

Beschlussvorlage

Nr. 2018/FB III/2890

Innenentwicklung, a) Überprüfung von Bebauungsplänen - Entwicklung von Grundsätzen zur Innenentwicklung, b) Antrag der CDU-Fraktion zur Aufstellung eines Baulückenkatasters

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:

a) Überprüfung von Bebauungsplänen – Entwicklung von Grundsätzen der Innenentwicklung

Bereits in den Sitzungen des Bauausschusses am 27.02.2018 (Vorlage Nr. 2018/FB III/2660) sowie 11.09.2018 (Vorlage Nr. 2018/FB III/2814) wurde intensiv das Thema der Innentwicklung, also der Umgang mit bestehenden Baugebieten hinsichtlich der Nutzung der dort bestehenden Baupotenziale, angesprochen. Ausgangslage hierzu war im Allgemeinen die Situation, dass dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkt Rechnung zu tragen ist und die Tendenz, dass Flächen für eine Neuausweisung von Wohnbauflächen zunehmend schwerer verfügbar sind. Im Speziellen wurde die Frage darüber hinaus aufgrund konkreter Anträge von Grundstückseigentümern bewegt, die sich gezielt mit der Veränderung der baulichen Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke auseinandersetzen.

Die Diskussion ist letztlich in einem Prüfauftrag an die Verwaltung gemündet, zu prüfen, welche Wohnbausiedlungen sich für Maßnahmen der Innentwicklung eignen können. Um sich dieser komplexen Thematik grundsätzlich in angemessener Weise widmen zu können, sollen zunächst für ein konkretes Gebiet anhand einer beispielhaften Darstellung sinnvolle Regelungsinhalte und die daraus resultierenden Veränderungen für das Gebiet herausgearbeitet werden.

Hierzu kann mitgeteilt werden, dass für Friedrichsfehn nun in einem ersten Schritt die Bereiche „Alte Weide“ und „Im Plaggen“ in diesem Sinne geprüft werden. Dieser Bereich ist aufgrund des konkreten Antrages einer Grundstückseigentümerin herangezogen worden, dort die Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der maximal zulässigen Wohnungen zu verändern.

Für Edeweicht wird der Bereich „Baumschulenweg“ ebenfalls unter den oben genannten Aspekten überprüft. Auch hier liegt bekanntlich ein Antrag vor, der die Aufhebung bzw. Änderung der Festsetzungen zu der Zahl der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen in Bezug auf Grundstückgröße sowie je Wohngebäude anstrebt.

Für diese Bereiche erfolgt die Prüfung unter Begleitung von Planungsbüros. Es ist beabsichtigt, in der ersten Sitzung des Bauausschusses 2019 hierzu erste Ergebnisse vorstellen zu können. Ziel ist es, für diese konkreten Lagen Planungsempfehlungen zu erhalten, die sowohl dem Anspruch an eine angemessene Innenentwicklung und Nutzungsintensität gerecht werden und hierüber insgesamt Grundsätze für eine Innenverdichtung zu entwickeln.

Herausgestellt werden muss zur Gesamthematik aber, dass die grundsätzliche Überprüfung bestimmter Bestandslagen unter intensiver Begleitung durch versierte Städteplanungsbüros insbesondere hinsichtlich der Fragen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise dann angezeigt ist, sobald die Festsetzungen zu Geschossigkeit, zur Zahl der Wohnungen in Gebäuden, zur Zahl der Wohnungen in Bezug zur Grundstücksgröße oder wenn die Mindestgröße von Baugrundstücken zur Prüfung anstehen sollen. Hierbei handelt es sich um Stellschrauben im Planungsrecht, die nachhaltig die Grundzüge und den Charakter einer Wohnsiedlung und damit die Wohnqualität nachhaltig beeinflussen, bis hin zur Frage der verkehrlichen Einbindung bzw. Auswirkung zu den angrenzenden Siedlungsbereichen. Anders sind hier Änderungen in Bestandslagen zu beurteilen, durch die lediglich punktuell eine Anpassung von z. B. überbaubaren Grundstücksflächen, die Schließung von „Baulücken“ oder kleineren rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht werden. Bei derartigen Änderungen des bestehenden Planungsrechts ist die Auswirkung auf den Gesamtcharakter überschaubar, weshalb Anträge dieser Art (siehe die Punkte 9 und 10 der Tagesordnung) nach Auffassung der Verwaltung auch künftig zeitnah und unabhängig vom Bearbeitungsstand eines Innenentwicklungskonzeptes erfolgen sollten.

b) Antrag der CDU-Fraktion zur Aufstellung eines Baulückenkatasters

Von der CDU-Fraktion ist ein Antrag auf Erarbeitung eines Baulückenkatasters vorgelegt worden. Mit dem Kataster soll

1. eine Feststellung von Baulücken aufgrund bestehender Bebauungspläne und Satzungen im gesamten Gemeindegebiet erfolgen

und

2. Nachverdichtungspotentiale für eine rückwärtige Bebauung auf großen Grundstücken im gesamten Gemeindegebiet festgestellt werden.

Der Antrag ist als **Anlage Nr. 1** beigefügt.

Der Antrag wird von der CDU-Fraktion in der Sitzung erläutert.

Finanzierung:

Beschlussvorschlag:

- a) *Entsprechend des Prüfauftrages für Edewecht (Baumschulenweg) soll auch für Friedrichsfehn (Alte Weide/Im Plaggen) ein Planungskonzept zur Innenverdichtung erarbeitet werden.*
- b) *Ist in der Sitzung zu erarbeiten.*

Anlagen:

- Baulückenkataster - Antrag der CDU Fraktion