

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

Vorlage-Nr.: 2018/189

freigegeben am **06.09.2018**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 04.09.2018

Aufstellung Bebauungsplan 106 - Ortsmitte Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	17.09.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.09.2018	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 17.09.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 106 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wird zugestimmt.
3. 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.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 106 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes im Ortskern Hahn-Lehmden geschaffen werden.

Hierdurch soll die Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentral-örtlichen Funktionen des Grundzentrums Hahn-Lehmden gestärkt werden, indem mischgebietstypische Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Diese Entwicklungsziele wurden bereits im Dorfentwicklungsplan Rastede-Nord definiert und führten bereits 2015 zu einem Aufstellungsbeschluss.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange erging dann eine Stellungnahme der Deutschen Bahn, die darauf hinwies, dass sämtliche rückwärtige Flächen zwischen den vorhandenen Wohnhäusern und der Bahnlinie noch nicht „von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden“. Diese Flächen befanden sich ursprünglich im Eigentum der Deutschen Bahn und waren für die Verladung von Transformatoren für die umliegenden Umspannwerke vorgesehen.

Solange die „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ nicht förmlich erteilt wird, kann ein gemeindlicher Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden. Insoweit haben die mittlerweile privaten Flächeneigentümer sowie die Gemeinde nach langwierigen Vorabstimmungen mit der Deutschen Bahn einen Antrag auf Freistellung beim Eisenbahnbundesamt gestellt. Die Freistellung wurde letztendlich in 2018 erteilt, sodass einer Fortführung des Bauleitplanverfahrens nunmehr keine eisenbahnrechtlichen Belange mehr entgegenstehen.

Auf dieser Basis wurde daher der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Im Vergleich zum Vorentwurf aus 2015 sieht der aktuelle Entwurf nicht mehr vor, auf dem Grundstück des ehemaligen Hahner Hofes einen „kleinen Dorfplatz“ zu errichten, da zwischenzeitlich die Planungen für einen vollwertigen Dorfplatz im Einmündungsbereich des Nethener Wegs verfestigt wurden (vgl. Bebauungsplan 111 und Dorfentwicklungsplan).

Als weitere Änderung gegenüber dem Vorentwurf wurde die Festsetzung einer Traufhöhe von max. 6,50 m in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurden örtliche Bauvorschriften zur farblichen Gestaltung von Fassaden und Dächern aufgenommen, die sich an den Gestaltungsvorgaben im Dorfentwicklungsplan orientieren (vgl. Dorfentwicklungsplan ab Seite 84, Vorlage 2016/163). Durch diese Festsetzung soll die Beibehaltung des dörflichen Charakters forciert werden.

Weitere wesentliche Stellungnahmen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht eingegangen. Soweit dem Entwurf zugestimmt wird, kann jetzt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung – Entwurf
3. Begründung – Entwurf