



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

STÄDTEBAULICHES DICHTEKONZEPT FÜR DEN KERNORT FRIESOYTHE Erläuterung (Entwurf)

Stadt Friesoythe



PROJ.NR. 11880 | 01.03.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Zweck.....	4
2. Geltungsbereich und Grundlagen.....	6
3. Gliederung des Kernorts und Entwicklungsziele.....	6
4. Leitlinien für die Bauleitplanung.....	9
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	10
4.4. Sonstiges.....	11
5. Umsetzung.....	11
6. Handlungsbedarf.....	11
7. Verfahrensvermerke.....	12
Anhang.....	13

1. Anlass und Zweck

Die städtebauliche Entwicklung im Allgemeinen und die Neubautätigkeit im Besonderen findet nicht nur in Neubaugebieten statt, sondern auch und gerade im Bestand. Während in den 1970er bis 1990er Jahren die baulichen Fortentwicklungen im Bestand generell in Form von Anbauten an bestehende Gebäude erfolgten, setzte um das Jahr 2010 in verstärktem Maße eine sog. Hinterlandbebauung ein. Hierbei werden entsprechend große bzw. tiefe Grundstücke in ein Vorder- und Hintergrundstück geteilt und das bisher unbebaute Hintergrundstück für die Errichtung neuer Gebäude genutzt. Außerdem werden auch Bestandsgebäude abgebrochen und durch einen größeren Neubau (oder mehrere) ersetzt. Da es sich um eine verstärkte bauliche Nutzung des Bestandes handelt, spricht man hier von Nachverdichtung. Diese Entwicklungstendenzen sind auch im Stadtgebiet Friesoythes festzustellen.

Die frühen Vorhaben im Rahmen dieser Nachverdichtung stellten in Bezug auf die baulichen Dimensionen und die Zahl der Wohneinheiten noch keine siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Probleme für die Nutzung und Erschließung der Grundstücke sowie die lokale Sozialstruktur dar. Im Lauf der 2010er Jahre setzte in der Nachverdichtung ein Trend hin zu einer intensiveren baulichen Ausnutzung der Grundstücke ein, insbesondere im renditeorientierten Mietwohnungsbau. Zudem kommen die Auswirkungen des Generationenwechsels zum Tragen, insbesondere bei Einfamilienhausgrundstücken. Hier kommt es immer häufiger zum Erbfall und/oder Verkauf, wobei die Nutzungsinteressen der neuen Eigentümer oft dem o. g. Trend entsprechen.

Dies wirkt sich negativ auf die genannten Strukturen aus. Vor diesem Hintergrund haben sich mehrfach Anwohner an die Stadtverwaltung und die kommunalen Gremien gewandt. Die Stadt Friesoythe teilt die an sie herangetragenen Bedenken, dass es bei einem einfachen Gewährenlassen der oben beschriebenen Entwicklung zu sich verschärfenden Konflikten kommen wird, die städtebaulich relevant sind.

Kern der Problemstellung ist die Tatsache, dass bereits mehrere Mietwohnungsbauprojekte umgesetzt wurden, welche sich städtebaulich nicht in die gewachsenen Siedlungsstrukturen einfügen, aber auf Grundlage des geltenden Bauplanungsrechts zulässig sind. Für Vorhaben, die dem Bauplanungsrecht entsprechen, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Somit besteht hier keine Möglichkeit einer städtebaulichen Steuerung.

Anlässlich dessen hat die Verwaltung für alle Ortszentren des gesamten Stadtgebiets von Friesoythe alle rechtskräftigen Bebauungspläne darauf überprüft, in welchen Bereichen überhaupt Bauvorhaben für größere Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten zum Tragen kommen könnten. Als Ausschlusskriterium für die Aufnahme von Flächen in den Prüfbereich wurde die zulässige zweigeschossige Bauweise gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan sowie der Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit angesetzt. Aufgrund der maßgeblichen Änderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Jahre 1990 wurden nur Pläne berücksichtigt, die vor diesem Datum aufgestellt wurden.

