



Beschlussvorlage

Nr.: BV/301/2021 / öffentlich

Bebauungsplan Nr. 210 A in Friesoythe „Hinter der Burgwiese II“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB):

1. Aufstellungsbeschluss; 2. Entwurfsberatung; 3. Beschluss über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

- Ohne -

Sach- und Rechtsdarstellung:

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 210 A befindet sich im südlichen Stadtgebiet westlich der Straße „Hinter der Burgwiese“ / südlich des Uhlenborgsweges. Der Bereich umfasst das im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 210 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) sowie eine im Bebauungsplan Nr. 137, 1. Änderung, als Grünfläche ausgewiesene kleine Dreiecksfläche südlich des Uhlenborgsweges. Die Flächen stehen im Eigentum der Firma Südkamp Bau GmbH & Co. KG, Bösel.

Die Firma Südkamp Bau hat mit der Stadt Friesoythe im September dieses Jahres einen Vertrag über die Erschließung des Baugebietes „Hinter der Burgwiese“ (Erschließungsvertrag) geschlossen. In diesem Vertrag sind Art, Umfang und Ausführung des Ausbaus sowie die Kostenaufteilung festgelegt worden. Das Erschließungskonzept sieht für die innere Erschließung eine Planstraße vor und als Zubringerstraßen auch den Uhlenborgsweg und die Straße „Hinter der Burgwiese“. Gegen den vorgesehenen Ausbau des Uhlenborgsweges sind seitens der Anwohner*innen/Grundstückseigentümer*innen massive Bedenken vorgetragen worden. Diese Bedenken beziehen sich auf die befürchteten Beeinträchtigungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen sowie auf die für sie anfallenden Kosten; zudem sei die bestehende Straße noch in einem intakten Zustand.

Hingewiesen wurden die Anlieger auch darauf, dass der Ausbau des Uhlenborgsweges irgendwann in der Zukunft anstehen muss, da diese Stadtstraße schon jetzt in einem schlechten Zustand ist. Bei einem späteren Ausbau würden die Anlieger einen Ausbaubeitrag zu leisten haben.

Die Firma Südkamp hat von Anbeginn der Gespräche immer wieder angeführt, dass die Übernahme der Maßnahme „Uhlenborgsweg“ im Rahmen der Erschließung des Baugebietes nicht nachvollziehbar sei. Trotzdem konnte dieser Ausbau im Gesamtpaket des Erschließungsvertrages mit geregelt werden. Vor dem Hintergrund der Eingaben der Anlieger wurden Möglichkeiten ausgelotet, inwieweit auf den Ausbau des Uhlenborgsweges verzichtet werden kann und eine Alternativlösung für die innere Erschließung der Südkampschen Flächen möglich ist.

Der Uhlenborgsweg ist in dem bisherigen Erschließungskonzept als Teil des Ringstraßensystems ein wesentlicher Part. Wird der Uhlenborgsweg aus diesem System ausgeklammert und eine Durchfahrung ausgeschlossen, ist für die Erschließung der Südkampschen Fläche die Einplanung einer Wendeanlage unabdingbar. Der Wendehammer (Durchmesser 22 m) könnte am nördlichen Ende der Planstraße realisiert werden. Zum Uhlenborgsweg ist eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer möglich. Südkamp stimmt dieser Lösung zu.

Bei Einplanung des Wendehammers kann auf die Ausweisung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bereich des neuen Wendehammers verzichtet werden. Daneben regt Südkamp die Ausweitung des Bauteppichs im Bereich westlich der Planstraße von bislang 16 m auf eine Tiefe von 19 m an. Die Baugrenze hält dann einen Abstand von 7 m zur Grundstücksgrenze und 5 m zur Böschungskante des hier verlaufenden kleinen Grenzgrabens.

Des Weiteren wird eine Reduzierung der bisher festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 650 qm auf 500 qm sowie –damit verbunden- eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 gewünscht.

Die beantragten Änderungen sind städtebaulich nachvollziehbar:

- Die Aufhebung des Erschließungsrings und die Einplanung eines Wendehammers bewirken die separate Erschließung eines eigenständigen Wohnquartiers bei Vermeidung einer Belastung der Anwohner*innen des Uhlenborgsweges vom Durchgangsverkehr
- Die etwas stärkere Verdichtung westlich des Areals der Planstraße induziert eine effizientere Nutzung vorhandener Ressourcen; dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird Rechnung getragen. Anwohner*innen werden nicht beeinträchtigt.

Den Anwohner*innen und Grundstückseigentümer*innen des Uhlenborgsweges wurde die neue Planungsvariante am 29.10.21 im Rathaus vorgestellt. Sie stimmen den avisierten Änderungen in vollem Umfang zu; sie bedanken sich, dass ihre Vorschläge, Bedenken, Anregungen und Sorgen in die Planungen einbezogen werden.

Als Fazit ist festzustellen, dass eine Änderung des B-Planes gem. den anliegenden Planunterlagen Vorteile und Nachteile hat.

Die Firma Südkamp verliert zwar die Wendehammer-Fläche als bebaubares Grundstück, das wiederum wird durch die höhere GRZ ausgeglichen.

Dass der Uhlenborgsweg im Zuge des Projektes nicht mehr ausgebaut werden muss, ist für die Firma von Vorteil. Für die Stadt stellt sich dieser Teil des Konzeptes zumindest kostenmäßig nicht als Nachteil dar, weil eine spätere Erschließung über die Anlieger refinanziert wird.

Betrachtet man den Antrag unter Gesichtspunkten des Naturschutzes, geht mit einer höheren Verdichtung immer auch eine Schonung weiterer Flächen einher. Ehrlicher Weise muss man aber auch festhalten, dass der nunmehr erforderliche Wendehammer eine Teilfläche versiegelt, die bislang für einen Bauplatz vorgesehen war.

Sollte dem Antrag der Südkamp Bau gefolgt werden, ist mit Südkamp ein Städtebaulicher Vertrag über die Durchführung des Bebauungsplanes abzuschließen; der bestehende Erschließungsvertrag mit Südkamp ist hinsichtlich der geänderten Erschließung entsprechend anzupassen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen durch Wegfall des städt. Anteils am Ausbau des Uhlenborgsweges

Anlagen

Antrag Südkamp Bau mit Planentwurf

Bebauungsplan Nr. 210 -Hinter der Burgwiese-

Bebauungsplan Nr. 137.1 -Entlastungsstraße I -Galgenberg-

Bürgermeister