

Beschlussvorlage

Nr. 2019/FB III/3096

**Konzepte zur Innenentwicklung für Edewecht und Friedrichsfehn;
Erarbeitung konkreter konzeptioneller Vorschläge zu Maßnahmen der
Innenentwicklung in den Betrachtungsräumen**

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	20.08.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	27.08.2019	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Auftrag zur Konzepterstellung:

Zuletzt wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 02.04.2019 (Vorlage 2019/FB III/2997) ein Zwischenbericht auf Grundlage des Auftrages zur Erarbeitung von Konzepten zur Innenentwicklung für Edewecht und Friedrichsfehn gegeben. Seinerzeit wurden im Wesentlichen die Bestandsanalysen zu den Betrachtungsräumen ebenso wie erste Ansätze dargestellt, welche grundsätzlichen Innenentwicklungsmöglichkeiten sich für diese Betrachtungsräume identifizieren lassen.

Ziel des Konzeptes soll sein, auf Grund dokumentierter Analyseergebnisse Innenentwicklungspotenziale herauszuarbeiten und unter Berücksichtigung ableitbarer städtebaulicher Strukturen, Zonen unterschiedlicher städtebaulicher Qualitäten zu bilden, für die dann Empfehlungen z. B. zur Nutzungsintensität im Hinblick auf Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, der überbaubaren Grundstücksflächen und Kubatur der Gebäude gegeben werden.

Methodik:

Seit dem Zwischenbericht im April dieses Jahres sind durch das Büro NWP die Analysen detailliert weiter geführt worden. Unter dem Begriff der Innenentwicklung, also der (verstärkten) baulichen Nutzbarmachung freier Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung, lassen sich typischerweise folgende Formen der Nachverdichtung zusammenfassen:

- Nutzen von Baulücken
- Ersatzbebauung
- Zusätzliche Bebauung / Aufstockung
- Privaterschließung
- Zusammenlegung von Grundstücken

Ausgehend hiervon ist für die Betrachtungsräume die Einordnung zu den folgenden 5 Kategorien von Innenentwicklungspotenziale erfolgt:

- Typ A „Baulücken“
(nicht bebaute, freie Grundstücke)
- Typ B „Ersatzbau“
(Abriss und anschließender Neubau)
- Typ C „Zusätzliche Bebauung“
(freie Flächen auf großen Grundstücken)
- Typ D „Private Erschließung“
(Verdichtungsmöglichkeiten durch Zusammenlegung von Grundstücken)
- Typ E „Zusammenhängende Flächen“
(mehr als drei Grundstücke nebeneinander).

Um eine Zuordnung zu den vorgenannten Typen vornehmen zu können, wurden die geltenden Bebauungspläne ausgewertet und ein Vergleich der zulässigen Ausnutzung mit der realen Ausnutzung (Bestand/Baulücken) durchgeführt. Hierbei wurden schützenswerte Freiraumstrukturen erfasst und die Analyseergebnisse durch Ortsbesichtigung abgeglichen.

Analyse:

Neben der Prüfung, ob und welche der vorgenannten Typen in den Betrachtungsräumen in Edeweicht und Friedrichsfehn vorliegen, wurde auch geprüft, inwieweit sich diese Potenziale bereits mit dem bestehenden Bauplanungsrecht verwirklichen lassen oder hierfür eine gezielte Änderung der jeweiligen Bebauungspläne bzw. dort, wo bislang kein Bebauungsplan existiert, über die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes die Bebauungsmöglichkeiten neu zu definieren wären.

Ergebnisse:

Aufgrund terminlicher Schwierigkeiten können dieser Beschlussvorlage leider noch keine Anlagen beigefügt werden. Diese können allerdings im Laufe der Woche nachgereicht werden. In der Sitzung wird Herr Dipl.-Ing. Diedrich Janssen dann die erarbeiteten Konzeptinhalte ausführlich darstellen. Hierbei werden auf Grundlage möglicher Zonen mit unterschiedlichen städtebaulichen Qualitäten auch konkrete Empfehlungen insbesondere zu den Aspekten der Begrenzung der Wohneinheiten, Regelungen zur Gebäudelänge, zu Abstandsmaßen und zur Grundstücksbegrünung erfolgen, mit denen Beiträge zur Innenentwicklung in den Betrachtungsräumen geleistet werden können.

Weitere Schritte:

Soweit den in der Sitzung dargestellten und erläuterten Inhalten durch den Ausschuss zugestimmt wird, kann dieser Entwurf als informelle Planung in Form eines Städtebauliches Konzept zur Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Betrachtungsräume verabschiedet werden. Das Konzept wäre dann als Leitlinie bei zukünftigen formellen Planungen in diesen Bereichen (Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) zum Aspekt der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

In nächsten Schritten könnten nach der entwickelten Methodik für weitere zu definierende Betrachtungsräume in Friedrichsfehn und Edeweicht aber auch in den

übrigen Bauerschaften mit entsprechenden Siedlungsschwerpunkten ebenfalls Konzepte zur Innenentwicklung erarbeitet werden.

Handlungsbedarf

Das Vorliegen einer städtebaulichen Konzeption zur Innenentwicklung ersetzt nicht die Durchführung konkreter Bauleitplanverfahren. Für die derzeit bereits zu den Betrachtungsräumen vorliegenden Anträge auf Änderung der Bebauungspläne - die letztlich erst zu der umfassenden Auseinandersetzung mit diesem Thema geführt haben - bedeutet dies, dass über die Einleitung von Änderungsverfahren zu den betroffenen Bebauungsplänen zu entscheiden wäre.

Die Erfahrung aus verschiedenen Ansätzen zur Änderung von Bebauungsplänen hat gezeigt, dass aufgrund sehr heterogener Interessenlagen und Eigentümerverhältnissen die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung einer intensiven Bürgerbeteiligung bedarf.

Soweit den in der Sitzung dargestellten und erläuterten Inhalten durch den Ausschuss zugestimmt werden kann, wird deshalb von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, auf dieser Grundlage unter Begleitung durch das Planungsbüro NWP für die Betrachtungsräume Bürger-/Eigentümer-Informationveranstaltungen durchzuführen.

Im Vorfeld der weiteren Schritte wird außerdem vorgeschlagen, für eine vertiefende Auseinandersetzung mit den Konzeptinhalten eine Bereisung der Betrachtungsräume durch den Ausschuss bzw. einer gegebenenfalls zu bildenden Arbeitsgruppe durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der hieraus (Bereisung und Informationsveranstaltung) gewonnenen Anregungen und Hinweise sollte dann abschließend über die Konzeptinhalte sowie die Einleitung konkreter Bebauungsplanänderungen entschieden werden.

Beschlussvorschlag:

- 1. Dem Entwurf des Konzeptes zur Innenentwicklung Edeweicht / Friedrichsfehn wird grundsätzlich zugestimmt.*
- 2. Zur vertiefenden Auseinandersetzung mit den Inhalten des Konzeptes wird durch den Ausschuss bzw. einer noch zu bildenden Arbeitsgruppe eine Bereisung der Betrachtungsräume erfolgen.*
- 3. Für die Betrachtungsräume werden zur Vorbereitung der abschließenden Beratungen über das Konzept und die Einleitung von Bauleitplanverfahren auf Grundlage des Konzeptes Bürger-Informationveranstaltungen durchgeführt.*
- 4. Auf Grundlage der entwickelten Methodik soll für weitere Siedlungsbereiche ebenfalls die Erarbeitung entsprechender Konzepte zur Innenentwicklung erfolgen. Hierfür sind von der Verwaltung entsprechende Betrachtungsräume zu benennen.*