

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2021/050

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt
Bearbeiter-in/Tel.: Herr Gronde / 604-610

Datum: 08.04.2021

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	20.04.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.06.2021	nicht öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschlussfassung über die Einleitung des Vorverfahrens

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg – (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung und der 87. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.
2. Es wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und dazugehöriger Begründung beschlossen.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 (173/VA/16-21, 6.13 d. N.) den Beschluss gefasst, die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1/3 – Ofen – durchzuführen (BV/2020/072). Aufgrund der Überplanung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1/3 – Ofen – sowie der Hinzunahme eines bisher nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile) beurteilten Bereiches zwischen Heideweg und Brokhauser Weg wird der Bebauungsplan mit einer neuen Nummerierung sowie Bezeichnung versehen.

Ziel der Planänderung ist insbesondere die Überprüfung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der bei der Verwaltung vermehrt eingehenden Nachfragen nach Verdichtungsmöglichkeiten, sicherlich auch begründet in der Nachbarschaft zur Stadt Oldenburg. Die Verwaltung hat einen Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg - mit dazugehöriger Begründung erarbeitet. Die Vorentwurfsunterlagen zur Nachverdichtung sowie der Einbeziehung von bisher nach § 34 BauGB bewerteten Grundstücken werden in der Sitzung vorgestellt und näher erläutert.

Es werden die Voraussetzungen für eine maximal I-geschossige Bebauung, für die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern und auch Hausgruppen entlang der Haupteinzelstraßen (August-Hinrichs-Straße, Brokhauser Weg, Heideweg und z.T. Nordweg) sowie für eine Arrondierung des Plangebietes durch das Einbeziehen von bisher außerhalb des

Plangebietes liegenden Grundstücken in den Bebauungsplan geschaffen.
Es wird in diesem Zusammenhang die 87. Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da nicht alle Arrondierungsflächen als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Das Bauleitplanverfahren kann nach § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Aufgrund des Umfangs des Plangebietes (rd. 33 ha) wird jedoch vorgeschlagen, ein zweistufiges Verfahren durchzuführen. Insoweit wird zunächst eine Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Vorentwurfsunterlagen durchgeführt.

Die Vorentwurfsfassung der Neuaufstellung mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen ist dieser Beschlussvorlage als **Anlage** beigelegt.

Auf die Inhalte der Planungen wird in der Sitzung näher eingegangen.

Anlagen:

Vorentwurfsplanung des Bebauungsplanes Nr. 170 – zwischen Nordweg und Heideweg –