



Beschlussvorlage

Nr.: BV/316/2021 / nicht öffentlich

Neubau von zwei Arbeitnehmerwohnheimen für 50 bzw. 42 Bewohner für die Unterbringung in Appartements sowie die Anlegung von Einstellplätzen

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz	29.11.2021
Verwaltungsausschuss	08.12.2021

Beschlussvorschlag:

ohne

Sach- und Rechtsdarstellung:

Mit Datum vom 15.11.2021 legte der Grundstückseigentümer, Hr. Nicolae Albu, für das Objekt in der Altenoyther Straße 107 in Friesoythe – Edewechedamm auf einen ca. 2.780 m² großen Grundstück zwei Bauanträge vor für die Errichtung von Arbeitnehmerunterkünften einschließlich der erforderlichen Einstellplätze.

Das Grundstück ist bebaut mit einem ehemaligen größeren Hotel- und Gaststättengebäude einschließlich Saalbetrieb. Diese Nutzung wurde bereits vor mehreren Jahren aufgrund der Unwirtschaftlichkeit eingestellt.

Nach einem Eigentümerwechsel wurde das Gebäude umgebaut für die Unterbringung von Werksvertragsarbeitern. Durch die erteilte Baugenehmigung vom 09.12.2011 zu Az.: 1519/2010 dürfen in dem Gebäude insgesamt 56 Arbeitnehmer beherbergt werden.

Die Grundlage für die Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung war der dort rechtsgültige Bebauungsplan. Für den Bereich des ehemaligen „Edewechter Hofes“ gilt der Bebauungsplan Nr. 106 „Edewechedamm“ aus dem Jahre 1993. Dieser weist für das Grundstück des Antragstellers ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie eine zweigeschossige Bebauung aus. Die Errichtung von Arbeitnehmerunterkünften ist in ausgewiesenen Mischgebieten zulässig.

In der jetzigen Gebäudekubatur sind die Arbeitnehmer vornehmlich untergebracht in Mehr-Bett-Zimmern mit Gemeinschaftswasch- und -aufenthaltsräumen. Eine Privatsphäre für die jeweiligen Bewohner ist kaum gegeben.

Aufgrund der Vielzahl der Arbeitnehmer wurde das Gebäude in den vergangenen Jahren durch den Landkreis immer wieder regelmäßigen Überprüfungen und Kontrollen unterzogen. Grobe Mängel und Missstände sind der Stadt nicht gemeldet worden bzw. sind nicht bekannt.

Seitens des Antragstellers ist die Errichtung von zwei Arbeitnehmerwohnheimen für die Unterbringung von 42 bzw. 50 Arbeitnehmern geplant. Die Realisierung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt besteht aus der Errichtung eines Wohnheimes für 42 Personen im südlichen Bereich des Grundstückes. Nach Fertigstellung soll dann das Bestandsgebäude abgebrochen und durch einen Neubau für 50 Arbeitnehmer ersetzt werden.

Die Unterbringung der Werksvertragsarbeiter erfolgt nach der neuen Planung in kleinen Appartements mit einer separaten Nasszelle sowie einer Küchenzeile.

Nach grober Prüfung der Unterlagen werden die Vorgaben des dort rechtskräftigen Bebauungsplans eingehalten. Die Stadt Friesoythe braucht im vorliegenden Fall im Baugenehmigungsverfahren nicht

über das Einvernehmen zu entscheiden, da durch die seinerzeit vorangetriebene Bauleitplanung (hier Aufstellung des Bebauungsplanes) die zulässigen Nutzungen verankert wurden.

Weitere Informationen werden in der Sitzung mündlich vorgetragen.

Finanzierung:

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

Anlagen

Bebauungsplan Nr. 106 -Edewechterdamm-
Auszüge aus dem Bauantragsunterlagen (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
Luftbild von Edewechterdamm
2021 12 06 Auszug BV-316-2021 Bauanträge Edewechterdamm Ortsmitte

Bürgermeister

Auszug Niederschrift Planungs- und Umwelt- ausschussitzung vom 29.11.2021

TOP 21 Neubau von zwei Arbeitnehmerwohnheimen für 50 bzw. 42 Bewohner für die Unterbringung in Appartements sowie die Anlegung von Einstellplätzen Vorlage: BV/316/2021

Fachbereichsleiter Sandmann berichtet, dass zwei Bauanträge für das Grundstück links vor der Küstenkanalbrücke (ehemals Gaststätte) in Edewechterdamm eingereicht wurden. Es ist beabsichtigt, zwei Wohnheime für die Unterbringung von 50 bzw. 42 Bewohnern zu errichten. Derzeit sind dort 56 Plätze für die Unterbringung von Arbeitnehmern zugelassen.

