

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2003/056

freigegeben am 04.03.2003

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 14.03.2003

Aufstellung Bebauungsplan Nr.49 A- Loy - Osterbergstraße; Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Status

Ö
N

Datum

31.03.2003
01.04.2003

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung Bebauungsplan Nr.49 A- Loy - Osterbergstraße wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 29.10.2002 (Vorlage 2002/259) beschlossen, in Loy ein Grundstück an der Osterbergstraße zu erwerben. Ziel dieses Erwerbs ist die Schaffung weiterer Wohnbaugrundstücke und die Erweiterung des bereits bestehenden Wohnbaugebietes „Kamphof“.

Das durch Beschluss des Verwaltungsausschuss vom 26.11.2002 (Vorlage 2002/289) beauftragte Planungsbüro NWP, Oldenburg, hat zwischenzeitlich eine Rahmenplanung und den Entwurf eines Bebauungsplanes erarbeitet (s. Anlage 1 und 2).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die betreffenden Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt wird.

1. Erschließung:

Die von der Verwaltung Gemeinde ursprünglich favorisierten Möglichkeiten einer Erschließung des neuen Baugebietes scheiden aufgrund mangelnder Grundstückverfügbarkeit aus. Nicht realisierbar ist daher eine Anbindung des neuen Gebietes an die Florianstraße. Auch eine Erschließung über die Osterbergstraße ist aus Sicht der Verwaltung ausgeschlossen. In ihrem gegenwärtigen baulichen Zustand könnte die Osterbergstraße die Verkehre des neuen Gebietes nicht bewältigen. Für eine derartige Erschließung wäre daher ein Straßenausbau, mindestens in einem größeren Bereich vor und hinter der Einmündung in die neue Planstraße, der Osterbergstraße unvermeidbar. Die Verwaltung nimmt von einer solchen Ausbaumaßnahme aus finanziellen, aber auch städtebaulichen Gründen Abstand. Ein Ausbau der Osterbergstraße würde unweigerlich die dörfliche Struktur dieses Siedlungsbereiches zerstören. Es wird daher vorgeschlagen, die Erschließung vollständig über die bestehende Straße „Kamphof“ zu führen und lediglich eine fußläufige Verbindung zur Osterbergstraße herzustellen. Die seinerzeitige Rahmenkonzeption „Kamphof“ sah diese Straßenführung bereits vor.

Es ist zum Schutz der Straße „Kamphof“ vorgesehen, bis zur vollständigen Herstellung der Erschließungsanlagen, was regelmäßig nach dem Bau des letzten Hauses erfolgt, die Anbindung an den Kamphof zu sperren. Stattdessen sollen die Baufahrzeuge über den in den Planzeichnungen dargestellten Bereich des Fuß- und Radweg das Baugebiet erreichen. Mit der Enderschließung wird diese fußläufige Verbindung zwischen Osterbergstraße und neuem Baugebiet für den PKW-Verkehr gesperrt.

Es sei an dieser Stelle der Hinweis gegeben, dass der Verwaltung ein Schreiben der „Siedlungsgemeinschaft Kamphof“ vorliegt, in dem sich die 34 Unterzeichner gegen eine Zufahrt des neuen Baugebietes über den Kamphof aussprechen (s. Anlage 3).

Trotz der derzeit nicht gegebenen Möglichkeit einer Anbindung an die Florianstraße wird seitens der Verwaltung die Darstellung einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Kamphof (zwischen Hausnummer 19 und 21) bis zur Grundstücksgrenze Florianstraße 18 zur Diskussion gestellt. Durch eine solche „Option“ würde die Realisierung einer fußläufigen Verbindung zwischen Kamphof und Florianstraße bei Grundstückverfügbarkeit auf dem Grundstück Florianstraße 18 auch für die Zukunft offengehalten.

2. Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans:

Die Siedlungsstruktur soll sich an die vorhandene Bebauung des Kamphofes anpassen. In den textlichen Festsetzungen soll vorgeschrieben werden, dass bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Im Übrigen lehnen sich die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der gestalterischen Festsetzungen an das vorhandene Baugebiet „Kamphof“ an.

Weitere Erläuterung wird das Planungsbüro NWP in der Sitzung geben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung Bebauungsplan 49 A
2. Rahmenkonzept
3. Schreiben „Siedlungsgemeinschaft Kamphof“