

# Gemeinde Großenkneten Landkreis Oldenburg

---



## Nachverdichtungskonzept



## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Großenkneten beabsichtigt die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 134, 135, 136 und 137, um sicherzustellen, dass sich zukünftige Neubauvorhaben in den Ortslagen von Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen in die vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügen und es nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommt. Zeitgleich ist sich die Gemeinde darüber bewusst, dass sichergestellt werden muss, dass im Gemeindegebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt werden kann. Dementsprechend sollen auch Flächen identifiziert werden, die sich für verdichtete Wohnformen eignen. Dies ist insbesondere in Großenkneten und Huntlosen von Bedeutung, da diese Typologien hier deutlich unterrepräsentiert sind.

Aktuell gelten für Teile der Ortslagen von Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen verschiedene ältere Bebauungspläne, die teilweise nicht mehr zeitgemäß sind und Bauvorhaben ermöglichen, die nicht ortsverträglich sind. So ist im überwiegenden Teil der Bebauungspläne zur Begrenzung der Gebäudehöhen lediglich eine maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Ohne die zusätzliche Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe können so Bauvorhaben realisiert werden, die durch Garagen- oder Staffelgeschosse unter Umständen die Wirkung eines deutlich höheren Gebäudes besitzen. Zudem können ohne Regelungen zur maximal zulässigen Zahl der Wohnungen Gebäude mit einer hohen Anzahl an kleinen Wohnungen und den entsprechenden Verkehrsbewegungen entstehen. In den Bereichen, in denen kein Bebauungsplan vorliegt, wird die Zulässigkeit von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Aufgrund der steigenden Grundstückspreise und Baukosten ist es vermehrt das Ziel der Bauherren, das Grundstück maximal auszunutzen, was zum Teil zu den oben beschriebenen oder ähnlichen Fehlentwicklungen führt. Die Gemeinde beabsichtigt daher, hier im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung steuernd einzugreifen.

Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung soll dabei ein Planungskonzept sein, welches sich an der Bestandssituation orientiert, die im Rahmen einer Ortsbegehung erfasst wurde. Generell lässt sich festhalten, dass in den einzelnen Ortschaften ähnliche bauliche Strukturen anzutreffen sind. Für die einzelnen Teilbereiche werden verschiedene Zonen mit einheitlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl), zur Bauweise, zu den Gebäudehöhen, zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und zur Dachgestaltung entwickelt. Das Konzept bildet dabei die übergeordnete Struktur, die dann im Rahmen der Erstellung der einzelnen Bebauungspläne noch einmal für die jeweiligen Teilbereiche zu prüfen ist. Zum Teil kann es dann erforderlich werden, in speziellen Situationen von den Vorschlägen des Konzeptes abzuweichen.

## 2.0 ZONEN

Im Folgenden werden die städtebaulichen Strukturen und die sich daraus ergebenden Festsetzungen für die einzelnen Zonen erläutert.

### 2.1 Zone I

Entlang der Ortsdurchfahrten und Haupterschließungsstraßen wird die Zone I vorgeschlagen. Die Flächen zeichnen sich überwiegend durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe aus. Der Versiegelungsgrad auf den verhältnismäßig großen und tiefen Grundstücken stellt sich eher heterogen dar. Während die gewerblich genutzten Grundstücke größtenteils versiegelt sind, besitzen die Wohnhäuser zum Teil noch großzügige Gärten. In der jüngsten Vergangenheit wurden vereinzelt allerdings auch schon Mehrparteienhäuser realisiert, diese zeichnen sich durch eine dichtere Bauweise aus, dabei

werden große Teile des Grundstücks für Stellplätze genutzt. Die Bebauung in den genannten Bereichen ist ein- oder zweigeschossig. Es überwiegen geneigte Dächer mit rot- oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen.

Aufgrund der in diesen Bereichen bereits vorhandenen Verkehrsmengen können hier auch verdichtete Wohnformen mit den entsprechend höheren Verkehrsbewegungen als verträglich eingeschätzt werden.

