

Bericht zu den Anliegerinformationsveranstaltungen

in

Osterscheps: Osterschepser Straße/Hogenlandweg

Friedrichsfehn: Brüderstraße/Kaysers Kamp

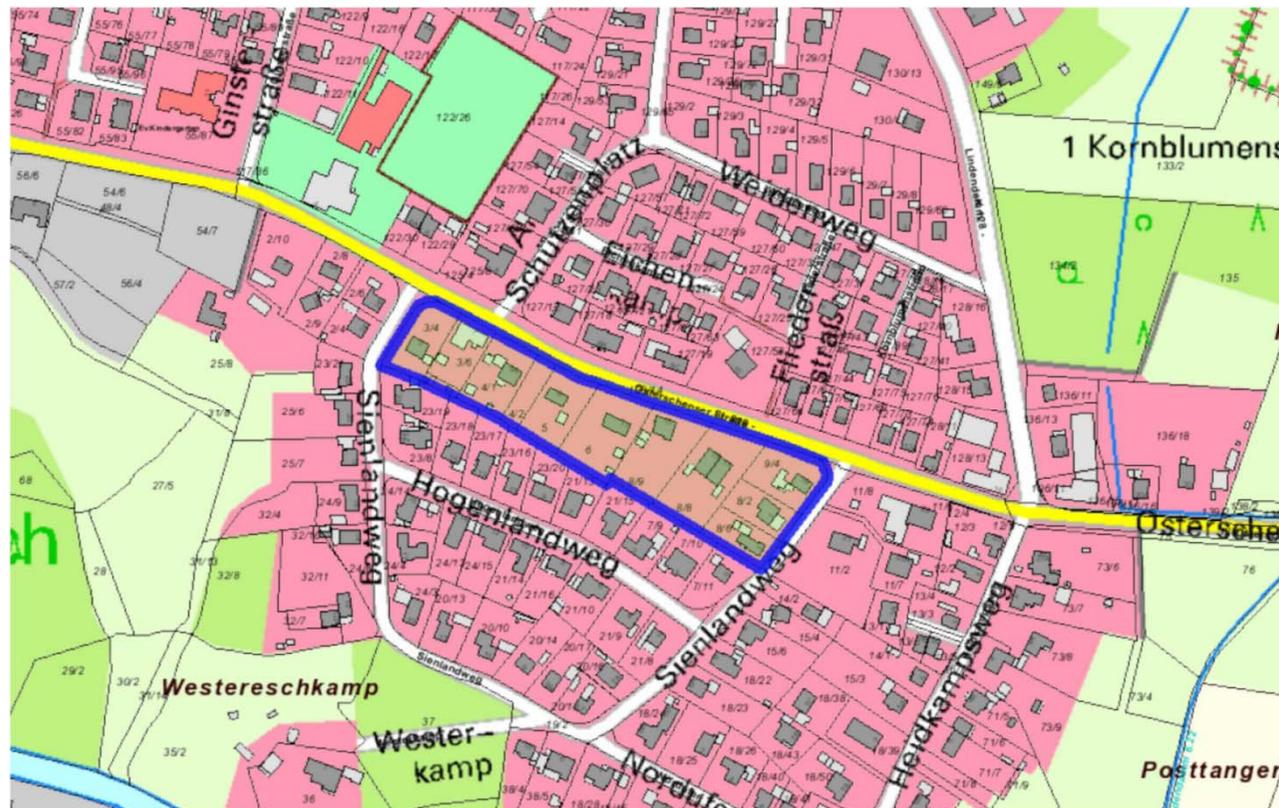
Wildenloh: Wacholderweg/Rotdornweg



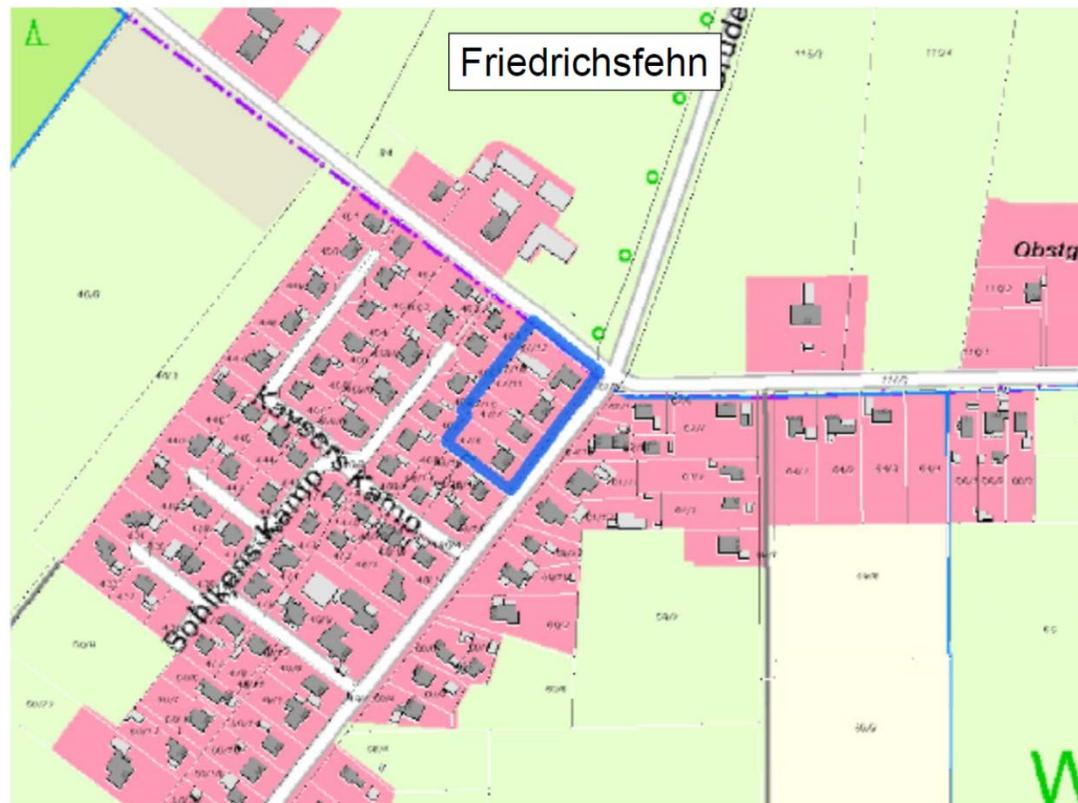
Anliegerinformationsveranstaltungen

- Aufgrund von Anträgen einzelner Grundstückseigentümer
- Beratung in Bauausschuss und Verwaltungsausschuss:
 - „Durchführung von Anliegerinformationsveranstaltungen unter Beteiligung der angrenzenden Nachbarschaft“
- Erfolgt am 14., 15. und 21.01.2019

