

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2015/021

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 12.02.2015

Bearbeiter-in/Tel.: Herr Gronde / 604-610

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	24.02.2015	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.03.2015	nicht öffentlich

Bauliche Entwicklung (Verdichtung) des Ortskernbereiches hier: Aussprache über den Bericht der Verwaltung

Beschlussvorschlag:

1. Die NWP Planungsgesellschaft mbH wird auf der Grundlage des Angebotes vom 10.02.2015 beauftragt, eine Untersuchung (Grobanalyse) durchzuführen. Ziel ist es, die städtebaulichen Verdichtungsmöglichkeiten/Potentiale zu erfassen, zu beschreiben und den Handlungsbedarf vor dem Hintergrund einer verträglichen Innenentwicklung zu ermitteln.
2. Es wird eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 32 I – Lange Straße, Nordseite –, Nr. 58 – Schulstraße – und Nr. 11 I – Peterstraße /In der Horst – beschlossen. Ziel ist insbesondere die Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossigkeit usw.).

Sachverhalt:

Es wird verwiesen auf den Bericht der Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt am 25.11.2014 (155/PIEnUm, 3.2 d. N.). Die Verwaltung hat ausführlich anhand von Beispielen die bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bebauung von Grundstücken dargelegt.

Hinsichtlich der in den letzten Jahren festzustellen baulichen Entwicklung des Ortskernbereiches (Verdichtung) wurde mehrfach die Frage aufgeworfen, ob die geltenden Festsetzungen der für den Ortskern bestehenden Bebauungspläne noch richtig sind. Maßgeblich sind hierbei die mögliche Zahl der Vollgeschosse, der zulässige Versiegelungsgrad, der für die jeweiligen Grundstücke festgesetzt worden ist sowie der Umfang der überbaubaren Flächen. So ist aufgefallen, dass für Bereiche der Straßen „Lange Straße“, „Peterstraße“ und „Georgstraße“ noch eine III-geschossige Bebauung festgesetzt ist. Tatsächlich bestehen in diesen Bereichen jedoch ganz überwiegend II-geschossige Bebauungen. Von der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, diese Bebauungspläne zu überarbeiten. Ziel ist dabei insbesondere die Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung.

Im Nachgang zu der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt am 25.11.2014 hat die Verwaltung diese Thematik auch mit dem Büro NWP Planungsgesellschaft aus Oldenburg erörtert. Das Büro entwickelt zurzeit für verschiedene Städte und Gemeinden Konzepte zur Steuerung einer verträglichen Innenverdichtung.

Die Grundlage dieser Konzepte stellt eine detaillierte Bestandsaufnahme der tatsächlichen baulichen Entwicklung und des geltenden Planungsrechtes dar. Im Ergebnis wird eine Art „Masterplan“ vorgelegt, der Grundsätze der baulichen Entwicklung festlegt und die Grundlage für die sicherlich dann in Teilen notwendig werdende Überarbeitung der Bebauungspläne darstellt. Ziel muss es dabei sein, den Rahmen für eine verträgliche Innenverdichtung festzulegen. Das zu erarbeitende Konzept soll außerdem die wertvollen Grünbereiche sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Flächen identifizieren und in diesem Zusammenhang Vorschläge zur Sicherung bzw. Entwicklung formulieren.

Ein Angebot des Büros NWP Planungsgesellschaft mbH liegt dieser Beschlussvorlage als **Anlage** an. Danach wird vorgeschlagen, in einem ersten Schritt (Grobanalyse) die städtebaulichen Verdichtungsmöglichkeiten/Potentiale zu erfassen, zu beschreiben und den Handlungsbedarf zu ermitteln. Es wird vorgeschlagen, das Büro NWP Planungsgesellschaft mbH entsprechend zu beauftragen.

Externe Anlagen:

Angebot des Büros NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg