

# Gemeinde Holm

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 415/2013/HO/BV

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 25.02.2013
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Holm Gemeindevertretung Holm		öffentlich öffentlich

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 -Alte Mühle- für das Gebiet südwestlich der Straße Achter de Möhl und östlich der Wedeler Chaussee (B431)**

#### **Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:**

Der grundsätzliche Sachverhalt ist bereits der Beschlussvorlage 414/2013 (12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Holm) zu entnehmen.

Die Gemeinde Holm plant neue Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 auszuweisen. Durch den Bebauungsplan Nr. 26 soll eine Abrundung und Nachverdichtung erfolgen. Die Gemeinde plant die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen selbst zu erschließen und einen Großteil der Flächen im Anschluss auch selbst zu vermarkten. Über die Vergabekriterien wird zu einem späteren Zeitpunkt zu beraten sein.

Das Erschließungskonzept sieht eine verkehrliche Erschließung von der Bundesstraße vor. Eine gesonderte Erreichbarkeit von der Straße Achter de Möhl ist nur für Fußgänger und Radfahrer angedacht, da ansonsten damit gerechnet werden muss, dass die neue Planstraße erheblichen Verkehr aus dem Wohngebiet Achter de Möhl aufnehmen muss. Die Erschließungsstraße mündet im weiteren Verlauf in einem Wendehammer, von dem aus 2 Stichwege zur Erschließung weiterer Grundstücke abgehen. Am Wendehammer können auch öffentliche Stellplätze vorgesehen werden.

Ein konkreter Bebauungsplanentwurf wird üblicherweise erst nach Fassung eines Aufstellungsbeschlusses durch das Planungsbüro erarbeitet. Dennoch sieht das städtebauliche Konzept bereits einige MÖGLICHE Festsetzungen vor. Danach soll ein allgemeines Wohngebiet als Gebietstyp festgesetzt werden. Der Name des Bebauungsplanes könnte sich an dem früheren Vorhandensein einer Mühle orientieren und demzufolge „Alte Mühle“ heißen. Das Konzept sieht eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Aufgrund der schwierigen Zuschnittsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke wird eine Reduzierung der Mindestgrundstücksgrößen auf 500m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser und 750m<sup>2</sup> (375m<sup>2</sup>) für Doppelhäuser empfohlen. Weite-

re Festsetzungen sollten sich an den zuletzt getroffenen Regelungen für Wohngebiete in Holm orientieren (2 Stellplätze, GRZ 0,3, Mindestdachneigung, Grundstückseinfriedungen).

Eine wichtige planungsrechtliche Entscheidung wird aus Sicht der Verwaltung die Festlegung der Geschossigkeit (I oder II) und die Festlegung der möglichen Wohneinheiten je Gebäude sein. Durch die Festlegung der Geschossigkeit wird die mögliche Obergeschossfläche und die damit im Zusammenhang stehende Kubatur der Wohnhäuser geregelt. Die Anzahl der Wohneinheiten stellt klar, ob auch Gebäude mit mehr als 1 Wohneinheit bei Einfamilienhäusern bzw. mehr als 2 Wohneinheiten bei Doppelhäusern entstehen können. Ggf. könnte hier auch eine Regelung dahingehend erfolgen, dass neben der jeweiligen Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit (beispielsweise) bis zu 60m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig ist.

Das erste städtebauliche Konzept wird durch das Büro Elbberg im Rahmen der Bauausschusssitzung vorgestellt. In diesem Zusammenhang können bereits Anregungen zu möglichen späteren Festsetzungen erfolgen. Der darauf basierende Entwurf wird dann nach Durchführung der so genannten frühzeitigen Beteiligungen den Gremien der Gemeinde erneut zur Beratung vorgelegt.

#### **Finanzierung:**

Für die Durchführung der Bauleitplanung (F-Plan+B-Plan) inkl. notwendiger Fachgutachten werden Kosten in Höhe von ca. 20.000 EUR erwartet. Die Mittel wurden bereits im Haushalt 2013 eingeplant.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet südwestlich der Straße Achter de Möhl und östlich der Wedeler Straße (B 431) wird ein B-Plan mit der Nummer 26 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
  - Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet)
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll die Planungsgruppe Elbberg aus Hamburg beauftragt werden.
4. Mit der Planung und Durchführung der notwendigen Erschließungsanlagen soll das Ingenieurbüro Lenk+Rauchfuß aus Rellingen beauftragt werden.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll

im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.

6. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

---

Rißler

**Anlagen:**

- Lageplan
- Entwurf städtebauliches Konzept