Bebauungsplan Nr. 17 in Osterscheps 14.01.2019



Bebauungsplan Nr. 145 in Friedrichsfehn 15.01.2019



Bebauungsplan Nr. 133 in Wildenloh 21.01.2019



Gemeinsame Rahmenbedingungen

Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, wenn:

- Städtebaulich nachvollziehbarer Bereich
(keine Einzelfallplanung oder „Flickenteppich“)
- grundsätzliche Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer zur Planung innerhalb des möglichen Plangebietes
- Bereitschaft zur Kostenbeteiligung

Gemeinsame Rahmenbedingungen

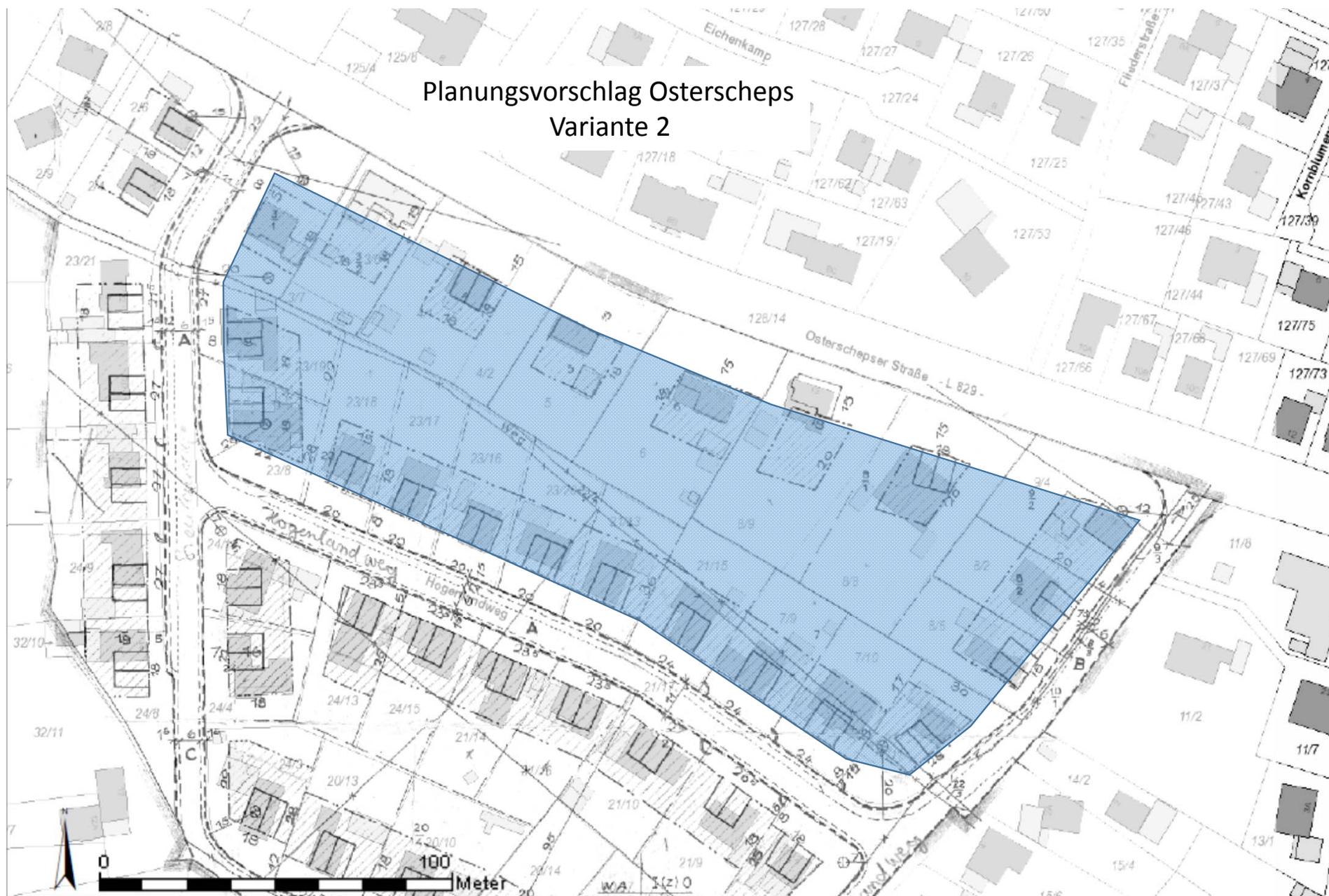
Kosten sind:

