



Beschlussvorlage

Nr.: BV/079/2022 / öffentlich

Bebauungsplan Nr. 246 in Friesoythe "Wohngebiet Plaggenmatt" mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung; 1. Aufstellungsbeschluss, 2. Beraten des Entwurfes, 3. Beschluss über die Offenlegung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246 in Friesoythe „Wohngebiet Plaggenmatt“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung für das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Gebiet beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.
2. Dem vorgelegten Planentwurf wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 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.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Das Plangebiet umfasst die überwiegend im Eigentum der Stadt Friesoythe stehenden Grundstücke westlich und östlich der „Mehrenkamper Straße“, sowie südlich der Straße „Bei dem Trienkamp“ und südlich dem „Eggershauser Esch“. Südwestlich grenzt die Wohnsiedlung Zypressenweg / Lindenweg / Mehrenkamper Straße (BPlan 023 „Schwaneburger Straße“) an.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung, dem bestehenden Wohnbedarf in Friesoythe Rechnung zu tragen. Ca. 35 Bauplätze mit Größen zwischen 600 und 750 qm können entstehen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als „Wohnbaufläche (W)“ ausgewiesen. Die Plandurchführung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet lässt sich in vier Bereiche gliedern:

1. Nordwestlich der Mehrenkamper Straße und südlich der Straße Auf dem Trienkamp.
2. Nordöstlich der Mehrenkamper Straße und südlich der Straße Eggershauser Esch.
3.
 - a) Südlich des Planbereiches 2, östlich in erster Reihe angrenzend an der Mehrenkamper Straße

b) Südlich des Planbereiches 2, östlich des Planbereiches 3a.

Im südlichen Bereich des Planbereiches 3a und 3b dient die ringförmige Planstraße A als Haupterschließung, welche von der Mehrenkamper Straße abzweigt. Die Verschwenkungen im Verlauf der Straße zielen vor allem auf eine Geschwindigkeitsdämpfung des Kfz-Verkehrs ab. Der südöstlich abgehende Stich dient der Erschließung der restlichen Grundstücke. Damit wird der Friesoyther Wasseracht eine Zufahrt für die Grabenpflege geschaffen.

Im östlichen Teil des Planbereiches 1 erfolgt die Erschließung über die Mehrenkamper Straße, das Regenwasserrückhaltebecken ist über die Straße Auf dem Trienkamp erschließbar.

Der nordöstlich trapezartige Grundstückszuschnitt des Teilgebietes 2 lässt hinsichtlich der Erschließung wenig Gestaltungsspielraum. Die Erschließung der 65m langen Stichstraße erfolgt über den Eggershauser Esch. Eine kleine Wendeanlage am Ende der Stichstraße bietet den Anliegern ausreichend Rangiermöglichkeiten. Entsorgungsfahrzeuge müssen die Stichstraße nicht befahren, da ein zentraler Stellplatz für die Entsorgungsbehälter im Einmündungsbereich Planstraße / Eggershauser Esch festgesetzt wird.

Die Mehrenkamper Straße stellt die Verbindungsstraße zum Stadtkern für das gesamte Plangebiet dar

Die Festsetzungen in den Planbereichen 1, 2 und 3b (GRZ: 0,3; max. Geschossigkeit = 1; Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen) orientieren sich an der vorhandenen umliegenden Bebauung.

Die Festsetzungen im Planbereich 3a orientieren sich an den Regelungen aus dem gegenüberliegenden BPlan Nr. 023 (GRZ: 0,4; max. Geschossigkeit = 2; Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 3 Wohnungen).

Zusätzlich sind gestalterische Festsetzungen vorgesehen. Dies betrifft zum einen die Einfriedungen. Zulässig sollen nur offene sightdurchlässige Einfriedungen oder Hecken sein; ausgeschlossen werden geschlossene Sichtschutzzäune, Drahtzäune mit Sichtschutzfolie, mit Steinen gefüllte Gabionen und vergleichbare Einfriedungen. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

Das Plangebiet ist größtenteils durch Entwässerungsgräben dritter Ordnung umgeben. Zur Pflege und Kontrolle dieser Gewässer werden 5m breite Pfliegerandstreifen festgesetzt.

Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) ist ein Spielplatz rechtlich nicht mehr zwingend erforderlich. Die Ausweisung eines Spielplatzes ist deshalb nicht geplant. In Nähe zu dem Baugebiet ist die Sportanlage des SV Mehrenkamp von 1924 e. V. vorhanden.

Das Oberflächenwasser soll in einem naturnah angelegten Regenwasserrückhaltebecken im westlichen Teil des Planbereichs 1 gesammelt und dann dem Mehrenkamper Graben verzögert zugeleitet werden.

Auf das Plangebiet wirken keine Immissionen ein, die der Erschließung des Wohngebietes entgegenstehen.

Finanzierung:

- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen
- ☒ Planungskosten in Höhe von ca. 7.500,00 €
- ☐ Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- ☐ Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- ☐ Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen

Übersichtsplan

Konzept

Bürgermeister