fortgeführt werden kann.

Solange der Bebauungsplan 106 nicht rechtskräftig ist, ist das Baugrundstück als unbepannter Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Danach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der Bauantrag beinhaltet ein um ca. 17 m von der Straße zurückversetztes Wohn- und Geschäftshaus in zweigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss (Gesamthöhe 12,63 m) sowie daran anschließend parallel zur Straße „Zum Haltepunkt“ eine Kfz-Werkstatt mit kleiner Waschanlage. Das Wohn- und Geschäftshaus soll in rot-buntem Klinker bzw. hellem Putz im Staffelgeschoss und einer Dachneigung von 25-30° errichtet werden, die Werkstatt soll in weißgrauen Sandwichpaneelen und einer Dachneigung von 15° errichtet werden (s. Anlage 2). Neben der Kfz Werkstatt sollen im Erdgeschoss ein Verkaufsraum für PKW sowie Räumlichkeiten für eine Bank entstehen (s. Anlage 3). Im ersten Obergeschoss sollen drei Wohnungen und im Staffelgeschoss zwei weitere Wohnungen entstehen. Die überwiegende Anzahl der hierfür erforderlichen Parkplätze soll entlang der Straße Zum Haltepunkt und im rückwärtigen Bereich (Zur Waage) geschaffen werden. Vor dem Gebäude soll entlang der Wilhelmshavener Straße eine PKW-Ausstellungs- und eine kleinere Parkplatzfläche entstehen (s. Anlage 1).

Entlang der Wilhelmshavener Straße im Kern der Ortschaft Hahn-Lehmden befinden sich bereits Wohn- und Geschäftshäuser sowie Handwerksbetriebe, sodass sich die Art der geplanten Nutzung in die Umgebung einfügt. Da bereits zweigeschossige Gebäude vorhanden sind, würde sich das geplante Wohn- und Geschäftshaus auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Die Bauweise mit rot-buntem Klinker sowie hellem Putz entspricht der gängigen Bauweise in Hahn-Lehmden, auch grau bzw. anthrazitfarbene Dächer sind bereits vorhanden. Die zu überbauende Grundstücksfläche entspricht ebenfalls der Struktur der umliegenden Grundstücke. Insoweit ist festzustellen, dass sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen wird.

Unabhängig von der derzeitigen planungsrechtlichen Situation wurde das Bauvorhaben dahingehend geprüft, ob es mit den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes 106 übereinstimmt. Der bereits vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes 106 (s. Vorlage 2015/144) hat eine zweigeschossige Bauweise (zuzüglich Staffelgeschoss) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m sowie geneigte Dächer mit mindestens 15° Dachneigung vorgesehen. Der eingereichte Bauantrag erfüllt diese Festsetzungen.

Auch in Bezug auf die Dorfentwicklungsplanung Rastede-Nord kann das geplante Bauvorhaben als verträglich angesehen werden. In Projekt 23 ist die Entwicklung eines Dorfplatzes in Hahn-Lehmden vorgesehen. Zwar wurde in diesem Rahmen eine Planung entwickelt, wonach vor dem neuen Gebäude ein kleiner Dorfplatz entstehen sollte. Allerdings konnte durch die Gemeinde eine deutlich größere Fläche im Einmündungsbereich des Nethener Weges akquiriert werden, sodass der geplante Dorfplatz nicht weiter auf dem Grundstück des ehemaligen Hahner Hofes entstehen muss.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag gegenüber dem Landkreis Ammerland zu erklären.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Ansichten
3. Grundriss Erdgeschoss