

Beschlussvorlage

Nr. 2016/FB III/2136

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 - 1. Änderung in Friedrichsfehn

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit |
|----------------------|------------|---------------|
| Bauausschuss | 12.04.2016 | Vorberatung |
| Verwaltungsausschuss | 26.04.2016 | Entscheidung |

Federführung: Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

Beteiligungen: Stabstelle

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Von drei Grundstückseigentümern an der Brüderstraße in Friedrichsfehn ist ein Antrag an die Gemeinde gerichtet worden, durch Änderung des dort geltenden Bebauungsplanes Nr. 40 – 1. Änderung eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu ermöglichen. Der Antrag liegt als **Anlage Nr. 1** der Beschlussvorlage bei.

Die Antragsteller sind Eigentümer der Grundstücke Brüderstraße 10 und 12. Die Lage der Grundstücke kann der **Anlage Nr. 2** entnommen werden. Aus der Anlage ist auch der nach jetzigem Bebauungsplan überbaubare Bereich zu erkennen. Zu erkennen ist weiterhin, dass sich die Situation in diesem Bereich für sechs weitere Grundstücke (Brüderstraße 8, 14 bis 18 A sowie Blendermannsweg 4) in vergleichbarer Weise darstellt. Die Größe dieser Grundstücke beträgt durchschnittlich rd. 1.400 m². Die Grundstückstiefe beträgt durchschnittlich rd. 69,00 m, wobei eine Überbaubarkeit lediglich bis in eine Tiefe von 40,0 m gegeben ist.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde im Jahre 2005 das Maß der Bebauung neu geregelt. Neben einer Mindestgrundstücksgröße von 500 qm sowie der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf 2 Wohneinheiten wurde seinerzeit auch bereits geregelt, dass je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche zwei Wohnungen zulässig sind. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes kann der **Anlage Nr. 3** entnommen werden. Die Errichtung weiterer Wohnungen auf diesen Grundstücken wäre daher angesichts der Grundstücksgrößen grundsätzlich bereits heute zulässig. Lediglich die rückwärtige Baugrenze, die die überbaubare Grundstücksfläche im Verhältnis zur Gesamttiefe der Grundstücke erheblich einschränkt, steht dem derzeit entgegen.

Im Sinne einer Verdichtung nach Innen bietet sich der Bereich für eine rückwärtige Bebauung durchaus an. Durch eine Verlegung der Baugrenze bis auf einen Abstand von 5,0 m an die rückwärtige Grundstücksgrenze (wie auf den Grundstücken Brüderstraße 6 und 8 A) könnte daher die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung eröffnet

werden. Der Geltungsbereich für eine derartige Änderung kann der **Anlage Nr. 4** entnommen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes könnte im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Antragsteller sind derzeit lediglich die Eigentümer von zwei der betroffenen Grundstücke. Es sollte daher zunächst für den grundsätzlichen Einstieg in ein Bauleitplanverfahren der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes gefasst werden. Gleichzeitig sollte die Verwaltung beauftragt werden, eine Anliegerversammlung mit allen betroffenen Grundstückseigentümern durchzuführen, um die Planungsüberlegung zu erörtern. Die Planung könnte unter Einbeziehung des dann vorliegenden Ergebnisses der Anliegerversammlung dem Bauausschuss zur seiner nächsten Sitzung zur weiteren Beratung wieder vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der **Anlage Nr. __** zum Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 12.04.2016 ergebenden Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB eine 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 durchgeführt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Anliegerversammlung mit den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern durchzuführen, um die Planung zu erörtern. Zur nächsten Sitzung des Bauausschusses ist die Angelegenheit unter Einbeziehung des Ergebnisses der Anliegerversammlung zur weiteren Beratung wieder vorzulegen.*

Anlagen:

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
- Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 40, 1. Änderung
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40
- Abgrenzung des Änderungsbereiches