



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/309/2021 / öffentlich**

Bebauungsplan Nr. 78 in Friesoythe "Beiderseits der Wasserstraße", 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB: - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 in Friesoythe (Beiderseits der Wasserstraße), 1. Änderung, für das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Gebiet beschlossen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78, 1. Änderung, treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 außer Kraft.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Die Vorentwurfsplanungen für den Ausbau der Straße „Hinter der Post“ im Rahmen der Stadtsanierung sind letztmalig im Planungs- und Umweltausschuss am 29.01.2020 (MV/017/2020) für die geplante Baumaßnahme vorgestellt worden.

Der Endausbau der Straße „Hinter der Post“ Ecke Wasserstraße in Höhe des neuen Wohn- und Geschäftshauses ist zwischenzeitlich durch den Bauherren umgesetzt und abgenommen worden.

In der vergangenen Zeit wurden wiederholt Gespräche mit einzelnen Grundstückseigentümern geführt, um die für die Realisierung des Straßenumbaus benötigten Parzellen erwerben zu können. Viele Grundstückseigentümer zeigen sich offen für die Neugestaltung der Straße und äußerten eine Verkaufsbereitschaft.

Intensiv wurde ebenfalls mit dem Grundstückseigentümer der Immobilie Bürgermeister-Krose-Straße 2 - 4 gesprochen. Auch dieser zeigt sich durchaus verhandlungsbereit. Das auf dem Grundstück stehende Gebäude wird derzeit von ihm als Lagergebäude genutzt. Von außen ist ein Sanierungsstau zu erkennen. Hinsichtlich der bestehenden innerstädtischen Standortlage ist eine nicht adäquate Fehlnutzung zu konstatieren. In den Verhandlungen mit dem Eigentümer machte dieser deutlich, dass im Falle eines Teilverkaufes der Grundstücksfläche der Abbruch der Gebäudeimmobilie und eine Neubebauung auf dem verbleibenden Grundstück beabsichtigt seien.

Hierfür wurde von dem Eigentümer ein Entwurf zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses präsentiert. Die Bauplanung entspricht allerdings im Hinblick auf Geschossigkeit, Baulinien und Firstrichtung nicht den Festsetzungen des im Jahr 1987 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 78 „Beiderseits der Wasserstraße“.

Um die Angelegenheit voranzutreiben, wurde auf Anraten der Stadtverwaltung ein Befreiungsantrag vorbereitet und mit positiver Stellungnahme sowie mit Ausführungen zum Verfahrensstand und den Kausalitäten im Zusammenhang mit dem Straßenausbau zum Landkreis weitergeleitet.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Cloppenburg könnte für das Bauvorhaben u. U. ein Befreiungsbescheid erteilt werden, wenn seitens der politischen Gremien der Stadt ein entsprechender Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 gefasst würde.

Bei Vorlage des positiven Bescheides könnten die Verhandlungen mit dem Antragsteller und Grundstückseigentümer wieder intensiviert und womöglich erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

Der Grundstückseigentümer hat auch eine Planskizze vorgelegt, aus der ersichtlich ist, wie er das Grundstück nach der Änderung des B-Planes bebauen möchte. Dieses Vorhaben wäre mit der Planänderung kompatibel. Allerdings wird im Rahmend es Bauantragsverfahrens zu klären sei, wie der Eigentümer die Stellplatzfrage lösen wird. Im Anbetracht der hohen Belastung des Bereiches Wasserstraße / Bürgermeister-Krose-Straße durch ruhenden Verkehr – dieser resultiert auch aus dem Umfeld, also den Einkaufsstraßen und dem St.-Marien-Hospital – wird die Ablösung der Stellplätze nicht zielführend sein. In diesem Areal wird es unumgänglich sein, auch reale PKW-Einstellplätze zu schaffen, wie es der Bauherr des Gebäudes Wasserstraße/Hinter der Post über eine Tiefgarage getan hat.

Anlagen

Unterlagen zum Befreiungsantrag Bürgermeister-Krose-Straße
Ausbauplanung
Auszug aus dem Bebauungsplan
Ansicht Wohn- u. Geschäftshaus
Bebauungsplan Nr. 78 -Beiderseits der Wasserstraße-

Bürgermeister