Die Ergebnisse dieser Überprüfung wurden mit den Ortsvorstehern diskutiert. In den Gesprächen wurde festgestellt, dass von den Ortsvorstehern der Ortschaften Neuscharrel, Gehlenberg, Neuvrees, Markhausen und Altenoythe kein vorrangiger Handlungsbedarf gesehen wird. Die Gesprächspartner sahen für diese Bereiche, trotz des bestehenden Ausnutzungspotenzials der vorhandenen rechtswirksamen Bebauungspläne, nicht die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen, zumal bei der Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in diesen Bereichen die Stadt Friesoythe weiterhin die Entscheidungsbefugnis über das Baugesuch in den Händen hat: Durch eine Zurückstellung des Baugesuches gemäß § 15 Baugesetzbuch (BauGB) oder den Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB kann die Umsetzung strittiger Vorhaben verhindert werden.

In weiten Teilen des Kernorts der Stadt Friesoythe gelten allerdings Bebauungspläne, die mit ihren Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nur einen groben Rahmen für die bauliche Nutzung der oft sehr großzügig geschnittenen Grundstücke setzen. Daher wird hier Handlungsbedarf gesehen, um die grundsätzlich gewünschte Nachverdichtung verträglich zu gestalten. Es gilt, zum einen die sehr unterschiedlichen Interessen der Grundstückseigentümer angemessen zu berücksichtigen und zum anderen eine sinnvoll geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Siedlungsstruktur im Kernort Friesoythe zu ermöglichen. Demnach sollen sich neue Bauvorhaben künftig in einer dem gewachsenen Ortsbild und den Nutzungsstrukturen entsprechenden Art und Weise einfügen. Strittige Nachverdichtungs Vorhaben mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und unverträgliche Änderungen des jeweiligen Gebietscharakters sollen nachhaltig vermieden werden. Stärkere bauliche Ausnutzungen sollen jedoch keinesfalls gänzlich ausgeschlossen werden. Hierfür sollen entsprechende Flächen dort bereitgestellt werden, wo es städtebaulich sinnvoll und verträglich ist. Dies entspricht den durch den rechtlichen Rahmen ausdrücklich vorgegebenen Leitbildern des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Vorrang der Innenentwicklung.

Für diese Entwicklungs- und Steuerungsabsicht sind städtebauliche Vorgaben zu formulieren, die als Grundlage für rechtsverbindliche Regelungen dienen können. Diese werden im vorliegenden Dichtekonzept entwickelt und niedergelegt.

Es war bereits im Voraus absehbar, dass die Ausarbeitung, Vorstellung und Abstimmung des Dichtekonzepts einige Zeit in Anspruch nehmen werden. Währenddessen sollte die o. g. problematische Entwicklung nicht ungeregt weiterlaufen. Daher hat die Stadt Ende 2020 für den o. g. Prüfbereich des Kernorts eine Veränderungssperre erlassen. In dieser wurde bestimmt, dass größere Bauvorhaben (> 4 Wohneinheiten) nicht durchgeführt werden dürfen. Ausnahmen hiervon sind nach Prüfung durch und im Einvernehmen mit der Stadt zulässig, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Damit dient die Veränderungssperre als flankierende Maßnahme, einerseits städtebauliche Fehlentwicklungen bis zur rechtsverbindlichen Regelung zu verhindern und andererseits keinen unnötigen Stillstand zu erzeugen, indem eine verträgliche Entwicklung innerhalb ihres Geltungsbereichs ermöglicht wird.

