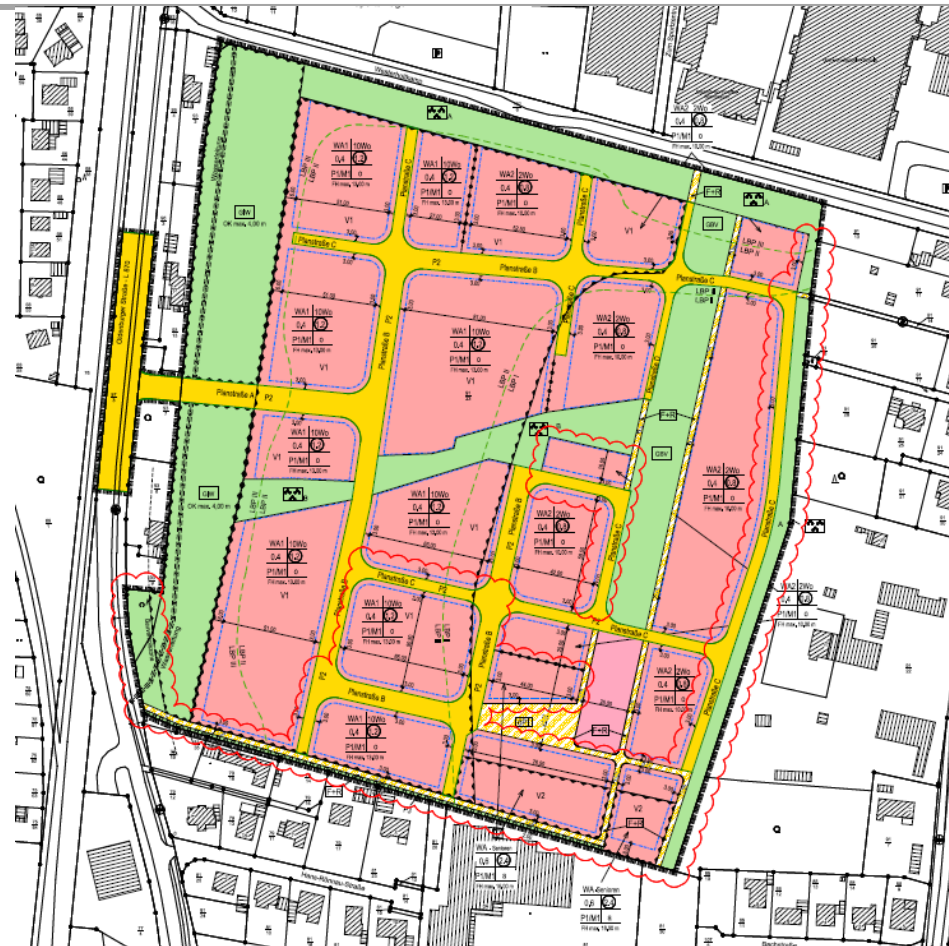


Ortsmitte Ahlhorn – Entwurf Bebauungsplan – erneute Auslegung

23.05.2024

Vorstellung Bebauungsplan

Abwägung und Entwurf - erneute
Auslegung



Abwägungsergebnis – Träger öffentlicher Belange

- **Beteiligung von über 60 TöBs, relevante Stellungnahmen von 9 TöBs**
- **Landkreis - Naturschutz:**
 - Bewertungen innerhalb der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anpassen
- **Abwägung:**
 - Nicht überbaubare Flächen: 1,5 Wertpunkte
(individuelle Gartengestaltung, Mehrwert gegenüber Ausgangslage Ackerfläche)
 - Grünfläche „Immissionsschutzwall“: 2,0 Wertpunkte
(multifunktionale, naturnahe, erlebbare Grünfläche, Geländemodellierungen, Freiflächengestaltung mit Blühstreifen)
 - Grünfläche „Parkanlage-Teilbereich A“: 3,0 Wertpunkte (naturnah, Blühstreifen, Aufbau Biotopstrukturen, extensiv genutzte Offenlandbereiche)

Abwägungsergebnis – Träger öffentlicher Belange

- **Landkreis - Naturschutz:**
 - zusätzliche Pflanzmaßnahmen als separate Bereiche im Plangebiet vorsehen, da Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken kritisiert wird
 - Konkretisierung der Straßenraumbegrünung, Anzahl u. Abstand
- **Abwägung:**
 - im Bebauungsplan wird bereits ein hoher Anteil an Grünflächen und grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt
 - weitere Definition von Pflanzbereichen ist unverhältnismäßig und nicht praxistauglich
 - Festsetzung „Straßenraumbegrünung“ (P2) beinhaltet Anpflanzung von mind. 12 einheimischen Laubbäumen, exakte Platzierung obliegt Erschließungsplanung

