

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2020/068

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 04.06.2020

Bearbeiter-in/Tel.: Frau Tönsmeier /

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	15.06.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	30.06.2020	nicht öffentlich

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 I - An den Wiesen - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und 83. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

hier: Vorstellung der Entwurfsplanung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 I – An den Wiesen – (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch einschließlich der 83. Berichtigung des Flächennutzungsplanes) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung wird zugestimmt.
2. Es wird die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 I – An den Wiesen – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und dazugehöriger Begründung beschlossen.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 (72/VA, 6.10 d. N.) den Beschluss gefasst, eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 I – An den Wiesen – durchzuführen (BV/2018/063). Ziel der Planänderung ist insbesondere die Überprüfung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Hintergrund des Änderungsbeschlusses war die Aufgabe der gewerblichen Nutzung „Reifen Hanel“. Die Grundstücksgröße beträgt rd. 2.600 m². Über die Veräußerung des Grundstückes an die SWAN Immobilien & Bauplanung GmbH wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 18.02.2020 (157/VA 3.5 d. N.) berichtet.

Bei der Gemeinde wurden indes erste Planungen des neuen Eigentümers eingereicht, die eine Nutzung des betroffenen Grundstückes als Wohnbaufläche vorsehen. Diese Planungsüberlegungen wurden in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 12.05.2020 (163/VA, 5.3 d. N.) vorgestellt und gutgeheißen.

Ziel der vorliegenden Bauanfrage ist es, drei Mehrfamilienhäuser sowie ein Doppelhaus zu errichten. Insgesamt sollen 16 Wohneinheiten entstehen. Die Verwaltung hat inzwischen einen Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 I – An den Wiesen – mit dazugehöriger Begründung erarbeitet. Die Entwurfsunterlagen beinhalten Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und werden in der Sitzung näher erläutert.

Die Planzeichnung der Bebauungsplanänderung mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen ist dieser Beschlussvorlage als **Anlage** beigefügt.

Aufgrund der rechtskräftigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 15 I – An den Wiesen – ist eine Bebauung nur mit Wohngebäuden nicht zulässig, da entlang des Reihdamms eine Mischgebietsnutzung festgesetzt ist. Die Lage des Geltungsbereiches in der zentralen Ortschaft Bad Zwischenahn wird für eine verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern als positiv angesehen, da in den letzten Jahren entlang des Reihdamms ähnliche Bauvorhaben realisiert wurden. Die Begrenzung der Wohneinheiten wird auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde (2018) vorgenommen und entspricht diesem.

Das Bauleitplanverfahren kann nach § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 83. Berichtigung angepasst.

Nach Beschlussfassung wird die öffentliche Auslegung durch die Gemeinde vorbereitet.

Auf die Inhalte der Planänderung wird in der Sitzung näher eingegangen.

Externe Anlagen:

Entwurfsplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 I – An den Wiesen –