



## **Beschlussvorlage**

Nr.: **BV/011/2020 / öffentlich**

## **Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 b "Grüner Hof"**

### **Beratungsfolge:**

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	29.01.2020

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich wird das Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 b „Grüner Hof“ eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch wird hiermit gefasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Auslegungsentwurf zu entwickeln und danach den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.
3. Mit der Antragstellerin ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Kosten für die Bauleitplanung zu vereinbaren.

### **Sach- und Rechtsdarstellung:**

Mit Schreiben vom 16.11.2019 beantragt Frau Margret Kühling die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 b „Grüner Hof“. Sie beabsichtigt, ihr Grundstück (Grüner Hof 26) im hinteren Bereich mit einem behinderten- und seniorenberechtigten Wohnhaus zu bebauen. Da das Grundstück sehr schmal ist, hat sie sich mit den Eigentümern des Nachbargrundstücks (Hausnummer 24), das in etwa die gleiche Breite hat, über einen Grundstückstausch verständigt, in der Form, dass Frau Kühling einen Teil des südlichen Grundstücksbereichs von den Nachbarn erhält und umgekehrt die Nachbarn einen Teil ihres nördlichen Grundstücks.

Frau Kühling hatte im Rahmen einer Bauvoranfrage beim Landkreis Cloppenburg um Genehmigung ihres Bauvorhabens gebeten. Da der Bebauungsplan für den hinteren Grundstücksbereich keine Bebauung vorsieht, hat der Landkreis die Genehmigung des Bauvorhabens abgelehnt mit dem Hinweis, dass sie ein Baurecht nur durch die Änderung des Bebauungsplanes erhalten könne.

Mit der Feststellung des Landkreises wendet sich Frau Kühling nunmehr an die Stadt Friesoythe mit der Bitte, den Bebauungsplan Nr. 8 b „Grüner Hof“ dahingehend zu ändern, dass der sog. Bauteppich erweitert wird, damit die Flurstücke 52 und 53 mit einem Wohnhaus bebaut werden können.

Aus Sicht der Verwaltung besteht mit dem Antrag von Frau Kühling die Möglichkeit der Nachverdichtung. Durch Verlegung der Baugrenzen kann im Bereich eines bestehenden Bebauungsplans im Innenbereich zusätzliche Wohnbaufläche geschaffen werden. Damit wäre jedenfalls die Möglichkeit der weiteren Bebauung für die Grundstückseigentümer in Form von Hinterbebauung gegeben, konkret ließen sich damit bei einer moderaten Nutzung der Fläche fünf zusätzliche Wohnhäuser erstellen. Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten der hinter liegenden Grundstücke wäre gewährleistet.

Der nördliche Bereich mit den an der Straße „Grüner Hof“ anliegenden Grundstücken soll weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen sein, der südliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet (siehe Plan Aufstellungsbeschluss).

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, könnte die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 b im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch erfolgen. Ausgleichsmaßnahmen würden dabei nicht vorgenommen werden müssen.

Mit der Nachverdichtung von Innenbereichen könnte jedenfalls im Ansatz der Zersiedelung von Außenbereichen, in denen oft nur noch die kleinteilige Überplanung von Flächen möglich ist, entgegen gewirkt werden.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind von der Antragstellerin zu übernehmen. Die Anlieger an der Straße „In den Vinnen“, die durch die oben beschriebene Bauleitplanung mehr Wohnbaufläche auf ihrem Grundstück erhalten würden, haben signalisiert, dass sie sich mit einem Pauschalbetrag beteiligen wollen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Antrag der Frau Kühling zu folgen und den sog. Bauteppich im Bereich Grüner Hof / In den Vinnen zu erweitern.

**Finanzierung:**

- Keine finanziellen Auswirkungen
- Gesamtausgaben in Höhe von €
- Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- Umsetzung des Beschlusses bis

**Anlagen**

Aktueller BPlan  
Plan Aufstellungsbeschluss  
Plan Neue Baugrenze  
Planunterlage Bauvoranfrage  
Übersichtsplan

Bürgermeister