Abwägungsergebnis – Träger öffentlicher Belange

- **Landkreis - Abfallbehörde:**
 - Vergrößerung Wendeanlagen mit Durchmesser von mind. 22 m
 - Straßenverbreiterungen für Begegnungsfall Entsorgungsfahrzeug und Pkw
- **Abwägung:**
 - aktueller Bebauungsplan-Entwurf enthält anstelle der Wendeanlagen eine Ringerschließung
 - Verbreiterung der Durchfahrtsstraßen auf 6,0 m für gefahrloses Begegnen

Abwägungsergebnis – Träger öffentlicher Belange

- **Landkreis:**

- Prüfung bzgl. der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für ein Senioren- bzw. Gesundheitszentrum (Anwendbarkeit Baugebiet gem. § 11 BauNVO steht in Frage)

- **Abwägung:**
 - aufgrund vorhandener Gerichtsurteile ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für ein Senioren- bzw. Gesundheitszentrum
 - Baugebiet dient primär dem Wohnen bzw. der Versorgung von Senioren, dafür ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes planungsrechtlich nicht zulässig
 - Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA-Senioren) + Festsetzung: „Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf“ (Personengruppe der Senioren)

Abwägungsergebnis – Träger öffentlicher Belange

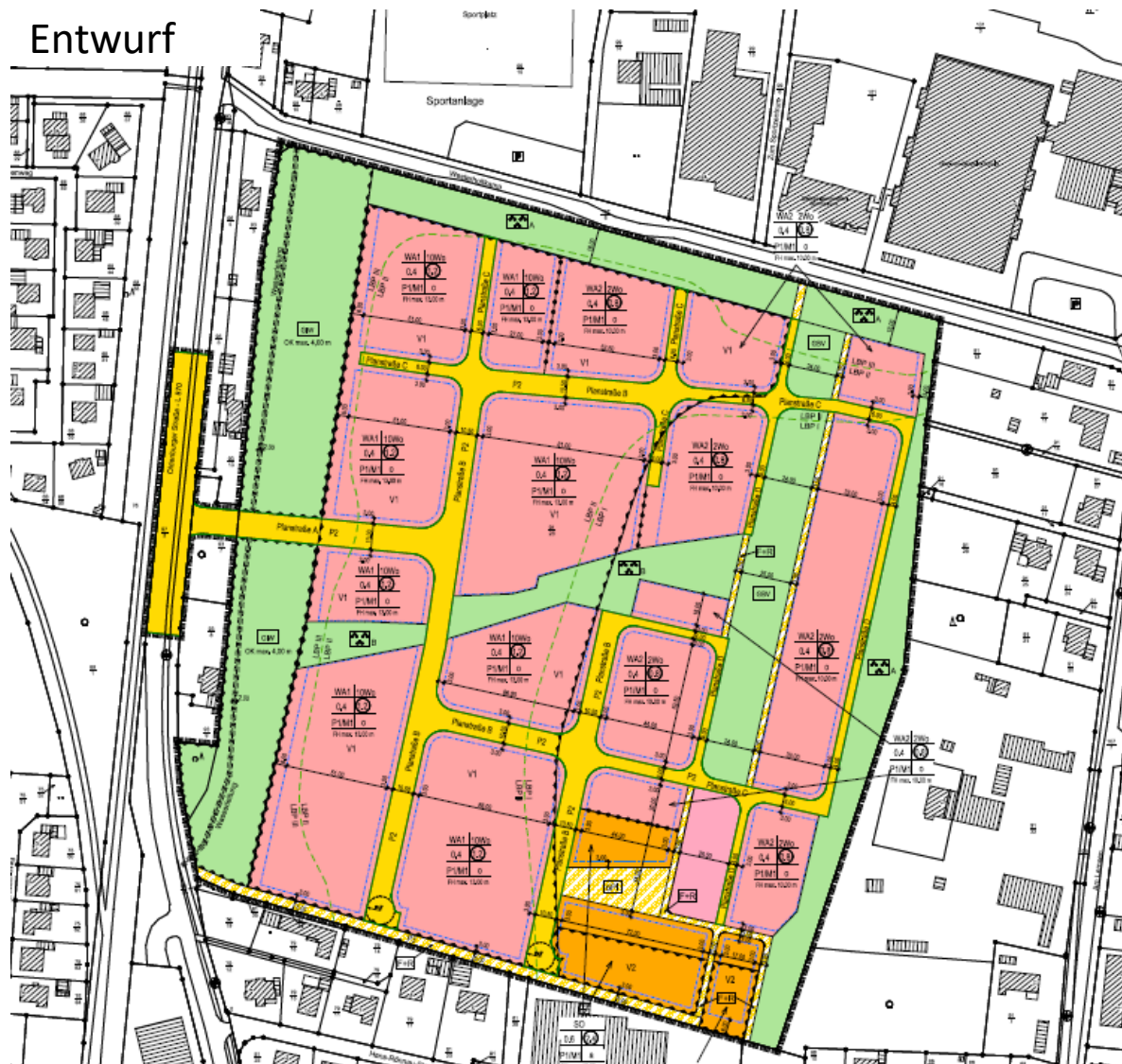
- **Weitere Stellungnahmen:**

- LGLN bzgl. Kampfmittelbeseitigung
- EWE Netz bzgl. Versorgungsleitungen
- LBEG bzgl. Auswirkungen auf Schutzgut Boden
- NLSTBV bzgl. Hinweise zur Anbindung an Oldenburger Straße, Kennzeichnung der Bauverbotszone

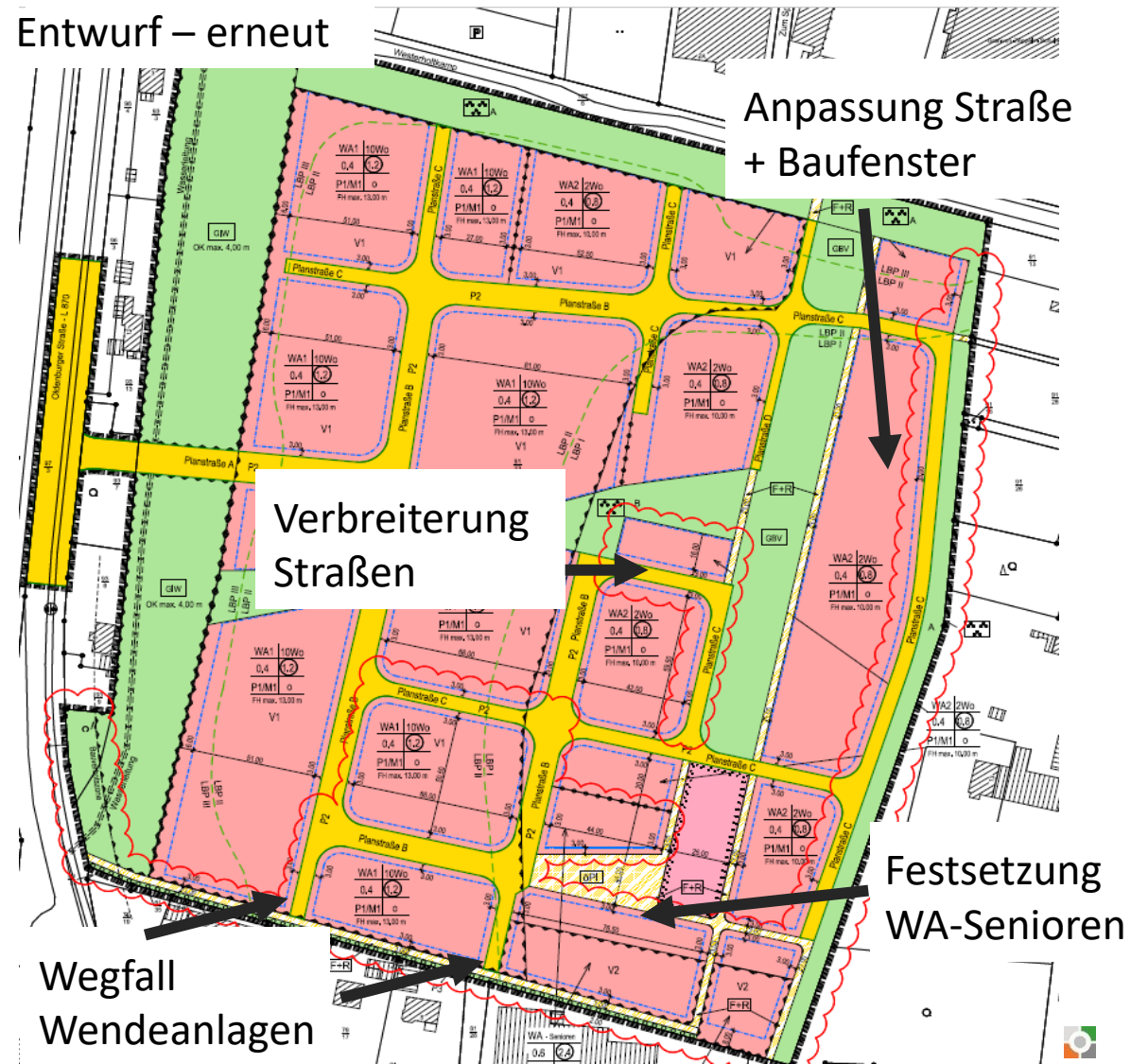
- **Abwägung:**
 - LGLN: Allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel, dient der Kenntnisnahme
 - EWE Netz: keine Versorgungsleitungen im Plangebiet vorhanden
 - LBEG: Boden als Schutzgut im Rahmen des UB gewürdigt, Festsetzungen wie Gestaltung nicht überbaubarer Flächen, Verbot Kies-/Schottergärten
 - NLSTBV: Ausführungsplanung, Aufnahme der Bauverbotszone im Planteil

Gegenüberstellung Entwurf und Entwurf – erneute Auslegung

Entwurf



Entwurf – erneut



Gegenüberstellung Entwurf und Entwurf – erneute Auslegung

Entwurf



Entwurf – erneut



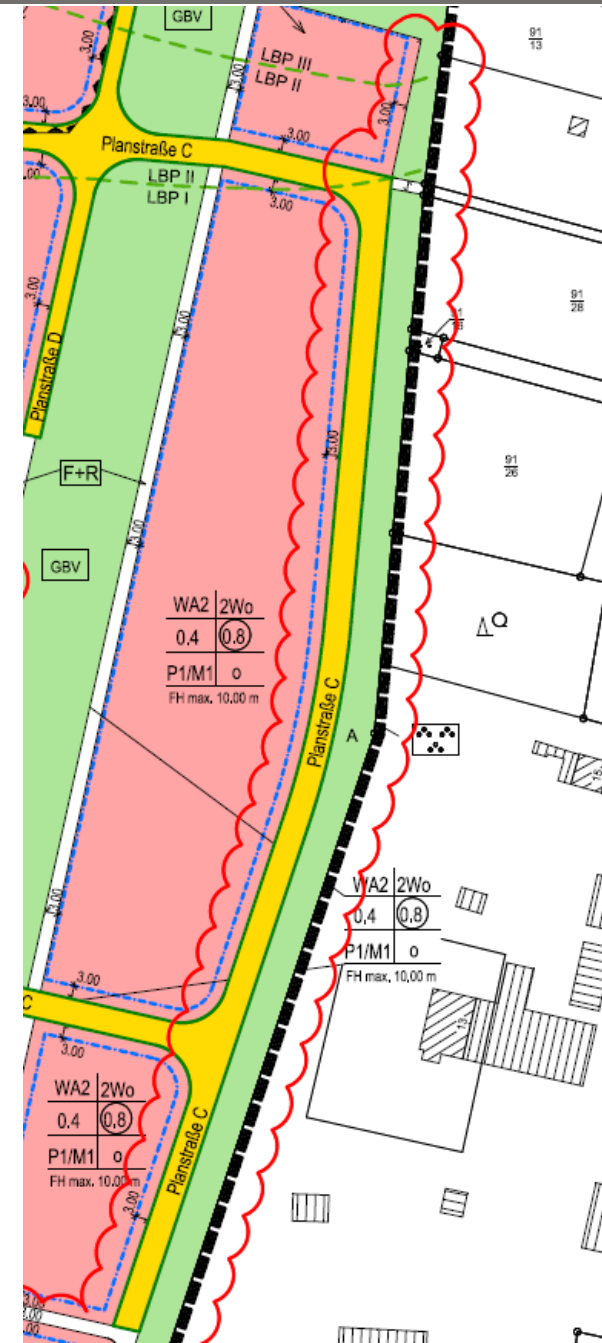
Gegenüberstellung Entwurf und Entwurf – erneute Auslegung

- **Änderung:**

- Verkleinerung Breite der Grünfläche A zugunsten von mehr Grundstücksfläche + Verbreiterung der Planstraße C von 4,0 auf 6,0 m

