Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/0525/2021-2026
öffentlich
02.11.2023

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	16.11.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	23.11.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
Bebauungsplan Nr. 137 "Huntlosen West" - Annahme als Vorentwurf

Beschlussempfehlung:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen West“ 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 Nachverdichtungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen-West“ angenommen und damit die Grundlage für den Vorentwurf geschaffen.

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

Im MI wird eine Anzahl von höchstens acht Wohneinheiten zugelassen. Die GRZ liegt bei 0,6. Hiervon ist allerdings nur ein kleiner Bereich des Plangebietes betroffen, da die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ansonsten nicht gegeben ist. Das Allgemeine Wohngebiet wurde in drei Nutzungen unterteilt. Im WA1 sind acht Wohneinheiten zulässig, im WA2 sind vier Wohneinheiten zulässig und im WA3 sind zwei Wohneinheiten zulässig.

Die GRZ ist an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und an die Bebauung in der Umgebung angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen-West“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0525/2021-2026 als Vorentwurf beigefügt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch Frau Geelhaar vom Planungsbüro Diekmann Mosebach und Partner, Rastede, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 137 „Huntlosen-West“ 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.

231103_B Plan Nr. 137_Planzeichnung_VE