

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/0281/2021-2026
öffentlich
07.11.2022

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	17.11.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	24.11.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
Bebauungsplan Nr. 129 "Sage - Sager Straße" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussempfehlung:

Für den im anliegenden Kartenausschnitt gekennzeichneten Bereich soll der Bebauungsplan Nr. 129 „Sage – Sager Straße“ aufgestellt werden.

Das Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Auf dem Gelände der ehemaligen Raststätte „B 69“ in Sage befinden sich neben dem Gebäude der Gaststätte „Lounge B69“ mehrere Hallen einer LKW-/Kfz-Werkstatt. Das Gelände ist großflächig asphaltiert. Insgesamt macht das Gelände, im direkten Ortseingang von Sage, einen negativen Eindruck.

Nördlich angrenzend hat der Sager Tennisverein sein Vereinsgelände mit Spielflächen und einem Vereinsheim. Entlang der Straße „Bei der Friedenseiche“ befinden sich Wohnhäuser.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich derzeit als „Sondergebiet Raststätte“ ausgewiesen. Lediglich zwei Grundstücke an der Straße „Bei der Friedenseiche“ sind als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Hier findet jedoch lediglich eine Wohnnutzung statt. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Nach der Abstufung der Bundesstraße 69 zur Landesstraße 870 ist der Bedarf für eine Raststätte nicht mehr gegeben. Auch die weiteren Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit einem Sondergebiet „Raststätte“ nicht vereinbar. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist in diesem Bereich deutlich erkennbar.

Im Zuge der Dorferneuerung Sage/Sage-Haast wurden im Bereich der Sager Straße (L 870) deutliche gestalterische Defizite festgestellt. Insbesondere die großflächig versiegelten Gewerbeflächen der ehemaligen Raststätte sorgen hier für eine Aufweitung des Straßenraumes und dadurch zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten.

Um der städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzutreten und gleichzeitig den südlichen Ortseingang von Sage weiter aufzuwerten sollen mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Sage - Sager Straße“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Gleichzeitig soll im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ aufgestellt werden. Da sich die Fläche nach einer ersten schalltechnischen Untersuchung, bei der erhebliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt wurden, nicht als allgemeines Wohngebiet ausweisen lässt, soll eine Ausweisung als Dorfgebiet (MD) mit der Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgen.

Ein Übersichtsplan ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0281/2021-2026 beigelegt.

Das Planungskonzept sieht vor, die vorhandenen Werkstattgebäude und Nebenanlagen abzureißen und alle versiegelten Flächen zurückzubauen. Entsprechende Gespräche werden mit dem Eigentümer der Flächen bereits geführt.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches werden umliegende landwirtschaftliche Betriebe mit in die Planung aufgenommen. Für diese ergeben sich durch die Erweiterung des Geltungsbereichs keine Änderungen. Durch die Festsetzungen soll sich der Bereich in die vorhandene dörfliche Umgebung optimal einfügen. Eine verkehrliche Erschließung des Geländes ist sowohl über die „Sager Straße (L 870)“ als auch über die Straße „Unter den Buchen“ möglich.

Sowohl die Wohnnutzungen an den Straßen „Bei der Friedenseiche“ und „Unter den Buchen“ wie auch die Nutzung des Vereinsheimes und der Tennisplätze des Sager Tennisvereines werden planungsrechtlich abgesichert.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im anliegenden Kartenausschnitt gekennzeichneten Bereich soll der Bebauungsplan Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ aufgestellt werden.

Das Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist durchzuführen.

BPlan_Geltungsbereich Nr. 129_Sage_Sager Straße