

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/0338/2021-2026
öffentlich
09.02.2023

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

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 129 "Sage - Sager Straße" - Annahme als Vorentwurf

Beschlussempfehlung:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 129 „Sage – Sager Straße“ wird angenommen.

Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Sach- und Rechtslage:

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

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände im südlichen Plangebiet derzeit als Sondergebiet „Raststätte“ ausgewiesen. Da nach der Abstufung der Bundesstraße 69 zur Landesstraße 870 der Bedarf an der Raststätte nicht mehr gegeben ist und auch die weiteren Nutzungen innerhalb des südlichen Geltungsbereiches mit dem Sondergebiet „Raststätte“ nicht vereinbar sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der 92. Änderung angepasst.

Nördlich angrenzend an das ehemalige Raststättengelände (MD 3 und MD 4) hat der Sager Tennisverein sein Vereinsgelände mit Spielflächen und einem Vereinsheim. Entlang der Straße „Bei der Friedenseiche“ befinden sich Wohnhäuser. Diese werden planungsrechtlich abgesichert und im Bestand festgelegt. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden verkehrlichen Anlagen.

Der nordöstliche Teil (MD 5 und MD 6) des Plangebiets wird aufgrund der Geruchsimmissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe in diesem Bereich nutzungsbeschränkt festgesetzt. Die Baugrenzen sind großzügig ausgewiesen, da die Dichte der Bebauung über die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten und der Grundflächenzahl gesteuert wird. Die Gebäudelängenbegrenzung erfolgt bestandsorientiert (a2) bzw. wird auf

25 Meter begrenzt (a1). Auch hier erfolgt eine Erschließung über den Bestand.

Im Nordwesten (MD 1) des Plangebiets soll die Dichte der Bebauung ebenfalls über die Grundflächenzahl und die Anzahl der Wohneinheiten gesteuert werden. Die Grundflächenzahl wird auch hier auf 0,3 festgelegt, da durch die große Grundstücksgröße auch dann noch eine Bebauung mit den maximal vier Wohneinheiten möglich ist ohne die Fläche zu stark zu versiegeln.

Der Bereich der ehemaligen Raststätte wird zur Sager Straße (MD 1) bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und zwei möglichen Vollgeschossen auf vier Wohneinheiten begrenzt. Hierdurch soll die derzeit bestehende optische Aufweitung des Straßenraumes limitiert werden. Die dahinter liegende Fläche (MD 2) passt sich mit der Bebaubarkeit von zwei Wohneinheiten und einem Vollgeschoss an die bereits bestehende Bebauung an. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Sager Straße. Derzeit wird die Zufahrt lediglich für den Tennisplatz genutzt.

Die Vorentwurfsplanung wird durch das Ingenieurbüro Diekmann · Mosebach und Partner, Rastede, in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vorgestellt.

Der Vorentwurf ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0338/2021-2026 beigelegt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 129 „Sage – Sager Straße“ wird angenommen.

Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

B-Plan Nr. 129_Sager Straße