

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

Vorlage-Nr.: 2018/172

freigegeben am **08.08.2018**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 03.08.2018

Aufstellung des Bebauungsplans 111 in Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.08.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.09.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans 111 mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen. Dem Vorentwurf wird zugestimmt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch abgesehen.
3. 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:

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 Bebauungsplans 111 umfasst daher 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).

Mit dem Bebauungsplan 111 werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohngebiet sowie den Dorfplatz geschaffen. Die Detailplanung des Dorfplatz-

zes ist nicht Inhalt des Bebauungsplans, sondern erfolgt über eine gesonderte Beratung (s. Vorlage 2018/171).

Die Wohnbauflächen wurden in Anlehnung an das im Juni beschlossene städtebauliche Konzept in den Bebauungsplan 111 übernommen. Danach sind entlang der Wilhelmshavener Straße Mischgebietsflächen mit zweigeschossiger Bauweise vorgesehen, wobei die Gebäudehöhe 9,50 m nicht überschreiten darf.

Entlang des Dorfplatzes sind zwei Wohngrundstücke für Mehrfamilienhäuser mit max. 8 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise zulässig, wobei auch hier die Gebäudehöhe von 9,50 m nicht überschritten werden darf. Die übrigen Wohngrundstücke sind mit Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise zu bebauen. Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird eine ortsübliche Gestaltung (wie auch in den Neubaugebieten am Ligusterweg und Feldrosenweg) erzielt.

Durch die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen und zusätzlich je Baugrundstück neu zu pflanzenden Laub- und Obstbäumen (1 Baum je Grundstück) wird ein begrüntes Wohngebiet in zentraler Ortslage entstehen.

Aufgrund der Lärmemissionen der Wilhelmshavener Straße wird für das Mischgebiet an der Wilhelmshavener Straße die Errichtung der Außenwohnbereiche ausgeschlossen werden müssen. Aufgrund der üblichen Ausrichtung von Terrassen oder Balkonen in Südwest-Lage ist jedoch davon auszugehen, dass dies nicht zu größeren Einschränkungen führen wird.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Plangebiet als ehemalige Baumschulfläche zu bewerten, die sich zu einem Wald entwickelt hat. Insoweit müssen zur Kompensation an anderer Stelle ca. 1,88 ha Wald neu angelegt werden. Dabei sind auch 80 Exemplare der geschützten Stechpalme, die sich derzeit im Plangebiet befindet und dort für die Erschließungsarbeiten entnommen werden müssen, neu anzupflanzen.

Innerhalb des Plangebietes wurde eine Erfassung der Brutvögel vorgenommen, die bis Herbst 2018 noch fortgeführt wird. Für das Plangebiet wurde ein Besiedlungspotenzial von 34 Spezies ermittelt. Dieses setzt sich vornehmlich aus allgemein häufigen und verbreiteten, ungefährdeten Vogelarten zusammen. Das Plangebiet ist als Funktionsraum von allgemeiner Bedeutung zu bewerten, in dem allerdings auch Vögel der Vorwarnliste sowie Status 3-Vögel der Roten Liste vorkommen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind die Baumfäll- und Rodnungsarbeiten nur in den Wintermonaten durchzuführen und vorhandene Laubbäume, soweit möglich, zu erhalten. Zudem sind Nisthilfen für die Arten Star, Grau- und Trauerschnäpper, Bluthänfling und Waldohreule anzulegen. Dies erfolgt im Plangebiet bzw. im Waldgebiet westlich des Wiesenwegs/ Ligusterwegs.

Zudem wird im September 2018 noch das Vorkommen von Fledermäusen erfasst. Die Ergebnisse werden in den Entwurf eingearbeitet und im Rahmen der nächsten Beratung vorgestellt.

Der Bebauungsplan 111 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Hiernach *kann* von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der planerisch zu bewältigenden Themen Lärm, Dorfplatz und Naturschutz soll von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung zu verzichten, jedoch kein Gebrauch ge-

macht werden, sodass als Beschlussvorschlag die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung aufgenommen ist.

Nähere Informationen werden in der Sitzung am 27.08.2018 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung – Vorentwurf
2. Begründung – Vorentwurf
3. Anlagen zur Begründung