



Stadt | Friesoythe

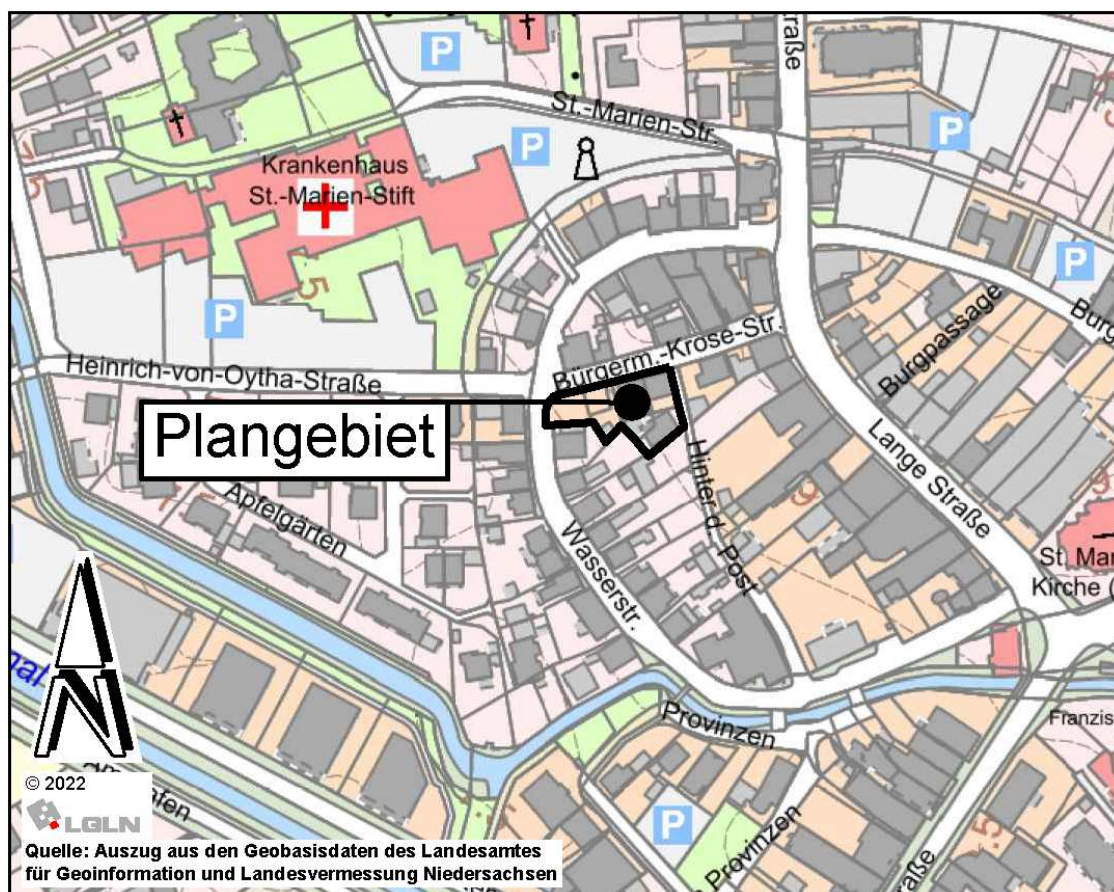
Der Bürgermeister

**Begründung
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 78
„Beiderseits der Wasserstraße“
(Ortsteil Friesoythe)**

mit örtlicher Bauvorschrift (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

Fax: 0441 591383

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	4
2.5 EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT FRIESOYTHE	5
2.6 VERÄNDERUNGSSPERRE	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.3 BAUWEISE / BAUGRENZEN / AUFHEBUNG DER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	8
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 ABS. 3 BAUNVO)	10
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	11
3.6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	11
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	12
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	12
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	12
5 HINWEISE.....	13
6 VERFAHREN.....	14
ANLAGEN.....	15

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Beiderseits der Wasserstraße“ der Stadt Friesoythe liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Friesoythe und umfasst Flächen beidseitig der Wasserstraße und der Bürgermeister-Krose-Straße.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 umfasst die Flurstücke Nr. 30/1, 30/2, 31/1, 31/3, 31/4, 34/2 und 36 der Flur 22, Gemarkung Friesoythe. Das Plangebiet wird im Westen durch die Wasserstraße, im Norden durch die Bürgermeister-Krose-Straße und im Osten durch die Straße „Hinter der Post“ begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 78, rechtskräftig seit dem 30.04.1987, setzt die Flächen im Plangebiet als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer eingeschossigen Bebauung fest (s. Anlage 1).

