



## Beschlussvorlage

Nr.: BV/155/2022 / öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 6 in Friesoythe "Scheefenkamp", 5. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB; 1. Aufstellungsbeschluss, 2. Beraten des Entwurfes, 3. Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **Beratungsfolge:**

| <b>Gremium</b>                             | <b>frühestens am</b> |
|--------------------------------------------|----------------------|
| Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz | 29.06.2022           |
| Verwaltungsausschuss                       | 15.06.2022           |

### **Beschlussvorschlag:**

1. Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Scheefenkamp“ in Friesoythe, 5. Änderung (im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB), im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Gebiet beschlossen.
2. Dem vorgelegten Planentwurf wird zugestimmt.
3. Die betroffene Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 a 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 BauGB abgesehen.
4. Die anfallenden Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes trägt der Antragsteller.

### **Sach- und Rechtsdarstellung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Scheefenkamp“ liegt im östlichen zentralen Stadtbereich zwischen der Barßeler Straße im Westen (L 832) und der Straße „Grüner Hof“ (L 831) im Osten.

Von dem Eigentümer des Grundstückes Barßeler Straße 10 (ehem. Ford Lübbe) ist nunmehr die Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehenden Gewerbegebietsfestsetzung (GE) in ein Mischgebiet (MI) beantragt worden. Der neue Grundstückseigentümer möchte Wohnnutzungen auf dem Grundstück realisieren.

Die ursprüngliche Festsetzung GE erfolgte vor dem Hintergrund des seinerzeit vorhandenen Kfz-Werkstattbetriebes im Zusammenhang mit der benachbarten Tischlerei. Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen ist das Gewerbegebiet in seinen Entwicklungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt: Im Bebauungsplan Nr. 6 sind die zulässigen Lärmwerte auf 60 dBA tags und 45 dBA nachts beschränkt, um ein erträgliches Nebeneinander der Nutzungen zu ermöglichen. Die genannten Lärmwerte entsprechen denen eines Mischgebietes.

Die umgebend angrenzenden Flächen (im N, O und S) sind aufgrund der Lage an der Hauptverkehrsstraße als Mischgebiet ausgewiesen, um hier -standortentsprechend-geschäftlich/gewerbliche Nutzungen sowie Wohnen zu ermöglichen.

Für den gegenüberliegenden Bereich westlich der Barßeler Straße besteht kein Bebauungsplan; die Bebaubarkeit wird nach § 34 BauGB (= nicht beplanter Innenbereich) geregelt. Gekennzeichnet ist dieser Bereich durch gemischte Nutzungen (geschäftlich/gewerblich und Wohnen). Faktisch handelt es sich damit um ein Mischgebiet.

Aufgrund der beschriebenen städtebaulichen Situation wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, dem vorgelegten Antrag zuzustimmen. Der Bereich der Barßeler Straße ist insgesamt gemischt strukturiert. Die Zulässigkeit einer Wohnnutzung auf dem Grundstück des Antragstellers würde damit ins Gefüge passen.

Hingewiesen wird allerdings darauf, dass das Grundstück innerhalb des Areals der Veränderungssperre zur Regulierung der Verdichtung für den Kernort Friesoythe liegt. Hinsichtlich der Zahl der Wohnungen (max. 4) und der zulässigen Wohnfläche (max. 320 qm) bestehen Einschränkungen, von denen jedoch aufgrund der Standortbedingtheit Ausnahmen zugelassen werden können.

Bei dieser Planänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Solch ein Bebauungsplan soll der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung sollen gefördert werden. Zur Erleichterung dieses beschleunigten Verfahrens wird auf die frühzeitige Beteiligung sowie auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Weitere Informationen werden bei Bedarf in der Sitzung vorgetragen.

#### **Finanzierung:**

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

#### **Anlagen**

Änderung Antrag Güven  
Planunterlage

Bürgermeister