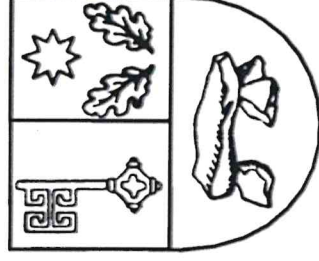


www.instara.de

Gemeinde Hagen im Bremischen, Landkreis Cuxhaven

Anlage zu Top 8



Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51
„Östlich der Wassergarde“

Fachausschuss am 21.03.2022
Vorstellung des Entwurfs

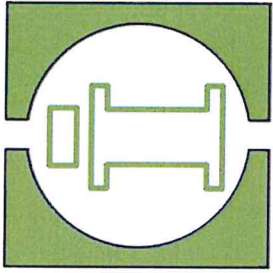
instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH • Vahrer Straße 180 • 28309 Bremen

Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“



Geltungsbereich des BB 48



Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

Größe des Geltungsbereiches:

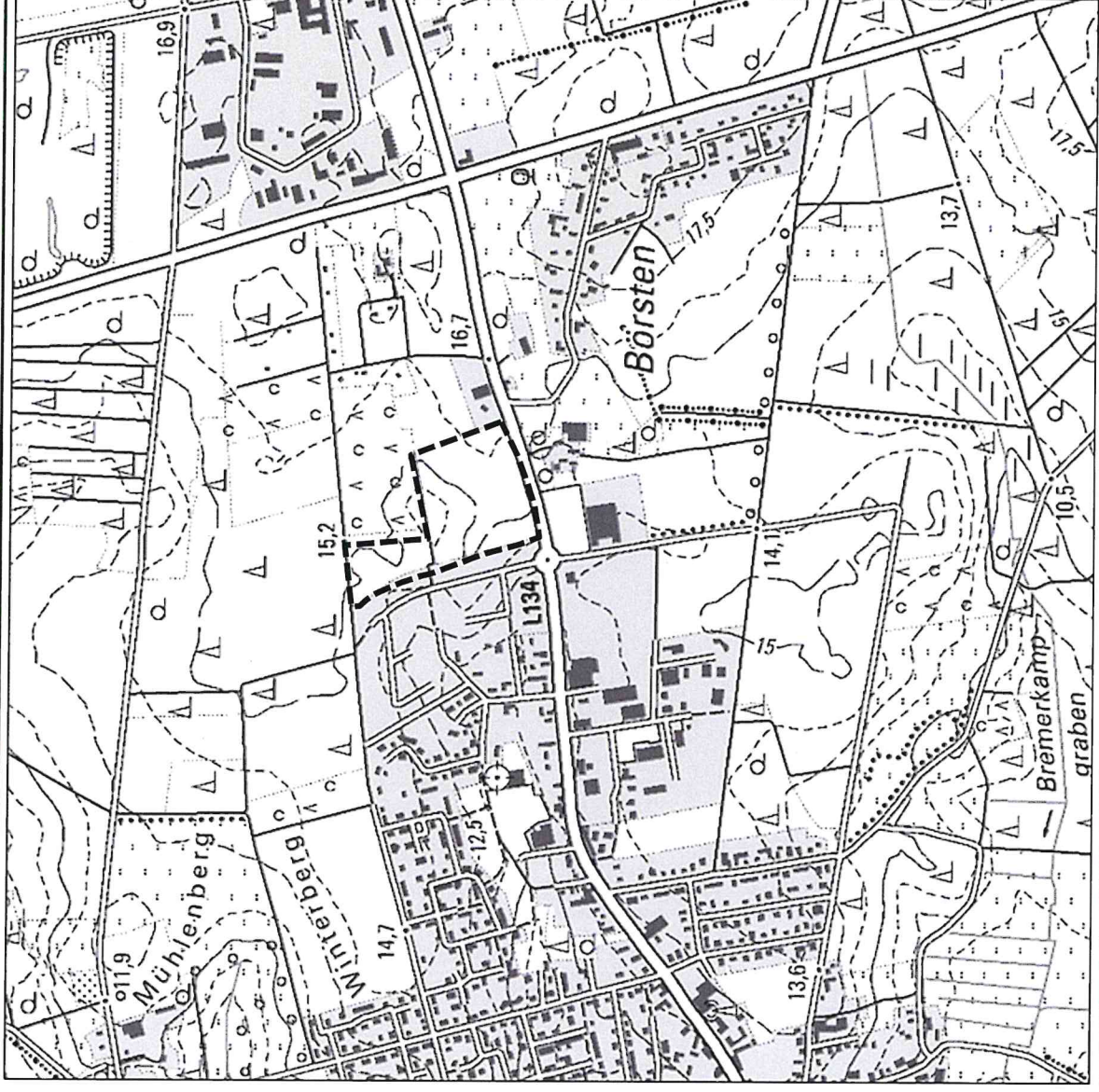
6,71 ha

Lage:

