

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2017/133

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 07.08.2017

Bearbeiter-in/Tel.: Herr Gronde / 604-610

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	22.08.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	29.08.2017	nicht öffentlich

**Konzept zur Steuerung einer nachbarschaftsverträglichen Innenentwicklung
hier: Zustimmung zu den Inhalten des Konzeptes sowie Beschlussfassung über die
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange**

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorgestellten Konzept zur Steuerung einer nachbarschaftsverträglichen Innenentwicklung wird zugestimmt.
2. Es wird die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Konzept beschlossen.

Sachverhalt:

Die gemeindlichen Gremien haben sich mit der Thematik einer nachbarschaftsverträglichen Innenentwicklung u. a. bei der Erarbeitung der Gestaltungssatzung befasst. Auf die Beratungen in den Sitzungen des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt am 01.12.2015 (208/PIEnUm, 12 d. N.) und im Verwaltungsausschuss am 08.12.2015 (209/VA 6.16 d. N.) wird verwiesen.

Beschlussempfehlungen wurden seinerzeit nicht gefasst. Die Gremien haben sich dafür ausgesprochen, die Angelegenheit in interfraktionellen Sitzungen gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro sowie der Verwaltung zu beraten.

Inzwischen haben in dieser Sache 2 Arbeitskreissitzungen stattgefunden. Am 09.03.2017 und 08.06.2017 wurde auf der Grundlage der vom Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft aus Oldenburg im PIEnUm am 01.12.2015 erstellten Präsentation (dieser Beschlussvorlage im Ratsinformationssystem nochmals beigefügt) Handlungsmöglichkeiten vorgestellt und diskutiert. Folgendes Ergebnis wurde hierbei für den Untersuchungsraum (vgl. **Anlage 1** zu dieser Beschlussvorlage) erzielt:

1. Grundsätzlich wird eine Nachverdichtung begrüßt, jedoch unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsverträglichkeit.
2. Zu differenzieren sind die Bereiche nördlich und südlich der Bahnlinie. Im Bereich nördlich der Bahnlinie soll es keine weitergehenden Regelungen geben. Die geltenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen (insbesondere Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, ggf. Zahl der Wohneinheiten) werden für ausreichend gehalten.

3. Für den Bereich südlich der Bahn wird je nach Lage der Grundstücke (Zonen) eine Kombination unterschiedlicher Steuerungsinstrumente vorgeschlagen. Insbesondere handelt es sich dabei um folgende Punkte:
- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten von 3 bis 5, abhängig von der Zahl der möglichen Vollgeschosse, der Lage und Größe der jeweiligen Grundstücke (Zone).
 - In festgesetzten Mischgebieten findet eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten nicht statt.
 - Festlegung einer abweichenden Bauweise (Gebäudelänge) in Verbindung mit der Zulässigkeit von Reihenhäusern, Einzel- oder Doppelhäusern.
 - In allen Baugebieten soll eine maximale Versiegelung von bis zu 75 % gelten. Diese beinhaltet bereits die Möglichkeit, durch Einsatz wasserdurchlässiger Materialien den Versiegelungsgrad zu erhöhen.
- Für den Bereich nördlich der Bahn wird künftig die von der Baunutzungsverordnung mögliche maximale Versiegelung von bis zu maximal 80 % zugrunde gelegt. Im Einzelfall wurden bislang, soweit wasserdurchlässige Materialien verwendet wurden, Überschreitungen zugelassen.
- Soweit auf den Baugrundstücken keine Laubbäume mit einem gewissen Stammumfang (12/14 cm) vorhanden sind, besteht die Pflicht, beim Bau von 3 bzw. 4 Wohneinheiten einen Baum und beim Bau ab 5 Wohneinheiten 2 Bäume zu pflanzen.

In der dieser Beschlussvorlage beigefügten Übersichtskarte (**Anlage 2**) ergeben sich die wesentlichen Regelungen für die unterschiedlichen Zonen. In der Sitzung werden das beauftragte Planungsbüro sowie die Verwaltung auf die Ergebnisse der Arbeitskreissitzungen sowie auf das weitere Verfahren näher eingehen.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass mit diesem Ergebnis einerseits den Ansprüchen der vom Gesetzgeber gewollten Innenverdichtung entsprochen wird. Das Ergebnis berücksichtigt zudem den Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Andererseits wird Rücksicht genommen auf die vorhandenen Siedlungsstrukturen, die aus städtebaulicher Sicht ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Bebauungsdichten gewährleisten.

Ziel der Beratungen soll sein, dass erarbeitete Konzept gutzuheißen und hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Ziel ist es, dieses Konzept zur verträglichen Innenentwicklung als informelles Planungsinstrument (Rahmenplan) zur Regelung der nachbarschaftsverträglichen Innenentwicklung anzuwenden. Es ist beabsichtigt, dieses Konzept vom Rat der Gemeinde abschließend beschließen zu lassen.

Externe Anlagen:

- Präsentation des Planungsbüros aus der Sitzung des PlEnUm vom 01.12.2015 (nur im Ratsinformationssystem beigefügt)
- Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Untersuchungsraumes
- Städtebauliches Entwicklungskonzept