2. Geltungsbereich und Grundlagen

Zum Kernort Friesoythe im Sinne des Dichtekonzepts gehören die Flächen innerhalb des Hauptorts der Stadt mit der folgenden Abgrenzung:

- im Westen und Südwesten durch die Soeste und die Bundesstraße B 72
- im Norden und Nordosten durch die Entwässerungsgräben im Bereich „Nussbaumweg“/„Hartriegelweg“ und K 297 „Schwaneburger Straße“ sowie die L 832 „Niedersachsenring“
- im Osten und Südosten durch die L 831 „Böseler Straße“/„Oldenburger Ring“

Hierbei handelt es sich um den wesentlichen baulichen Bestand des Hauptorts und die wichtigsten Wohnstandorte. Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen sind insofern alle Flächen, innerhalb derer Überlegungen zur Regelung der Nachverdichtung städtebaulich geboten sind, insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung und Neuschaffung von Wohnraum. Hierfür wurden die Inhalte des Flächennutzungsplans, des verbindlichen Bauplanungsrechts (Bebauungspläne bzw. unbeplante Innenbereiche im Sinne von § 34 BauGB) und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK Friesoythe 2030¹) sowie der vorhandene Bestand herangezogen. Nicht berücksichtigt werden (neben den Grünflächen an der Soeste und dem Sportplatz an der „Thüler Straße“) gewerbliche Bauflächen bzw. Gewerbe-/Industriegebiete, gemischte Bauflächen und Sondergebiete in peripherer Lage innerhalb des Kernorts sowie bebaute Grundstücke innerhalb von Flächen für die Landwirtschaft, da die im einleitenden Kapitel geschilderte Problemlage hier nicht besteht. Insofern ist eine detaillierte Berücksichtigung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts² nicht notwendig; hier handelt es sich um eine eigenständige städtebauliche Konzeption.

3. Gliederung des Kernorts und Entwicklungsziele

Friesoythe wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, die darin besteht, die Versorgung mit Waren und (privaten wie öffentlichen) Dienstleistungen sowie Infrastrukturangeboten für den zugewiesenen Einzugsbereich zu gewährleisten. Als solches besteht der Hauptort aus mehreren Bereichen, die sich in Art und Dichte der Nutzungen unterscheiden. Die einen sind von den o. g. Versorgungsfunktionen geprägt und dienen z. T. als Produktionsstandort, die anderen dienen vorwiegend dem Wohnen, wieder andere liegen dazwischen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die o. g. Bereiche für die Versorgung dort zu sichern und zu entwickeln, wo eine leistungsfähige generelle Erschließung und insbesondere eine gute Erreichbarkeit - mit allen Verkehrsmitteln - gegeben sind. Hier ist neben einer größeren Vielfalt der Nutzungen auch eine höhere Dichte

¹ Grontmij GmbH (2014): ISEK Friesoythe 2030. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Friesoythe. - Bremen

² Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller GmbH (2022): Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2022 der Stadt Friesoythe (Entwurf). – Oldenburg, 15.06.2022

zweckmäßig. Mit zunehmender Entfernung von diesen Bereichen kann und soll sowohl die Wohnnutzung in den Vordergrund treten als auch die Dichte abnehmen. Auf diese Weise werden innerhalb des Kernorts Flächen vorgehalten, die für verschiedene Interessen- und Nutzergruppen attraktiv sind. Damit werden die zentralörtliche Funktion Friesoythes gestärkt und die Innenentwicklung gefördert.

Vor diesem Hintergrund wurden die im Dichtekonzept berücksichtigten Flächen 3 verschiedenen Bereichen zugeordnet:

- **Bereich I: Stadtzentrum und Hauptverkehrsstraßen**

Hierbei handelt es sich um den historischen Stadtkern sowie die Bebauung entlang der Straßenzüge „Lange Straße“/„Bahnhofstraße“/„Barßeler Straße“, „Kirchstraße“/„Grüner Hof“ und „Europastraße“. Diese Teile des Kernortes sind von gemischter Nutzung, Gewerbebetrieben (insbesondere zentrenrelevante und zentrumsnahe Einzelhandelsstandorte sowie Dienstleistungsbetriebe) und öffentlichen Einrichtungen geprägt. Die rechtswirksamen Bebauungspläne setzen hier v. a. Misch-, Kern- und Gewerbegebiete fest, Wohngebiete nur vereinzelt in untergeordnetem Umfang. Die zulässigen Maße der baulichen Nutzungen sind entsprechend hoch, die tatsächliche Ausnutzung dieses Rahmens lokal unterschiedlich.

