



Beschlussvorlage

Nr.: BV/085/2019 / öffentlich

Bebauungsplan Nr. 236 "Kreuzbreden Ost": Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	01.04.2019

Beschlussvorschlag:

1. Auf der Grundlage der anliegenden Variante 3 wird das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 236 „Kreuzbreden Ost“ eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gefasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zum Vorentwurf des geplanten Bebauungsplanes die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 5 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen und danach den Entwurf den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Mit dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 05.12.2018 wurde die Verwaltung beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan im Bereich südlich der Straße „Über dem Vehnsteich“ in Markhausen vorzubereiten. Wie bereits in den Gremien vorgetragen befanden und befinden sich in diesem Bereich nicht alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Friesoythe. Die Situation diesbezüglich hat sich nicht grundlegend geändert. Zwei Grundstückseigentümern liegen Kaufangebote vor. Hier ist mit einer kurzfristigen Entscheidung zu rechnen. Hinsichtlich des dritten Eigentümers ist eine kurzfristige Entscheidung nicht zu erwarten. Dies ist für die Planung aber auch nicht entscheidend.

Unabhängig davon sind in Zusammenarbeit mit dem Büro für Stadtplanung, Oldenburg, drei Varianten für die Überplanung bzw. die Erschließung dieses Quartiers entwickelt worden. Das Plangebiet umfasst den gesamten bislang nicht überplanten Bereich zwischen der Straße „Über dem Vehnsteich“ bis an die Straße „Industriering“. Die erarbeiteten, drei Varianten sind insbesondere beeinflusst vom angrenzenden Gewerbegebiet. In den Varianten 1 und 3 ist jeweils ein Lärmschutzwall vorgesehen, die Variante 2 berücksichtigt die Lärmimmissionen der Gewerbebetriebe durch Festsetzung eines Mischgebietes, für das höhere Grenzwerte toleriert werden.

Bereits Anfang 2017 ist ein Lärmgutachten zur Begutachtung der Situation erstellt worden. Diese sollte nunmehr aktualisiert werden, um die Bedingungen, unter denen eine Wohnbebauung an das Gewerbegebiet heranrücken kann, bauleitplanerisch festlegen zu können. Hier ist anzumerken, dass zwischenzeitlich Veränderungen in der Eigentümerschaft der Gewerbebetriebe eingetreten sind. Die Veränderungen könnten Einfluss auf die Lärmimmissionen haben. Darüber hinaus ist bereits ein Gesprächstermin mit dem Gewerbetreibenden vereinbart, um mögliche Unverträglichkeiten mit der heranrückenden Wohnbebauung im Vorfeld zu besprechen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Variante 3 zu wählen, da damit ausgeschlossen wäre, dass das eingerichtete Wohngebiet mit Durchgangsverkehr zwischen den nördlich und südlich gelegenen Gewerbegebietsbereichen belastet wird.

Schließlich könnte somit der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Finanzierung:

- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen
- ☒ Gesamtausgaben in Höhe von 15.000,00 €
- ☐ Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- ☐ Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter P1.511 000
- ☐ Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen

- Bebauungsplan-Variante 1
- Bebauungsplan-Variante 2
- Bebauungsplan-Variante 3

Bürgermeister