



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/013/2023** / öffentlich

Bebauungsplan Nr. 47 A in Friesoythe ("Zwischen Gerichtsstraße und Brakestraße"), (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB): 1. Aufstellungsbeschluss 2. Beraten des Planentwurfes 3. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz Verwaltungsausschuss	25.01.2023

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 A „Zwischen Gerichtsstraße und Brakestraße“ in Friesoythe, (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. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 47 A treten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 A die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Rechts der Kirchstraße“ sowie Bebauungsplanes Nr. 47.1 außer Kraft.
5. Die anfallenden Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes trägt der Antragsteller.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 A „Zwischen Gerichtsstraße und Brakestraße“ liegt im zentralen Stadtbereich zwischen der Gerichtsstraße im Westen und der Brakestraße im Osten.

Von dem Eigentümer des Grundstückes Gerichtsstraße 1 ist nunmehr die Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehenden Mischgebietsfestsetzung (MI) in ein Kerngebiet (MK) beantragt worden. Der Grundstückseigentümer möchte eine verdichtete Wohnnutzung auf dem Grundstück realisieren.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Rechts der Kirchstraße“ wurde vom Grundstückseigentümer im Jahr 2022 beantragt; der Verwaltungsausschuss hat am 7. September 2022 dem Antrag einstimmig zugestimmt.

Auf die Sitzungsvorlage BV/227/2022 wird hingewiesen.

Der Landkreis Cloppenburg hat eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nur bis zu einer Erhöhung von 50 % der geltenden Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl in Aussicht gestellt. Die vorhandene Bebauung überschreitet jedoch jetzt schon die in Aussicht gestellte Erhöhung, sodass eine weitere geplante bzw. angedachte Verdichtung nicht realisierbar ist.

Die umgebend angrenzenden Flächen (im N und W) sind aufgrund der Lage im Stadtzentrum Friesoythe als Kerngebiet ausgewiesen, um hier –standortentsprechend- eine verdichtete Wohnnutzung zu ermöglichen.

Für den östlichen Bereich der Gerichtsstraße 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 auf Änderung des Bebauungsplanes zuzustimmen. Der Bereich der Gerichtsstraße ist insgesamt gemischt strukturiert. Die Zulässigkeit einer verdichteten Wohnnutzung auf dem Grundstück des Antragstellers würde damit ins Gefüge passen und entspräche den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Verdichtungskonzeptes der Stadt Friesoythe. Die Attraktivität der Innenstadt als Standard für Wohnen und Gewerbe würde gesteigert werden.

Bei dieser Planänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Solch ein B-Plan 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

- Antrag auf Änderung des B-Planes Nr. 47
- Lageplan
- Aufhebung B 47.1 u. B 47
- B 47 A Vorentwurf
- Übersicht Bebauungsplan 47 A
- B-Plan 047
- B-Plan 47_a01

Bürgermeister