

Gemeinde Neuenkirchen- Vörden

Vorlage Nr.

39/2018

Bauamt

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Gemeinderat	24.04.2018	Zur Beschlussfassung

TOP	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Der kleine Esch" in Neuenkirchen hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs.1 BauGB
------------	---

Beschlussempfehlung

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Der kleine Esch“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Begründung

Die Wohnsiedlung „Kleiner Esch“ hat sich in verschiedenen Bauabschnitten (=Bebauungspläne) entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde 1970 aufgestellt. Die 1. Änderung wurde im Bereich der Bahnlinie 1981 vollzogen. Das Plangebiet beherbergt überwiegend Eigenheime (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) aber auch vereinzelt Mehrfamilienwohnhäuser sowie Gewerbe (Fahrradhandel, Frisör, Malerbetrieb).

Der angespannte Wohnungsmarkt und zunehmende Bevölkerungsprognosen (NLG Hannover Prognose 2030 bis zu 10.600 Einwohner, Biregio Prognose bis 2031 bis zu 10.900 Einwohner) stellen die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden vor neue Herausforderungen zur Bereitstellung von Wohnraum. Maßnahmen der Innenentwicklung und der baulichen Nachverdichtung sind unumgänglich. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist Rechnung zu tragen.

Vom Grundsatz her bietet die Verdichtung aus städtebaulicher Sicht eine gute Maßnahme zur Schaffung von Wohnraum, da die Gebiete bereits voll erschlossen und an die bestehende Infrastruktur angeschlossen sind. In verschiedenen Lagen wurden bereits einige Verdichtungsmaßnahmen durchgeführt. Die bereits durchgeführten und geplanten Bauvorhaben haben jedoch gezeigt, dass eine ungesteuerte Verdichtung nicht an allen Standorten sinnvoll und verträglich ist. Die rechtlichen Festsetzungen der „älteren“ Bebauungspläne und der damaligen Verordnungen lassen einen erheblichen Spielraum bei der Planung. Nachbarkonflikte sind nicht auszuschließen. Die Investoren von neuen Gebäuden nutzen oft die maximalen Festsetzungen aus, sodass diese die bereits bestehenden Strukturen durch ihre Gebäudemasse und die Anzahl der Wohnungen beeinträchtigen und Nachbarkonflikte hervorrufen können. Andererseits gibt es auch (Wohn-)Gebiete, die potentiell für eine Verdichtung geeignet sind und wo diese aufgrund der vorhandenen Strukturen auch sinnvoll ist. Dennoch besteht die Gefahr einer ungesteuerten Verdichtung eines Gebietes, wenn nicht rechtzeitig bestehende Plangebiete einer Neuordnung unterzogen werden.

In verschiedenen Bauleitplanverfahren – vordringlich in den Ortskernen - (BPlan Nr. 60 „Nördlich Lindenstraße“, 2. Änderung BPlan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, BPlan Nr. 61 „Ortskern Vörden – Nordost“ etc.) wurden bereits Steuerungsmaßnahmen zur verträglichen Nachverdichtung vorgenommen. Die Politik sieht allerdings auch einen Handlungsbedarf in

den bestehenden Wohnsiedlungen. Im Rahmen einer sinnvollen und nachhaltigen Nachverdichtung sollen u.a. die zulässigen Wohneinheiten eingeschränkt und die Baugrenzen angepasst werden. Darüber hinaus besteht oftmals die Möglichkeit einer 2 ½-geschossigen Bauweise. Durch die Steuerung der Wohneinheiten und der Begrenzung der Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) sollen überdimensionierte Baukörper vermieden werden. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.04.2018 der Änderungsplanung für den Bebauungsplan Nr. 5 „Der kleine Esch“ zugestimmt.

Brockmann

39-2018 Anlage Umring BPlan 5