- Planungskosten

- Infrastrukturbetrag

(verzichtbar, wenn durch Planung kein „Mehr“ an Wohneinheiten im Plangebiet ermöglicht wird)

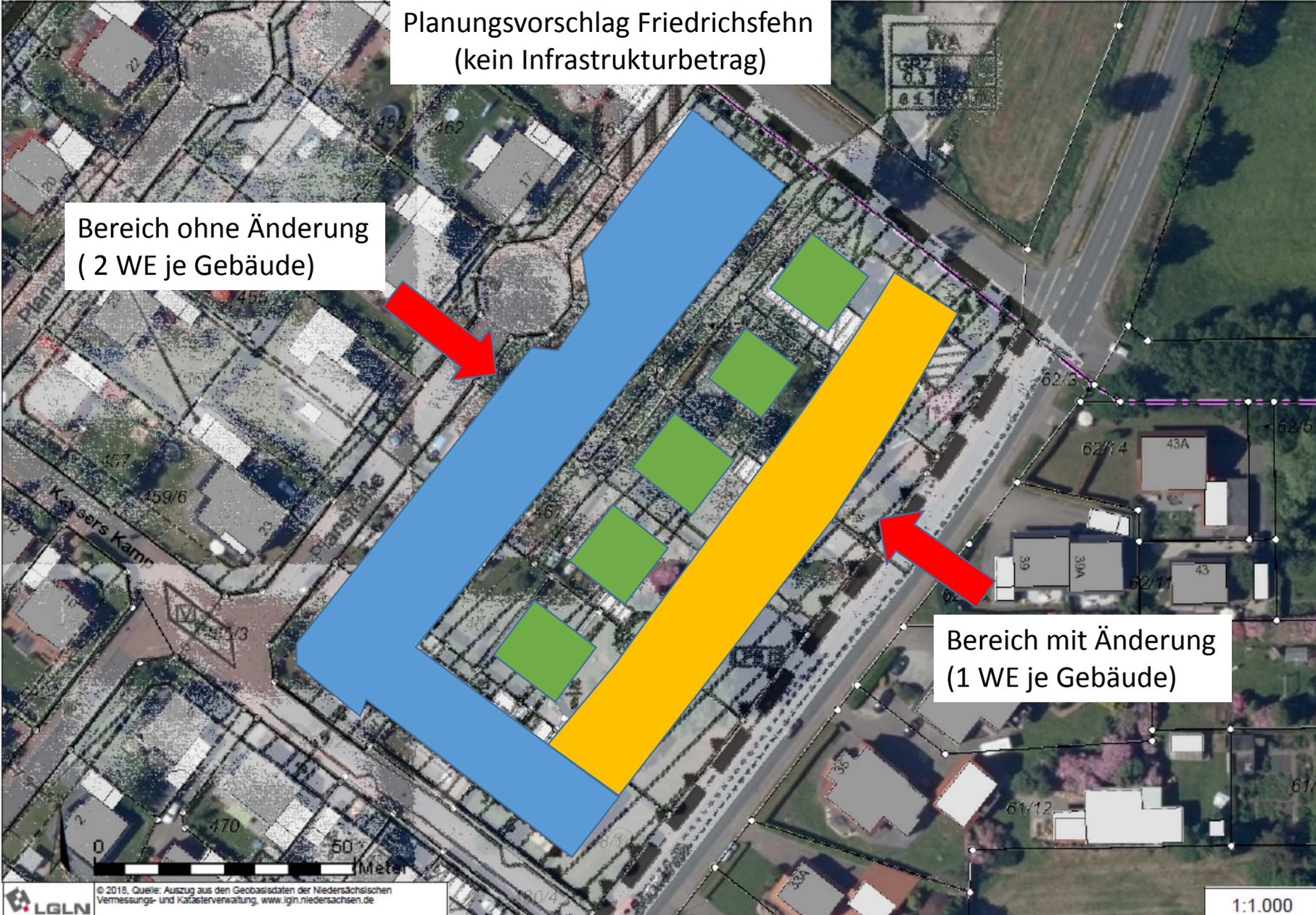
Planungsvorschlag Osterscheps Variante 2