- **Änderung:**

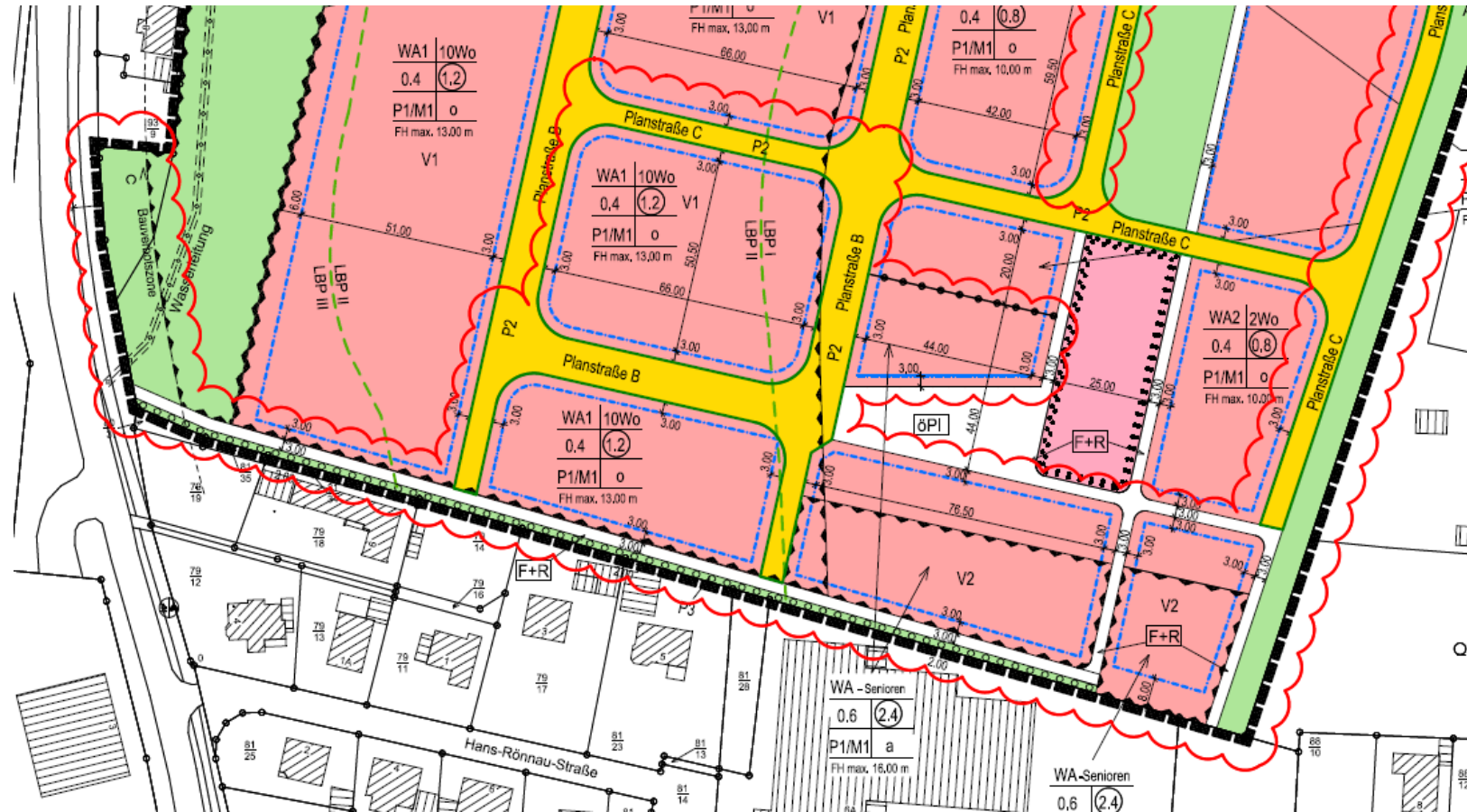
- Verbreiterung der Planstraße C von 4,0 auf 6,0 m



Gegenüberstellung Entwurf und Entwurf – erneute Auslegung

- **Änderung:**

- Wegfall Wendeanlagen zugunsten Ringerschließung
- Südlicher Plangebietsrand: 3,0 m Fuß- u. Radweg und 2,0 m öfftl. Grünfläche (Hecke)
- Allgemeines Wohngebiet anstelle Sondergebiet



Gegenüberstellung Entwurf und Entwurf – erneute Auslegung

- **Städtebauliche Werte:**

Entwurf

- Wohnbaufläche WA1: 3,94 ha
- Wohnbaufläche WA2: 2,42 ha
- Verkehrsflächen: 1,98 ha
- Grünflächen: 3,38 ha
- Sondergebiet: 0,62 ha

Entwurf-erneute Auslegung

- Wohnbaufläche WA1: 3,91 ha
- Wohnbaufläche WA2: **2,51 ha**
- Verkehrsflächen: **2,05 ha**
- Grünflächen: **3,24 ha**
- **Wohnbaufläche WA-Senioren: 0,62 ha**

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit
– Fragen/Diskussion

