

## Beschlussvorlage

Amt:	Abteilung III	Datum:	03.03.2022
Bearbeiter:	Kerstin Meyer- Staudt	Vorlage Nr.:	2022/090

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Ö	16.03.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	N	05.04.2022	Entscheidung

### Betreff:

10. Änderung des FNP und B-Plan Nr. 82 "Quartier Logemann" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

### Schilderung der Sach- und Rechtslage

Das BZN Bauzentrum Bockhorn wird zum Ende des Jahres 2024 schließen um mit dem BZN Bauzentrum Varel zu einem neuen großen Bauzentrum in Varel zusammengefasst zu werden. Da ihr an einer sinnvollen Nachnutzung der Flächen des Logemann-Geländes gelegen ist, hat Familie Logemann die Idee für ein Entwicklungskonzept entworfen, um dort Wohnbebauung mit Mietwohnungen für verschiedene Generationen sowie die Möglichkeiten für haushaltsnahe Dienstleistungen und Einrichtungen anzusiedeln.

Da die Anwohner und Nachbarn des Grundstücks so früh wie möglich über die Planungen informiert werden sollten, fand am 03.03.2022 eine Anwohnerinformation in der Altdeutschen Diele in Steinhausen statt, zu der auch die Fraktionsvorsitzenden eingeladen wurden. An diesen Termin anschließend soll die Beratung in den politischen Gremien erfolgen mit dem Ziel, die erforderlichen Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Es ist vorgesehen, das Gelände, das im Flächennutzungsplan (FNP) bisher als gewerbliche Fläche ausgewiesen ist, mit der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) zu überplanen; das gilt auch für die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Schule / Logemann“, der aus dem Jahr 1984 stammt und in diesem Bereich ein Gewerbegebiet, drei eingeschränkte Gewerbegebiete sowie eine eingeschränktes Industriegebiet ausweist.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (vgl. § 6a Baunutzungsverordnung). Im Urbanen Gebiet sind eine höhere Bebauungsdichte sowie erhöhte Lärmwerte zulässig.

Es gibt Überlegungen, neben dem Logemann-Gelände auch den südöstlich angrenzenden Bereich bis zur B 437 in den Geltungsbereich der Bauleitplanung miteinzubeziehen; als

Anlage hängt ein Lageplan an, der beide Optionen darstellt. Über den konkreten Zuschnitt des Geltungsbereichs ist in der Sitzung zu diskutieren.

Mit Familie Logemann ist ein städtebaulicher Vertrag bezüglich der Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

Familie Logemann und das von ihr beauftragte Architekturbüro Kapels aus Zetel werden in der Sitzung des Fachausschusses anwesend sein, die bisherigen Überlegungen vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine, da die Kosten der Bauleitplanung von Familie Logemann zu tragen sind.

### **Beschlussvorschlag**

Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, den folgenden Beschluss zu fassen:

1. Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Einleitung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quartier Logemann) beschlossen.
2. Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Quartier Logemann“ (inklusive des erweiterten südöstlichen Bereichs) beschlossen.
3. Mit Familie Logemann ist ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Planungskosten zu schließen.
4. Im weiteren Verfahren werden die Vorentwurfsunterlagen im Fach- und Verwaltungsausschuss vorgestellt und beraten.

Krettek  
Bürgermeister

### **Anlagen**

Lageplan mit 2 Optionen des Geltungsbereichs