



## Beschlussvorlage

Nr.: BV/312/2021 / öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 138 in Friesoythe "Entlastungsstraße II/Meeschenstraße", 2. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a 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:

1. Aufgrund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 in Friesoythe (Entlastungsstraße II/Meeschenstraße), 2. Änderung, für das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Gebiet beschlossen.
2. Dem vorgelegten Planentwurf wird unter folgenden Einschränkungen zugestimmt.:
  - a) Erhöhung der maximalen Bauhöhe auf 10,5 m
  - b) Festlegung auf maximal 4 Wohneinheiten
  - c) Keine Änderung der Geschossflächenzahl
  - d) Begrenzung der maximal zulässigen Wohnfläche pro Gebäude auf 320 m<sup>2</sup>
3. Die betroffene Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB abgesehen.  
  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 138, 2. Änderung, treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 138, 1. Änderung, außer Kraft.
4. Mit Herrn Valeri Gilwert wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB über die Durchführung des Bebauungsplanes und die Übernahme der Planungskosten und der sonstigen Aufwendungen abgeschlossen.

### Sach- und Rechtsdarstellung:

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 ist im Bereich Meeschenkamp im südlichen Stadtgebiet nördlich der Straße „Mückenkamp“ / beiderseits des Goldammerweges gelegen.

Der Eigentümer der Grundstücke im Einmündungsbereich des Goldammerweges hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 gestellt, um hier eine etwas intensivere Bebauung realisieren zu können (Antrag s. Anlage). Verwiesen wird auf die vis à vis der Straße Mückenkamp vorhandenen baulichen Gegebenheiten und die dort geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231. Des Weiteren wird auf die bestehende Wohnknappheit in Friesoythe sowie auf die ressourcenschonendere Ausschöpfung bestehender Potentiale hingewiesen.

Im Einzelnen werden folgende Änderungen beantragt:

- Festsetzung der Baugrenze im Abstand von 5 m zur angrenzenden Trasse der Straße Mückenkamp (bisheriger Abstand 8 m) und Aufhebung der festgesetzten privaten Grünfläche in diesem Bereich,
- Erhöhung der zulässigen Bauhöhe von 9,50 m auf 12,00 m,
- Erhöhung der Zahl der max. zulässigen Wohnungen je Wohngebäude von 2 auf 6,
- Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ von 0,3 auf 0,4.

Die Argumente des Antragstellers sind tlw. plausibel (Verschiebung der Baugrenze, Aufhebung der straßenseitigen privaten Grünfläche, Erhöhung GRZ). Mit Blick auf die Lage am Stadtrand und der angestrebten harmonischen, integrativen Einbettung der Neubauten in das bestehende Siedlungsgefüge sollten jedoch Abstriche gemacht werden: Statt der beantragten sechs Wohnungen je Wohngebäude sollte eine Reduzierung auf max. vier Wohneinheiten und eine Begrenzung der zulässigen Wohnfläche auf max. 320 qm –analog den bestehenden Vorgaben der Veränderungssperre für den Kernort- vorgenommen werden. Die Bauhöhe könnte dann aufgrund des Wegfalls des Staffelgeschosses in der dritten Ebene mit max. 10,50 m festgesetzt werden. Durch die Festlegung auf maximal 4 statt der beantragten 6 Wohneinheiten ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 nach Einschätzung der Verwaltung nicht mehr erforderlich.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, den Änderungsbereich nach Westen bis zur städtischen Grünfläche um ein Grundstück zu erweitern. Diese Erweiterung ist sinnvoll, damit eine städtebauliche Kontinuität hinsichtlich des städtebaulichen Plankonzeptes gewährleistet wird.

Sollte dem Antrag des Herrn Gilwert auf Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt werden, ist mit diesem ein Städtebaulicher Vertrag über die Durchführung des Bebauungsplanes und die Erstattung der Kosten und der sonstigen Aufwendungen abzuschließen.

### **Finanzierung:**

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

### **Anlagen**

Antrag Gilwert  
Lageplan  
Auszug Bebauungsplan

Bürgermeister