



## Beschlussvorlage

Nr.: BV/304/2022 / öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 149 in Friesoythe "Tannenkamp", 2. Änderung (im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB); 1. Aufstellungsbeschluss 2. Beraten des Entwurfes 3. Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz Verwaltungsausschuss	09.11.2022

### Beschlussvorschlag:

- Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Tannenkamp“ in Friesoythe, 2. Änderung (im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB), im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Gebiet beschlossen.**
- Dem vorgelegten Planentwurf wird zugestimmt.**
- Die betroffene Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.**
- Die anfallenden Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes trägt der Antragsteller.**

### Sach- und Rechtsdarstellung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 „Tannenkamp“ (Rechtskraft: 1999) liegt am Ortsausgang im nordwestlichen Stadtbereich zwischen der Schwaneburger Straße und dem Schwaneburger Weg. Der Bereich der gegenständigen 2. Änderung umfasst die im rechtskräftigen B-Plan als Mischgebiet festgesetzten Flächen entlang der Schwaneburger Straße (s. Lageplan).

Von dem Eigentümer des Grundstückes Schwaneburger Straße 57 wurde nunmehr die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Gewünscht wird die Ausweitung des derzeit festgesetzten 30 m tiefen Bauteppichs Richtung südliche Grundstücksgrenze, um im rückwärtigen Bereich ein Mehrfamilienhaus errichten zu können. Seitens des Landkreises wurde ein Befreiungsantrag im Rahmen eines Bauantrages aufgrund der Überschreitung der Baugrenzen abgelehnt; ein Baurecht könnte nur durch die Änderung des B-Planes erlangt werden.

Als Begründung/Rechtfertigung für die Planänderung werden von dem Antragsteller genannt:

- Beitrag zur Deckung eines bestehenden Wohnungsbedarfs in Friesoythe
- Zurverfügungstellung kostengünstiger Wohnungen
- Errichtung eines energieeffizienten und ressourcenschonenden Gebäudes im Sinne des Umweltschutzes.

Die Einzelheiten sind dem dieser Vorlage beigefügten Antrag zu entnehmen. Hinweis: Die Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstückes haben ebenfalls ihr Interesse an der beantragten Änderung des B-Planes bekundet.

Bei der Entscheidung, ob der B-Plan antragsentsprechend geändert werden sollte, dürfen die Privatinteressen grundsätzlich nicht im Vordergrund stehen. Ausschlaggebend müssen –in

Anlehnung an § 1 BauGB- städtebauliche Gründe (u. a. Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung) sein, die bestenfalls mit den privaten Interessen im Einklang stehen.

Die städtebaulichen Grundvoraussetzungen für die Änderung des B-Planes sind in diesem Fall durchaus gegeben:

- Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird berücksichtigt, da im Rahmen einer Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Bereichs bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Bereiche (z. B. für eine Hinterlandbebauung) einer Bebauung zugeführt werden können.
- Mit der Nachverdichtung von Innenbereichen kann –jedenfalls im Ansatz- der Zersiedlung des Außenbereichs partiell entgegengewirkt werden.
- Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie den Belangen der Bevölkerungsentwicklung wird Rechnung getragen.
- Die (wirtschaftliche) Erschließung (verkehrliche, Schmutz- und Regenwasser) ist gesichert.
- Im Jahr 2019 wurde der östlich benachbarte Bebauungsplan Nr. 55A („Beiderseits der Schwaneburger Straße“) aufgrund der gleichen Gegebenheiten (große Grundstückstiefe, geringe Bautiefe) entsprechend geändert; die rückwärtige Bebauung wurde ermöglicht.

Aufgrund dieser Sachlage schlägt die Verwaltung vor, dem vorgelegten Antrag zuzustimmen. Die Ermöglichung der rückwärtigen Bebauung geht konform mit der städtebaulichen Gesamtsituation beiderseits der Schwaneburger Straße. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine maßvolle Nachverdichtung der innerörtlichen Fläche als sinnvoll bewertet. Ebenfalls kann das Gleichbehandlungsprinzip (s. Änderung B-Plan 55A) angeführt werden.

Des Weiteren besteht im rechtskräftigen B-Plan die Festsetzung, dass im Mischgebiet mindestens ein Drittel der jeweiligen Bruttogeschossfläche dauerhaft gewerblich genutzt werden muss. Diese nutzungseinschränkende Vorgabe ist faktisch nicht umgesetzt. Insofern wird vorgeschlagen, hierauf zu verzichten.

Bei dieser Planänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Solch ein B-Plan soll der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung sollen gefördert werden. Zur Erleichterung dieses beschleunigten Verfahrens wird auf die frühzeitige Beteiligung sowie auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind von dem Antragsteller zu übernehmen; mit diesem ist hierüber ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Weitere Informationen werden bei Bedarf in der Sitzung vorgetragen.

**Finanzierung:**

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

**Anlagen**

- Antrag Olliges
- Bestehende Festsetzungen des B-Planes Nr. 149 "Tannenkamp"
- Änderungsbereich des B-Plans
- Planentwurf
- Textl. Festsetzungen (geplant)

In Vertretung

Heidrun Hamjediers  
Erste Stadträtin