Unmittelbar östlich verläuft die Straße „Hinter der Post“, welche nordöstlich des Plangebietes in die Bürgermeister-Krose-Straße einmündet und im Rahmen der Stadtsanierung neu gestaltet und verkehrsgerecht ausgebaut werden soll. Aufgrund der geringen Breite der Straßenparzelle von ca. 3 m werden für die Umsetzung jedoch Teile der angrenzenden Grundstücksflächen benötigt.

Im Bereich des Plangebietes ist eine Umsetzung nur durch Beseitigung des unmittelbar angrenzenden Gebäudes realisierbar. Der Eigentümer hat jedoch seine Verkaufsbereitschaft signalisiert und möchte in dem Zuge im Plangebiet eine Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus realisieren.

Das geplante Bauvorhaben entspricht allerdings im Hinblick auf die geplante Zweigeschossigkeit, den Baulinien und der Firstrichtung nicht den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus stellt jedoch eine sinnvolle Nutzung in diesem zentralen innerstädtischen Bereich dar und soll durch eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise ermöglicht werden. Dabei werden auch weitere, bislang unbebaute Flächen einbezogen. Durch die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten auf diesen Flächen entspricht die Stadt auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche von ca. 1.120 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 78. Das Gebiet ist, aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage, vollständig von Bebauung umgeben und auch selbst in Teilen bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht.

Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist das Plangebiet, wie auch die umliegenden Flächen, als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Gebiet soll mit der Planänderung unverändert als Mischgebiet festgesetzt bleiben. Die Planung entspricht damit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlagen 1 und 2)

Die Flächen im Plangebiet sind im Bebauungsplan Nr. 78 als Mischgebiet festgesetzt und im östlichen Bereich mit einem ehemaligen Geschäftshaus (Zweirad) und einem Wohngebäude bebaut. Die Geschäftsnutzung wurde umgesiedelt und das Gebäude zeitweise durch ein Fitnessstudio (Reha) genutzt. Derzeit dient das Gebäude nur zu Lagerzwecken.

Die westlichen Teilflächen sind unbebaut und werden als Stellplatz genutzt (s. Anlage 2). Auch die weiteren Freiflächen im Plangebiet sind fast vollständig versiegelt.

Westlich angrenzend verläuft die Wasserstraße, nördlich die Bürgermeister-Krose-Straße und östlich die Straße „Hinter der Post“. Daran schließt sich nach Norden und Osten eine durch Wohnen und Dienstleistungsnutzungen bzw. und nach Osten durch Einzelhandelsnutzungen geprägte Struktur z.T. mit Wohnnutzungen in ein- bis zweigeschossigen Gebäuden an.

Die nördlich gelegenen Flächen wurden im Bebauungsplan Nr. 78 als Kerngebiet für eine maximal zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt (s. Anlage 1). Der östlich angrenzende Bereich wurde im Bebauungsplan Nr. 15c ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt und ist Teil des zentralen Innenstadtbereiches beidseitig der Langen Straße.

Die Bebauung westlich und südlich des Plangebietes wurde im Bebauungsplan Nr. 78 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Gebäude werden überwiegend wohnbaulich genutzt. Westlich finden sich entlang der Heinrich-von-Oytha-Straße z.T. jedoch auch einzelne gewerbliche Nutzungen (Begegnungsstätte Caritas, Arzt etc.). Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 100 m Entfernung mit dem St. Marien-Hospital eine zentrale öffentliche Einrichtung.

