

Bau- Umwelt und Klimaausschuss
- Gemeinde Wiefelstede

29.04.2024

TOP 9

3. Änderung B Plan Nr. 115

"Wiefelstede – Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße"



Luftbild mit Geltungsbereich





Luftbild mit Geltungsbereich



Vorhabenträger

- Kuhlmann Bauunternehmen GmbH & Co. KG
- Plangebietsgröße: ca. 0,49 ha

Anlass und Ziel der Planung

- Städtebauliche Nachverdichtung sowie Schaffung von Mehrparteienhäusern

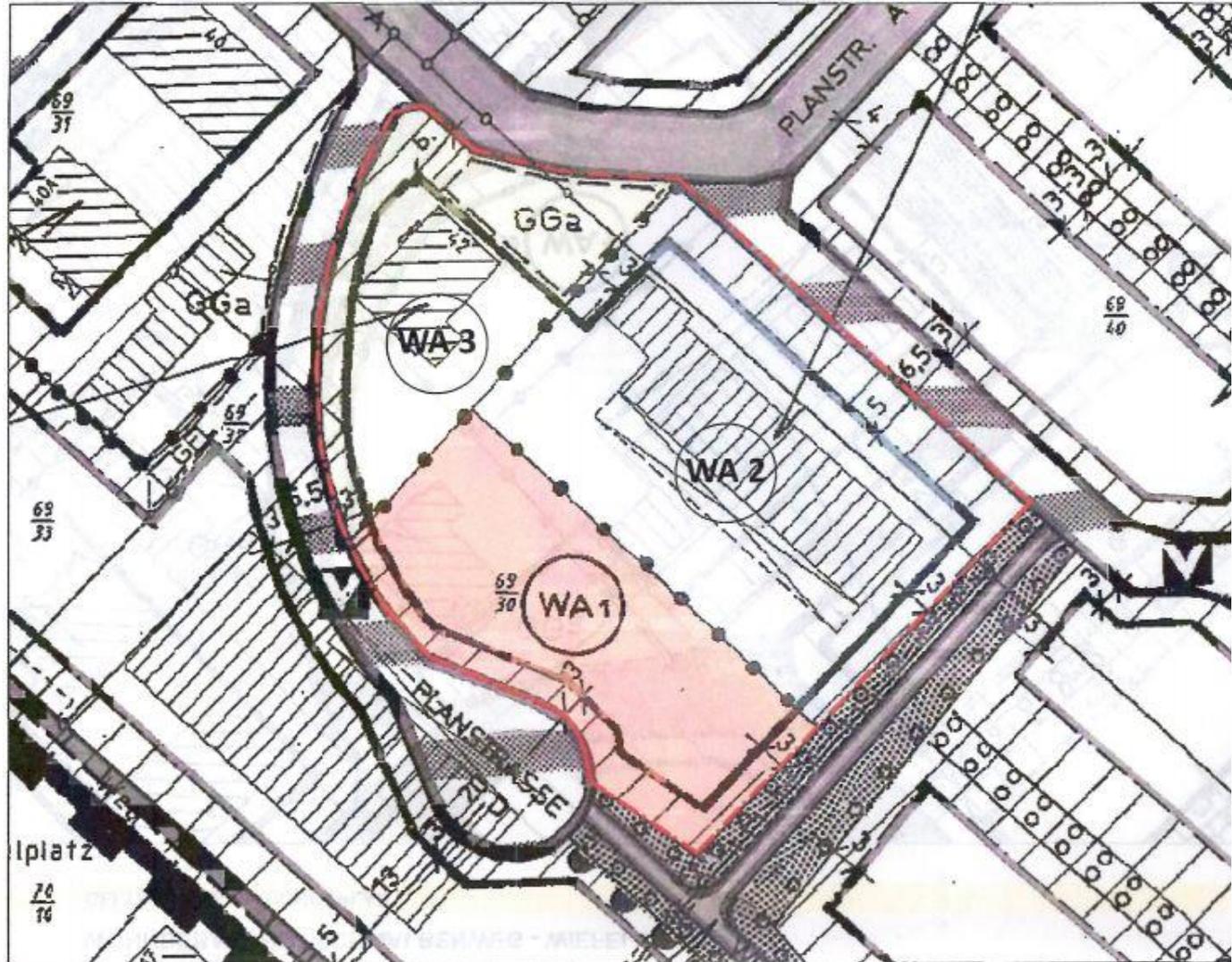


Auszug aus dem FNP





Auszug aus dem B-Plan 115



WA 1
ALLG. WOHNGEBIET
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
ABWEICHENDE BAUWEISE
LÄNGE EINZELHÄUSER BIS 18M
LÄNGE DOPPELHÄUSER BIS 20M
I - VOLLGESCHOSS
GRZ = 0,3
TRAUFHÖHE = MAX. 4,0 M
FIRSTHÖHE = MAX. 9,0 M

