



Mitteilungsvorlage

Nr.: MV/192/2019 / öffentlich

Dichtekonzept

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss	28.08.2019

Sach- und Rechtsdarstellung:

Die politischen Gremien der Stadt Friesoythe haben sich in der Vergangenheit immer wieder mit einer übergeordneten Konzeption für eine verträgliche Entwicklung Friesoythes sowie deren Ortsteile beschäftigt. Letztendlich wurden zu diesem Thema auf Grundlage der BV 230/2018 die entsprechenden Beschlüsse am 29.08.2018 im Planungs- und Umweltausschuss sowie am 05.09.2018 im Verwaltungsausschuss gefasst.

Aufgrund des Personalengpasses im Fachbereich 3 ab August 2018 und der mehrmonatigen Vakanz von zwei Dienstposten ist die Umsetzung dieses Beschlusses bislang nicht erfolgt.

Erst durch den Eingang eines neuen Bauantrages für ein Wohngebäude mit acht Wohneinheiten am Scheefenkamp erlangten die bereits gefassten Beschlüsse Aktualität. Der Fachbereich 3 nimmt den eingegangenen Bauantrag zum Anlass, die Erstellung des Dichtekonzeptes nunmehr gezielt anzugehen.

Um eine Regelung zu treffen, wo in den Kernorten der Stadt eine Innenverdichtung Sinn macht, oder wo es schützenswerte Siedlungsstrukturen gibt, wurden die Ortsvorsteher in einem ersten Schreiben vom 02.07.2019 um ihre Stellungnahme zu diesem Thema gebeten.

Seitens der Verwaltung werden derzeit für die jeweiligen Ortszentren des gesamten Stadtgebietes von Friesoythe alle rechtskräftigen Bebauungspläne analysiert. Dabei wird herausgearbeitet, in welchen Bereichen überhaupt größere Wohngebäude (mind. zweigeschossig) mit mehreren Wohneinheiten (Anzahl WE $\geq$ sechs) zum Tragen kommen können.

Diese erstellte Matrix wurde bereits mit einigen Ortsvorstehern diskutiert. Für die Ortsteile Neuvrees und Markhausen wurde dabei festgestellt, dass für die zentralen Bereiche dieser Ortschaften sich kein konkreter Handlungsbedarf für die Umsetzung eines Dichtekonzeptes ergibt. Hierzu wird auf die Gesprächsvermerke mit den jeweiligen Ortsvorstehern verwiesen.

Für das Stadtzentrum von Friesoythe ergibt sich jedoch ein anderes Bild. Aufgrund der Vielzahl der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne können entsprechend den dortigen Festsetzungen an mehreren Stellen größere Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten errichtet werden. Da die Matrix zum Zeitpunkt des Gespräches mit dem Ortsvorsteher von Friesoythe in seiner Gesamtheit noch nicht vorlag, wird es für diesen Bereich zu einem weiteren Gespräch kommen müssen, an dem letztlich auch die politischen Gremien beteiligt werden.

Die Stellungnahmen von drei weiteren Ortsvorstehern liegen bislang noch nicht vor, die Vorgehensweise soll aber die gleiche sein.

Gemäß der BV/230/2018 soll für den Kernort Friesoythe sowie, wenn erforderlich, auch für die einzelnen Ortsteile ein entsprechendes Dichtekonzept unter der eventuellen Hinzuziehung eines Fachbüros entwickelt werden. Für die Aufstellung eines solchen Konzeptes bedarf es einer entsprechenden Analyse bzw. Grundlagenermittlung, um Siedlungsstrukturen zu ermitteln, die schützenswert sind bzw. bei denen eine Verdichtung schädlich sein könnte.

Diese Ermittlung wurde nun mit Unterstützung der jeweiligen Ortsvorsteher vorangetrieben, um das Dichtekonzept zu erstellen. Nach Vorliegen der Zielrichtung sollte auf breiterer Ebene nochmals über das Ergebnis diskutiert werden. Im Nachgang müssten in konsequenter Weise die betroffenen Bebauungspläne angepasst bzw. für die betroffenen Bereiche ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Eine detaillierte Abstimmung mit dem Planungsamt des Landkreises Cloppenburg sollte erfolgen und wäre aus Sicht der Verwaltung zielführend.

Die Aufstellung des geplanten Dichtekonzeptes einschließlich der Zielplanung sowie die Anpassung der betroffenen Bebauungspläne bzw. die Aufstellung des einfachen Bebauungsplan für eine rechtssichere Beurteilung nimmt voraussichtlich einen Zeitraum vom ca. 2 -3 Jahren in Anspruch.

Um für diesen doch recht langen Zeitraum nicht alle geplanten, „größeren“ Vorhaben zu blockieren bzw. potenzielle Investoren abzuschrecken, prüft die Verwaltung eingehende Bauanträge für Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten im Einzelfall auf ihre Verträglichkeit am geplanten Standort.

Dadurch wird bis zur Vorlage und bis zur Umsetzung des Dichtekonzeptes sichergestellt, dass es sich bei den geplanten und beantragten Vorhaben um eine geordnete und gewollte Nachverdichtung handelt, die im Einklang mit den Grundzielen des Baugesetzbuches (BauGB) steht.

Anlagen

- Gesprächsvermerk vom 07.08.2019 mit Hr. Böhmann (OV Markhausen)
- Gesprächsvermerk vom 13.08.2019 mit Hr. Bruns (OV Neuvrees)
- Gesprächsvermerk vom 19.08.2019 mit Hr. Böckmann (OV Friesoythe)

Finanzierung:

- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen
- ☐ Gesamtausgaben in Höhe von €
- ☐ Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- ☐ Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- ☐ Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen

Vermerk OV Friesoythe
Vermerk OV Markhausen
Vermerk OV Neuvrees

Bürgermeister