Nordöstlicher Rand des Ortes Hagen im Bremischen

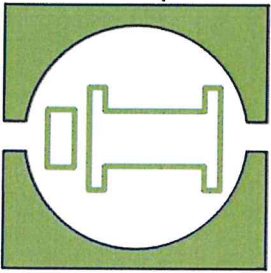
Nördlich der L134 (Amtdamm)

Östlich der Straße Zum Forst



Lageplan

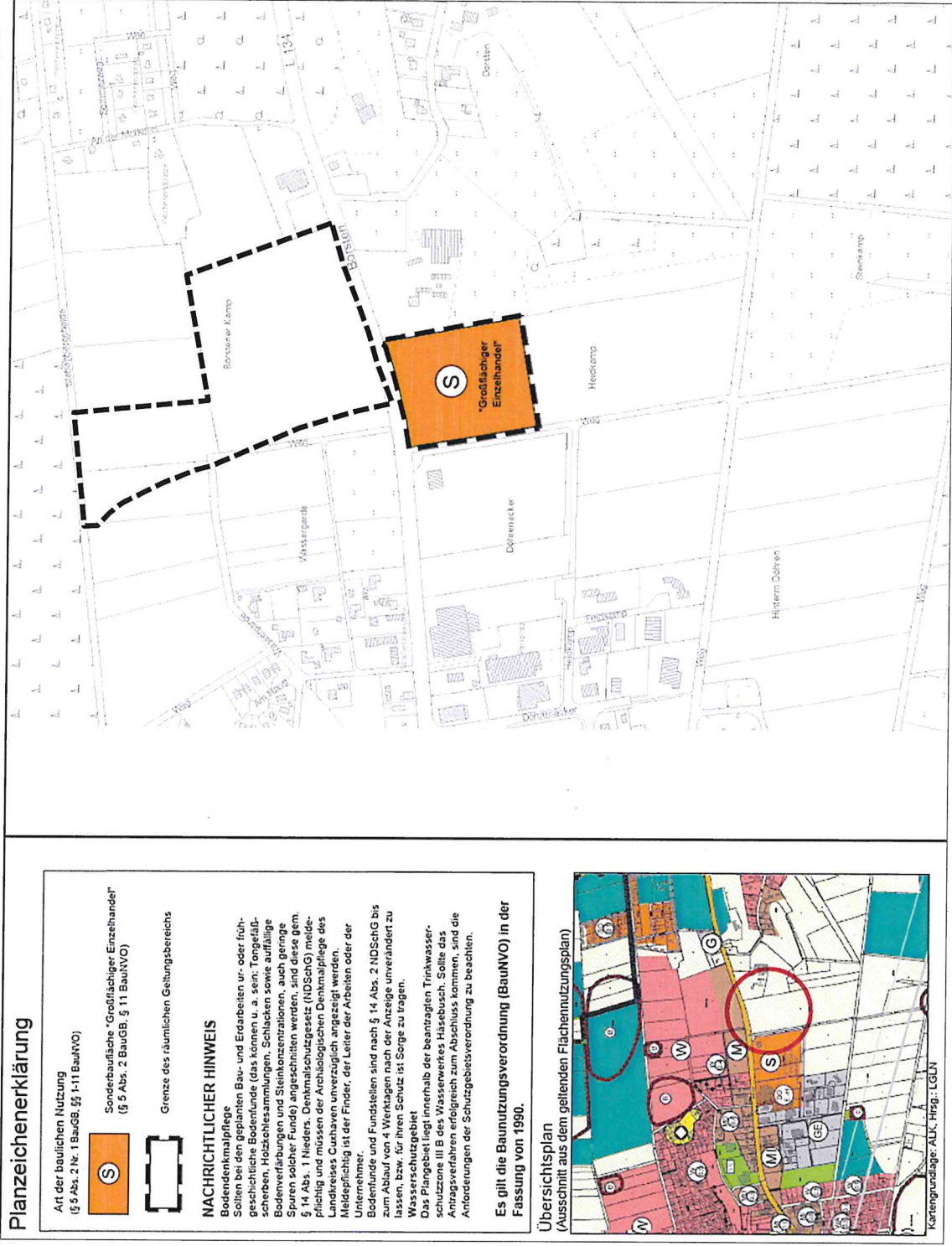
instara



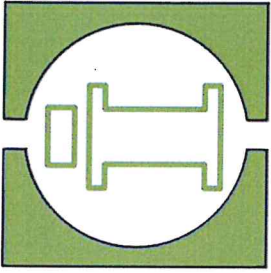
- *Gemischte Baufläche*
- *Wohnbaufläche*
- *Bereich für den Bodendenkmalschutz*