Die Gebiete sollten entsprechend ihrer heutigen Nutzungsstruktur als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5/0,6 oder Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen werden. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich haben das Ziel, kleine Mehrparteienhäuser zu ermöglichen, die sich in die vorhandenen Strukturen einfügen. Demnach wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf sechs, acht oder zehn begrenzt. Eine zweigeschossige Bauweise kann als verträglich eingeschätzt werden. Die Firsthöhe wird auf 12,50 m begrenzt. In Huntlosen, Großenkneten und Teilen von Ahlhorn wird zudem eine Traufhöhe von 6,50 m aufgenommen und vorgeschrieben, dass die Dächer geneigt mit einer Dachneigung zwischen 20° bzw. 35° und 45° zu errichten sind. An der bereits heute überwiegend festgesetzten offenen Bauweise kann festgehalten werden. Häufig kommt es in den Bereichen zu Konflikten, in denen eine verdichtete Bebauung unmittelbar an eine kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern angrenzt. Um dem entgegenzuwirken, besteht gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB die Möglichkeit vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Daher wird vorgeschlagen, den Grenzabstand an der rückwärtigen Grundstücksgrenze auf 1 H zu erhöhen.

## **2.2 Zone II**

Die Zone II lässt sich als Übergangszone bezeichnen. Es handelt sich hierbei um Bereiche die sich durch verhältnismäßig große Grundstücke auszeichnen und sich überwiegend entlang von Sammelstraßen befinden. Die Nutzungsstruktur entspricht eher der eines allgemeinen Wohngebietes, wobei die Grundstücke auch zum Teil gewerblich genutzt werden. Die Bebauungsdichte und der Versiegelungsgrad stellen sich sehr heterogen dar. Neben verdichteten Wohnformen und gewerblichen Nutzungen finden sich hier auch Einzelhäuser mit großzügigen Gärten. Die ein- oder zweigeschossigen Gebäude besitzen überwiegend rot- oder anthrazitfarbene, geneigte Dächer.

Diese Bereiche eignen sich aufgrund der Erschließungsstruktur noch für verdichtete Bauformen und eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4, allerdings sollte hier eine entsprechend geringere Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt werden. Die Traufhöhe wird auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 11,00 m begrenzt. Dies entspricht in diesen Bereichen eher der vorhandenen Baustruktur und bietet dennoch ausreichend Spielraum. Zur Erhaltung der verhältnismäßig homogenen Dachlandschaft, sollte festgesetzt werden, dass die Dächer geneigt mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zu errichten sind. Über eine Erhöhung der einzuhaltenden Grenzabstände an der hinteren Grundstücksgrenze sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden werden.

## **2.3 Zone III**

Die Ein- und Zweifamilienhausbebauung, die sich an den Rändern aller Ortslagen findet, wird der Zone III zugeordnet. Die Gebiete zeichnen sich durch eine aufgelockerte Wohnbaustruktur mit einer vorwiegend offenen Einzel- und Doppelhausbebauung in meist eingeschossiger Bauweise aus. Die Gebäude besitzen überwiegend geringe Traufhöhen und rot- oder anthrazitfarbene, geneigte Dächer. Die Grundstücksgrößen, die Bebauungsdichte und der Versiegelungsgrad sind in den einzelnen Quartieren deutlich einheitlicher als im übrigen Gemeindegebiet.

Die kleinteilige Bebauung wird häufig lediglich über schmale Anwohnerstraßen erschlossen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht dafür geeignet sind, hohe Verkehrsmengen, wie sie durch Mehrparteienhäuser oder gewerbliche Nutzungen entstehen, aufzunehmen. Hier wäre im Einzelnen zu prüfen, ob die Ausweisung von reinen Wohngebieten angebracht wäre.

Entsprechend der beschriebenen Strukturen sollte die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden. Zudem sieht das Konzept hier eine zweigeschossige Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern vor. Dabei erfolgt über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise eine Begrenzung der Gebäudelängen auf 15 m für ein Einzelhaus und 20 m für ein Doppelhaus. Die Traufhöhe wird auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt. Es wird empfohlen festzusetzen, dass die Dächer geneigt mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zu errichten sind, um sicherzustellen, dass sich Neubauvorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen.