

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/0406/2021-2026
öffentlich
09.05.2023

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	25.05.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	15.06.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
Bebauungsplan Nr. 136 "Großenkneten - Ortskern" - Annahme als Vorwettbewerb

Beschlussempfehlung:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 136 „Großenkneten – Ortskern“ 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 sollen 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 26.09.2023 hat der Rat das Verdichtungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 136 „Großenkneten – Ortskern“ angenommen und damit die Grundlage für den Vorentwurf geschaffen.

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

Das MI wird in zwei unterschiedliche Nutzungen (MI 1 und MI 2) unterteilt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in beiden Fällen 0,6, lediglich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (MI 1 acht Wohneinheiten und MI 2 vier Wohneinheiten) unterscheidet sich.

Es werden maximal zwei Vollgeschosse bei einer offenen Bauweise und einer Firsthöhe von 12,00 m (MI 1) bzw. 11,00 m (MI 2) ermöglicht. Das MI wird entlang der Hauptstraße östlich des Weidenwegs festgesetzt. Sowohl die vorhandene als auch die zukünftige Bebauung und Nutzung lässt eine ausgeglichene Durchmischung von Gewerbenutzung und Wohnnutzung erwarten.

Das WA wurde in drei Nutzungen (WA 1, WA 2, WA 3) unterteilt. Im WA 1 sind bei einer GRZ von 0,4 acht Wohneinheiten mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise und einer Firsthöhe von 12,5 m zugelassen. Nur die Zahl der Wohneinheiten (vier Wohneinheiten) und die Firsthöhe (11,00 m) werden im WA 2 geändert. Das WA 3 und das WR unterscheiden sich nur hinsichtlich der zugelassenen Nutzungen, in beiden Gebieten sind zwei Wohneinheiten bei einer GRZ von 0,3, zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 9,50 m zulässig. Anstelle der offenen Bauweise ist nur eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgeschrieben.

Das WA 1 ist entlang der Hauptstraße östlich des Rieskampfs sowie in der Raiffeisenstraße festgelegt. Westlich des Rieskampfs entlang der Hauptstraße sowie in der Straße „Am Rieskamp“ selbst ist das WA 2 festgesetzt. Auf den Grundstücken in der Landshuter Straße ist das WA 3 vorgeschrieben. In den restlichen, rückwärtigen Siedlungen des Plangebiets ist das WR festgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 136 „Großenkneten - Ortskern“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0406/2021-2026 als Vorentwurf beigelegt 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. 136 „Großenkneten – Ortskern“ 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.

230504_B Plan Nr. 136_Planzeichnung_VE