- **Bereich II: Verdichtete Wohnbebauung**

Dieser Bereich ist durch seine zentrale bzw. zentrumsnahe Lage überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Die rechtswirksamen Bebauungspläne setzen hier zum größten Teil allgemeine Wohngebiete (untergeordnet auch Mischgebiete) fest. Damit ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung geringer als im Bereich I, aber für allgemeine Wohngebiete relativ großzügig. So sind überwiegend 2 Vollgeschosse zulässig. Im gegenwärtigen Bestand ist dies bisher nur auf wenigen Grundstücken auch ausgenutzt worden; überwiegend sind Gebäude mit einem Vollgeschoss vorhanden. In einzelnen Teilbereichen sind Bebauungspläne wirksam, die eine geringere Dichte zulassen, z. B. durch Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten.

- **Bereich III: Lockere Wohnbebauung**

Bei Bereich III handelt es sich überwiegend um Einfamilienhausgebiete jüngerer Datums bzw. Flächen, die für eine solche Erschließung und Entwicklung vorgesehen sind. In diesen Neubaugebieten ist in den Bebauungsplänen zum größten Teil ein Vollgeschoss zulässig. Der Bestand hat sich entsprechend entwickelt und besteht v. a. aus freistehenden Einzelhäusern.

Bei der Formulierung von Entwicklungszielen ist zunächst zu betrachten, welche konkreten Regelungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung zur Verfügung stehen. Wie in den obigen Ausführungen erläutert, bildet die Wohnungsdichte und deren Entwicklung den Kernpunkt des Dichtekonzepts für den Kernort Friesoythe. Diesbezüglich ist besonders zu beachten, dass § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Rechtsgrundlage für die Regelung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude enthält, die sich aber ausdrücklich nur auf Wohngebäude bezieht. Dieser Begriff wird im Planungsrecht und Bauordnungsrechtlich allerdings unterschiedlich verwendet.

Im Planungsrecht ist die Art der Nutzung entscheidend. Gebäude mit gemischter Nutzung sind dann Wohngebäude, wenn die Wohnnutzung überwiegt. Hierfür gibt es keine exakt definierten Kriterien, z. B. durch das Ermitteln und gegenüberstellen der jeweiligen Nutzflächen. Wesentlich ist die sog. allgemeine Verkehrsanschauung. Insofern muss hier jeder Einzelfall betrachtet werden. Unstrittig sind i. d. R. aber Fälle mit z. B. mehreren Wohnungen und einer im Verhältnis dazu untergeordneten Gewerbeeinheit in einem Gebäude.

Im Bauordnungsrecht findet sich die Definition des Begriffs „Wohngebäude“ in § 2 Abs. 4 Niedersächsische Bauordnung (NBauO): „Wohngebäude sind Gebäude, die nur Wohnungen oder deren Nebenzwecken dienende Räume, wie Garagen, enthalten.“ Damit ist ein Haus, das mehrere Wohnungen, aber nur eine einzige Gewerbeeinheit enthält, im bauordnungsrechtlichen Sinne kein Wohnhaus.

Da das Dichtekonzept Vorgaben für die Bauleitplanung geben soll, ist hier der planungsrechtliche Begriff des Wohnhauses maßgeblich. Insofern hat die Regelung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude die größte Bedeutung für Wohngebiete. Hier sind zum einen die Wohngebäude in der Überzahl und zum anderen besteht vorrangig hier ein Bedarf, die entsprechende Dichte zu regeln. Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle erwähnt, dass auch in gemischt genutzten Bereichen die Begrenzung der Wohnungszahl sinnvoll sein kann, um eine hinreichende Durchmischung der zulässigen Nutzungen sicherzustellen.

