



Beschlussvorlage

Nr.: BV/230/2018 / öffentlich

Stadtentwicklungskonzept (Dichtekonzept)

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	29.08.2018

Beschlussvorschlag:

Das Stadtentwicklungskonzept (Dichtekonzept) ist auf Grundlage der in BV 230/2018 benannten Grundlage zu erarbeiten.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat am 29.11.2018 den Beschluss gefasst, in 2018 - soweit erforderlich unter Hinzuziehung von Fachbüros - eine übergeordnete Konzeption für die städtebauliche Entwicklung Friesoythes zu erarbeiten. Dabei sind Aspekte wie die bauliche Verdichtung, die Flächenversiegelung, die Erhaltung typischer Siedlungsstrukturen und die ungünstige Entwicklung bei Einzelvorhaben mit zu berücksichtigen.

Vorausgegangen war ein Antrag der CDU-FDP-Fraktion, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung für den Ortsteil Friesoythe einen übergeordneten Bebauungsplan zu erstellen, welcher zum einen die Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung schafft, aber andererseits gewachsene und typische Siedlungsstrukturen erhält. Im Rahmen dieser Planungen sollen ebenfalls Richtlinien erarbeitet werden, in denen Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksabgrenzung sowie zum erlaubten Grad der Bodenversiegelung festgelegt werden. Die Planungen sollen ab 2018 aufgenommen werden.

Aus Sicht der Politik sollte zunächst der Bedarf ermittelt werden, um das Thema anzugehen. Hierbei sollten auch die einzelnen Ortsteile einbezogen werden

Derzeit wird ein Wohnbau- und Gewerbeentwicklungskonzept erarbeitet, in dem die Themen gem. des o.g. VA-Beschlusses mit abgearbeitet werden sollen.

Bevor die Verwaltung weitergehende Aufträge an externe Planungsbüros erteilt, ist zunächst die Zielrichtung festzulegen.

Von dem ursprünglichen Ansinnen der CDU-FDP Fraktion vom 30.10.2017 zur Erstellung eines übergeordneten Bebauungsplanes im Stadtgebiet Friesoythe wird abgeraten. Ein vergleichbarer einzelner übergeordneter Bebauungsplan ist bislang nicht bekannt.

Beispiele aus der Region sind Emstek und Cloppenburg.

Die Gemeinde Emstek hat zwei relevante Bebauungspläne beschlossen. Zum einen handelt es sich um den Bebauungsplan 131 „Steuerung Gemeinschaftsunterkünfte“ im Hauptort Emstek sowie um den Bebauungsplan Nr. 126 "Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort".

Im März 2016 wurde für den Hauptort der einfache Bebauungsplan Nr. 126 "Mietwohnungsbau Nachverdichtung Hauptort" als Satzung beschlossen. Hier sind neben den bestehenden Bebauungsplänen im Wesentlichen zusätzliche Festsetzungen aufgenommen worden:

„Innerhalb der Bereiche für die eine maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten festgesetzt ist, sind je Wohngebäude maximal 2, 4 bzw. 6 Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.“

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde unter Begleitung eines Planungsbüros ein Konzept

zur Regelung des Mietwohnungsbaus erstellt. Dieses wurde im Rahmen von drei Arbeitskreissitzungen mit Vertretern des Gemeinderates erarbeitet. Bestandteil der Arbeitskreissitzungen waren unter anderem zwei Ortsbegehungen, in denen die bestehenden Strukturen erfasst und Potenzialbereiche für den Mietwohnungsbau / verdichteten Wohnungsbau identifiziert wurden.

Darüber hinaus ist für den zentralen Ortskernbereich entlang der örtlichen Hauptstraßen (Clemens-August-Straße, Am Markt und Lange Straße) im Oktober 2017 der einfache Bebauungsplan Nr. 131 "Steuerung Gemeinschaftsunterkünfte" als Satzung beschlossen worden. Hier sind neben den bestehenden Bebauungsplänen zusätzliche Festsetzungen aufgenommen worden zur

Zulässigkeit von Arbeitnehmerwohnheimen:

„Innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 131 sind Arbeitnehmerwohnheime, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind, als Unterart der sonstigen nicht störenden gewerblichen Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO bzw. der sonstigen gewerblichen Anlagen gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO).“

sowie zur

höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Gebäuden

„1) Innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 131 sind nur Gebäude mit nicht mehr als acht Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

2) Innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 131 ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche maximal eine Wohnung zulässig. !