Der Investor plant, das erste Gebäude zu errichten, dann den alten Gebäudekomplex zu beseitigen, um im Anschluss die freigewordene Fläche mit dem zweiten Vorhaben zu bebauen. Die Aufteilung der Appartements wird von Herrn Sandmann erläutert. Die geplanten Unterbringungen entsprechen den aktuellen Vorgaben und stellen eine wesentliche Verbesserung in der Unterbringung dar. Der Bebauungsplan weist derzeit ein Mischgebiet aus. Dort sind grundsätzlich Arbeitnehmerunterkünfte zulässig. Für die beantragte Bebauung bedarf es keiner Befreiung. Die Goldschmaus Gruppe, Bösel, unterhält ähnliche Appartements in Garrel; diese weisen einen gepflegten Zustand auf.

Ausschussmitglied Baran befürwortet die geplanten Verbesserungen bei der Unterbringung der Bewohner, erhebt jedoch Bedenken hinsichtlich der massiven Ausweisung von Single-Appartements im kleinen Ort Edewechterdamm. Eine Überbelegung sei auch nicht ausgeschlossen.

Frau Buhr rechnet vor, dass die Anzahl der Bewohner solcher Unterbringungsimmobilien in Edewechterdamm bei Genehmigung der Vorhaben gut 1/8 der Einwohnerzahl des Ortes ausmacht. Eine Übertragung dieser Maßzahl in den anderen Ortschaften würde ein starker Eingriff in gewachsene Strukturen bedeuten.

Frau Geuter teilt die Sorgen von Frau Buhr und bestätigt die Argumente der Vorredner.

Ratsherr Tameling schlägt die Zurückstellung vor und erkundigt sich nach Möglichkeiten, wie die Stadt hier gestalterisch im Sinne des Ortes Edewechterdamm tätig werden kann.

Herr Sandmann weist auf die Stellungnahme für den Landkreis hin. Derzeit besteht dort Bestandschutz für 56 Plätze. Innerhalb von 8 Wochen ist eine Entscheidung zu treffen.

Frau Geuter trägt vor, dass nicht gegen das Verbot der Negativplanung verstoßen werden darf.

Frau Hamjediers ist der Ansicht, dass dies auch nicht das Thema sei. Sie erinnert an die vielfältigen Diskussionen in den Ratsgremien über die Verbesserung des Ortsbildes des Dorfes Edewechterdamm. Dabei sei immer konsens gewesen, dass die Ortsmitte einen markanten Punkt darstellt, der sich - auch als Eingangstor zur Stadtgemeinde Friesoythe – besser präsentieren sollte. Dies spiegelt sich auch im Dorferneuerungsprozess der Kanaldörfer wider. Die Verwaltung schlägt vor, für diesen zentralen Bereich Edewechterdamms ein Gestaltungskonzept zu entwickeln und die Bauleitplanung darauf abzustellen.

Herr Lücking erinnert an die Dorfentwicklung. Die Planungen des Investors durchkreuzen die Dorfentwicklung, wenn hier einfach nur zwei große Wohnblocks mit vielen kleinen Apartments entstehen. Die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt sollen genutzt werden, um das zu verhindern. Die engagierte Mitarbeit der Dorfbewohner in der Entwicklungsplanung darf durch diese Bauvorhaben nicht ausgehebelt werden.

Herr Böhmann erläutert, dass der Investor die Möglichkeiten hat, das südliche Vorhaben umzusetzen und die alte Bebauung stehen zu lassen. Bereichsleiter Krone zeigt die Möglichkeiten zur Reduzierung der Wohnungen mittels Festsetzung im BPlan auf.

Herr Sandmann bestätigt die Anfrage von Herrn Thunert, dass derzeit 56 Plätze zugelassen sind.

