

## Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1572/2020

### Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Ermittlung des Nachverdichtungspotenzials im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Wohngebiet Wiefelstede-Hörne, Kuhhornsweg"**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	
Bau- und Umweltausschuss	15.06.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	22.06.2020	nicht öffentlich

### Situationsbericht / Bisherige Beratung:

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 25.05.2020 wurde über einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wohngebiet Wiefelstede-Hörne, Kuhhornsweg“ beraten (sh. Beratungsvorlage B/1541/2020). Mit Verweis auf frühere, ähnlich gelagerte Fälle, in denen aufgrund einer rechtlich nicht haltbaren Einzelfallplanung eine Änderung des Bebauungsplanes bereits abgelehnt wurde, wurde auch diesem Antrag nicht zugestimmt.

Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 51 (sh. Anlage 1) das Potenzial für eine Nachverdichtung der Bebauung zu ermitteln und im Bau- und Umweltausschuss vorzustellen.

Im Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplanes Nr. 51 konnte ein gewisses Nachverdichtungspotenzial ausgemacht werden (sh. Anlage 2). Dieses beschränkt sich im Wesentlichen auf die bereits bekannten Fälle (gelbe Markierung), sowie auf zwei weitere Grundstücke (rote Markierung) die durch Verlegung der Baugrenze und Aufhebung des Zu- und Abfahrtverbotes unter Umständen Platz für eine weitere Bebauung bieten könnten. Ein bereits geteiltes Grundstück (blaue Markierung) könnte evtl. auch für eine weitere Bebauung in Frage kommen; hierfür wäre aber die Erschließung zu sichern (Grunddienstbarkeiten). Darüber hinaus bestünde aus Sicht der Verwaltung die Möglichkeit, den mit einer Fläche von 1.758 m<sup>2</sup> sehr großen Spielplatz zu verkleinern und ein zusätzliches Baugrundstück (grüne Markierung) auszuweisen.

Die vorgenannten Nachverdichtungspotenziale beruhen hauptsächlich auf Verschiebungen von Baugrenzen und der Vergrößerung der bebaubaren Flächen. Diese Einschätzung erfolgt vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung, da Grundstücksgrößen, Abstandsgebote und Maß der baulichen Nutzung auf Sinnhaftigkeit und Realisierbarkeit sowohl für die neu entstehenden Bauflächen, als auch für die Ursprungsgrundstücke bzw. den hiervon verbleibenden Anteilen überprüft werden müssen.

Neben der Nachverdichtung durch Schaffung neuer Baumöglichkeiten mittels Vergrößerung der überbaubaren Flächen besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit einer weiteren Verdichtung der Bebauung durch Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Hiervon sollte im vorliegenden Falle jedoch abgesehen werden, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wohngebiet Wiefelstede-Hörne, Kuhhornsweg“ einem allgemeinen Wohngebiet angemessen sind. Im Rahmen einer möglichen Bebauungsplanänderung wäre lediglich zu prüfen, inwieweit die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) noch zeitgemäß erscheint. Hier könnte ggf. über eine Anpassung, z.B. durch Aufhebung der GFZ und Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen (Trauf- u. Firsthöhen) nachgedacht werden.

### **Finanzierung:**

### **Vorschlag / Empfehlung:**

**Der Verwaltungsausschuss beauftragt die Verwaltung auf Grundlage der vorermittelten Potenziale für eine Nachverdichtung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wohngebiet Wiefelstede-Hörne, Kuhhornsweg“, eine weitergehende Prüfung der Realisierbarkeit, ggf. unter Hinzuziehung eines Fachbüros, vorzunehmen und bei entsprechend positivem Ergebnis einen Änderungsentwurf in den Fachausschuss zur Beratung einzubringen.**

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Bebauungsplan Nr. 51

Anlage 2 - Nachverdichtungspotenzial

**Herrn BM Pieper o.V.i.A.** mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachbereichsleiter