

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2019/009

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 23.05.2019

Bearbeiter-in/Tel.: Herr Gronde / 604-610

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	03.06.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	20.08.2019	nicht öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 165 - Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße - sowie dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 76 hier: Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes und der darauf fußenden Vorentwürfe der Bauleitplanungen sowie Beschlussfassung über die Einleitung des Vorverfahrens**

### Beschlussvorschlag:

1. Es wird die Durchführung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 – Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Ziel ist insbesondere die Schaffung neuer Wohnbauflächen.
2. Das städtebauliche Konzept sowie die hierauf fußenden Vorentwürfe der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 165 – Aschhausen, östlich der Wiefelsteder Straße – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden gutgeheißen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

### Sachverhalt:

In der Ortschaft Aschhausen wurden zum Zwecke der Entwicklung von Wohnbauland durch die Gemeinde Flächen angekauft. Die Flächen sind gelegen östlich der Wiefelsteder Straße, nördlich der Heinrichstraße.

Auf die Beschlussfassung über den Ankauf von Rohbauland im Verwaltungsausschuss am 12.06.2018 (83/VA, 6.9 d. N.) wird verwiesen. Die sich daraus für eine Entwicklung als Wohnbauland ergebenden Flächen sind in dem als **Anlage 1** dieser Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet und haben eine Größe von insgesamt rd. 6,5 ha. Enthalten sind darin auch im Randbereich gelegene Flächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, städtebaulich aber im Rahmen der Bauleitplanung überplant werden sollten. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die Grundstücke Herbartstraße 1 und Heinrichstraße 4. In der Sitzung wird die Verwaltung hierauf näher eingehen.

Mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und den daraus entwickelten Bauleitplanungen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) wurde das Büro Diekmann, Mosebach und Partner aus Rastede beauftragt.

Das städtebauliche Konzept sowie die Vorentwürfe der Bauleitplanungen sind dieser Beschlussvorlage als **Anlagen 2 und 3** beigelegt. In der Sitzung werden diese ausführlich vorgestellt und erläutert.

Insgesamt sieht das Konzept bis zu 88 Wohneinheiten vor. Hierbei sind sowohl Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser bzw. Kettenhäuser sowie Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass damit den Zielen der Verdichtung und der Möglichkeit der Schaffung kostengünstigen Wohnraums Rechnung getragen werden kann. Auf das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises wird verwiesen.

Vorgeschlagen wird von der Verwaltung auch bei diesem Neubaugebiet die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung. Um jedoch den Wünschen nach einer zeitgemäßen Architektur und den heutigen Anforderungen an eine energetische Bauweise gerecht zu werden wurden diese in Teilbereichen etwas „aufgelockert“. Die Verwaltung wird in der Sitzung auf die Regelung ebenfalls gesondert eingehen.

Im südöstlichen Plangebiet ist die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Auf die Beratungen in der Sitzung des Straßen- und Verkehrsausschusses am 07.05.2019 wird Bezug genommen.

Vor dem Hintergrund der begrenzten Kapazitäten im Bereich der Kindertagesstätten ist eine Realisierung des Baugebietes in mehreren Abschnitten möglich. Die Notwendigkeit sowie die Möglichkeiten der Schaffung weiterer Unterbringungsmöglichkeiten werden im weiteren Verfahren geprüft. Die Abschnitte in dem neuen Baugebiet sollten zudem vor dem Hintergrund der begrenzten Kapazitäten möglichst wenige Bauplätze umfassen. Es kann außerdem sinnvoll sein, den Verkauf der einzelnen Bauabschnitte zeitlich zu strecken.

Ziel der Beratungen soll sein, die Vorentwurfsplanungen gutzuheißen und hieran die Öffentlichkeit und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Neben dem Aushang der Planungen im Rathaus soll die Öffentlichkeit auch in Form einer Einwohnerinformationsversammlung beteiligt werden.

Die Bauleitplanverfahren werden zweistufig durchgeführt. D. h. nach der Durchführung des vorgeschlagenen Vorverfahrens werden die Planungen nach einer erneuten Beratung in den gemeindlichen Gremien öffentlich ausgelegt. Die Erschließung des Baugebietes im Erstausbau wird vorbehaltlich der Entscheidung im Rahmen der Haushaltsplanberatungen voraussichtlich im Herbst 2020/Frühjahr 2021 vorgenommen werden können.

#### **Externe Anlagen:**

- Übersichtsplan
- Städtebauliches Konzept sowie Vorentwürfe der Bauleitplanungen (Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes)