

**Beschlussvorlage**  
**Vorlage Nr.: BV/0196/2021-2026/1**  
**öffentlich**  
**16.09.2022**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Planungs- und Umweltausschuss	26.09.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss		Vorberatung
Rat		Entscheidung

**Tagesordnungspunkt:**

**Planungsrechtliche Steuerung der Nachverdichtung in den Ortslagen Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen - Annahme des Planungskonzeptes**

**Beschlussempfehlung:**

**Das Planungskonzept (Nachverdichtungskonzept) als Grundlage für die Bebauungspläne Nr. 134 „Ahlhorn - Wildeshäuser Straße Nord“, Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshäuser Straße“, Nr. 136 „Großenkneten – Ortskern“ und Nr. 137 „Huntlosen-West“, wird angenommen.**

**Auf Grundlage des Konzeptes sind die Bebauungsplanentwürfe zu erarbeiten.**

**Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, auf welche Bereiche das Planungskonzept ausgeweitet werden sollte.**

**Sach- und Rechtslage:**

Die Fraktionen CDU, SPD und die FDP haben mit Schreiben vom 05.10.2020 beantragt:

*„Zur städtebaulich verträglichen Nachverdichtung des Wohnungsbaus in den Ortsteilen Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen wird auf der Grundlage eines zu erarbeitenden Konzeptes eine Bauleitplanung aufgestellt.“*

Auf Grund des Antrages hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 03.12.2020 nach der Beratung im Planungs- und Umweltausschuss am 26.11.2020 beschlossen, die Bebauungspläne Nr. 134 „Ahlhorn - Wildeshäuser Straße Nord“, Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshäuser Straße“, Nr. 136 „Großenkneten – Ortskern“ und Nr. 137 „Huntlosen-West“, aufzustellen.

Auf die Beschlussvorlage Nr. BV/1018/2016-2021 wird verwiesen.

Durch verschiedene Faktoren ist in den letzten Jahren eine allgemein steigende Bautätigkeit in den einzelnen Ortsteilen zu beobachten. Insbesondere der weiterhin hohe Bedarf an

Mietwohnungen führt dazu, dass in den gewachsenen Ortslagen vermehrt größere Gebäudekomplexe entstehen, die zu einer ortsunüblichen und teilweise unverträglichen Nachverdichtung führen. Das Ortsbild wird hierdurch ungewollt erheblich verändert.

Die in den Ortskernen rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind überwiegend in den 60er, 70er und 80er Jahren aufgestellt worden. In der Zwischenzeit hat sowohl ein baurechtlicher wie auch ein wohnwirtschaftlicher Wandel stattgefunden, der in dieser Form nicht vorhersehbar war.

Die verbindliche Bauleitplanung soll auf Grundlage eines Planungskonzeptes aufgestellt werden. Das beauftragte Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner hat den Entwurf eines Nachverdichtungskonzeptes erarbeitet. Zur Vorbereitung der Beratung über das Konzept in den Gremien wurde ein Arbeitskreis eingerichtet, der sich mit dem Entwurf befasst. Auf Grund des Austausches in dem Arbeitskreis und nach einer Ortsbegehung hat das Planungsbüro das Nachverdichtungskonzept angepasst.

Der Entwurf des Planungskonzeptes ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0196/2021-2026 beigelegt.

Das Konzept sieht vor, die Bebauung in unterschiedliche Zonen einzuteilen.

In der Zone I liegen die Gebäude an Ortsdurchfahrten oder Haupterschließungsstraßen. Derzeit herrscht dort eine Mischung aus Wohngebäuden und Gewerbebetrieben. Die vorhandene Bebauung ist ein- bis zweigeschossig. Als Höchstmaß für die Geschossigkeit werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf sechs Wohneinheiten beschränkt. Aus Gründen des Nachbarnschutzes wird zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ein erweiterter Grenzabstand berücksichtigt.

Die Übergangsbereiche werden in der Zone II dargestellt. Diese befinden sich entlang von Sammelstraßen deren Nutzungsstruktur einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die derzeitige Wohnbebauung ist ein- bis zweigeschossig, sodass als Höchstmaß für die Geschossigkeit zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf vier begrenzt. Aus Gründen des Nachbarnschutzes wird zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ein erweiterter Grenzabstand berücksichtigt.

In Zone III befindet sich eine kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbebauung. In diesem Gebiet sind nahezu ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Die Erschließung erfolgt über schmale Anwohnerstraßen. Es soll lediglich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Als Höchstmaß für die Geschossigkeit werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude wird auf zwei begrenzt.

Anhand von örtlichen Bauvorschriften sollen sich die zukünftigen Gebäude in das vorhandene Ortsbild einfügen. Hierfür werden in den einzelnen Zonen Festsetzungen zur First- und Traufhöhe sowie zur Gestaltung getroffen.

In der Zone IV erfolgt eine Bestandsausweisung.

Der Bürgermeister empfiehlt, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Planungskonzept (Nachverdichtungskonzept) als Grundlage für die Bebauungspläne Nr.

134 „Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord“, Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“, Nr. 136 „Großenkneten – Ortskern“ und Nr. 137 „Huntlosen-West“, wird angenommen.

Auf Grundlage des Konzeptes sind die Bebauungsplanentwürfe zu erarbeiten.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 beschlossen, die Beschlussempfehlung wie folgt zu ergänzen:

*„Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, auf welche Bereiche das Planungskonzept ausgeweitet werden sollte“.*

**220805\_Ahlhorn Nord\_Zonen**

**220805\_Ahlhorn Süd\_Zonen**

**220805\_Großenkneten\_Zonen**

**220805\_Huntlosen\_Zonen**

**Antrag Gruppe\_Planungsrechtliche Steuerung der Nachverdichtung**

**Erläuterung Nachverdichtungskonzept**