

Beschlussvorlage

Nr. 2025/FB III/4517

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wohnungsbauentwicklung im Bereich südlich des Rosmarinweges in Portsloge

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	27.10.2025	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	18.11.2025	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Bauen und Gemeindeentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Innere Dienste
Verwaltungsleitung

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Die Erben des Grundstücks Viehdamm 19 haben aus der Gesamtfläche den rückwärtigen Teilbereich zur Größe von rd. 1,5 ha verkauft (siehe **Anlage Nr. 1**).

Der Käufer beabsichtigt, auf dieser Fläche eine Wohnbebauung aus einer Mischung aus Mehrparteienhäusern und Reihenhäusern zu errichten.

Für den Bereich besteht derzeit kein Bebauungsplan. Lediglich im Flächennutzungsplan ist eine Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden wie im Süden grenzen Wohnnutzungen an. Im Osten grenzt das Grundstück an die Waldflächen „Jelhorn / Haaksen“. Das Grundstück ist somit in planungsrechtlicher Hinsicht dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Verkehrlich erschlossen wird die Fläche über die Gemeindestraße „Rosmarinweg“. Die beschriebene Ausgangslage kann der **Anlage Nr. 2** entnommen werden. Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept ist diese Fläche als Reservefläche für die Siedlungsentwicklung festgehalten. Im Zuge der Fortschreibung des Konzeptes wurde diese Fläche aufgrund ihrer von Bebauung eingebundenen Lage für diesen Zweck bestätigt.

Der Käufer bzw. Vorhabenträger ist mit dem als **Anlage Nr. 3** beigelegten Städtebaulichen Planungskonzept an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für die Fläche durch Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Konzeptes zu schaffen.

Wie der Skizze zu entnehmen ist, sieht das Konzept eine Bebauung mit insgesamt sieben Baukörpern vor. Vier Gebäude sollen als Mehrparteienhäuser errichtet werden (hiervon eines mit 20 Wohneinheiten und drei mit jeweils 10 Wohneinheiten). Im weiter östlichen Bereich sind zwei Reihenhäuseranlagen mit je 5 Wohneinheiten und eine Reihenhäuseranlage mit 6 Wohneinheiten vorgesehen. Der Übergang zur dann freien Landschaft (Wald) wird durch eine Grünfläche vermittelt.

Insgesamt ist somit die Errichtung von 66 Wohneinheiten geplant. Die Wohnungsgrößen sollen von 51-56 m² (43 Wohnungen) über 70-80 m² (7 Wohnungen) bis 85-110 m² (16 Reihenhauswohnungen) variieren. Die Baukörper der Mehrparteienhäuser sollen in 2 ½- geschossiger Bauweise errichtet werden. Die Dachgeschosse werden mit geneigten Dächern und Traufe ausgebildet, so dass eine Einbindung in die benachbarte Bebauung erfolgt.

Die Kfz-gebundene verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabengebietes wird ausschließlich über den Rosmarinweg erfolgen. Auf der Fläche sollen insgesamt 68 Kfz-Einstellplätze geschaffen werden, die einmal zentral im Westen (20 Einstellplätze) und im Osten vor der abschließenden Reihenhausanlage (48 Einstellplätze) platziert werden sollen.

Der Vorhabenträger, Herr Dirk Onnen, Oldenburg wird die Planungen in der Sitzung im Detail erläutern. Hierbei wird er auch auf das gemischte Wohnungsangebot insbesondere mit Blick auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eingehen.

Von Seiten der Verwaltung wird das Gesamtvorhaben als sinnvoller Beitrag zur Schaffung eines gut gefächerten Wohnungsangebot gesehen. Die Planung lässt sich auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eckpunkte räumlich verträglich in das Umfeld einpassen.

Dem öffentlichen Belang der sozial gerechten Bodennutzung sowie der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird durch entsprechende Regelungen im begleitend abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag hinsichtlich der verbindlichen Schaffung sozial geförderten Wohnraums nachgekommen.

Der sich aus dem Konzept ergebende erforderliche bauleitplanerische Rahmen kann dem als **Anlage Nr. 4** beigefügten Vorentwurf des Bebauungsplanes entnommen werden. Zu den bauleitplanerischen Grundlagen wird das Büro NWP, Oldenburg in der Sitzung näher vortragen.

Weitere öffentliche Belange (verkehrliche Auswirkungen, Oberflächenentwässerung, Natur- und Landschaft, Artenschutz, Klima) sind im Zuge des Verfahrens zu prüfen.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Mit der Bauleitplanung werden Klimaauswirkungen vorbereitet. Diese können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkret beschrieben und bewertet werden. Dies erfolgt im Zuge des Verfahrens.

Diese in den zentralen Siedlungsbereich eingebettete Planung zur Schaffung von Wohnraum im Segment des Geschosswohnungsbaus ist hinsichtlich der Klimaauswirkungen im Vergleich mit der raumgreifenden Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand allerdings ganz grundsätzlich als vorteilhaft einzuordnen.

Finanzierung:

Die Kosten der Planungen trägt der Vorhabenträger. Im Zuge des Verfahrens werden sämtliche Details hierzu in einem Städtebaulichen Vertrag zu regeln sein.

Beschlussvorschlag:

Für den in der Anlage Nr. 4 der Beratungsvorlage 2025/FBIII/4517 zur Sitzung des Bauausschusses am 27.10.2025 dargestellten Bereich soll auf Grundlage der Regelungen des Baugesetzbuches in der zurzeit geltenden Fassung

- a) eine 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und*
- b) der Bebauungsplan Nr. 214 „südl. Rosmarinweg“*

aufgestellt werden.

Auf Grundlage der in der Sitzung des Bauausschusses am 27.10.2025 vorgestellten Vorentwürfe der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 214 „südl. Rosmarinweg“ wird im Parallelverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Anlagen:

- Lageplan
- Städtebauliche Ausgangslage
- Städtebauliches Planungskonzept
- Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 214 „Südl. Rosmarinweg“