

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/0480/2021-2026
öffentlich
24.08.2023

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	07.09.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	14.09.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 122 "Ahlhorn - Westerholtkamp" - Annahme als Entwurf

Beschlussempfehlung:

Der Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn – Westerholtkamp“ wird als Entwurf angenommen.

Sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

Sach- und Rechtslage:

Um eine langfristige Wohnbauentwicklung im Ortsteil Ahlhorn sicherstellen zu können, soll für eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Straße „Westerholtkamp“, östlich der „Oldenburger Straße“ (L870) sowie westlich der Straße „Am Lemsen“ der Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn – Westerholtkamp“ aufgestellt werden.

Die Fläche wird im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt, eine Änderung im Parallelverfahren erfolgt deshalb nicht.

Nach Annahme des Vorentwurfs wurden verschiedene Anmerkungen verwaltungsseitig mit dem Planungsbüro geprüft. Eine Verringerung der Wohneinheiten im östlichen Bereich ist nicht erfolgt. Es ist angedacht, im Rahmen der Grundstücksvergabe für diesen Bereich einen Investorenwettbewerb durchzuführen, mit dem die tatsächliche Bebauung gesteuert werden kann. Da im Hinblick darauf auch eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser nicht mehr notwendig erscheint, ist nunmehr eine offene Bebauung zulässig. Diese entspricht auch dem ursprünglich im Planungswettbewerb angenommenen Plan. Auch die Zulässigkeit von der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe bei dem Bau einer Tiefgarage wurde geprüft. Die Notwendigkeit wird weiterhin gesehen und die Option soll fortbestehen. Ob dies tatsächlich angenommen wird, würde ebenfalls der Investorenwettbewerb aufzeigen.

Der Zentrale Omnibusbahnhof im nördlichen Plangebiet wurde als Platzhalter entfernt. Stattdessen wird die Begrünung, die das Gebiet umrahmt dort weitergeführt und es kann ein Fuß- und Radweg zur Straße „Westerholtkamp“ entstehen. Dieser dient ebenfalls als

Notzuwegung für Rettungsfahrzeuge aus dem Norden des Gebietes. Im Hinblick auf die Grundstücke im Osten des Planbereiches wurde eine östliche Zuwegung für die Aufwertung der Grundstücke geprüft und neu festgesetzt. Eine Erschließung erfolgt daher nun über die Planstraße D im Osten und im angrenzenden westlichen Bereich wurde ein Fuß- und Radweg entlang des Boulevards festgesetzt. Im Zuge dessen wurden die anliegenden Planstraßen optimiert und es konnte noch Wohnbaufläche gewonnen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 22.06.2023 bis einschließlich 24.07.2023 wurden einige Stellungnahmen eingebracht. Die von den Behörden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Beschlussvorlage Nr. BV/0480/2021-2026 beigefügt.

In der Planzeichnung sind die Flächen nach der gültigen Rechtslage eingezeichnet. Auch wenn nicht dargestellt, wird der südliche Fuß- und Radweg begrünt. Zudem ist in einem allgemeinen Wohngebiet eine Kindertagesstätte zulässig, auch wenn sie im südlichen Plangebiet nicht kenntlich gemacht wurde. Die Fläche des Boulevards (Fläche für Sport- und Spielanlagen), angrenzend an das Sondergebiet, welche in rot dargestellt ist, ist weiterhin die Verlängerung von eben diesem. Die angesprochenen Punkte werden auch in dem der Beschlussvorlage Nr. BV/0480/2021-2026 beigefügten städtebaulichen Konzept deutlich.

Die Planungsgruppe Puche, Northeim, wird die Planung in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vorstellen.

Der Bürgermeister empfiehlt, nachfolgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan Nr. 122 „Ahlhorn – Westerholtkamp“ wird als Entwurf angenommen.

Sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wie auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden.

BPlan 122 - Abwägungsvorschläge
BPlan 122 - Planentwurf
BPlan 122 - städtebauliches Konzept