



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/028/2018 / öffentlich**

Steuerung einer verträglichen Innenverdichtung; Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Scheefenkamp" der Stadt Friesoythe

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	

Beschlussvorschlag:

Zum Bebauungsplan Nr. 6 „Scheefenkamp“ ist ein 6. Änderungsverfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch wird hiermit gefasst.

Planungsziel ist die Steuerung einer verträglichen Innenverdichtung.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Der Verwaltungsausschuss hat am 22.11.2017 den Beschluss gefasst, eine übergeordnete Konzeption für die städtebauliche Entwicklung Friesoythes – soweit erforderlich unter Hinzuziehung von Planungsbüros - zu erarbeiten. Dabei sind Aspekte wie die bauliche Verdichtung, die Flächenversiegelung, die Erhaltung typischer Siedlungsstrukturen und die ungünstige Entwicklung von Einzelvorhaben mit zu berücksichtigen.

Die „Nachverdichtung“, die aus Gesichtspunkten der Stadtentwicklung zunächst durchaus positiv belegt ist, wird auch vom Bundesgesetzgeber durch § 1a (2) BauGB als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz als Ziel der Bauleitplanung definiert: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung sind insbesondere in der Schließung von Baulücken, der rückwärtigen Bebauung eines Grundstücks, der Aufstockung/Erweiterung eines Gebäudes sowie dem Ersatzbau auf einem oder durch Zusammenlegung auf mehreren Grundstücken zu sehen.

Das Problem stellen u.a. ältere Bebauungspläne dar, die hohe Ausnutzungenkennziffern besitzen, die bei der „Erstbebauung“ in den 60er bis 90er Jahren jedoch bei weitem nicht ausgenutzt worden sind. Nach einem Abriss, der insbesondere aus energetischen Gesichtspunkten veralteten Bausubstanz, werden oftmals die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne ausgereizt, was zu zulässigen, jedoch z.T. auch überdimensionierten Neubauten führt. Insbesondere größere Wohneinheiten, die meist durch Investoren realisiert werden und die durch die zu erwartende Rendite den „normalen Häuslebauer“ ins Hintertreffen schicken, bereiten sowohl in der Nachbarschaft als auch im Straßenraum mit z.T. nicht ausreichend ausgebauten Straßen und Straßenseitenräumen Probleme.

Das geltende Planungsrecht im Stadtgebiet ist entsprechend zu untersuchen und auf Handlungsbedarfe zur Steuerung einer verträglichen Innenverdichtung hin zu überprüfen.

Derzeit laufen die Prüfungen im jeweiligen Einzelfall im Bauantragsverfahren. Die eingehenden

Baugesuche werden auf ihre Verträglichkeit hin überprüft, mit den Antragstellern erörtert und im Zweifel den politischen Gremien zur Kenntnis vorgelegt.

Soll ein eigentlich zulässiges Vorhaben nicht zur Ausführung gelangen, müssen im Einzelfall Änderungsbeschlüsse zu den einzelnen Bebauungsplänen gefasst und die entsprechenden Sicherungsmittel (Zurückstellung von Baugesuchen, nachfolgend evtl. Veränderungssperre) herangezogen und die Bebauungspläne konkret geändert werden.

Aufgrund mehrerer Anfragen potentieller Interessenten kristallisiert sich im Bereich „An den Gärten“ (Bebauungsplan Nr. 6 „Scheefenkamp“) ein solcher Fall heraus, wo ein Wohnhaus aus den 60er Jahren zum Verkauf steht. Das Quartier ist eines der ersten Siedlungserweiterungen nach dem Wiederaufbau. Die Bank, die den Verkauf vermittelt, wurde bereits seitens der Stadtverwaltung informiert.

Um auf einen konkreten, derzeit jedoch noch nicht absehbaren, nicht verträglichen Bauantrag schnell reagieren zu können, schlägt die Verwaltung vor, einen Aufstellungsbeschluss zu 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 zu fassen. Ziel der Bebauungsplanänderung soll die Steuerung einer verträglichen Innenverdichtung sein. Der Aufstellungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll zunächst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassen (Geltungsbereich sh. anliegenden Übersichtsplan). Der Änderungsbereich kann im Laufe des Planverfahrens bei Bedarf angepasst bzw. reduziert werden.

Vor der Fertigstellung des Planungskonzeptes zur Steuerung einer verträglichen Innenverdichtung werden die Ortsvorsteher, Fraktionen und Bürger gebeten für weitere Quartiere mit besonders schutzwürdigen bzw. sensiblen Bereichen im Stadtgebiet Friesoythes potentielle Handlungsbedarfe rechtzeitig zu melden.

Finanzierung:

- Keine finanziellen Auswirkungen
- Gesamtausgaben in Höhe von € derzeit nicht absehbar!
- Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter P1.511 000
- Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen

Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 6

Bürgermeister