WA 2
ALLG. WOHNGEBIET
NUR HAUSGRUPPEN
OFFENE BAUWEISE
II - VOLLGESCHOSS
GRZ = 0,3
GFZ = 0,6
TRAUFHÖHE = MAX. 6,0 M
FIRSTHÖHE = MAX. 11,0 M

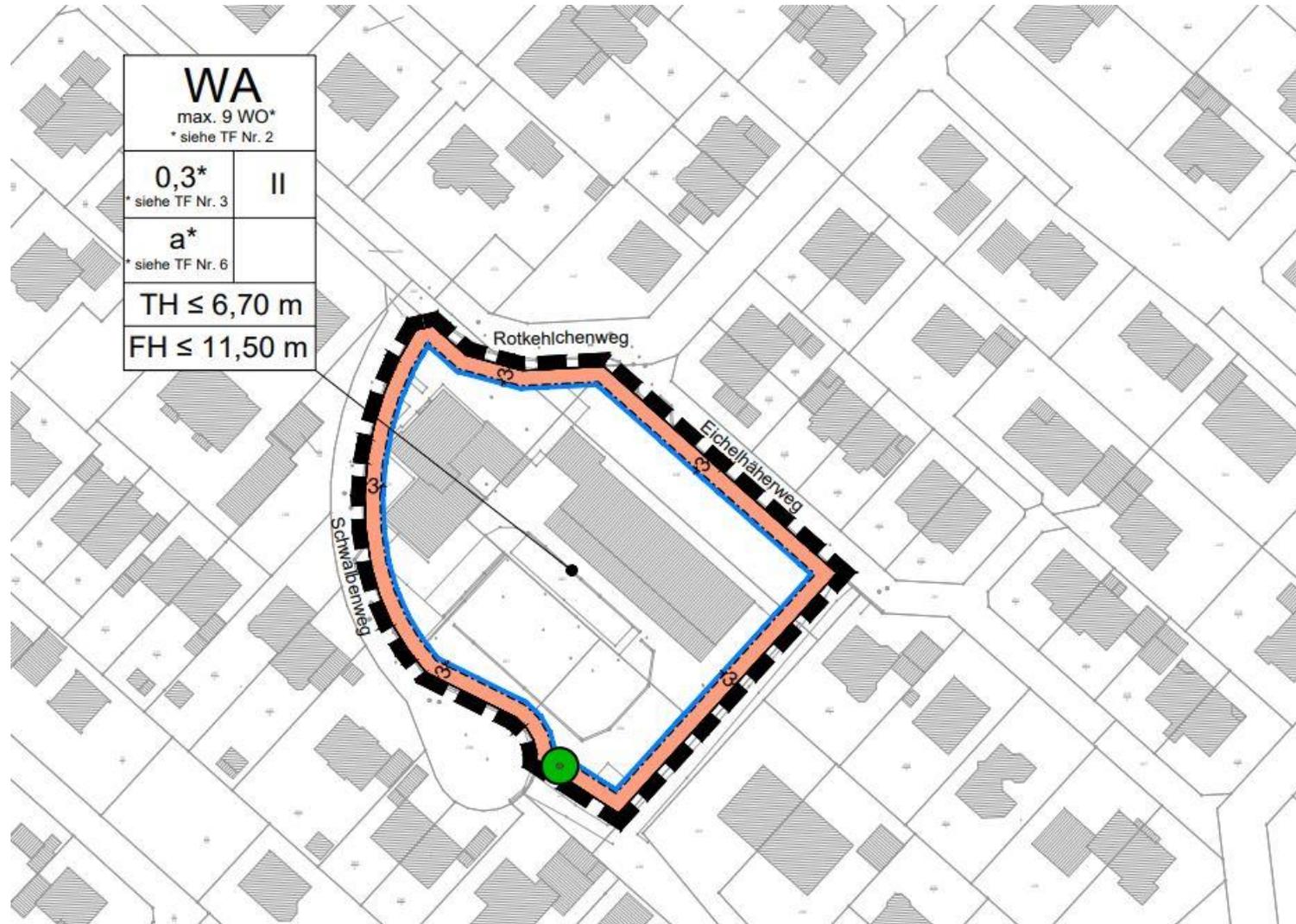
WA 3
ALLG. WOHNGEBIET
OFFENE BAUWEISE
II - VOLLGESCHOSS
GRZ = 0,4
GFZ = 0,8
TRAUFHÖHE = MAX. 6,0 M
FIRSTHÖHE = MAX. 11,0 M