Planungsvorschlag Friedrichsfehn
(kein Infrastrukturbeitrag)

Bereich ohne Änderung
(2 WE je Gebäude)

Bereich mit Änderung
(1 WE je Gebäude)



Planungsbereitschaft Friedrichsfehn



Beispiel Innenentwicklung
Brüderstraße, B-Plan Nr. 40



WA 1	
0,3	0,5
a	I
	2 Wo
GH: 9,5 m	

Bebauungsplan Nr. 40
1. Änderung

WA 2	
0,3	-
a	I
	1 Wo
GH: 9,5 m	

Bebauungsplan Nr. 40
1. Änderung

WA 1	
0,3	0,5
a	I
	2 Wo
GH: 9,5 m	

Planungsvorschlag Wildenloh
(kein Infrastrukturbetrag)

Bereich mit Veränderung
- geringere Bautiefe für erste Bauzeile
- 1 Wohnung je Gebäude



Bereich ohne Veränderung
(Baugrenzen gem. Satzung)

Baufenster für rückwärtiges Bauen
1 Wohnung je Gebäude

Fazit:

- In Osterscheps und Wildenloh keine einhellige Planungsbereitschaft innerhalb eines städtebaulich nachvollziehbar abgrenzbaren Bereichs
- In Friedrichsfehn ergibt sich aus Planungsbereitschaft ein städtebaulich nachvollziehbar abgrenzbarer Bereich

aber

- Angrenzende Grundstückseigentümer sind (teils vehement) gegen eine Bebauung auf den Nachbargrundstücken

Fazit:

- Für Osterscheps und Wildenloh kann keine Planänderung bzw. Planaufstellung empfohlen werden
- Für Friedrichsfehn ist unter Wahrung der Rahmenbedingungen eine Planänderung möglich. Hier ist deshalb über die Weiterführung des Verfahrens zu entscheiden

aber

- Weiterführung des Verfahrens bedeutet, das Interesse an einer Maßnahme der Innenentwicklung über das subjektive Interesse der angrenzenden Grundstückseigentümer auf Beibehaltung der jetzigen Situation zu stellen.

Fazit im Allgemeinen

Maßnahmen der Innenentwicklung begegnen massiven Hemmnissen:

- kaum Bereitschaft zur Kostenbeteiligung
- derzeitige Eigentümer wollen ganz überwiegend die jetzige Situation beibehalten (keine eigenen Bau- oder Verkaufsabsichten)
- derzeitige Eigentümer stehen möglichen Veränderungen auf den Nachbargrundstücken häufig ablehnend gegenüber
(Stichwort: „unverbauter Blick“)

Fazit im Allgemeinen

- Prüfung, ob Flächen zur Innenentwicklung bereitstehen, bedeutet sehr hohen zeitlichen und personellen Aufwand der Verwaltung
- Erfolgsquote ist (siehe oben) sehr ungewiss bzw. gering
- Zuwachs an (theoretischen) Bauflächen ist selbst bei Durchführung der Planung eher gering
- Die Umsetzung der Planung durch tatsächliche Nutzung der geschaffenen Baurechte entzieht sich völlig der Steuerung der Gemeinde
- Maßnahmen der Innenentwicklung in bereits bebauten Bereichen können nicht nennenswert zur Steuerung der Siedlungsentwicklung beitragen

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

