Stadt | Friesoythe

Fachbereich 3
verantwortlich: **Klaus Sandmann**
Datum: 07.06.2023

Beschlussvorlage **Nr.: BV/175/2023 / öffentlich**

Bebauungsplan Nr. 149 in Friesoythe "Tannenkamp", 2. Änderung (im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB);1. Beraten des überarbeiteten Entwurfes 2. Beschluss über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz Verwaltungsausschuss	

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorgelegten überarbeiteten Planentwurf wird zugestimmt.
2. Die betroffene Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Sach- und Rechtsdarstellung:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 „Tannenkamp“ (Rechtskraft: 1999) liegt am Ortsausgang im nordwestlichen Stadtbereich zwischen der Schwaneburger Straße und dem Schwaneburger Weg. Der Bereich der gegenständigen 2. Änderung umfasst die im rechtskräftigen B-Plan als Mischgebiet festgesetzten Flächen entlang der Schwaneburger Straße.

Mit der vorgesehenen Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich geschaffen werden (Einzelheiten s. BV/304/2022).

Der Entwurf der Planänderung hat vom 11.04.2023 bis zum 11.05.2023 öffentlich ausgelegen, die Behörden wurden parallel beteiligt. Der Landkreis und das Gewerbeaufsichtsamt haben im Rahmen der Beteiligung in ihren Stellungnahmen (s. Anlage) massive Bedenken gegen die vorgesehene Plankonzeption erhoben:

Der Landkreis verweist hinsichtlich der Mischgebietsfestsetzung auf die Regelungen des § 6 Abs. 1 BauNVO. Demnach dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine sowohl in quantitativer als auch in quantitativer Hinsicht zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe sei kennzeichnend und erforderlich. Derzeit läge die erforderliche Durchmischung nicht vor; es bestehe eine reine Wohnnutzung. Da keine Anhaltspunkte für eine künftige Durchmischung vorliegen, würde sich die Festsetzung des Mischgebietes deshalb als von Anfang an funktionslos darstellen und wäre damit ein nicht zulässiger grober planerischer Missgriff.

Das Gewerbeaufsichtsamt äußert Bedenken hinsichtlich des näheren Heranrückens der Bebauung an das benachbarte Gewerbegebiet. Die Immissionssituation (Schall und Gerüche) und etwaige Erweiterungsabsichten der Gewerbebetriebe müssten näher betrachtet werden.

Die vorgetragenen Bedenken sind zu berücksichtigen. Es ergibt sich daraus Folgendes:

1. Die Möglichkeiten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind auszuloten.
2. Als Beurteilungsgrundlage sind Immissionsgutachten (Lärm und Gerüche) zu erstellen.
3. Die Erweiterungsabsichten der ansässigen Gewerbebetriebe und sich daraus ergebende Konsequenzen sind zu eruieren.

Sollte sich herausstellen, dass sowohl die Immissionssituation wie auch die gewerblichen Entwicklungsabsichten eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes zulassen, wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgeschlagen. Hierfür spricht, dass der Neubau auf dem Flurstück 133 als Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten genehmigt worden ist.

Wenn das Resultat der Untersuchungen jedoch ergeben sollte, dass die Festsetzung eines Wohngebietes direkt neben dem Gewerbegebiet unstatthaft ist, sollte alternativ die Festsetzung eines Mischgebietes mit Einschränkungen (MIE) für den Grenzbereich zum Gewerbe erwogen werden. Die Einschränkung würde darin bestehen, dass eine geschäftlich/gewerbliche Nutzung anteilsmäßig zwingend vorhanden sein muss. Dies Mischgebiet übernähme aufgrund der höheren zulässigen Immissionswerte damit eine Pufferfunktion im Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe.

Mit beiden Planungsvarianten würde das Planungsziel der Nachverdichtung erreicht werden.

Vorgeschlagen wird des Weiteren, mit der resultierenden Variante die zweite Offenlegung und Behördenbeteiligung ohne erneute Beratung im Fach- und Verwaltungsausschuss durchzuführen.

Weitere Informationen werden bei Bedarf in der Sitzung vorgetragen.

Finanzierung:

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

Anlagen

- 2. Planentwurf
- Stellungnahmen Lks u GAA

Bürgermeister