

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2017/187**

freigegeben am **10.10.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 09.10.2017**

### **Verdichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bei der Innenentwicklung - Antrag der Gruppe CDU / Grüne**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.10.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	07.11.2017	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Ohne.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Gruppe CDU / Grüne hat beantragt, die Bebauungspläne im Innenbereich des Hauptortes Rastede im Hinblick auf die Verträglichkeit sowie die Gestaltungsmöglichkeiten der baulichen Verdichtung in Bezug auf die vorhandene Nachbarbebauung zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten (siehe Anlage 1). Zudem wurde beantragt, den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet zu überarbeiten. Hierzu erfolgt eine separate Vorlage (siehe Vorlage 2017/191).

Die Innenverdichtung ist nicht nur eine gesellschaftliche Forderung, die sich aus dem kritischen Umgang mit der Zersiedelung der freien Landschaft bzw. dem Ausdehnen der Ortsränder in die freie Landschaft hinein ergibt, sondern gemäß § 1a BauGB auch eine wesentliche Forderung des (Bundes-) Gesetzgebers. Daher kann die Gemeinde sich einer verdichteten Bauweise nicht gänzlich entziehen, sondern vielmehr nur versuchen, diese zur Vermeidung von Konflikten möglichst nachbarschaftsverträglich zu steuern, indem ein gewisser Mindestrahmen für die Innenverdichtung vorgegeben wird.

Unabhängig von dem o. g. Antrag wurde die Gemeinde in den vergangenen Monaten zunehmend mit baurechtlichen Anträgen konfrontiert, mit denen Bauvorbescheide oder Baugenehmigungen für Mehrparteienhäuser – oft in mehrgeschossiger Bauweise – begehrt wurden. Häufig musste in diesem Zusammenhang hinterfragt werden, ob die oftmals älteren Bebauungspläne noch mit den heute gefragten Baumaßzahlen konform gehen und die begehrten Baukörper sich in die Bebauung der Nachbarschaft einfügen.

Die geltenden Bebauungspläne erlauben aufgrund großzügiger Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Geschossigkeit oftmals eine bauliche Nachverdichtung, die mit der nachbarschaftlichen Bebauung nicht verträglich erscheint, da die tatsächliche Bebauung die großzügigen Festsetzungen deutlich unterschreitet.

Dies betrifft sowohl Grundstücke, deren Bebauungspläne derartige Vorhaben nicht zuließen, sodass eine Änderung des Bebauungsplans durchzuführen wäre (siehe beispielsweise Anfrage für die Eichendorffstraße 3). Aber auch Grundstücke, deren Bebauungspläne ein derartiges Vorhaben zwar zuließen, sich das Vorhaben jedoch deutlich von der Bestandsbebauung absetzen würde (siehe Anfrage Stöltjestraße), sind betroffen.

Bisher hat die Verwaltung situativ auf derartige Anträge reagiert, indem Änderungsbeschlüsse für die jeweiligen Bebauungspläne eingebracht wurden. Es ist jedoch festzustellen, dass das bloße Reagieren aufgrund eines bereits vorliegenden Antrags als nicht sonderlich zufriedenstellend, vor allem im Hinblick auf die geordnete Ortsentwicklung, zu bewerten ist. Vielmehr bedarf es einer vorausschauenden Steuerung der Zulässigkeit von Nachverdichtungsvorhaben.

Als Instrument für die vorausschauende Steuerung könnte eine Voruntersuchung der Wohngebiete in den Ortsteilen erarbeitet werden, die die städtebaulichen Verdichtungsmöglichkeiten erfasst, beschreibt und den Handlungsbedarf ermittelt. Auf Basis dieser Voruntersuchung könnte dann die konkrete Steuerung (Änderung von Bebauungsplänen) auf Basis politischer Beschlüsse und öffentlicher Beteiligungsverfahren erfolgen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Prüfung nachbarschaftlich verträglicher Nachverdichtungsmöglichkeiten dürften Planungskosten in Höhe von ca. 10.000 Euro entstehen. Haushaltsmittel sind im Haushaltsplan 2017 nicht vorgesehen, könnten aber außerplanmäßig bereitgestellt werden.

Die Kosten für die sich daran anschließenden einzelnen Bebauungsplanänderungen ergeben sich aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure und dürften je nach Größe des Geltungsbereichs des jeweiligen Bebauungsplans zwischen 3.000 bis 10.000 Euro liegen. Diese Planungskosten wären ggf. in den Haushaltsplan 2018 ff. aufzunehmen.

### **Anlagen:**

Antrag der Gruppe CDU / Grüne