Bau-, Umwelt- und Klimaausschuss

3. Änderung B Plan Nr. 115



Entwurf





Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Ammerland</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung	<p>Der plan wird redaktionell angepasst („Knödellinie“ und ED).</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst, EWE Netz, OOWV, Telekom</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Erschließungstechnische Hinweise	<p>Die Hinweise beziehen sich nicht auf die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung und werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Verkehrsbund Bremen / Niedersachsen</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Hinweise auf Buslinien	<p>Die Hinweise werden vervollständigt.</p>



Bürger:innen

Anregung	Abwägungsvorschlag
Sorge um das Ortsbild	<ul style="list-style-type: none">• Dachform wird aus Nachbarschaft abgeleitet• Gebäudehöhe entspricht auf Großteil der Fläche nahezu dem bestehenden Baurecht (11,0 m und 6,0 m). Die Erhöhung der Werte resultiert aus neuen Baustandards, vor allem aus energetischen Gründen.
Verkehrsbelastung	<ul style="list-style-type: none">• Straße nicht nur für Anliegerverkehr freigegeben, „Problem ist der Durchgangsverkehr“• Gewerbliche durch Wohnnutzung ersetzt• Anlage eines ein Pflanzbeetes, zur Verkehrsberuhigung

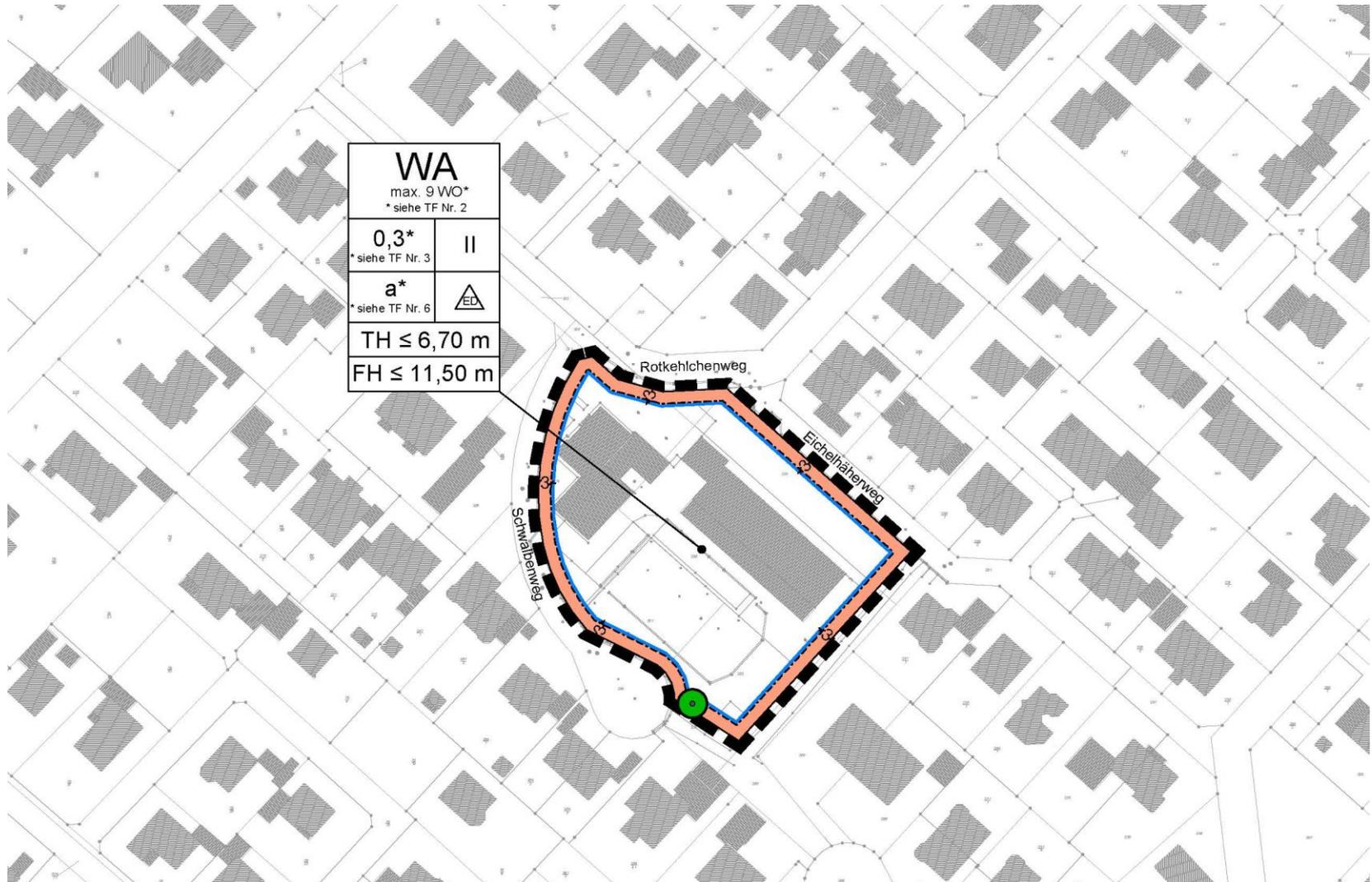


Bürger:innen

Anregung	Abwägungsvorschlag
Zu viele Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none">• Aktueller B-Plan sieht keine Regelungen zur Zahl der Wohneinheiten vor



