

Beschlussvorlage

Nr. 2018/FB III/2893

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 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:

An die Verwaltung ist von der Eigentümerin des Grundstückes Verbindungsweg 51 in Friedrichsfehn der Antrag gerichtet worden, durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 eine Aufweitung der überbaubaren Grundstücksfläche im straßenseitigen Bereich des Grundstückes vorzunehmen, so dass dort die Errichtung von etwa zwei weiteren Wohnhäusern möglich wird. Der Antrag liegt als **Anlage Nr. 1** bei.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103, der hier für den ehemaligen Betriebsstandort der Fa. Sommerfeld bereits eine größere überbaubare Grundstücksfläche als allgemeines Wohngebiet ausweist. Diese Flächen sind teilweise bereits mit Einfamilienhäusern bebaut worden, teilweise sind auf den überbaubaren Flächen noch bauliche Anlagen des ehemals dort ausgeübten Betriebes vorhanden. Im vorderen Bereich des Grundstückes zum Verbindungsweg wurde seinerzeit bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 vor dem Wohnhaus des damaligen Betriebsinhabers die vorhandene Vorgartenfläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auf diese Fläche nimmt der Antrag nun Bezug. Die derzeitige planungsrechtliche Situation kann der **Anlage Nr. 2** entnommen werden.

In städtebaulicher Hinsicht stellt sich der Bereich nach der inzwischen rund um den ehemaligen Betriebsstandort vollzogenen Bebauung am Verbindungsweg sowie an der Hainbuchenstraße als Baulücke dar. Eine planungsrechtliche Öffnung dieses Bereiches für eine Bebauung, die sich hinsichtlich Art, Maß und Bauweise in die angrenzende Bebauung einfügt, wird im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung von Seiten der Verwaltung daher begrüßt. Über die bereits vorhandene Bebauungsmöglichkeit würde eine Verschiebung der Baugrenze lediglich den Bau von zwei weiteren Wohnhäusern ermöglichen. Dies wäre mit Blick auf die Nachbarschaft und die Bebauungsstruktur insgesamt ohne weiteres zu vertreten. Die mögliche Abgrenzung des Änderungsbereiches kann ebenfalls der **Anlage Nr. 2** entnommen werden.

Im Falle der Durchführung einer Bebauungsplanänderung wären die Planungskosten durch die Antragstellerin zu übernehmen. Darüber hinaus wäre über einen städtebaulichen Vertrag neben der Übernahme des Infrastrukturbetrages auch eine Gegenleistung für den Abschluss des städtebaulichen Vertrages zu vereinbaren.

Da durch die Planänderung lediglich die Schließung der direkt am Verbindungsweg liegenden Baulücke ermöglicht würde und im rückwärtigen Bereich nur das Grundstück der Eigentümer selbst betroffen wäre, kann hier direkt in ein Bauleitplanverfahren eingestiegen werden

Finanzierung:

Die Planungskosten, der Infrastrukturbetrag sowie die Gegenleistung für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sind durch die Antragsteller zu leisten.

Beschlussvorschlag:

Für den sich aus der Anlage Nr. 2 der Beschlussvorlage zu TOP 10 der Sitzung des Bauausschusses am 27.11.2018 ergebenden Bereich soll nach den zurzeit geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 durchgeführt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Entwurfes die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB durchzuführen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu der Planung gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Anlagen:

- Antrag
- Planungssituation und Geltungsbereich