

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/0794/2021-2026
öffentlich
11.11.2024

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	21.11.2024	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	28.11.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
Bebauungsplan Nr. 140 "Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße" - Annahme als Vorentwurf

Beschlussempfehlung:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ wird angenommen.

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

Sach- und Rechtslage:

In Ahlhorn stehen derzeit keine gemeindeeigenen Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung. Zur Sicherung und Weiterentwicklung ortsnaher Arbeitsplätze ist die kommunale Entwicklung von gewerblichen Flächen ein enormer Standortvorteil.

Aus diesem Grund soll östlich des Gewerbe- und Industriegebiets „Gewerbe- und Industriegebiet Ahlhorner Heide“, südlich zur „Cloppenburger Straße“ und westlich zur Straße „Am Bahnhof“ der Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ aufgestellt werden.

Das Gebiet wird derzeit bereits als „Gewerbliche Baufläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ und ein Entwurf des Schallgutachtens sind der Beschlussvorlage Nr. BV/0794/2021-2026 beigelegt und werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschuss vom Büro NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, vorgestellt.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die „Cloppenburger Straße“. Ebenfalls erfolgt eine Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet „Zeppelinring“ zwischen den Grundstücken „Zeppelinring 28“ und „Zeppelinring 26“.

Zwischen dem Gewerbegebiet „Zeppelinring“ und dem Bebauungsplan Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ ist ein 25 m breiter privater Grünstreifen geplant. Im Norden, Süden und westlich angrenzend der Gewerbefläche erfolgt die Ausweisung eines 10 m breiten Streifens zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung. Südöstlich des Wendehammers wird ein ca. 9000 m² großes Sickerbecken geplant. Die Verkehrsfläche wird im Plangebiet 14 m und zwischen „Zeppelinring 28 und 26“ 15 m betragen. Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, welches südlich an die „Cloppenburger Straße“ eine Gebäudehöhe von 13 m und Richtung Süden von 16 m bis 20 m ab Oberkante zulässt. Die Bauweise wird abweichend mit einer Grundflächenzahl von 0,8 betragen.

Im gesamten Plangebiet sollen ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplanes Nr. 140 „Ahlhorn – südlich Cloppenburger Straße“ wird angenommen.

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

**B-Plan Nr. 140 Ahlhorn - südlich Cloppenburger Straße - Schalltechnisches Gutachten
Gkn_B_140_20241108_Plz**