

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

Vorlage-Nr.: 2019/084

freigegeben am **29.04.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 23.04.2019

Aufstellung Bebauungsplans 106 - Ortsmitte Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.05.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.05.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	25.06.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 13.05.2019 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Der Bebauungsplan 106 mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Sach- und Rechtslage:

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

Hierdurch wird die Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der zentral-örtlichen Funktionen des Grundzentrums Hahn-Lehmden gestärkt, 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.

Um auch die rückwärtig zur Bahnlinie liegenden Flächen in die Bauleitplanung einbeziehen zu können, war die Freistellung von Bahnbetriebszwecken erforderlich. Diese wurde zwischenzeitlich für das Plangebiet erteilt, sodass das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden konnte.

Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet festgesetzt, in dem eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 13,00 m und einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m zulässig ist. Zum Erhalt des dörflichen Charakters werden angelehnt an die Gestaltungsmerkmale aus dem Dorfentwicklungsplan weitere örtliche Bauvorschriften verbindlich vorgegeben.

Die örtlichen Bauvorschriften sehen eine Mindestdachneigung von 15° vor, wobei die Dächer nur in rot bis rotbraunen oder anthrazit Tönen gestaltet sein dürfen. Die Fassaden sind aus rot bis rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen, wobei 30 % der Fassade auch aus Holz oder hellem Klinker hergestellt sein dürfen.

Zuletzt wurde aufgrund von Ergänzungen der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt (s. Vorlage 2019/009). Vonseiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht. Der Landkreis Ammerland und die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer begrüßen die ergänzten Festsetzungen. Somit kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Berichtigung Flächennutzungsplan