Auf Grundlage dieser Überlegungen werden für die 3 Bereiche die folgenden allgemeinen Entwicklungsziele formuliert, die als Grundlage für generelle Vorgaben für die Bauleitplanung dienen:

- **Bereich I** soll entsprechend seiner o. g. Funktion als Kern des Mittelzentrums Friesoythe erhalten und entwickelt werden. Eine Nutzungsmischung und ein relativ hohes Maß der baulichen Nutzung sind dafür angemessen. Insofern sollen keine übergreifenden Regelungen erfolgen. Aufgrund der Unterschiedlichkeit der verschiedenen Bereiche (z. B. historischer Ortskern und Sanierungsgebiet hier, großflächiger Einzelhandel dort) sollen Planungsänderungen oder Neuplanungen standortspezifisch unter Beachtung der lokalen Gegebenheiten und Möglichkeiten erfolgen.
- **Bereich II** soll angesichts der zentralen bzw. zentrumsnahen Lage und des geringen Ausnutzungsgrades als Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen weiterentwickelt werden. Hierbei ist ein Nebeneinander von Wohneigentum und Mietwohnungsbau erwünscht. Dies soll allerdings einer Art und Weise erfolgen, die auf die länger ansässigen Anwohner und den vorhandenen Bestand Rücksicht nimmt, um die o. g. Konfliktslagen zu vermeiden.
- **Bereich III** soll Flächen v. a. für das klassische Einfamilienhaus bereitstellen, da diese Bauform insbesondere unter Familien mit Kindern nach wie vor am meisten gefragt ist. Auch und gerade für diese Zielgruppe soll der Kernort Friesoythe als Wohnstandort dauerhaft attraktiv sein.

4. Leitlinien für die Bauleitplanung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in den verschiedenen Bereichen ergeben sich keine nennenswerten Schwierigkeiten. Während in Bereich I die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten weiterhin eher die Ausnahme bleiben wird, ist sie für die Bereiche II und III als Standard anzusehen. Reine Wohngebiete kommen aufgrund ihrer stark beschränkten Nutzungsmöglichkeiten und des hohen Schutzanspruchs gegenüber Immissionen (z. B. Lärm) kaum jemals infrage. In der planerischen Praxis finden sie daher auch generell kaum noch Anwendung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Grundflächenzahl (GRZ) lässt sich für Bereich I keine generelle Empfehlung treffen. Der übliche Rahmen hierfür reicht von 0,6 in Mischgebieten bis 1,0 in Kerngebieten. Je nach örtlicher Situation wird sich die angemessene GRZ innerhalb dieser Spanne bewegen. Von entscheidender Bedeutung ist die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung. Dies ist in dicht bebauten Bereichen oft eine Herausforderung, da die technischen und rechtlichen Anforderungen stetig gestiegen sind und eine „Nachrüstung“ im Bestand nicht einfach durchzuführen ist. Nähere Betrachtungen hierzu würden jedoch den Rahmen des Dichtekonzepts sprengen. Hierzu sei auf die Möglichkeit der Ausarbeitung eines Generalentwässerungsplans als eigenes Konzept verwiesen.

In den Bereichen II und III sind die GRZ mit einem Maß von 0,3 bis 0,4 niedriger angesetzt. Hier gibt es im Bestand üblicherweise keine Probleme mit der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung. Bei Neubaugebieten wird seit einiger Zeit ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken standardmäßig vorgesehen. Die seit der letzten Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eröffnete Möglichkeit, die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Orientierungswerte aufzufassen und sie in den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu überschreiten, ist für die Bereiche II und III nicht zu empfehlen. Die zur Verfügung stehenden Flächen bieten mit den o. g. moderaten GRZ eine tragfähige Grundlage für städtebauliche Sicherung und Entwicklung.

Im Allgemeinen verhindern die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Abstand (Abstandsflächen) nach NBauO die Errichtung überdimensionierter Gebäude. Eine Regelung der Gebäudehöhe übergreifend vorzugeben ist städtebaulich problematisch. Insbesondere muss ein geeigneter Höhenbezugspunkt festgesetzt werden, der sich aber nur einzelfallbezogen vor Ort sinnvoll ermitteln lässt. Daher wird von Vorgaben hierzu gänzlich abgesehen. Stattdessen werden die in den rechtswirksamen Bebauungsplänen bereits getroffenen Festsetzungen als Ansatzpunkt gewählt. Wie oben erwähnt wird in den meisten Fällen die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Hieraus ergeben sich für die verschiedenen Bereiche unterschiedliche Vorgaben.