Der Vorteil der o.g. Herangehensweise ist ein schnelles und einfaches Handlungskonzept.

Der Nachteil liegt in der relativ pauschalen Herangehensweise, die im Einzelnen keine Differenzierung mehr offen lässt.

Die Städte Cloppenburg und Meppen haben jeweils ein differenzierteres Dichtekonzept entwickelt: Stadt Cloppenburg (2015, Planungsbüro NWP): <https://cloppenburg.de/bau-planung/taedtebauliches-entwicklungskonzept.php>

Stadt Meppen (2016, Planungsbüro NWP): <https://www.meppen.de/wirtschaft-und-bauen/stadtplanung/konzepte/>

Quartiersweise wurde hier die vorhandene und prägende Verdichtung im Stadtgebiet anhand einer Bestandsanalyse ermittelt und unter Berücksichtigung der stadtstrukturellen Gegebenheiten ein Zielkonzept für die zukünftige Entwicklung erarbeitet.

Zur Ermittlung der Nachverdichtungspotentiale wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne analysiert und mit der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur verglichen.

Dies erfolgte anhand der Auswertung des Luftbildes, der stichprobenartigen Ermittlung der realen Grundflächenzahl aus der amtlichen Liegenschaftskarte sowie der stichprobenhaften Ortsbefahrung zur Überprüfung bzw. Ermittlung fehlender Daten.

Nach der Ermittlung des IST-Zustandes wurden die unterschiedlichen Verdichtungstypen herausgestellt und somit die Verdichtungspotentiale verdeutlicht. Zudem wurden die der Stadt vorliegenden Daten über die Altersstruktur und die Baulücken ausgewertet.

Im Ergebnis wurden unterschiedliche Quartierstypen herausgearbeitet, in denen unterschiedliche Handlungsbedarfe aufgezeigt wurden. Die Bandbreite reicht dabei von „kein Handlungsbedarf“ über die Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit durch z. B. Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten bis zur (erstmaligen) Aufstellung eines Bebauungsplanes um die städtebaulichen Strukturen zu sichern und eine Differenzierung der Entwicklungsziele vorzunehmen.

Dabei werden insbesondere die Möglichkeiten aufgezeigt, neben einer Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auch Alternativen in Form von Reduzierung anderer Baurechte (z.B. Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse) zu prüfen, um zukünftig eine Überformung der Gebiete zu verhindern.

Letztgenannte Vorgehensweise wird auch seitens der Stadtverwaltung Friesoythes vorgeschlagen.

Hinsichtlich der **Einfriedungen der Grundstücke** zum öffentlichen Bereich wurden in der Stadt

Cloppenburg die Bebauungspläne über die örtlichen Bauvorschriften seit 2006 sukzessive geändert. Die Änderungen orientieren sich an einem speziell aufgelegten Informationsblatt, das potenziellen Bauherren ausgehändigt wird. Einen „übergeordneten“ Bebauungsplan gibt es auch hier nicht.

Seitens der Stadtverwaltung Friesoythes wird der Vorschlag gemacht, die neueren (künftigen) Bebauungspläne (wie in der jüngsten Vergangenheit bereits realisiert) hinsichtlich der (straßenseitigen) Einfriedung mit örtlichen Bauvorschriften zu versehen. Bestehende Bebauungspläne sind nur im Einzelfall mit entsprechenden örtlichen Bauvorschriften zur Einfriedung zu ergänzen. Die entsprechenden Quartiere sind bei Bedarf sowie bei entsprechenden Vorschlägen aus den Fraktionen und von den Ortsvorstehern zu benennen.

Das Stadtentwicklungskonzept (Dichtekonzept) ist auf Grundlage der in BV 230/2018 benannten Grundlage zu erarbeiten.

Finanzierung:

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

Bürgermeister