instara

Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“



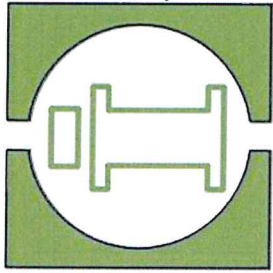
Gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagen im Bremischen



Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

Stand der Planung

- Ziel: Bauplätze für Wohn- und Gewerbeangebote schaffen, Umsetzung der FNP-Konzeption
- Vorentwurf wurde unter Einbindung eines Arbeitskreises erstellt
- Behörden und Bürger wurden um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten
- Einarbeitung der Stellungnahmen und Ausarbeitung Entwurf sind erfolgt



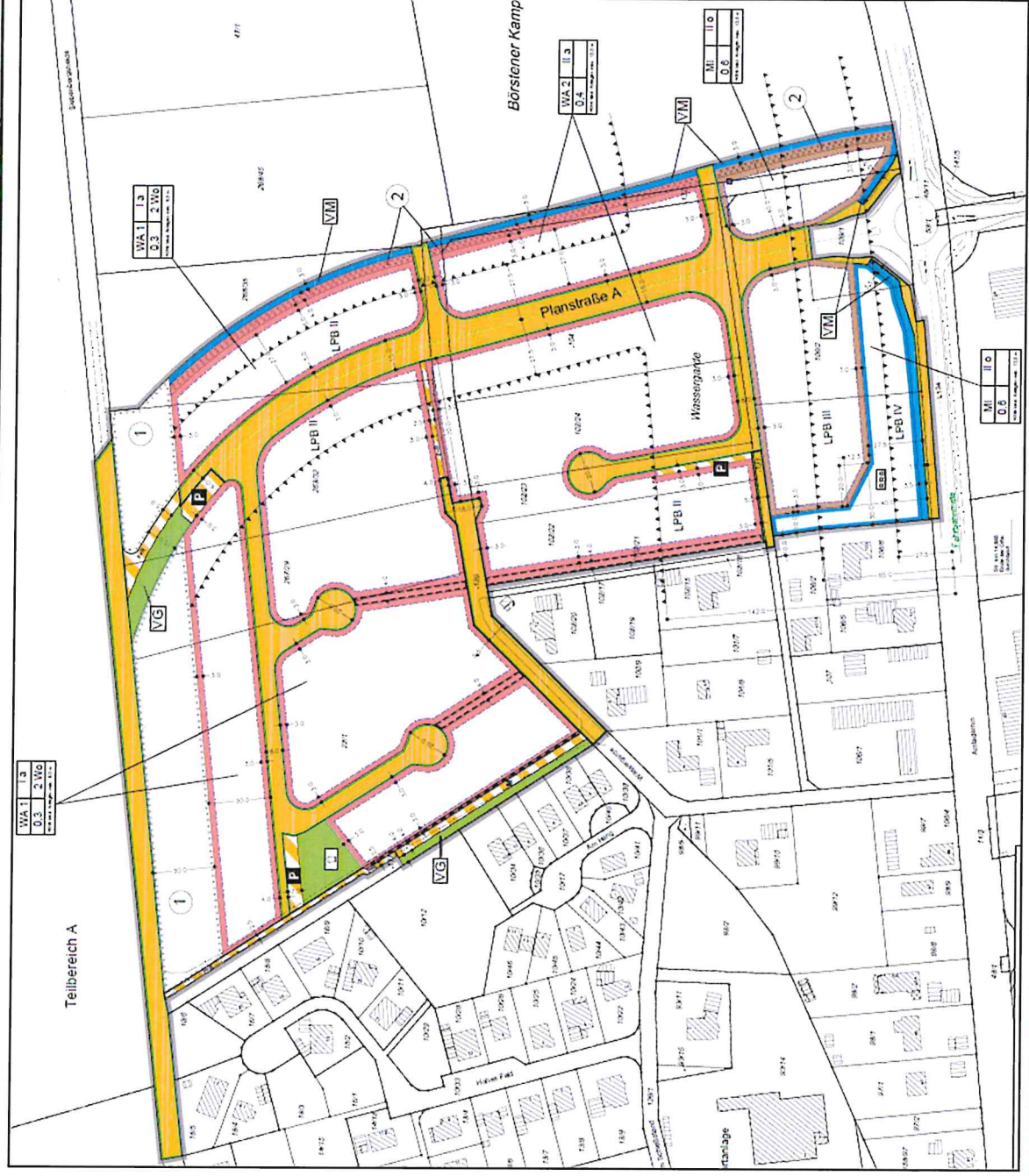
WA 1	I a
0,3	2 Wo
Höhe baul. Anlagen max.: 9,0 m	