Satzungsbeschluss

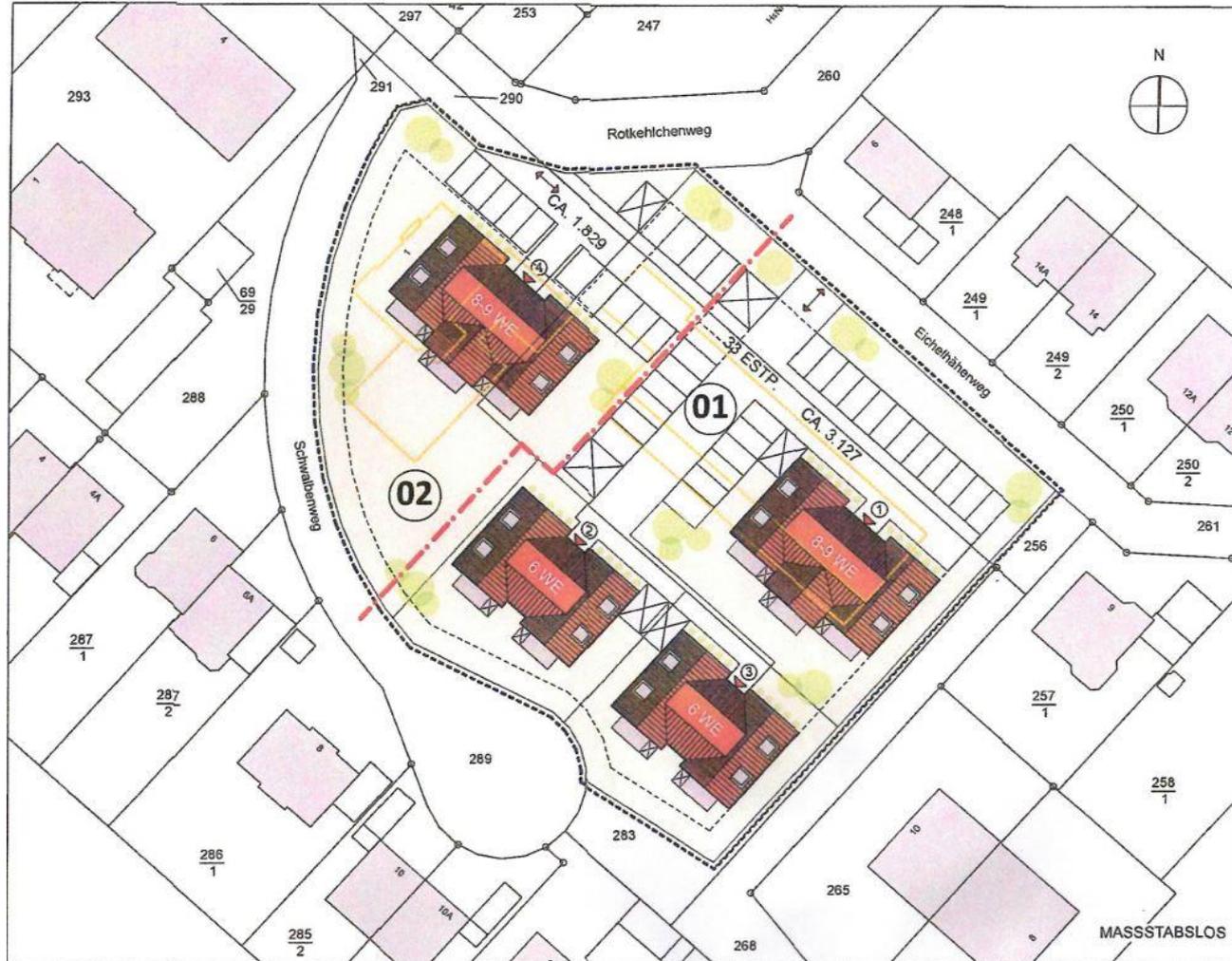




Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bau-, Umwelt- und Klimaausschuss

3. Änderung B Plan Nr. 115



Grundstück 01
6 oder 8-9
Wohneinheiten

Grundstück 02
aktuell
Bürogebäude,
geplant
8-9
Wohneinheiten

Bau-, Umwelt- und Klimaausschuss

3. Änderung B Plan Nr. 115

