

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/0343/2021-2026
öffentlich
10.02.2023

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

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 135 "Ahlhorn - Wildeshauser Straße Süd" - Annahme als Vorentwurf

Beschlussempfehlung:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“ 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:

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.

In seiner Sitzung vom 26.09.2022 hat der Rat der Gemeinde Großenkneten das Verdichtungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“ angenommen und damit die Grundlage für den Vorentwurf geschaffen.

Das Plangebiet wird in ein Urbanes Gebiet (MU), Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Reines Wohngebiet (WR) unterteilt.

Im MU wird eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie zwei Vollgeschosse bei einer offenen Bauweise vorgeschrieben. Im MU 1 sind höchstens zehn, im MU 2 höchstens acht Wohneinheiten zulässig.

Entlang der Vechtaer Straße südlich des staatlichen Forstamtes wird ein MU 1 festgesetzt. An der Wildeshauser Straße bis zur Zeppelinstraße wird ein MU 2 festgelegt. Das MI wird anschließend an das MU ab der Zeppelinstraße bis zur Waldstraße ausgewiesen. Zulässig sind sechs Wohneinheiten bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und höchstens zwei Vollgeschossen.

Im WA 1 ist eine Bebauung mit sechs Wohneinheiten bei höchstens zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Die gleichen Festsetzungen werden im WA 2 getroffen, allerdings sind hier vier Wohneinheiten zulässig. Für beide baulichen Nutzungen ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Das WA 3 darf bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und höchstens zwei Vollgeschossen mit zwei Wohneinheiten bebaut werden. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Ein WA 1 ist im Bereich nördlich und südlich der Zeppelinstraße vorgesehen. Damit findet gemäß dem Nachverdichtungskonzept eine Abstufung zum MU bzw. MI statt.

Die WA 2 und WA 3 sind in der Zone II des Nachverdichtungskonzeptes geplant.

In der „Kapitän-Strasser-Straße wird der Bestand festgesetzt, sodass hier eine Nutzung als Reines Wohngebiet (WR 2) mit sechs Wohneinheiten und einer Grundflächenzahl von 0,3 bei einer Zulässigkeit von höchstens zwei Vollgeschossen festgelegt wird.

Die Siedlungen in der Blumenstraße und in der Straße „Am Kasinowald“ werden aufgrund ihrer Struktur als WR 1 mit einer Grundflächenzahl von 0,3, höchstens zwei Vollgeschossen und einer Bebaubarkeit mit zwei Wohneinheiten, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0343/2021-2026 als Vorentwurf beigefügt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch das Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner, Rastede vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“ 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.

230301_B Plan Nr. 135_Neue Planzeichnung_VE