

Gemeinde Ostrhauderfehn



Beschlussvorlage		Vorlage Nr.: BV/034/2021
Datum:	09.03.2021	
Federführung:	Bauverwaltung	
Sachbearbeiter/-in	Guido Meyer	

Beratungsfolge	Termin	Status
Verwaltungsausschuss	22.03.2021	nicht öffentlich
Rat	25.03.2021	öffentlich

Städtebauliches Dichtekonzept

Sachverhalt/Begründung: Entlang der Hauptstraße und ebenso auf den dahinterliegenden Bereichen gibt es viele verschiedene Bebauungspläne und Satzungen, die teilweise mehrere Jahrzehnte alt sind und unterschiedliche Festsetzungen haben. Die weitestgehende Ausnutzung sind 3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss ohne Festlegung von Gebäudehöhen oder Anzahl der Wohneinheiten. Im Gegensatz dazu gibt es andere Bereiche, wo es gar keine Planungen gibt bzw. sich Gebäude an die vorhandene eingeschossige Bebauung einfügen müssen.

Der Druck nach weiterem Wohnraum kann in den kommenden Jahren nicht ausschließlich durch die Bereitstellung von neuen Wohnbaugebieten befriedigt werden. Es müssen entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches auch Bereiche in der Gemeinde verdichtet werden. Hier ist der Bereich entlang der Hauptstraße der einzige Bereich, wo dies städtebaulich in Frage kommt.

Ein weiterer Konfliktbereich, der mit diesem Konzept gelöst werden soll ist eine Regelung im Bereich der „zweiten Reihe“, insbesondere nördlich der Hauptstraße. Dort gibt es Wohngebiete, die eine 2 geschossige Bauweise zulassen, jedoch überwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut sind. Hier soll eine Staffelung derart erfolgen, dass, je weiter die Grundstücke von der Hauptstraße entfernt sind, die bauliche Ausnutzbarkeit sinkt.

Das Ingenieurbüro Diekmann und Mosebach hat eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Örtlichkeit und der zugrundeliegenden Festsetzungen durchgeführt und daraufhin ein städtebauliches Dichtekonzept entwickelt. In diesem gibt es verschiedene Schwerpunktbereiche und auch vorgenannte Absichtungen. Im Dichtekonzept wird dies durch 3 verschiedenen Zonen dargestellt welche folgende Darstellungen beinhalten: Gebäudehöhe (Firsthöhe), Traufhöhe, Geschossigkeit sowie teilweise auch Beschränkungen in der Anzahl der Wohneinheiten.

Das Konzept dient dem Rat und der Verwaltung als Richtlinie für künftige Bauleitplanungen und Stellungnahmen zu Bauanträgen. Verbindliche Festsetzungen erwachsen daraus erst, wenn einzelne Bebauungspläne diese Festsetzungen übernehmen

Beschlussvorschlag: Beratung und Beschlussfassung über das vorgelegte städtebauliche Dichtekonzept