



## Beschlussvorlage

Nr.: **BV/096/2020 / öffentlich**

### **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 „Kirchstraße/Waterhörn II,, der Stadt Friesoythe im vereinfachten Verfahren**

#### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>frühestens am</b>
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss Stadtrat	10.06.2020

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Antrag der Fa. Südkamp Bau GmbH & Co KG auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 „Kirchstraße/Waterhörn II“ der Stadt Friesoythe wird abgelehnt.

#### **Sach- und Rechtsdarstellung:**

Die 14.670 m<sup>2</sup> große Fläche im Ortsteil Altenoythe an der Straße „Waterhörn“ wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerung im März 2019 zwecks Auflösung der Erbengemeinschaft durch das Bauunternehmen Südkamp Bau GmbH & Co KG aus Bösel für 1.000.000 € (ohne Nebenkosten) ersteigert. Lt. Verkehrswertgutachten vom 25.04.2018 wurde ein Wert für das Zwangsversteigerungsobjekt mit 415.000 € ermittelt.

Aufgrund der exponierten Lage des Grundstückes gab es bereits vor dem Versteigerungstermin beim Landkreis Cloppenburg sowie auch bei der Stadt Friesoythe Anfragen von mehreren potenziellen Kaufinteressenten bzgl. der möglichen Bebaubarkeit und Ausnutzung des Grundstücks aufgrund des dort rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Mitarbeiter des Landkreises sowie der Stadt standen im engen Austausch miteinander bzgl. der weitergegebenen Informationen.

Auch die Stadtverwaltung selbst hatte überlegt, ob sie sich an dem Verfahren beteiligen sollte. Dies ist nicht erfolgt, weil aufgrund dessen, dass der Bereich bauplanerisch nicht erschlossen ist, nicht davon auszugehen war, dass sich ein Kaufinteressent außerhalb der Eigentümerfamilie finden werde.

**Allen** an einem Erwerb der Fläche interessierten Investoren wurde von Landkreis und Stadt mitgeteilt, dass eine Bebauung des Grundstücks aufgrund des dort rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich sei. Ohne eine Bebauungsplanänderung wäre lediglich der südwestliche Grundstücksbereich, der bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist, nutzbar. Der Rest der Fläche weist keinen entsprechenden Bauteppich aus. Herr Südkamp hat sich im Vorfeld weder beim Landkreis Cloppenburg noch bei der Stadt Friesoythe über die mögliche und zulässige Bebauung informiert.

Die anderen Kaufinteressenten wurde seitens der Stadtverwaltung zudem deutlich gemacht, dass die Erschließung und Vermarktung von Wohnbauland durch Investoren für die Stadt nicht „erste Wahl“ ist und man nicht davon ausgehen könne, dass die Stadt hier im Sinne eines Investors tätig wird.

Seit Juni 2019 gab es mit dem neuen Grundstückseigentümer und seinem Rechtsbeistand mehrere Gespräche, deren Grundlage immer wieder andere Konzepte waren, die von der Verwaltung nach wie vor als nicht eindeutig und schlüssig angesehen werden. Auf den Vermerk vom 14. Januar 2020 wird verwiesen.

Nach dem nunmehr vorliegenden Konzept soll der gesamte Bereich in verschiedene

Wohnnutzungsstrukturen (W1- W3) unterteilt werden. Das Grundstück sieht u. a. eine vollständige Erschließung und Bebauung durch den Investor vor. Der Verkauf der bebauten Grundstücke erfolgt ausschließlich durch die Fa. Südkamp. Dieses bzw. ein ähnliches Entwicklungskonzept wurde bereits im Herbst letzten Jahres mit dem Investor diskutiert und seitens der Verwaltung abgelehnt.

Mit der geplanten Entwicklung durch die Fa. Südkamp Bau wird der vordringliche Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau nicht gedeckt. Ziel der politischen Gremien und der Verwaltung war es bislang, bezahlbare Baugrundstücke, insbesondere für die typische „Durchschnittsfamilie“, zu schaffen und dabei die Entwicklung in den Dörfern und in den Hauptorten im Auge zu behalten.

Die vorliegenden Planungen lassen bei der beantragten Änderung des Bebauungsplanes eine Bebauung mit 12 Doppelwohnhäusern (24 Wohneinheiten) und sechs Wohnhäusern mit je zwei Wohneinheiten (12 Wohneinheiten) zu.

