

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

Vorlage-Nr.: 2018/127

freigegeben am **05.06.2018**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 31.05.2018

Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan 111 in Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	18.06.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.06.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan 111 wird auf Basis der Variante 1 ausgearbeitet.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge einer Innenentwicklung soll die ehemalige Baumschulfläche im Einmündungsbereich Wilhelmshavener Straße / Nethener Weg für verschiedene Nutzungen bereitgestellt werden. Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Rastede-Nord wurde dieser Bereich als Entwicklungsfläche erkannt und die Idee aufgenommen, dort neben der Schaffung von Wohnbauflächen auch einen Dorfplatz anzulegen.

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 111 umfasst daher auch wesentliche Teile der im Dorfentwicklungsplan unter Projekt 12 (Bereitstellung von Flächen für den zentralen Siedlungs- und Mietwohnungsbau in Hahn-Lehmden) und Projekt 23 (Entwicklung eines Dorfplatzes als Kommunikationsort und Aktionsraums) skizzierten Maßnahmen für den Ort Hahn-Lehmden. Auf die Ausführungen des Dorfentwicklungsplans wird insoweit verwiesen (vgl. Vorlage 2016/163).

Den Ideen des Dorfentwicklungsplans folgend hat die Verwaltung zwei städtebauliche Konzepte ausarbeiten lassen.

Beide Varianten haben gemein, dass sie im Einmündungsbereich einen Dorfplatz mit ca. 3.800 m² Grundfläche vorsehen. Die Gestaltung und Nutzung des Dorfplatzes ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens und wird daher im Rahmen dieser Beratung nicht näher betrachtet. Die Detailplanung des Dorfplatzes wird im Arbeitskreis Dorfentwicklung erarbeitet und wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 27.08.2018 vorgestellt werden.

In beiden Varianten werden die im Geltungsbereich vorhandenen Bestandsbebauungen und die Planung einer mindestens fußläufigen Verbindung zwischen Nethener Weg und Spillestraße berücksichtigt.

Die Varianten unterscheiden sich in folgenden Punkten:

Variante 1

Das Wohngebiet wird über eine neue Planstraße erschlossen, die sowohl an den Nethener Weg als auch die Spillestraße anbindet und somit eine neue Verbindung dieser beiden Straßen darstellt. Es könnten im südwestlichen Teilbereich 14 neue Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Entlang der Wilhelmshavener Straße und am Dorfplatz könnten 5 Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser oder auch Mehrfamilienhäuser entstehen.

Variante 2

Das Wohngebiet wird über eine Planstraße erschlossen, die vom Nethener Weg abzweigt und mit einer Wendeanlage abschließt. Von dort führt ein Fuß- und Radweg zur Spillestraße. Es könnten 14 neue Grundstücke für Einzelhäuser und 5 Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser oder auch Mehrfamilienhäuser entstehen.

Die Variante 1 stellt mit 14.327 m² baulicher Entwicklungsfläche und 5.752 m² öffentlicher Verkehrsfläche die bestmögliche Ausnutzung des Plangebiets dar. Die gradlinige Straßenführung ermöglicht gängige Grundstückszuschnitte und vermeidet private Erschließungswege zu Hintergrundstücke. Die Anbindung der Erschließungsstraße sowohl an den Nethener Weg als auch die Spillestraße führt zu einer Verteilung der Verkehre. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Variante 1 als Grundlage für den Bebauungsplan 111 auszuwählen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Variante 1
2. Variante 2