WA 2	II a
0,4	
Höhe baul. Anlagen max.: 12,0 m	

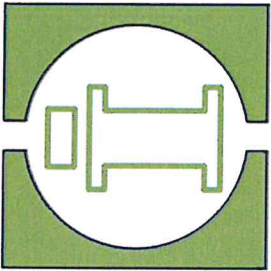
MI	II o
0,6	
Höhe baul. Anlagen max.: 12,0 m	

instara

Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“



B-Plan Nr. 51 „Östlich der Wassergarde“, rechtswirksam seit November 2017



WA 1		
0,3	II a	
Höhe max. 9,0 m		

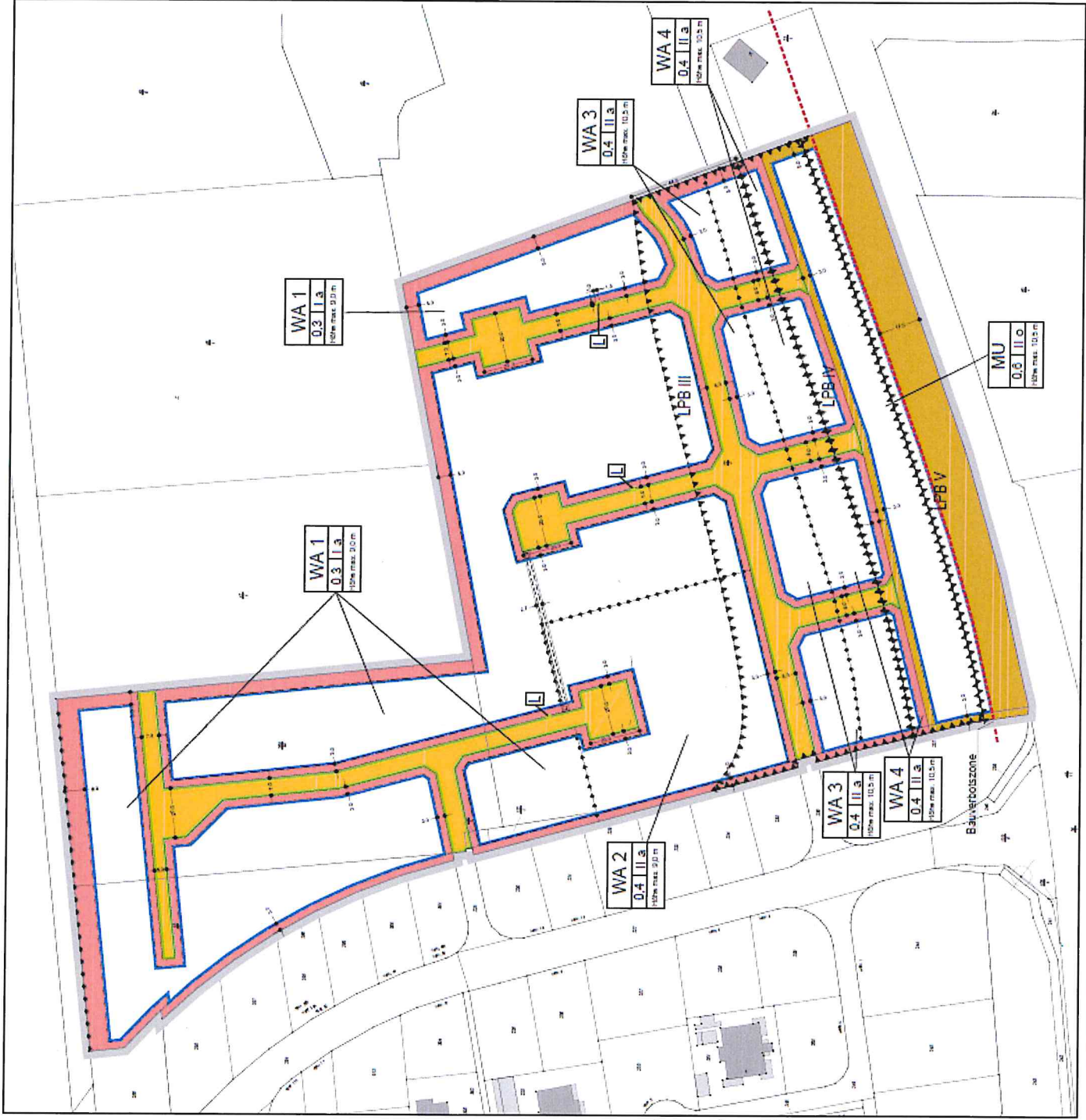
WA 2		
0,4	II a	
Höhe max. 9,0 m		

WA 3		
0,4	II a	
Höhe max. 10,5 m		

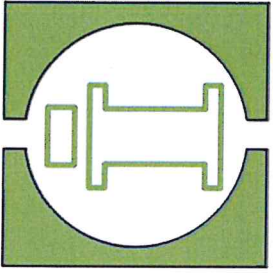
WA 4		
0,4	II a	
Höhe max. 10,5 m		

MU		
0,6	II o	
Höhe max. 10,5 m		

instara



Vorentwurf BB 48 „Östlich der Wassergarde II“ - Planzeichnung



Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

Landkreis Cuxhaven

Baudenkmalpflege

- Keine Bedenken, fachliche Hinweise
- Nachrichtlicher Hinweis wird aufgenommen

Archäologische Denkmalpflege

- Erhebliche Bedenken, flächige Vorab-Dokumentation der Denkmalsubstanz notwendig
- Wird durch Erschließungsträger auf dessen Kosten durchgeführt, Abstimmung mit LK CUX läuft, rechtliche Absicherung durch städtebaulichen Vertrag

Amt für strategische Sozialplanung

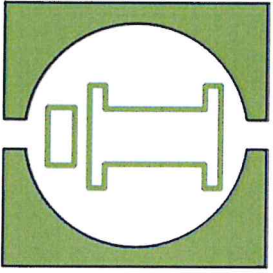
- Das Angebot an verdichteten Wohnformen zugunsten sozialer Durchmischung auch für Mieter wird als sinnvoll erachtet
- Kenntnisnahme

**Auswertung der
Behördenbeteiligung**

**Anschreiben vom
15.11.2021**

**Fristsetzung:
18.12.2021**

