

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2022/232

freigegeben am **27.12.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 22.12.2022

Städtebauliche Situation Nethenerfeld

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	14.02.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Darstellung der städtebaulichen Situation wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Schaffung weiterer Baurechte im Bereich Nethenerfeld wird verzichtet.

Sach- und Rechtslage:

Im November 2021 wurde beschlossen, durch die NWP Planungsgesellschaft eine Darstellung der städtebaulichen Situation für den Bereich Nethenerfeld erarbeiten zu lassen (s. Vorlage 2021/197). Dem vorangegangen waren Beratungen über einen Antrag auf Bauleitplanung für Hintergrundstücksbebauung im Bereich Hirtenweg/Kreyenstraße (sh. Vorlagen 2021/080 und 2021/080A). Die NWP Planungsgesellschaft hat die Erarbeitung zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Darstellung ist als Anlage 1 beigefügt.

Neben der planungsrechtlichen und örtlichen Bestandsaufnahme sind die wesentlichen Abwägungsbelange dargestellt, die bei Entscheidung über die weitere bauliche Entwicklung des ca. 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner umfassenden Bereichs Nethenerfeld zu berücksichtigen sind. Die Darstellung schließt mit einer Beurteilung der städtebaulichen Situation ab.

Hiernach sind bereits nach heutigem Recht insgesamt sechs Baulücken für Einzel- oder Doppelhäuser vorhanden, die ohne weitere Planungsschritte realisiert werden können. Diese sind in Karte 1 gekennzeichnet und bieten Platz für die Errichtung von bis zu sieben Wohnhäusern mit je maximal zwei Wohneinheiten.

Darüber hinaus wurden sechs Bereiche identifiziert, für die die Schaffung von Planungsrechten infrage kommt. Diese sind in Karte 2 gekennzeichnet. Zu jeder dieser Flächen wird im Erläuterungsbericht eine Bewertung vorgenommen.

In der Gesamtbetrachtung wird festgestellt, dass die vorhandenen, sofort realisierbaren sechs Baulücken, in denen bis zu 14 Wohneinheiten geschaffen werden können, für die Eigenentwicklung des Siedlungsbereichs Nethenerfeld als ausreichend erachtet werden:

- Bei einer weiteren Entwicklung der Ortslage Nethen und zunehmender Bevölkerung würde voraussichtlich ein Ausbau einer Grundversorgung und der notwendigen Infrastruktur erforderlich werden. Dies könnte den geplanten Ausbau zur Sicherung der für die Grundversorgung notwendigen Infrastruktur in der Ortslage Hahn-Lehmden gefährden. Hahn-Lehmden ist von der Raumordnung im RROP als Grundzentrum ausgewiesen und soll daher prioritär gesichert werden. Auch das Grundzentrum Hahn-Lehmden weist nur ca. 1.757 Einwohner auf (Stand 2019, statistisches Jahrbuch).
- Die ÖPNV Anbindung ist in der Ortslage Nethen nicht gut. Der weit überwiegende Anteil aller Wege erzeugt daher motorisierten Verkehr. Eine weitere Erhöhung des motorisierten Verkehrs durch eine weitere Siedlungsentwicklung stünde den vom Rat gesetzten Klimaschutzziele entgegen.
- Eine weitere Entwicklung/Erschließung über die Baulücken hinaus und jenseits der vorhandenen Innenbereichssatzung, beispielsweise auf den Flächen D oder E würde den heutigen Charakter der Ortslage verändern. Die heutige Ortslage ist durch eine straßenseitige Bebauung geprägt.
- Der Beginn einer zusätzlichen baulichen Entwicklung über die Baulücken hinaus und jenseits der Innenbereichssatzung, könnte zudem zum Präzedenzfall für weitere Flächen werden.
- Die westliche Ortslage liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A. Es handelt sich um einen aus wasserwirtschaftlicher Sicht sensiblen Bereich. Der Schutz des Trinkwassers und der Bodenschutz sollte durch einen möglichst weitgehenden Verzicht auf Versiegelung Berücksichtigung finden.

Aus o. g. Gründen wird vorgeschlagen, auf die weitere Schaffung von Baurechten im Bereich Nethenerfeld zu verzichten. Im Rahmen der Sitzung am 06.02.2023 werden nähere Erläuterungen durch das beauftragte Planungsbüro gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Karte Bestandsaufnahme
2. Karte Konzeptionelle Überlegungen

3. Erläuterungsbericht