



Beschlussvorlage

Nr.: BV/124/2021 / öffentlich

Bebauungsplan Nr. 243 in Friesoythe "Meeschenkamp Süd" mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung; 1. Aufstellungsbeschluss, 2. Beraten des Entwurfes, 3. Beschluss über die Offenlegung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

| Gremium | frühestens am |
|-------------------------------|---------------|
| Planungs- und Umweltausschuss | 09.06.2021 |
| Verwaltungsausschuss | 16.06.2021 |

Beschlussvorschlag:

- Ohne-

Sach- und Rechtsdarstellung:

Von Herrn Ludger Toben, Projektentwicklung GmbH & Co. KG i. G., Friesoythe, wurde der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein unbebautes Grundstück westlich der Meeschenstraße gestellt. Es ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. In diesen Planungsbereich ist das straßenseitige städtische Grundstück einbezogen. Herr Toben hat das Planungsbüro Lux, Oldenburg, mit der Erstellung einer Planungskonzeption beauftragt. Der Konzeptplan ist in der Anlage beigelegt.

Bereits im Jahr 2017 sind auf Initiative von Herrn Toben erste Gespräche mit der Verwaltung zur Entwicklung eines Wohngebietes geführt worden. Da das Grundstück Toben (Fst. 28) in zweiter Reihe gelegen ist und nur eine Tiefe von ca. 25 – 40 m aufweist, ist in die Planungsüberlegungen das straßenseitige städtische Grundstück (Fst. 27) einbezogen worden. Damit ergibt sich eine Plangebietstiefe von rd. 50 m; eine zweizeilige Bebauung wäre dann möglich.

Allerdings ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 138 ein 8 m breiter Streifen entlang der Meeschenstraße als „Fläche mit Bindungen zum Bepflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt; die hier verlaufende Hauptwasserleitung des OOWV ist im Plan nachrichtlich gekennzeichnet. Das städtische Grundstück ist des Weiteren als Kompensationsfläche („eine mit niedrigen Sträuchern bepflanzte Oberbodenmiete“) ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist das Grundstück Toben als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt; die städtische Fläche ist dem Verkehrsraum zugeordnet.

Die Thematik ist in den politischen Gremien bereits mehrfach eingehend erörtert worden. Auf die Beschlussvorlage BV/094/2019 und die Mitteilungsvorlage MV165/2020 wird diesbezüglich verwiesen.

In der BV/094/2019 werden drei Entscheidungsoptionen zur Diskussion gestellt:

1. Die Zurückstellung des Antrags des Grundstückseigentümers. Die Planungsüberlegungen werden dann aktiviert, wenn das an der Fläche Toben westlich angrenzende Grundstück (Fst. 30) ebenfalls in die Gebietsplanung einbezogen wird.
2. Dem Antrag des Grundstückseigentümers wird stattgegeben, allerdings wird das städtische Grundstück nicht verkauft. Faktisch bedeutet das, dass das Grundstück Fst. 28 nicht eigenständig zum Baugebiet entwickelt werden kann.
3. Dem Antrag des Grundstückseigentümers wird -da es sich um einen „Altfall“ handelt- vollumfänglich stattgegeben. Das städtische Grundstück (Fst. 27) wird einbezogen; das Fst. 30 bleibt unberücksichtigt.

Diese Optionen besitzen immer noch Entscheidungsrelevanz.

Zur Alternative 1 ist darauf hinzuweisen, dass seitens der Stadtverwaltung für den Gesamtbereich (Fste. 27, 28, 30) ein Erschließungskonzept erstellt worden ist, dass der lückenlosen Entwicklung des Gebietes bis zur Siedlung Mückenkamp Rechnung trägt. Ebenfalls ist die Oberflächenentwässerung mit der Einplanung einer Regenwasserrückhalteanlage berücksichtigt. Die Erhaltung des Grünstreifens entlang der Meeschenstraße wurde ausgeklammert (müsste überdacht werden). Die Planungsentwürfe der Stadt sind in der Anlage (2a, 2b) ebenfalls beigelegt.

Die Alternative 3 spiegelt sich in dem vorgelegten Planentwurf des Antragstellers wieder. Dieser Entwurf zeichnet sich dadurch aus, dass das Plangebiet baulich konsequent ausgenutzt wird. Auf die Anlegung einer Regenwasserrückhalteanlage wird verzichtet, der Grünstreifen/die Kompensationsfläche wird überplant. Weitere Kritikpunkte:

- Vier Straßenanbindungen an die Meeschenstraße stellen eine Häufung von Gefahrenstellen dar; sollte das rückwärtige Fst. 30 irgendwann ebenfalls über diese Stiche erschlossen werden müssen, steigert sich der Gefährdungsgrad. Der Verkehr auf der Meeschenstraße würde regelmäßig durch Müllfahrzeuge blockiert. Im Brandfall sind bei der Stichstraßenlösung Probleme bzgl. der Erreichung des Einsatzortes durch Feuerwehrfahrzeuge wahrscheinlich.
- Das Planverfahren könnte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. D. h., dass eine Kompensation grundsätzlich eigentlich nicht erforderlich ist. In diesem Fall müsste allerdings die vorhandene Pflanzfläche auf dem städtischen Grundstück entlang der Meeschenstraße ersetzt werden, da es sich hierbei um eine Kompensationsfläche handelt.

Die Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes und die Bereitstellung von Bauplätzen in dieser innerörtlichen Lage sind aus städtebaulicher Sicht sicherlich wünschenswert. Allerdings stellt der von dem Antragsteller, Herrn Toben, vorgelegte Planungsentwurf hinsichtlich der Fokussierung auf die optimale Ausnutzbarkeit der Fste. 27 und 28 und der nachrangigen Berücksichtigung des Fstes. 30 tatsächlich nur eine suboptimale städtebauliche Lösung dar.

Die eindeutige Empfehlung, dem Antrag des Herrn Toben zu folgen, kann seitens der Verwaltung somit derzeit nicht gegeben werden.

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 Toben (1)
- Planentwurf Stadtverwaltung (2a)
- Planentwurf Stadtverwaltung (2b)
- Planentwurf Stadtverwaltung (2c)

Bürgermeister