Ob sich eine Entwicklung der relativ kleinen Fläche mit über 36 Wohneinheiten für den Ort Altenoythe noch als verträglich darstellt - mit dem entsprechendem Nutzen für den Ortsteil -, ist mehr als fraglich. Auch wenn jetzt noch nicht abschließend beurteilt werden kann, wer letztlich die Häuser nach dem Konzept Südkamp erwirbt, sollte nicht die Gefahr außer Acht gelassen werden, dass hier ein „Fremdkörper“ bzw. „Ghetto“ entstehen könnte, weil wahrscheinlich die Häuser von Kapitalanlegern erworben werden, die diese anschließend vermieten.

Bedenken hat die Stadtverwaltung auch bei dem Ansatz, dass die auf dem Areal entstehenden Häuser ausschließlich vom Investor gebaut und dann veräußert werden. Dies ist im vorliegenden Antrag zwar so nicht explizit beschrieben, wird aber der einzige Weg sein, damit der hohe Grunderwerbspreis vom Investor wieder erwirtschaftet werden kann. Dies kann auch nicht im Sinne der Stadt sein, weil damit den bauwilligen Familien, die sich ihren Traum vom Eigenheim über viel Eigenleistungen realisieren wollen, keine Chance eingeräumt wird.

Nach Einschätzung der Verwaltung hat das Projekt Südkamp vorrangig negative Auswirkungen für den Ort Altenoythe sowie für die Baulandentwicklung der gesamten Stadt. Hinzu käme, dass man die gesteckten Wege und Ziele bzgl. der Erschließung von Bauland durch die Stadt wieder verlassen würde.

Ein weiterer Punkt ist, dass die Preisentwicklung für Grundstücke in Altenoythe und damit im gesamten Stadtgebiet einen sehr negativen Impuls erhalten wird. Der „Fall Südkamp“ wurde bereits in Kaufverhandlungen von Grundstückseigentümern ins Spiel gebracht, und zwar sehr deutlich mit der Schlussfolgerung, dass man für eine nicht beplante Fläche einen Preis von 70 € pro m<sup>2</sup> erzielen kann.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich mehrere potenzielle Investoren vor dem Zwangsversteigerungstermin bei der Stadt gemeldet hatten, die Abstand von einem Erwerb nahmen, weil seitens der Stadtverwaltung deutlich gemacht wurde, dass grundsätzlich keine Bauleitplanung für reine Privatmaßnahmen auf den Weg gebracht werden. Diesen Investoren gegenüber ist man letztlich wortbrüchig, wenn jetzt doch nach den Vorstellungen des Investors Südkamp ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden würde.

Nicht außer Acht zu lassen ist bei dem vorliegenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes das gewichtige Argument der Gefälligkeitsplanung. Zweifellos besteht zwischen Rat und Verwaltung der Stadt Friesoythe Konsens, dass eine Baulandentwicklung, bei der die künftigen Hauseigentümer keine Auswahl bezüglich der bauplanenden – und -ausführenden Firmen haben, nicht gewollt ist. In anderen Fällen hat sich die Stadt entsprechend positioniert und sogar ihr Vorkaufsrecht gezogen, um dies zu verhindern. Wenn im Fall „Südkamp-Fläche“ dieser Vorsatz völlig außer Acht gelassen wird, würde die Stadt dies im alleinigen Interesse des Investors tun, womit sich der Eindruck verfestigt, die Planung ist zum großen Teil von diesen privatwirtschaftlichen Interessen geprägt.

Dass der Antrag der Südkamp Bau GmbH § Co KG – wenn dieser denn seitens der Stadt bedient werden sollte – eine Präzedenzwirkung entfalten wird mit evtl. Forderungen anderer Investoren, verstärkt die negative Haltung der Verwaltung zu dem Vorhaben.

**Finanzierung:**

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

**Anlagen**

Antrag der Firma Südkamp auf Änderung des Bebauungsplanes

Vermerk über das Gespräch der Ersten Stadträtin mit Fa. Südkamp v. 14.01.2020

Vermerk über das Gespräch der Ersten Stadträtin mit den Fraktionsvorsitzenden v. 20.12.2019

Konzeptplanung Südkamp Bau

Bürgermeister