

**Amt:** Amt IV  
**Datum:** 23. November 2011  
**Az.:** IV - Ka

**Nr. 2011/IV/936**

## Beschlussvorlage

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	05.12.2011	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.12.2011	Entscheidung

**Handz. Bürgermeisterin**  
**Beteiligte Ämter: Amt IV**

**Handz. Gemeindegemeinderat:**

**Betrifft: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 im Bereich  
"Hauptstraße/Eichenallee" in Edewecht**

### **Sachdarstellung:**

Die Firma Projekthoch4 GmbH u. Co. KG, Edewecht, hat von Frau Margarethe Bunjes das Grundstück Hauptstraße 43/Ecke Hauptstraße (nördlich der Ev.-luth. Kirche) erworben. Die Firma plant, die vorhandenen Nebengebäude auf diesem Grundstück abzureißen. Das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus (früher Blumenhaus Bunjes) soll erhalten bleiben und weiterhin gewerblich genutzt werden. Neu gebaut werden sollen dann auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit sechs bzw. mit acht Wohnungen. Auf die anliegenden Baupläne der planenden Firma Eiskamp (Lageplan und Ansichten) wird verwiesen.

Das Grundstück ehemals Bunjes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81, der im Zusammenhang mit der Entwicklung des westlich angrenzenden Siedlungsbereiches Bunjeshof entstanden ist. Ein Auszug aus dem Bebauungsplan ist dieser Beschlussvorlage ebenfalls beigelegt. Der Bebauungsplan Nr. 81 lässt derzeit mit seinen festgesetzten Baugrenzen entlang der Hauptstraße lediglich eine Bebauungstiefe von 26,0 m zu. Mit dieser Festsetzung im Bebauungsplan ist das in den von der Firma Eiskamp vorgelegten Plänen mit Nr. 2 gekennzeichnete Haus unzulässig, weil es außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Das Haus Nr. 1 überschreitet zudem die hintere Baugrenze um 4,0 m. Die Firma Projekthoch4 bittet daher um Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 dahingehend, dass die hintere Baugrenze bis auf 6,0 m an die hintere Grundstücksgrenze verschoben wird.

Nach Auffassung der Verwaltung sollte dem Antrag stattgegeben werden. Die festgesetzte Bebauungstiefe von 26,0 m ist aus heutiger Sicht für Grundstücke entlang der Hauptstraße ausgesprochen atypisch. Beispielsweise beträgt die Bebauungstiefe für die zweigeschossige Bauweise auf dem benachbarten Grundstück Hauptstraße 41 (ehemals Orth/Ärztehaus) 90,0 m. Dieses Beispiel lässt sich entlang der Edewechter Hauptstraße an vielen Stellen wiederholen. Die Änderung des Bebauungsplanes würde weiterhin zur Verdichtung der Bebauung

nach innen beitragen und fördert nachhaltig den Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang allerdings auch, dass mit einer Änderung einhergehen würde, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze Anpflanzgebote, die im Bebauungsplan auf 200 qm Fläche festgesetzt sind, verloren gehen. Es handelt sich hierbei um eine Ausgleichsmaßnahme für damals bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 ermittelte Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Firma Projekthoch4 wäre bereit, den Werteverlust der Anpflanzungen mit einem Geldbetrag abzulösen. Im Übrigen bleibt festzustellen, dass der im Bebauungsplan Nr. 81 festgelegte Abstand zum Friedhof bzw. zur Kirche beibehalten bleibt.

Im Hinblick auf die Festsetzung eines Mischgebietes erfolgt seitens der Verwaltung noch ein Gespräch mit dem Landkreis als Bauaufsichtsbehörde, inwieweit hier in den geplanten Gebäuden noch gewerbliche Flächen anstatt Wohnflächen vorzusehen sind, um eine „Durchmischung“ der Nutzungen zu gewährleisten. Die Verwaltung wird hierzu in der Sitzung berichten.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden, weil es hier um die Nachverdichtung von Bauflächen geht.

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a des Baugesetzbuches die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 durchgeführt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

#### **Anlagen:**

- Objektpläne
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 81