

Beschlussvorlage

Nr. 2019/FB III/3043

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 in Portsloge; Umwidmung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	20.08.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	27.08.2019	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Behrens, Tanja 04405/916-176

Sachdarstellung:

In der **Anlage Nr. 1** zur dieser Beschlussvorlage ist der Antrag des Bauunternehmens Eilers aus Edewecht dargestellt. Über diesen Antrag ist in der Sitzung am 02. April 2019 (Vorlage Nr. 2019/FB III/3000) bereits beraten worden. Der Beschluss lautete dahingehend, dass man die Angelegenheit vertagen wolle.

Diskutiert wurde in der vergangenen Sitzung unter anderem darüber, ob man die Entscheidung über die Änderung der Festsetzung im Bebauungsplan an eine Bedingung wie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum knüpfen wolle.

Das Gebiet, für welches die Änderung beantragt worden ist, hat eine Größe von ca. 2.846 qm. Der Bereich kann der **Anlage Nr. 2** entnommen werden.

Derzeit ist dort ein Mischgebiet festgesetzt, welches grundsätzlich Gewerbe und Wohnen zu jeweils 50 % ermöglicht. Der Landkreis Ammerland hat einen gewerblichen Anteil von $\frac{1}{4}$ der bebaubaren Fläche gefordert.

Die Gemeinde kann bei Ausweisung eines Wohngebietes grundsätzlich Kriterien zur Sozialbindung des Wohnraums vereinbaren. Dies kann für bis zu 30% der neu geschaffenen Gesamtfläche erfolgen. Da hier aus den bestehenden Festsetzungen heraus bereits 50 % der Fläche als Wohnraum nutzbar sind, könnte bei einer Umwidmung lediglich für die verbleibenden 50% eine Regelung der Gemeinde getroffen werden. Bezogen auf das gesamte Plangebiet würde dies dazu führen, dass für eine entsprechende Sozialbindung nur 15% der Fläche herangezogen werden könnten.

Auf der Fläche können über das bestehende Planungsrecht 8 Nutzungseinheiten entstehen, wovon 4 Wohneinheiten bereits jetzt zulässigerweise als Wohnraum errichtet werden können. Weitere vier Wohneinheiten sollen nun durch die Umwidmung als Wohnraum zulässig werden.

Von diesen vier Wohneinheiten könnten 15% mit einer Sozialbindung versehen werden. Dies beträfe 0,60 Wohnungen. Rundungen sind unzulässig. Somit hätte diese Regelung hier keinen Effekt, da ein Mindestmaß an Sozialbindung (mindestens eine Wohnung) nicht erreicht werden könnte.

Nach den sonst üblichen Rahmenbedingungen wäre im Falle einer Umwidmung mit dem Bauunternehmen aber ein Infrastrukturbetrag in Höhe von 10,23 € je Quadratmeter auf 50 % der Gesamtfläche zu vereinbaren. Mit dem Infrastrukturbetrag werden die durch Wohngebietsausweisung entstehenden Folgekosten der sozialen Infrastruktur abgegolten. Im Vergleich zu der Forderung des Landkreises, dass nur $\frac{1}{4}$ der Wohneinheiten gewerblich zu nutzen sind, kann durch die Umwidmung zum Allgemeinen Wohngebiet bei der Vereinbarung des Infrastrukturbetrages die hälftige Fläche zur Berechnung herangezogen werden.

Weiterhin wird derzeit in der Ortschaft Portsloge der Bebauungsplan Nr. 197 entwickelt. Dort kann dem Aspekt der Schaffung sozialen Wohnraumes durch Vermarktung durch die Gemeinde Edewecht wirkungsvoller Geltung verschafft werden.

Unter diesen Gesichtspunkten wird vorgeschlagen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 unter gleichzeitiger Vereinbarung eines Infrastrukturbetrages durchzuführen.

Finanzierung:

Mit dem Bauunternehmer ist eine Vereinbarung über einen Infrastrukturbetrag abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

*Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird für den sich aus der **Anlage Nr. 2** zu TOP 6 der Sitzung des Bauausschusses am 20.08.2019 ergebenden Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 dahingehend durchgeführt, dass für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird.*

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die öffentliche Auslegung zu Plan und Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung ist mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Belange durch die Planung berührt werden, zu verbinden.

Die Verwaltung wird ferner beauftragt bis zum Satzungsbeschluss mit dem Antragsteller eine Vereinbarung über die Zahlung eines Infrastrukturbetrages für 50% der Gesamtfläche abzuschließen.

Anlagen:

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66
- Geltungsbereich der möglichen Bebauungsplanänderung