

Beschlussvorlage

Nr. 2021/FB III/3612

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Am Dobben" in Süd Edewecht

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	20.09.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	05.10.2021	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Die Eigentümerinnen des Grundstücks Am Dobben 8 beabsichtigten die Teilung ihres Grundstückes mit dem Ziel, auf der sich daraus ergebenden rückwärtigen Teilfläche ein Zweifamilienwohnhaus zu errichten. Die Bauabsichten können dem als **Anlage Nr. 1** beigefügten Plan entnommen werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A in Süd Edewecht. Das Grundstück der Antragsteller ist durch eine rückwärtige Baugrenze in seiner Bebaubarkeit in der Weise eingeschränkt, dass das geplante Wohnhaus erheblich die Baugrenze überschreiten würde. Die Überschreitung der Baugrenze in dem erforderlichen Umfang würde die Grundzüge der Planung berühren und ist daher einer Befreiung nicht zugänglich. Die Eigentümerinnen beantragen daher die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A.

Das Antragsgrundstück sowie die angrenzenden Grundstücke Am Dobben 9, Swakopmund 2 sowie Erlenweg 6 weisen jeweils in etwa eine Größe von rd. 1.000 m² auf. Das Antragsgrundstück selbst hat eine Größe von rd. 1.200 m².

Unter Heranziehung der im Konzept zur Innenentwicklung erarbeiteten Rahmenbedingungen für Siedlungsbereiche vergleichbarer Prägung und Ausgangslage kann eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A für den sich aus der **Anlage Nr. 2** ergebenden Bereich grundsätzlich hergeleitet werden.

Die Zielaussagen des Konzeptes lauten hierzu wie folgt:

- Pro volle 300 qm Grundstücksfläche = 1 WE
- Zwischen 500 qm und 600 qm Grundstücksfläche = 2 WE
- Potenzialflächen: ab 1.000 qm
- Mindestgrundstücksgröße: 500 qm
- Abstand zur Grenze des hinteren Nachbarn: 10 m

Bis auf die Abstandsformulierung zur Grenze des hinteren Nachbarn erfüllen die oben genannten vier Grundstücke die Vorgaben des Entwicklungskonzeptes.

Bei der Arbeit am Entwicklungskonzept wurde herausgearbeitet, dass insbesondere die Forderung des Abstandes zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von 10 m im Einzelfall zu bewerten ist. In diesem Fallbeispiel würde ein Baugrenzabstand von 10 m zur Grenze des Grundstückes Erlenweg 6 dazu führen, dass trotz der Größe des Antragsgrundstücks von 1.214 m² und einer Gesamttiefe von 45 m die Errichtung eines weiteren Wohnhauses nicht möglich wäre, da der Mindestabstand von 6,00 m zwischen dem Bestandswohnhaus und dem geplanten Wohnhaus (das mit 9,74 m keine übermäßige Breite aufweist) nicht eingehalten werden könnte. Nach Auffassung der Verwaltung können die nachbarlichen Belange durch den geplanten Abstand des Neubaus von 6,35 m zur Grenze des Nachbarn ohne weiteres gewahrt werden. Ein weiteres Heranrücken des Wohnhauses ist auch nicht zu erwarten, da es sich bei dem Abstandsbereich um die zukünftigen Gartenfläche des Neubaus handeln wird.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Mit der Änderung des Planungsrechts werden die Baumöglichkeiten vor Ort zwar erhöht. Dem Bedarf an Wohnraum kann dagegen durch diese Maßnahme der Innenentwicklung im bereits vorbelasteten Raum nachgekommen werden. In gleichem Maße muss nicht auf Flächen im Außenbereich zurückgegriffen werden.

Finanzierung:

Über die Kostenerstattung und Tragung der Folgekosten für die Infrastruktur ist ein städtebaulicher Vertrag mit den Antragstellern zu vereinbaren.

Beschlussvorschlag:

Für den sich aus der Beratungsvorlage Nr. 2021/FB III/3612 ergebenden Bereich soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB eine 4. Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage einer entsprechenden Entwurfsplanung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Auslegung ist mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu verbinden.

Anlagen:

- Lageplan
- Auszug aus B-Plan Nr. 3 A mit möglichem Änderungsbereich