

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2018/028	
Federführung:	Status: öffentlich	
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 04.04.2018	
	Verfasser: Andreas Pante	
	AZ: pa/bt	
Bebauungsplan Nr. 48 B "Maschweg" -Entwurfs- und Auslegungsbeschluss-		
Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	19.04.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	24.05.2018	nicht öffentlich

Haushaltsmittel
☐ stehen bei Konto _____ zur Verfügung
☐ sind ☐ überplanmäßig / ☐ außerplanmäßig bereitzustellen
☐ Deckungsvorschlag:
☐ Sonstiges
☒ Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften
☐ ist nicht erforderlich
☒ wird noch vorgenommen
☐ ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerns von Bad Essen, südlich der „Lindenstraße“, östlich der „Dorfstraße“, nördlich des „Maschweges“ und westlich der Straße „Im Südfeld“. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,81 Hektar.

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlichen Flächen und grenzt im Norden direkt an die Straße „Lindenstraße“ und „Obrockskamp“. Im Osten befindet sich ein Wohnbaugebiet in dem schon Erschließungsstraßen bis an die Plangebietsgrenze sowohl im Bebauungsplan als auch in der Örtlichkeit vorhanden sind. Südlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Kinderspiel- und Bolzplatz. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Verbrauchermarkt mit Bäckerei. Im südwestlichen und südöstlichen Bereich sind außerhalb des Plangebietes landwirtschaftliche Gehöfte vorhanden.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Bad Essen, soll das Plangebiet für die Schaffung von Wohnbaugrundstücken entwickelt werden. Da bereits bestehende Baugebiete nahezu verkauft sind, soll der Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch das Plangebiet gedeckt werden. In diesem Zusammenhang soll an der „Lindenstraße“ zur Deckung von Wohnbau bzw. gewerblichen Grundstücken ein Mischgebiet entwickelt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) (23. bzw. 30. Änderung des FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) und im Norden an der „Lindenstraße“ als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Süden ist für den Kinderspiel- und Bolzplatz eine Grünfläche

und östlich des Plangebietes ebenfalls eine Wohnbaufläche dargestellt, aus der der Bebauungsplan Nr. 48 A „Maschweg – Ost“ im Jahr 2001 entwickelt wurde. Dieser Bebauungsplan ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden und dient der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Wohnbebauung als Fortsetzung und Ergänzung des bestehenden Wohngebietes nach Westen. Das östlich angrenzende Wohnbauggebiet besteht aus Einzel- und Doppelhäusern.

Entwickelt aus dem FNP, kann eine gemischte Baufläche an der „Lindenstraße“ mit Gewerbe- und Wohnnutzung entstehen.

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbauggebietes erfolgt von der Straße „Obrockskamp“, die auf die „Lindenstraße“ mündet. Von der Straße „Obrockskamp“ wird Richtung Süden das Plangebiet mit entsprechenden Planstraßen verkehrlich erschlossen. Vom bestehenden Bauggebiet im Westen sind bereits zwei Planstraßen für das Plangebiet vorgesehen. Das Mischgebiet wird von der „Lindenstraße“ direkt angeschlossen. Weitere innere Erschließungen, auch zukünftig nach Westen, können dem Planteil entnommen werden. Auch ist im Plangebiet die fußläufige Verbindung zur „Lindenstraße“, zum Kinderspielplatz und zum vorhandenen Wohngebiet zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan Nr. 48 A „Maschweg – Ost“ ist für die Oberflächenentwässerung ein Regenrückhaltebecken angelegt worden, welches noch Kapazitäten für das Plangebiet hat. Für die Entsorgung des Plangebietes sind entsprechende Schmutz- und Regenwasserleitungen zu planen.

Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) ist für den notwendigen Flächenerwerb verantwortlich und trägt die Kosten für das Verfahren und auch die Gesamterschließung. Die entsprechenden städtebaulichen Durchführungsverträge werden im Laufe des Verfahrens aufgestellt und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Von der Niedersächsischen Landgesellschaft wurden die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 48 B „Maschweg“ erarbeitet, die in der Anlage beigefügt sind. Zudem fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zwischen dem 04.08.2017 und 11.09.2017 statt.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 B „Maschweg“, Eielstädt, in der vorgelegt Fassung/mit folgenden Änderungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Anlagen:

- Anlage 1: B-Plan Entwurf
- Anlage 2: B-Plan Erläuterungen
- Anlage 3: B-Plan Erläuterungen
- Anlage 4: Aufteilungsentwurf
- Anlage 5: Textliche Festsetzung