Frau Hamjediers schlägt dem Ausschuss vor, beide Anträge zurückzustellen. Der Ortsentwicklung soll diesem sensiblen Bereich durch eine Neuordnung gerecht werden. Der Antragsteller wird über die Vorstellungen bzw. Entscheidungen der Stadt in Kenntnis gesetzt.

Einstimmig ergeht folgender Beschlussvorschlag:

1. Die zwei zur Entscheidung stehenden Bauanträge werden zurückgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, erste Gedanken unter Einbeziehung der Ergebnisse aus der Dorfentwicklung Kanaldörfer zur Gestaltung des Ortskerns von Edewechterdamm zu entwickeln.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der konzipierten Planungsvorstellungen zur Gestaltung des Ortskerns von Edewechterdamm das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 106 „Edewechterdamm“ vorzubereiten
4. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sicherung der Planung den Erlass einer Veränderungssperre vorzubereiten

Satzungsentwurf

Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Edewechterdamm“, 2. Änderung

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am
aufgrund von § 14 und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Veränderungssperre als Satzung
beschlossen:

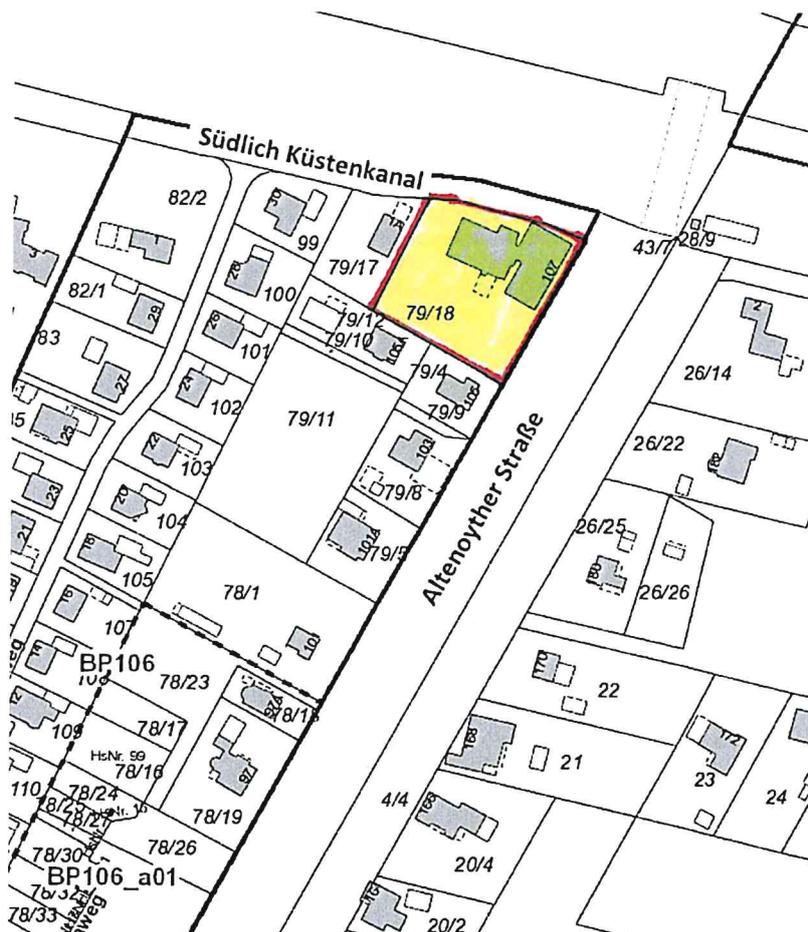
Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Edewechterdamm“, 2. Änderung

§ 1 - Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Edewechterdamm“, 2. Änderung, wird eine
Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 – Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 106, 2. Änderung. Betroffen ist das Flurstück 79/18 im Eckbereich Altenoyther
Straße/Straße „Südlich Küstenkanal“. In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der Bereich
gekennzeichnet:



§ 3 – Inhalt und Rechtswirkungen

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre gelten folgende Regelungen:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt werden,
- erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Friesoythe.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baulich genehmigt wurden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden gem. § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 – Inkrafttreten und Geltungsdauer

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 BauGB). Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (s. § 2) der Bebauungsplan Nr. 106, 2. Änderung, in Kraft tritt, sonst nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tage der Bekanntmachung gerechnet. Diese Frist kann um ein Jahr und wenn besondere Umstände es erfordern um bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängert werden.

Friesoythe, den.....

Stratmann

Bürgermeister