



Beschlussvorlage

Nr. 2017/FB III/2448

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 zur Ermöglichung einer rückwärtigen Bebauung entlang der Brüderstraße in Friedrichsfehn; Erarbeitung des Auslegungsentwurfes zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit |
|----------------------|------------|---------------|
| Bauausschuss | 30.05.2017 | Vorberatung |
| Verwaltungsausschuss | 13.06.2017 | Entscheidung |

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Luebeck, Stefan 04405-916 176

Sachdarstellung:

Am 26.04.2016 wurde vom Verwaltungsausschuss die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 in Friedrichsfehn Nord im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen (2016/FB III/2136). Zielsetzung der Änderung ist es, auf den vorhandenen Grundstücken Brüderstraße 10 bis 18A sowie Blendermannsweg 4 eine rückwärtige Bebauung und damit innenverdichtende Wohnraumentwicklung zu ermöglichen.

Wie in der Sitzung des Bauausschusses am 14.02.2017 berichtet, haben sich alle unmittelbar von der Änderung Betroffenen für eine angemessene, zurückhaltende und dem Ort Friedrichsfehn angemessene rückwärtige Bebauung ausgesprochen. Gleichzeitig wurde in einer Anliegerversammlung am 05.09.2016 vorgebracht, dass die bestehenden baulichen Möglichkeiten im straßenseitigen Bereich bestenfalls unverändert fortbestehen sollen. Unter dieser Zielsetzung wurde der als **Anlage 1** angefügte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 entwickelt. Ein Auszug der bestehenden planungsrechtlichen Situation ist als **Anlage 2** angefügt.

Das Plangebiet der 3. Änderung wurde in zwei Gebiete untergliedert. Innerhalb des „WA 1“ wurden die derzeit geltenden Festsetzungen übernommen. Lediglich die überbaubare Fläche wurde auf 30,0 Meter Tiefe reduziert. Veränderungen, Erweiterungen o. Ä. der bestehenden baulichen Anlagen sind hier weiterhin in einem zum bestehenden Baurecht vergleichbaren Maße möglich.

Die Festsetzungen des „WA 2“ reglementieren die hinzutretende rückwärtige Bebauung unter vorgenannter Zielsetzung. Die vorgesehenen Baufenster stellen durch ihre Bemaßung sicher, dass unabhängig von etwaigen Grundstückszuschnitten immer nur ein Gebäude je überbaubare Fläche errichtet werden kann. Die Festsetzungskombination aus eingeschossiger Bauweise,

Gebäude- und Sockelhöhe, abweichende Bauweise sowie Einzelhausbebauung garantiert, dass sich die ggf. hinzukommenden Gebäude in ihrem Maß in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Indem lediglich eine Wohneinheit je angefangene 1.000 qm zulässig ist, sind die städtebaulichen Auswirkungen der hinzukommenden Wohnnutzung (Emissionen, Anliegerverkehr, u. Ä.) auf die umliegenden Eigentümer gering und Konflikte sind hieraus nicht zu erwarten.

Die verkehrliche Erschließung wird von der Gemeinde Edewecht nicht besonders geregelt und ist von den jeweiligen Bauherren individuell herzustellen. Dadurch wird den Eigentümern die Möglichkeit offengehalten, eine gemeinschaftliche Erschließung mehrerer Baufenster herzurichten. Da eine gesicherte Erschließung in jedem formalen baurechtlichen Verfahren nachgewiesen werden muss ist sichergestellt, dass keine unerschlossenen Wohngebäude errichtet werden können.

Um den betroffenen Eigentümern die Planung vorzustellen, wurde am 11.04.2017 um 18.00 Uhr erneut eine Anliegerversammlung durchgeführt. Zu dieser wurden auch die Eigentümer der Grundstücke Brüderstraße 18B, 18C und Blendermannsweg 2 eingeladen. Die von der Planung unmittelbar betroffenen Personen waren an diesem Termin anwesend. Den Anwesenden wurde der Entwurf mit den angedachten Festsetzungen detailliert erörtert. Zudem wurden alle denkbaren Szenarien einer möglichen zukünftigen Bebauung der Grundstücke unter maximaler Ausnutzung der neuen baulichen Möglichkeiten vorgestellt. Die anwesenden Eigentümer sprachen sich einstimmig für die vorgestellte Konzeption aus.

Erläutert wurde in der Anliegerversammlung auch die Kostenübernahme der Planungskosten durch die von der Planung begünstigten Grundstückseigentümer. Die Gesamtkosten, bestehend aus den Honorarkosten des Planungsbüros Lux sowie der Kosten für die Erstellung der amtlichen Plangrundlage durch das Katasteramt auf rd. 8.000 € belaufen. Hierzu werden mit den Eigentümern noch entsprechende Vereinbarungen zur Kostenübernahme geschlossen.

Im Ergebnis kann mit dem vorliegenden Entwurf innerhalb des Plangebietes in Friedrichsfehn Nord eine verträgliche Verdichtung der vorhandenen Wohnsiedlung in einer für den Ort angemessenen Weise erreicht und dauerhaft gesichert werden. Der Beschlussvorschlag an den Verwaltungsausschuss sollte daher wie folgt lauten:

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des als **Anlage Nr. 1** angefügten Planentwurfs die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung durchzuführen.*
- 2. Bevor die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wird, hat die Verwaltung mit allen durch die Planung begünstigten Grundstückseigentümern eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten zu schließen. Die Kostenverteilung soll sich am Verhältnis der hinzukommenden überbaubaren Fläche im*

rückwärtigen Bereich zur gesamten neu hinzukommenden überbaubaren Fläche bemessen werden.

Anlagen:

- Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40
- Auszug des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 – 1. Änderung