

Beschlussvorlage

Nr. 2015/FB III/2030

Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung in Süd Edewecht zwischen Hauptstraße und der Straße Am Esch

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	30.11.2015	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	08.12.2015	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

Beteiligungen: Stabstelle

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Der Eigentümer des Grundstücks Hauptstraße 144 beabsichtigt rückwärtig auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Die geplante Bebauung kann dem als **Anlage Nr. 1** beigefügten Lageplan entnommen werden.

Da das Baugrundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, also nicht von einem Bebauungsplan erfasst wird, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben hier nach dem sog. Einfügungsgebot. Die Bausache wurde daher mit der Baugenehmigungsbehörde erörtert. Diese sieht die Errichtung des geplanten Gebäudes grundsätzlich als vom Einfügungsgebot gedeckt an. Da mit dem Vorhaben aber auch nachbarliche Belange berührt sind, verlangt der Landkreis Ammerland als Genehmigungsvoraussetzung die Zustimmung der betroffenen Nachbarn. Andernfalls wäre für den Bereich ein Bebauungsplan aufzustellen. Dann wären auch die benachbarten Parzellen, die noch nicht überplant sind, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Die Zustimmung aller Nachbarn konnte vom Bauherrn nicht erreicht werden, so dass er nun alternativ mit der Bitte an die Gemeinde herangetreten ist, einen Bebauungsplan aufzustellen.

In städtebaulicher Hinsicht bietet sich der Bereich für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung durchaus an. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischbaufläche dargestellt (siehe **Anlage Nr. 2**), was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht. Um eine Durchmischung des Gebiets mit Wohnnutzungen sowie das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen auch zukünftig zu ermöglichen, wäre das Baugebiet als Mischgebiet auszuweisen. Der sich nordöstlich anschließende Bereich ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 102 überplant. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sieht dieser bis in eine Tiefe von 40 m zur Hauptstraße eine zweigeschossige Bauweise vor. Im rückwärtigen Bereich bis

zur Straße Am Esch sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Diese Nutzungsziffern sollten ebenfalls übernommen werden. Der Geltungsbereich sowie die Gliederung des Gebiets können der **Anlage Nr. 3** entnommen werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB herangezogen werden.

Hervorzuheben ist, dass mit dieser Bauleitplanung das städtebauliche Ziel, Baugrundstücke für den Bau von Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nachhaltig gefördert werden kann.

Der Beschlussvorschlag an den Verwaltungsausschuss sollte daher wie folgt lauten:

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der Anlage Nr. zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 30.11.2015 gekennzeichneten Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB der Bebauungsplan Nr. 188 „Zwischen Hauptstraße und Am Esch“ aufgestellt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

Anlagen:

- Lageplan des Bauvorhabens
- Auszug Flächennutzungsplan 2013
- Übersichtsplan und Geltungsbereich