instara



Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft

- FB Kreisstraßen würdigt die Berücksichtigung der Verkehrsplanung Hagen-Nordost
 - FB Wasserwirtschaft würdigt die Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes Häsebusch
 - FB Gewässerschutz: würdigt den Anschluss an den Schutzwasserkanal
- Kenntnisaufnahme

Naturschutzamt

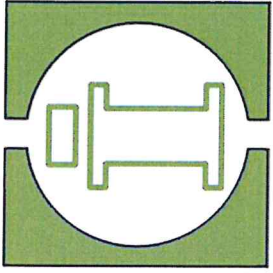
- Keine grundsätzlichen Bedenken aus naturschutz- und waldrechtlicher Sicht
 - Anregung: Pflanzstreifen zum nordöstlichen Abschluss festsetzen, detaillierten Umweltbericht vorlegen
- Eine „Fläche zum Anpflanzen“ wird festgesetzt und ein Umweltbericht mit dem Entwurf ausgelegt

**Auswertung der
Behördenbeteiligung**

**Anschreiben vom
15.11.2021**

**Fristsetzung:
18.12.2021**

instara



**Auswertung der
Behördenbeteiligung**

**Anschriften vom
15.11.2021**

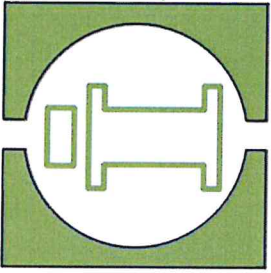
**Fristsetzung:
18.12.2021**

Regionalplanung

- Anregung: Zielvorgabe gem. RROP Kap. 3.2.1.2 – 05 beachten
- Kenntnisnahme, ist in Kap. 4.1 der Begründung bereits dokumentiert.

Beirat für Inklusion

- Anregung: Verkehrsflächen barrierefrei ausführen
- Anregung: barrierefreien Wohnraum herstellen, Bedarf ist gegeben
- Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist gegeben, größere Gebäude mit Aufzügen insbesondere in den Baugebieten im Süden möglich.



Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

Handwerkskammer

- Keine Bedenken
- Kenntnisnahme

OOWV

- Vorhandenes Kanalsystem geeignet zum Anschluss an das Plangebiet
- Kenntnisnahme
- Technische Hinweise / Hinweis auf das Wasserschutzgebiet Häsebusch / Allgemeine Hinweise
- Kenntnisnahme

Telekom

Telefonica

Vodafone

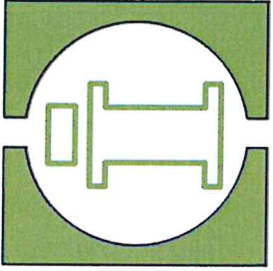
- Allgemeine Hinweise zum Leitungsnetz / Anschlussmöglichkeiten
- Kenntnisnahme

**Auswertung der
Behördenbeteiligung**

**Anschreiben vom
15.11.2021**

**Fristsetzung:
18.12.2021**

instara



Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

Wasserverband Wesermünde

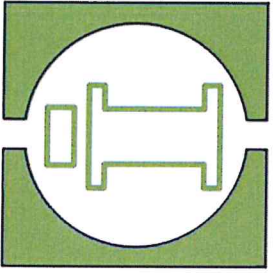
- Keine grundsätzlichen Bedenken
 - Kenntnisanahme
- Hinweis auf das Wasserschutzgebiet Häsebusch
 - Kenntnisanahme
- Hinweise zur Verfügbarkeit bei der Trink- und Löschwasserversorgung
 - Kenntnisanahme
- Hinweise zur Sicherung von öffentlichen Leitungstrassen
 - Kenntnisanahme

**Auswertung der
Behördenbeteiligung**

**Anschreiben vom
15.11.2021**

**Fristsetzung:
18.12.2021**

instara



Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

IHK

- Anregung einer kleinteiligen Regulierung im MU (vertikale Gliederung)
- Keine städtebauliche Notwendigkeit / Gefahr der Überregulierung

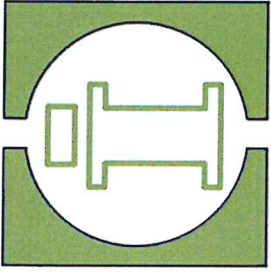
UHV Nr. 79 Osterstade-Nord

- Oberflächenentwässerungskonzept wird begrüßt
- Kenntnisanahme
- Räumstreifen auf etwaigen externen Kompensationsflächen sind zu berücksichtigen
- Beteiligung an anerkannter Poolmaßnahme Holzrburger Moor (Wiedervernässung von Hochmoor)
- Keine grundsätzlichen Bedenken
- Kenntnisanahme

**Auswertung der
Behördenbeteiligung**

**Anschriften vom
15.11.2021**

**Fristsetzung:
18.12.2021**



Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

VBN

- Keine grundsätzlichen Bedenken, Anregung zu den Aussagen bzgl. ÖPNV-Verbindungen
- Kenntnisaufnahme / Aufnahme entsprechender Angaben in die Begründung