Bereich I bleibt ohne generellen Regelungsvorschlag, da auch die Zahl der zulässigen Geschosse nur dem Einzelfall angemessen sinnvoll festgelegt werden kann. Bereich II weist überwiegend die Festsetzung von 2 Vollgeschossen auf. Dies ist für

die erwünschte entsprechend des Entwicklungsziels erwünschten Nachverdichtung sinnvoll und wird daher als generelle Vorgabe beibehalten.

Bereich III ist überwiegend mit einem zulässigen Vollgeschoss geregelt. Auch dies entspricht dem Entwicklungsziel und ist damit als allgemeine Vorgabe geeignet.

4.3. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bereich I bleibt insbesondere aufgrund der gewünschten Nutzungsmischung in dieser Hinsicht generell unberegt.

Bereich II bedarf einer Lösung, um Raum für die erwünschte Nachverdichtung zu schaffen, aber die o. g. Konflikte zu vermeiden. Hier geht es vordergründig um das Problem, dass große Gebäude mit vielen Wohneinheiten sich nicht ausreichend in die gewachsene Struktur einfügen, die von Einfamilienhäusern geprägt ist. Daher müssen hier künftig Regelungen getroffen werden, die dem Rechnung tragen. Eine bloße Regelung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wäre hierfür jedoch nicht ausreichend. Dies ließe die Möglichkeit offen, auf entsprechend großen Grundstücken mehrere Gebäude zu errichten, um so eine hohe Ausnutzung und daraus folgend eine unerwünscht hohe Dichte zu realisieren. Daher wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße zu regeln. Diese Praxis ist von der Rechtsprechung bestätigt³ und wird von Kommunen in Deutschland immer häufiger angewandt, um die Wohnungs- bzw. Besiedlungsdichte eindeutig zu regeln und besser kalkulierbar zu machen. Für den vorliegenden Fall wird die Festsetzung als Leitlinie vorgegeben, je Wohngebäude maximal 4 Wohnungen und je vollendete 200 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zuzulassen. Daraus folgt, dass Grundstücke unter 200 m² Größe nicht mit Wohngebäuden bebaut werden können. Die gesonderte Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist daher nicht notwendig. Eine Rechtsgrundlage zur Regelung der Wohnungsgröße existiert nicht. Auf diese und die Ausmaße der Gebäude wird durch die hier vorgeschlagene Regelung indirekt Einfluss genommen. Es ist davon auszugehen, dass in üblichen Verhältnissen gebaut wird und insbesondere kein Interesse daran besteht, große Wohnhäuser mit extrem großen Wohnungen zu errichten. Dies kann zumindest im Hinblick auf Gebäude, die dem renditeorientierten Wohnungsbau dienen, als sicher gelten.

Diese Regelung nach dem Prinzip „maximal 4 Wohneinheiten, je Wohneinheit mindestens 200 m² Grundstücksfläche“ wird insofern von der Stadt für geeignet gehalten, das Entwicklungsziel für Bereich II umzusetzen. Da die hier gelegenen Grundstücke überwiegend beplant und bebaut sind, werden hier Bestandsüberplanungen notwendig werden.

Bereich III kann nach demselben Muster geregelt werden. Leitbild ist hier das Einfamilienhaus mit der Option einer Einliegerwohnung. Daraus ergibt sich die Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten je Wohnhaus. Grundlage für die zugeordnete Grundstücksfläche ist die übliche Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser, die aktuell mit 600 m² anzusetzen ist. Somit werden je Wohneinheit 300 m² Grundstücksfläche angesetzt.

³ Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 08.10.1998, Az.: 4 C 1.97

Die Bauformen des Doppel- und Reihenhauses sollen allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da diese sich durch die Festsetzung einer Verhältniszahl städtebaulich einfügen und eine sinnvolle Ergänzung in Einfamilienhausgebieten sein können.

