Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs.5 BauGB zur Änderung Nr. 36 des Flächennutzungsplanes (westlich Artillerieweg / nördlich Ammerländer Heerstraße)

und

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB zum Bebbauungsplan O-766 (westlich Artillerieweg / nördlich Ammerländer Heerstraße)

Für eine im Flächennutzungsplan 1996 derzeit noch als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche im Nahbereich der Uni liegt ein Nutzungskonzept für die Umsetzung einer Studentenwohnanlage vor. Hier kann aus städtebaulicher Sicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefördert werden, die das vorhandene Nachverdichtungspotential sinnvoll nutzt. Vor der öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich geteilt. Für den nördlichen Teil des Nutzungskonzeptes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 aufgestellt, da hier die Nutzungsabsichten abschließend geklärt sind. Für den südlichen Teil, also den Geltungsbereich des Bebauungsplanes O-766 wird ein „Angebotsplan" aufgestellt wird.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 08.05.2006 statt. Grundsätzlich wird eine Wohnbebauung in diesem Bereich begrüßt. Es wird jedoch noch Klärungsbedarf bezüglich der Höhenentwicklung und der künftigen Lärmsituation gesehen.
Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand bis zum 13.01.2006 statt. Es wurde vorgebracht das für die Bahnflächen eine Entbehrlichkeitsprüfung erforderlich. Auch wurden Anregungen bezüglich der Oberflächenentwässerung vorgebracht. Die Stellungnahmen wurden geprüft und die Ergebnisse in die Planung eingestellt.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 06.10.2006 bis zum 08.11.2006 statt. Es wurde von Bürgern vorgebracht dass der Bebauungsplan hier eine Bodenspekulation unterstützt und es wurden Bedenken bezüglich der Höhenentwicklung vorgebracht. Die Bahn geht davon aus dass die Betriebsfähigkeit der planfestgestellten Eisenbahnanlagen durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen.

Wie in der Begründung und im Umweltbericht dargelegt wurde hier unter dem Grundsatz, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen das vorhandene Nachverdichtungspotential sinnvoll genutzt. Somit können die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes gesichert werden unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Wohnbedürfnissen der Bevölkerung durch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Wohnstrukturen auf Flächen, die ohnehin durch eine gewerbliche Nutzung bis zum heutigen Zeitpunkt in Anspruch genommen wurden.

Oldenburg, den 07.12.06
Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung