

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 Kirchstraße/ Waterhörn II der Stadt Friesoythe im vereinfachten Verfahren gem. 13 BauGB

Antragsteller: Südkamp Bau GmbH & Co KG
Frank Südkamp
26219 Bösel
Franz-Meyer-Straße 1

1. Allgemeines

In Altenoythe soll im Bereich zwischen Waterhörn und Narzissenweg das Flurstück 118/7 der Flur 14 Gemarkung Altenoythe (Waterhörn 27) gem. § 13 BauGB der vorhandenen Bebauungsplan Nr. 188 Kirchstraße/Waterhörn II im vereinfachten Verfahren überplant werden.

Mit dieser Änderung soll der nicht bebaubare Bereich der Flurstücks 118/7 zu Wohnbebauung umgewandelt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 188 wurde der zu überplanende Bereich für die Nutzung eines Gartenbaubetriebes vorgesehen. Auf diesem Bereich wurde jede Wohnbebauung ausgeschlossen.

Durch die Stilllegung der Gärtnerei und somit Aufgabe der Nutzung soll auf dieser Fläche durch die Änderung des Bebauungsplanes Wohnbebauung entstehen, deren Bedarf in der Stadt Friesoythe hinlänglich bekannt ist.

2. Planerische Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe von 1995 (siehe Anlage), der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 188 war, ist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die betreffende Fläche wurde nur auf Betreiben des Grundstückseigentümers, der dort eine Gärtnerei betrieb, aus dem Wohnbaukonzept herausgenommen und entsprechend nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da diese Nutzung nunmehr aufgegeben wurde und auch an dieser Stelle keine vergleichbare gewerbliche Nutzung angedacht und sinnvoll ist, sollte die Fläche analog dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, die dringend notwendig ist, ausgewiesen werden.

3. Die Festsetzung im Einzelnen

Die überplante Fläche ist in drei Bereichen (W 1 – W 3) aufgeteilt um eine gute Durchmischung der Wohnnutzung zu erreichen.

Die Festsetzung im WA 1 zur maximalen Gebäudehöhe ($H = 10,00\text{ m}$) und einer zweigeschoßigen offenen Bauweise knüpfen an die angrenzende Bebauung (B-Plan Nr. 59) an. Durch diese zweigeschoßige Bauweise sollen die rückwärtigen Grundstücke schalltechnisch vom Verkehrslärm der Straße Waterhörn abgeschottet werden. Diese Flächen sind für den Mietwohnungsbau vorgesehen.

Im süd-östlichen Bereich WA 2 sollen durch die eingeschößige Bauweise, der geringeren GRZ/GFZ von 0,3/05 und der Vorgabe „nur Einzel- und Doppelhausbebauung“ der angrenzenden Bebauung des vorhandenen WA-Gebietes des B-Planes Nr. 188 entsprochen werden. Es sind dort auch nur je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte eine Wohnung erlaubt. Die Mindestgrundstücksgröße wird je Einzelhaus auf 500 qm und je Doppelhaushälfte auf 250 qm festgelegt.

Im süd-westlichen Bereich WA 3 sollen abweichend zum Bereich WA 2 je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen erlaubt sein. Für ein Einzelhaus sind dadurch 4 Wohneinheiten erlaubt.

4. Verkehrserschließung

Das gewählte Erschließungssystem wird aus dem Bebauungsplanentwurf ersichtlich. Die Erschließung der Grundstücke direkt an der Straße „Waterhörn“ werden direkt von der öffentlichen Straße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt zum größten Teil über eine Stichstraße $B = 6,00\text{ m}$ mit Wendemöglichkeit ($D = 18,00\text{ m}$) und den notwendigen öffentlichen Kfz-Stellplätzen. Einige wenige innenliegende Grundstücke werden über eine Privatstraße erschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes durch den OOWV ist sichergestellt. Die entsprechenden Versorgungsleitungen liegen in der öffentlichen Straße (Waterhörn).

Die Versorgung mit Strom und Gas ist von der EWE sichergestellt.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch entsprechende andere Leistungsanbieter sichergestellt.

Die Regenwasserentsorgung ist durch die Stadt Friesoythe gewährleistet. Ein entsprechender Anschluß an die öffentliche Regenentwässerung der Stadt Friesoythe befindet sich in der Straße „Waterhörn“.

Die Entsorgung des Schmutzwassers kann durch die Anbindung an den öffentlichen Schmutzwasserkanal des OOWV's sichergestellt werden.

Bösel, den 19.05 2020

Gez.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1995 der Stadt Friesoythe für das Planungsgebiet und seine Umgebung in Altenoythe. Maßstab 1 : 5.000.