Diese Regelung für Bereich III bietet eine Grundlage sowohl für die Planung von Neubaugebieten als auch für Planungen im Bestand. Der Vollständigkeit halber sei hier erwähnt, dass die implizite Mindestgröße der Baugrundstücke für Wohngebäude damit bei 300 m² liegt.

Eine Veranschaulichung der möglichen Ausnutzungen von Grundstücken im Rahmen der oben beschriebenen Regelungen ist im Anhang zu finden.

4.4. Sonstiges

In den Ausführungen zur Nutzungsdichte eines Baugebiets, insbesondere der Zahl der Wohnungen, darf die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen nicht unerwähnt bleiben. Aktuell werden im Landkreis Cloppenburg je Wohneinheit 1,5 Stellplätze verlangt. Dieses Maß wird von der Stadt als tragfähiger Kompromiss zwischen der Notwendigkeit individueller motorisierter Mobilität einerseits und dem Ziel der Entlastung der Straßen, der Reduzierung von Emissionen u. a. m. angesehen. Insofern sind auf genereller Ebene keine eigenen Regelungen zum Stellplatznachweis vorgesehen.

5. Umsetzung

Das Dichtekonzept wird nach der Beratung in den kommunalen Gremien und der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Stadt beschlossen. Damit gilt es als allgemeine Leitlinie, die bei kommunalen Entscheidungsfindungen zu berücksichtigen ist. Dies bedeutet nicht, dass die alle oben aufgeführten Regelungen in jeder Bauleitplanung zur Anwendung kommen müssen. Das Dichtekonzept setzt einen allgemeingültigen Rahmen, der für den Kernort Friesoythe insgesamt angemessen ist. Über die Notwendigkeit der Änderung oder Neuauftellung von Bebauungsplänen und deren Inhalt ist bezogen auf den Einzelfall zu entscheiden. Im Zuge dessen können auch zusätzliche Regelungen getroffen werden, sofern dies städtebaulich geboten erscheint.

Eine Rechtswirkung gegenüber Dritten geht vom Dichtekonzept nicht aus. Solche Regelungen können nur über die Aufstellung von Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitplanung) in Kraft gesetzt werden.

6. Handlungsbedarf

Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt Handlungsbedarf für die verbindliche Bauleitplanung zur verträglichen Gestaltung der Nachverdichtung in älteren Wohnbaugebieten besteht. Die o. g. Einfamilienhausgebiete jüngerer Datums (vgl. Kap. 3) enthalten meist keine Regelungen zur maximalen Zahl der Wohnungen und bisher in keinem Fall die Regelung der Wohnungsdichte nach einer Verhältniszahl zur Grundstücksfläche. Allerdings sind die genannten Konflikte hier nicht zu befürchten, da das Zusammenspiel der getroffenen Festsetzungen Änderungen des Gebietscharakters verhindert. Insofern können diese

Regelungen erst bei anstehenden Neuplanungen berücksichtigt werden, damit die Wohnungsdichte eindeutig geregelt und kalkulierbar wird.

Der gegenwärtige Handlungsbedarf lässt sich in der nachstehenden Tabelle zusammenfassen:

	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Mindest-Grundstücksfläche je Wohneinheit
Bereich I: Stadtzentrum und Hauptverkehrsstraßen	kein Handlungsbedarf	kein Handlungsbedarf	kein Handlungsbedarf
Bereich II: Verdichtete Wohnbebauung	überwiegend kein Handlungsbedarf, z. T. Änderung von rechtswirksamen Bebauungsplänen	Änderung von rechtswirksamen Bebauungsplänen	Änderung von rechtswirksamen Bebauungsplänen
Bereich III: Lockere Wohnbebauung	Berücksichtigung bei Neuplanungen	Berücksichtigung bei Neuplanungen	Berücksichtigung bei Neuplanungen

7. Verfahrensvermerke

(Werden zur Beschlussfassung ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 01.03.2023

