



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/077/2022 / öffentlich**

Dichtekonzept für die Stadt Friesoythe; Vorstellen der Vorschläge zur Abgrenzung der Verdichtungszone

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz Verwaltungsausschuss	23.03.2022

Beschlussvorschlag:

- Ohne -

Sach- und Rechtsdarstellung:

Am 16.12.2020 hat der Stadtrat eine Veränderungssperre für den innerstädtischen Bereich mit dem Inhalt beschlossen, dass Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die auf die Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten abzielen, nicht durchgeführt werden dürfen. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, können Ausnahmen zugelassen werden. Der Erlass der Veränderungssperre dient als Sicherungsmaßnahme für die Umsetzung des in Aufstellung befindlichen (einfachen) Bebauungsplanes Nr. 240 „Regulierung der Verdichtung für den Kernort Friesoythe“.

Der Erlass der Veränderungssperre und die Aufstellung des Bplanes Nr. 240 erfolgten, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Angesichts mehrerer realisierter Mietwohnungsbauprojekte, welche sich städtebaulich nicht in die gewachsenen Siedlungsstrukturen einfügen, jedoch auf Grundlage des geltenden Planungs-/Baurechts zulässig sind, ist beabsichtigt, durch Festlegung planungsrechtlicher Regelungen die Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Verdichtung zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bplanes Nr. 240 ist somit das Ziel verbunden, die absehbar sehr unterschiedlichen Verwertungsinteressen der Grundeigentümer, die durch den Generationenwechsel in den letzten Jahren verstärkt eingetreten sind, verbindlich zu regeln und gleichzeitig eine bauliche und strukturelle Weiterentwicklung für das Stadtgebiet Friesoythe zu ermöglichen. Ungewollte Verdichtungen mit daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und Änderungen des Gebietscharakters sollen nachhaltig vermieden werden.

Seit Erlass der Veränderungssperre wurden verschiedene Bauvorhaben mit mehr als vier Wohneinheiten ausnahmsweise zugelassen, da diese städtebaulich gut integriert sind. Bei einigen Bauvorhaben wurde die Ausnahme von den Regelungen der Veränderungssperre jedoch nicht erteilt.

Das Dichtekonzept wird von dem Büro Thalen aus Neuenburg erstellt. Nach umfangreichen Recherchen bzgl. der bestehenden Bebauungspläne, Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen hat das Planungsbüro nunmehr einen ersten Entwurf vorgelegt, in dem der Bereich abgegrenzt ist, in dem eine sich am Bestand orientierende und diesen weiterentwickelnde, qualitätsvolle Verdichtung erfolgen kann. Diese Verdichtungszone (**Bereich I**) umfasst das eigentliche Stadtzentrum und die Bereiche entlang der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen. Einschränkungen bzgl. der zulässigen Zahl der Wohneinheiten sollen hier nicht erfolgen, die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Zweigeschossigkeit sollte hier nicht reduziert werden. Die Verdichtung im Stadtkern dient dem sparsamen und ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden; bezahlbarer Wohnraum auch für weniger mobile Menschen kann geschaffen werden. Die Dichte fördert die positive erlebte Urbanität (bessere Freizeit- und ÖPNV-Angebote, Nahversorger, Dienstleistungen, Schulen, Kindergärten etc.).

In dem Bereich I soll bzw. muss nach Einschätzung der Verwaltung eine Verdichtung mit Augenmaß erfolgen. Bewusst wurde der städtische Kernbereich als Einstieg in planerische Konkretisierung des Dichtekonzeptes gewählt. Das Konzept spiegelt hier die vorhandenen ortsspezifischen Verhältnisse wider; Verdichtung wird hier somit als unkritisches Erfordernis gedeutet.

Sollte die Abgrenzung des Bereichs I (Dichtezone Stadtzentrum/Hauptverkehrsstraßen) akzeptiert werden, wird als nächster Baustein des Dichtekonzeptes der **Bereich II**: (Verdichtete Wohnbebauung in Zentrumsnähe und nah an den Hauptverkehrsstraßen gelegen) abgegrenzt. Die rechtskräftigen Bebauungspläne setzen hier zum größten Teil allgemeine Wohngebiete, untergeordnet auch Mischgebiete, fest und lassen 2 Vollgeschosse zu. Die Zahl der Vollgeschosse könnte unverändert bleiben. Bzgl. der Zahl der Wohneinheiten könnten (in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße) Regelungen getroffen werden. Die mögliche Nachverdichtung wird damit kalkulierbar.

Letzter Baustein stellt der **Bereich III** (Lockere Wohnbebauung) im Dichtekonzept dar. Dieser Bereich bildet den Übergang zwischen den dichter bebauten Bereichen in zentraler bzw. zentrumsnaher Lage (Bereich II) und den locker bebauten Neubaugebieten, in denen die eingeschossige Bauweise vorherrscht und so auch in den Bplänen festgesetzt ist. Bereich III ist überwiegend mit allgemeinen Wohngebieten und eingestreuten Mischgebieten beplant. Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten sind z. T. bereits getroffen worden. In diesem Bereich sollte die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 1 beschränkt werden; die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist situationsbedingt einzugrenzen.

Aus den Ausführungen ergibt sich für den Bplan Nr. 240, dass der Geltungsbereich nicht den gesamten Kernort (Bereich I) umfassen wird. Zudem treffen einige bestehende Bebauungspläne bereits Regelungen, die Anlass und Zweck des Bplanes Nr. 240 entsprechen und damit keiner Überplanung bedürfen.

Weitere Informationen werden bei Bedarf in der Sitzung gegeben.

Das Dichtekonzept kann unter folgendem Link abgerufen werden:

<https://cloud.thalen.de/index.php/s/PacNRnfNsPrDZEy>

Finanzierung:

- Keine finanziellen Auswirkungen
- Planungskosten in Höhe von 10.000,00 €
- Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen

Übersichtsplan mit Abgrenzungen (Verdichtungs-)Bereich I / Veränderungssperre

Bürgermeister