

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/0316/2021-2026
öffentlich
13.01.2023

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	23.02.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	09.03.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:

92. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Sage - Sager Straße" - Annahme als Vorentwurf

Beschlussempfehlung:

Die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Vorentwurf angenommen.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 die Aufstellung der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Sage – Sager Straße“ beschlossen.

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 Herabstufung 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.

Der vorher in der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Sondergebiet Ratsstätte“ ausgewiesene Bereich, soll zukünftig als „Gemischte Wohnbaufläche“ (M) dargestellt werden. Damit wird die Voraussetzung für das parallel im Bebauungsplan festzusetzende Dorfgebiet (MD) geschaffen.

Der Vorentwurf ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0316/2021-2026 beigelegt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch das Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Vorentwurf angenommen.

92. FNP Änd. Planzeichnung VE