

Beschlussvorlage

Nr. 2018/FB III/2892

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 in Friedrichsfehn

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	27.11.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	11.12.2018	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Anlieger der Brüderstraße in Friedrichsfehn haben sich mit einem Antrag an die Verwaltung gewandt, für die rückwärtigen Bereiche ihrer Grundstücke eine Bebauung zuzulassen. Der Antrag liegt als **Anlage Nr. 1** bei.

Die sich aus dem Antrag ergebenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 145, der auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen derzeit eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festsetzt. Die derzeitige planungsrechtliche Situation kann der **Anlage Nr. 2** entnommen werden.

In städtebaulicher Hinsicht zielt der Antrag auf die Verwirklichung einer klassischen Maßnahme der Innenentwicklung ab und ist aus Sicht der Verwaltung planungsrechtlich zu begrüßen.

Um durch diese Maßnahme der Innenentwicklung eine nachbarverträgliche Intensität der Verdichtung garantieren zu können, sollte im Falle einer Änderung des Bebauungsplanes durch eine gezielte Festlegung von Baufenstern in Kombination mit entsprechenden textlichen Festsetzungen sichergestellt werden, dass im Ergebnis je Grundstück lediglich die Errichtung jeweils eines weiteren Wohngebäudes mit maximal einer Wohneinheit zulässig ist. Hierbei kann auf die Erfahrungen mit dem Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, ebenfalls an der Brüderstraße weiter südlich, zurückgegriffen werden.

Da durch die oben genannten Festsetzungen sichergestellt werden kann, dass sich die auf den Grundstücken insgesamt mögliche Höchstzahl an zu verwirklichenden Wohneinheiten nicht erhöht, kann auf die Vereinbarung eines Infrastrukturbetrages verzichtet werden.

Es wird daher vorgeschlagen, eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 durchzuführen. Dies kann als Maßnahme der Innenentwicklung im

beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen. Der mögliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 kann ebenfalls der **Anlage Nr. 2** entnommen werden.

Vor Einleitung des förmlichen Verfahrens sollte eine Anliegerversammlung zu der Planung durchgeführt werden, zu der auch die an den Änderungsbereich angrenzenden Anlieger eingeladen werden sollten.

Finanzierung:

Die Planungskosten wären durch die Antragsteller zu erstatten. Hierzu wären entsprechende Kostenübernahmeerklärungen vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 für die Zulassung einer rückwärtigen Bebauung an der Brüderstraße wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, vor der Eröffnung eines Bauleitplanverfahrens eine Anliegerversammlung durchzuführen, um den betroffenen Eigentümern die Planungsinhalte und -rahmenbedingungen zu erläutern und ein einheitliches Votum zu der Änderung einzuholen. Zu der Anliegerversammlung sind die Anlieger des Änderungsbereiches ebenfalls einzuladen.

Danach ist die Angelegenheit dem Bauausschuss erneut zur Beratung vorzulegen.

Anlagen:

- Antrag
- Planungssituation und Geltungsbereich