Telekom - Richtfunk EWE Netz

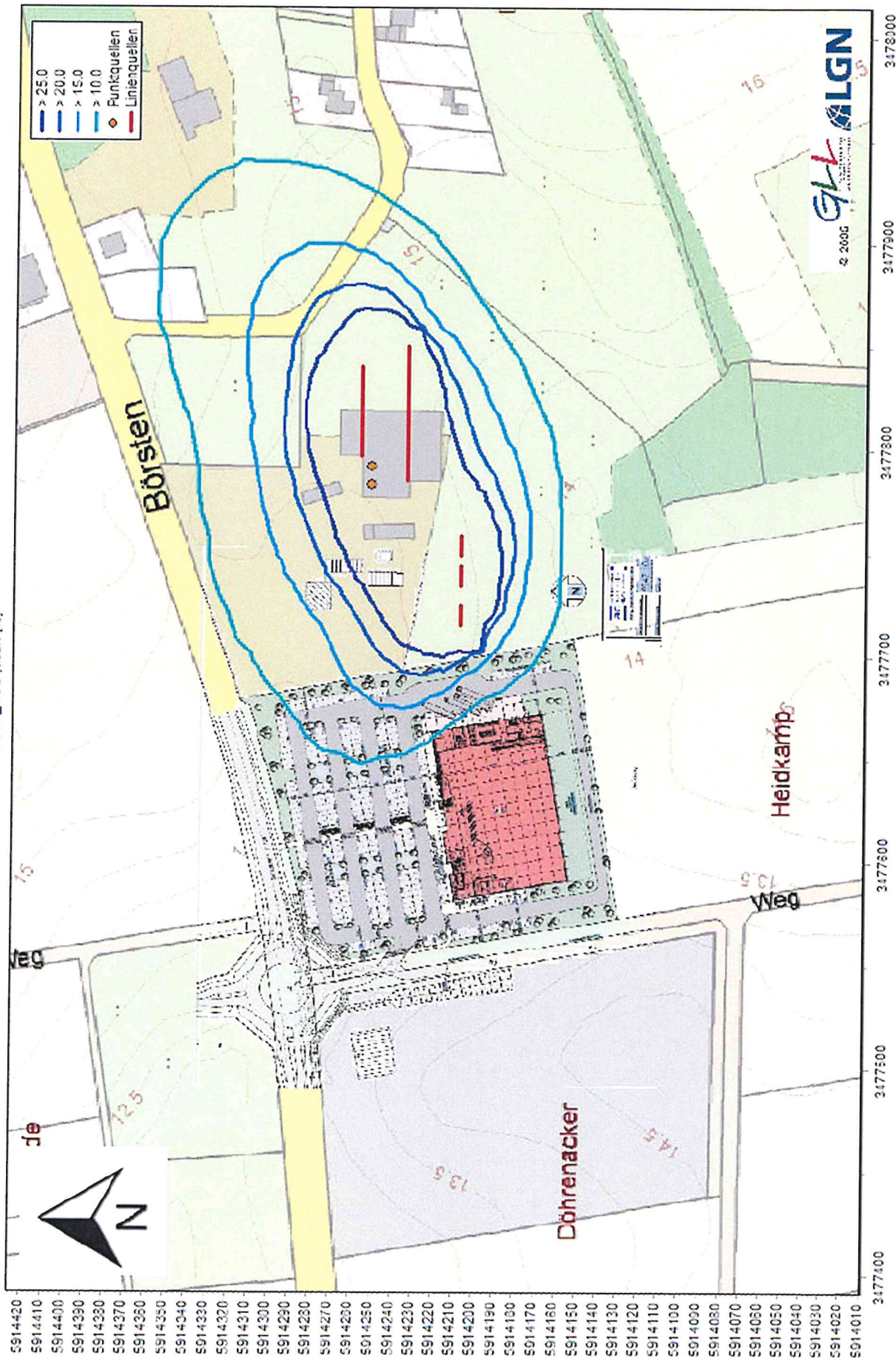
- Allgemeine Hinweise / keine Bedenken
- Kenntnisaufnahme

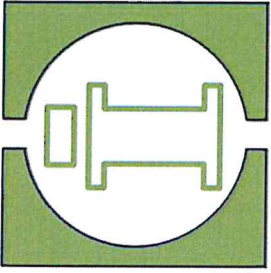
**Auswertung der
Behördenbeteiligung**

**Anschreiben vom
15.11.2021**

**Fristsetzung:
18.12.2021**

Zusatzbeobachtung
000R_MOD-000zN [%]





Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

GAA Cuxhaven

- Keine Bedenken hinsichtlich Immissionsschutz
- Kenntnisnahme

NLWKN

- Nicht betroffen / Hinweis auf das Wasserschutzgebiet Häsebusch
- Kenntnisnahme

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

- Allgemeiner Kampfmittelverdacht / Luftbildauswertung empfohlen
- Erschließungsträger wird informiert, Hinweis in Planunterlagen

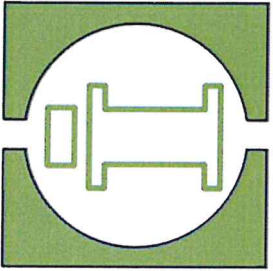
Ericsson Richtfunk

- Allgemeine Hinweise
- Kenntnisnahme

**Auswertung der
Behördenbeteiligung**

**Anschreiben vom
15.11.2021**

**Fristsetzung:
18.12.2021**



Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

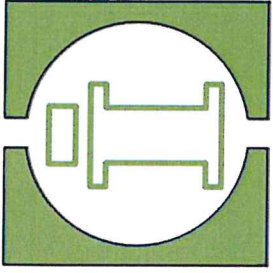
LBEG

- Allgemeine Hinweise zum Umgang mit Boden
 - Kenntnisnahme / im UWB abgehandelt
- Hinweis auf Gashochdruckleitung
 - Kenntnisnahme, Berücksichtigung in Planunterlagen
- Allgemeine Hinweise
 - Kenntnisnahme

**Auswertung der
Behördenbeteiligung**

**Anschreiben vom
15.11.2021**

**Fristsetzung:
18.12.2021**



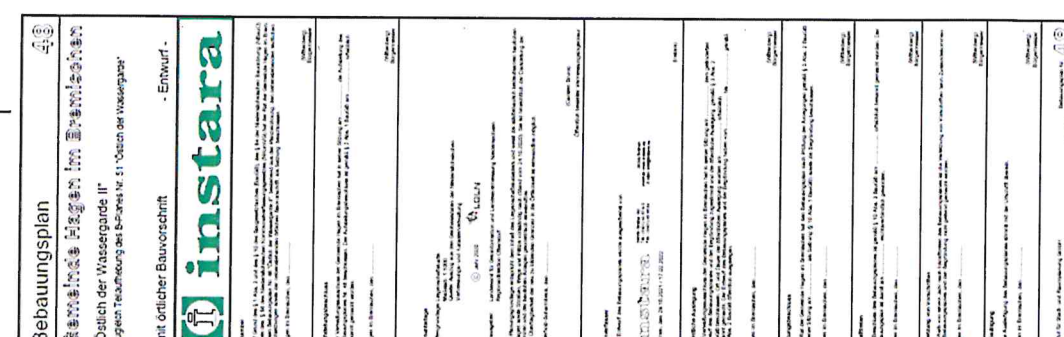
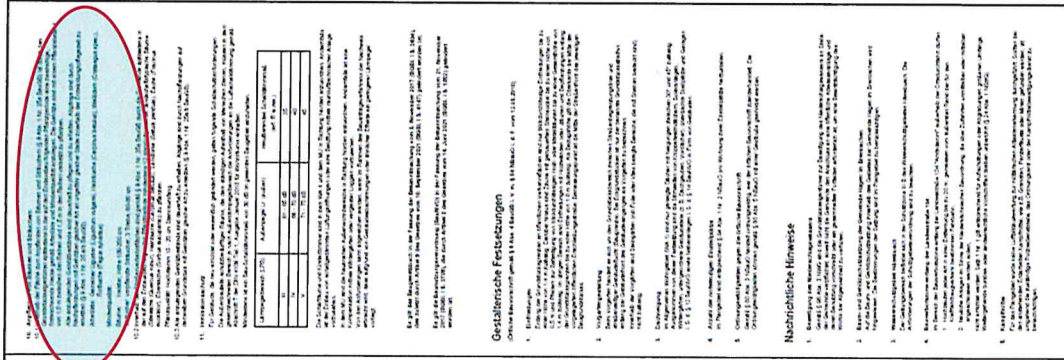
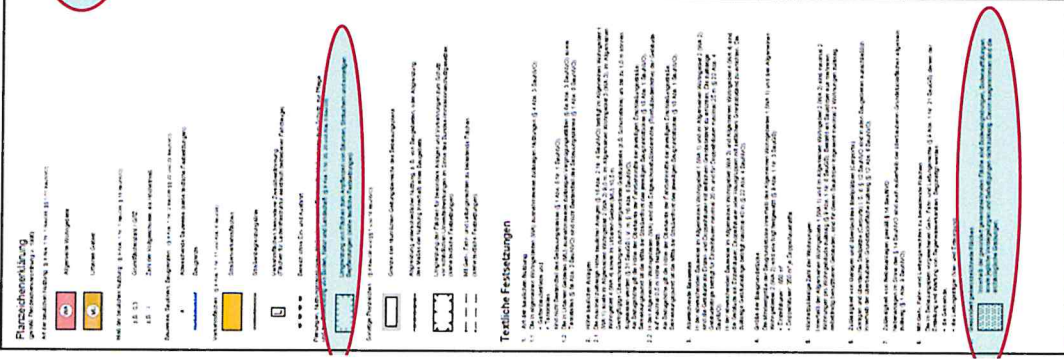
Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“

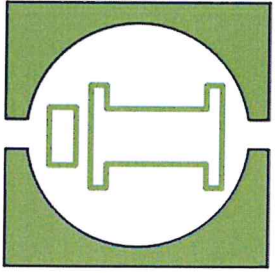
- Planung erläutert, keine Stellungnahmen vorgelegt
- Kenntnisnahme

**frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit**

**Info-Veranstaltung am
06.12.2021**

instara





www.instara.de

Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich der Wassergarde II“



**Vielen Dank
für die
Aufmerksamkeit**

instara