

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/0746/2021-2026
öffentlich
29.08.2024

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	12.09.2024	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	19.09.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord,, – Annahme als Vorentwurf

Beschlussempfehlung:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ wird angenommen.

Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 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. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ angenommen und damit die Grundlage für den Vorentwurf geschaffen.

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

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

Nördlich angrenzend an die „Wildeshauser Straße“ (Hausnummer 32 bis 36), westlich und östlich der „Schulstraße“ sowie zwischen „Sandkamp“ und „Wildeshauser Straße“ wird MI 1 und MI 2 festgesetzt.

Im WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bei zwei Vollgeschossen und offener Bauweise festgesetzt. Die Wohneinheiten betragen im WA 1 sechs und im WA 2 vier. Im WA 3 werden zwei Wohneinheiten bei einer Grundflächenzahl von 0,3, zwei Vollgeschossen und einer Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern festgelegt.

Das WA 1 Gebiet befindet sich teilweise in der Zone I des Nachverdichtungskonzeptes. WA 2 und WA 3 werden in den Zonen II und III des Nachverdichtungskonzeptes aufgeteilt.

Die Gebiete WR 1 bis WR 6 unterscheiden sich lediglich in der Anzahl der zulässigen Wohnungen und im WR 1 ist eine abweichende Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser geregelt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 bei zwei Vollgeschossen, offener Bauweise und Einzelhäuser. Im WR 1 sind zwei Wohneinheiten, im WR 2 vier Wohneinheiten, im WR 3 acht Wohneinheiten, im WR 4 zehn Wohneinheiten, im WR 5 zwölf Wohneinheiten und im WR 6 vierzehn Wohneinheiten zulässig. Diese orientieren sich hauptsächlich an dem vorhandenen Bestand.

Die WR Gebiete befinden sich in der Zone III und Zone IV des Nachverdichtungskonzeptes.

Der Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0746/2021-2026 als Vorentwurf beigefügt und wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durch Frau M. Sc. Stephanie Geelhaar, Planungsbüro Diekmann Mosebach und Partner, Rastede, vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Nord“ wird angenommen.

Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

B-Plan Nr. 134 Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord - Planzeichnung