



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/252/2019 / öffentlich**

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Gewerbe- und Industriegebiet Markhausen" (Nr. 53.4) - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	30.10.2019

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbe- und Industriegebiet Markhausen“ wird hiermit gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zum Vorentwurf der geplanten 4. Änderung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen und danach den Entwurf den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.
3. Mit der Fa. ideal-heim-bau GmbH & Co. KG, Markhausen, ist ein städtebaulicher Vertrag zu vereinbaren, der beinhaltet, dass die Fa. ideal-heim-bau die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Zu Beginn des Jahres 2019 hatte Herr Friedhelm Kutzner als Geschäftsführer der ideal-heim-bau GmbH & Co. KG bei der Stadt Friesoythe die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 für das im Eigentum von ideal-heim-bau stehende Grundstück „Am Industriering 10“ (Flurstück 186 der Flur 17, Größe: 1.797 m²) in Markhausen zum Bau einer Mehrparteienwohnanlage beantragt. In einem persönlichen Gespräch wurde Herrn Kutzner von Seiten der Stadt Friesoythe signalisiert, dass ein Befreiungsantrag beim Landkreis Cloppenburg als Genehmigungsbehörde wohl wenig Aussicht auf Erfolg haben werde, und dass vom Landkreis eine Baugenehmigung nur dann erteilt werden würde, wenn der Bebauungsplan geändert wird.

Nunmehr beantragt Herr Kutzner mit Schreiben vom 19.09.2019 die Änderung des Bebauungsplanes mit der Absicht, „das Grundstück in das direkt benachbarte Mischgebiet zu integrieren, besonders da die unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung bereits im Mischgebiet liegt“. Herr Kutzner erklärt in seinem Schreiben weiterhin, dass die Erstellung des Wohngebäudes für die Unterbringung von Mitarbeitern „aus anderen europäischen Ländern“ für den „Fortgang der Firma essentiell ist, da wir keine Mitarbeiter aus der Region bekommen“. Außerdem sei das für den Bau des Mehrparteienwohnhauses vorgesehene Grundstück für die betriebliche Nutzung nicht geeignet, da es zu klein ist. Auf Nachfrage teilte Herr Kutzner mit, dass derzeit 38 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Fa. ideal-heim-bau beschäftigt sind. Im gleichen Zuge erklärte er, dass für den Bau der Wohnanlage sechs Wohneinheiten vorgesehen sind.

Aus Sicht von Herrn Ortsvorsteher Christoph Böhmann bestehen grundsätzlich keine Bedenken, so dass er einer Bebauungsplanänderung zustimmen könnte. Allerdings würde er es begrüßen, wenn in den Bebauungsplan eine Obergrenze für die Anzahl der Wohneinheiten aufgenommen werden könnte, um von vornherein die Möglichkeit zum Bau von Massenunterkünften für Werkvertragsarbeiter zu unterbinden.

Aus Sicht der Verwaltung lässt sich feststellen, dass für die drei in erster Reihe befindlichen Grundstücke an der Straße „Am Industriering“ keine gewerbliche Nutzung zu erwarten ist, da es sich hier um eine Festsetzung als Gewerbegebiet mit Einschränkung auf Gewerbebetriebe, die nicht wesentlich störend sind, handelt, und alle drei für ein Gewerbegrundstück relativ klein sind. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite hat die Fa. ideal-heim-bau drei Muster-Wohnhäuser ebenfalls in erster Reihe gebaut.

Vor diesem Hintergrund ist die Umwandlung der Festsetzung von „Gewerbegebiet mit Einschränkung“ in ein „Mischgebiet“ für die drei am Industriering gelegenen Grundstücke nicht zwingend, aber auch im öffentlichen Interesse zweckmäßig.

In diesem Zusammenhang wäre darüber hinaus die Einschätzung der weiteren Anlieger in diesem Bereich (Hauptstraße, Industriering und Am Industriering) im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung von Interesse, um gegebenenfalls weitere Flächen als Mischgebiet festzusetzen.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt die Fa. ideal-heim-bau.

Finanzierung:

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

Anlagen

Anlage Aufstellungsbeschluss 53.4
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 53
Übersichtsplan 53.4

Bürgermeister