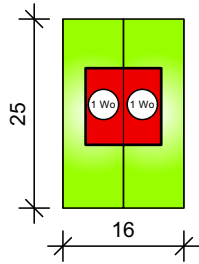
i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Friesoythe\11880_BP_240\04_Konzept\Erlaeuterung\2023_03_02_11880_dichtekonzept_erlaeuterung.doc
x

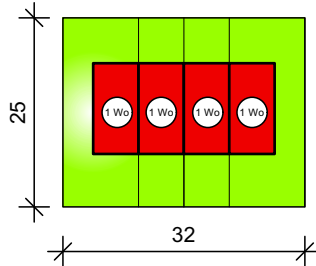
Anhang

Veranschaulichung der möglichen Ausnutzungen von Grundstücken im Rahmen der Regelungsvorgaben des Dichtekonzepts

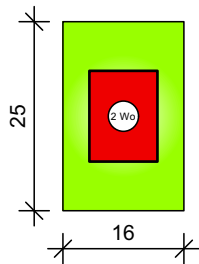
**Bereich II:
Verdichtete Wohnbebauung**



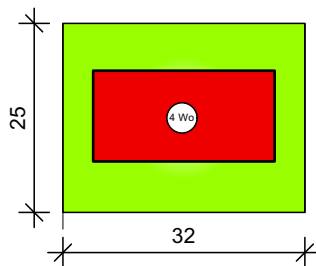
Doppelhaus
400 m² Grundstück



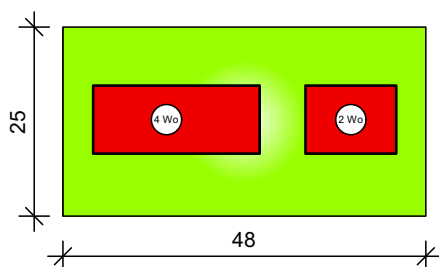
Reihenhäuser
800 m² Grundstück



Einzelhaus
400 m² Grundstück

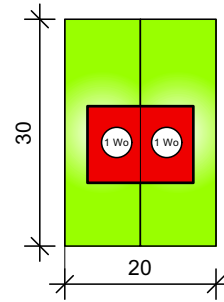


Einzelhäuser
800 m² Grundstück

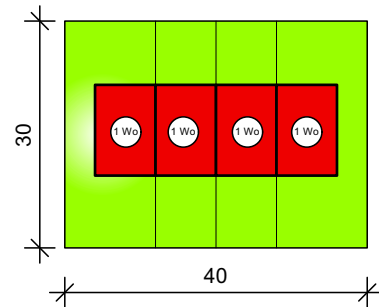


Einzelhäuser
1200 m² Grundstück

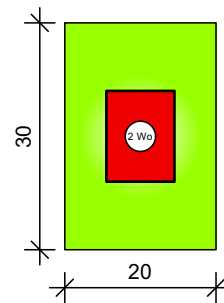
**Bereich III:
Lockere Wohnbebauung**



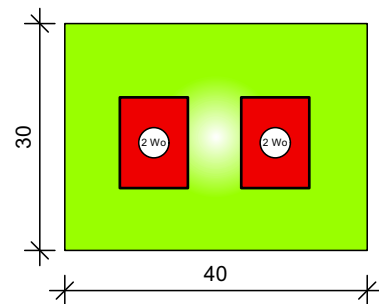
Doppelhaus
600 m² Grundstück



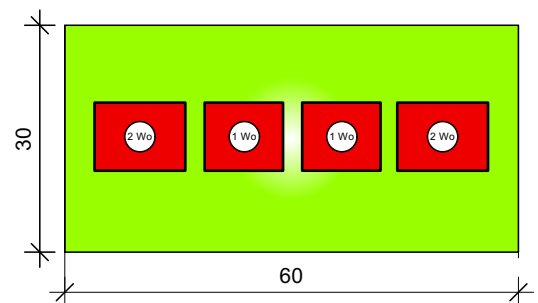
Reihenhäuser
1.200 m² Grundstück



Einzelhaus
600 m² Grundstück



Einzelhäuser
1.200 m² Grundstück



Einzelhäuser
1.800 m² Grundstück