2.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe

Die Stadt Friesoythe hat im Jahr 2009 durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen. Darin wurde die Einzelhandelssituation im Stadtgebiet analysiert. Darauf aufbauend wurden die zentralen Versorgungsbereiche für die Innenstadt und die Ortsteile festgelegt, sowie Zielsetzungen für einzelne Standortbereiche sowie notwendige räumlich-funktionale Steuerungsinstrumente im Hinblick auf eine stadtverträgliche und zugleich wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsentwicklung formuliert. U.a. wurden Sortimentslisten für nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert.

Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt Friesoythe umfasst die Bebauung beidseitig der Langen Straße, Moorstraße, Bahnhofstraße und der Kirchstraße und schließt im Osten an das vorliegende Plangebiet an.

2.6 Veränderungssperre

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 09.12.2020 die Aufstellung des (einfachen) Bebauungsplanes Nr. 240 „Regulierung der Verdichtung für den Kernort Friesoythe“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das wesentliche Ziel der Planung ist es, zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung zu schaffen.

Zur Sicherung der Planung wurde für den Kernstadtbereich eine Veränderungssperre angeordnet, die auch das vorliegende Plangebiet umfasst.

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre, welche am 05.01.2021 bekannt gemacht wurde, dürfen keine Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten und von über 320 qm Wohnfläche durchgeführt werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Friesoythe.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie beschrieben, wurde das Plangebiet unter Berücksichtigung der ehemaligen Nutzungen (Zweiradhandel und -werkstatt, Wohngebäude) im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 78 als Mischgebiet gem. § 8 BauNVO 1977 festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtkern von Friesoythe im Übergang vom durch zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur geprägten Innenstadtbereich im Osten und Norden zum nordwestlich gelegenen Hospital und den südlich stärker wohnbaulich geprägten Bereichen.

Das Gebiet soll insbesondere im nördlichen Bereich weiterhin der Ansiedlung von Wohn- und Geschäftshäusern, Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben dienen. Die Festsetzung als Mischgebiet soll für diesen zentral gelegenen Bereich daher bestehen bleiben. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Konkret ist mit dem Wohn- und Geschäftshaus eine Nutzung geplant, die sich in den gesetzten Rahmen einfügt. Um diese gemischte Nutzungsstruktur sicherzustellen und um trotz der geplanten reduzierten Abstandsflächen in diesem Bereich gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sollen Wohnnutzungen im überwiegenden Bereich des Plangebietes (MI 1) zukünftig erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sein. Der südöstliche Bereich (MI 2) ist dagegen mit einem eingeschossigen Wohngebäude bebaut, sodass für diesen Bereich von einer solchen Festsetzung abgesehen wird.

Vergnügungsstätten

In einem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Die Stadt hat bewusst Vergnügungsstätten in Bereichen des Hauptortes zugelassen. U.a. ist östlich im näheren Umfeld des Plangebietes an der Langen Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Spielhalle vorhanden.

Bei einer zu starken räumlichen Häufung ist jedoch durch die Agglomerationswirkung mit negativen städtebaulichen Auswirkungen, zu rechnen. Auch nach § 4 des Niedersächsischen Spielhallengesetzes (NSpielhG) muss zwischen Spielhallen ein Mindestabstand von 100 m bestehen.

Aus diesen Gründen sollen Vergnügungsstätten im vorliegenden Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 78, setzt für den östlichen Teil des Mischgebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und damit den nach § 17 BauNVO 1977 zulässigen Höchstwert fest. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde bei max. einem Vollgeschoss mit 0,5 festgesetzt (s. Anlage 1).

Damit blieb die vorhandene Bebauung unberücksichtigt. Diese ist Teil des historischen Ortskerns von Friesoythe, welcher durch eine kleinteilige Grundstücksstruktur geprägt ist und insbesondere im Bereich der ehemaligen Geschäftsnutzung eine deutlich höhere Bebauungsdichte aufweist.

Für den westlichen Teil des Mischgebietes wurde mit einer GRZ von 0,6 das damals zulässige Höchstmaß überschritten. Dies wurde durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt, da ansonsten das erwartete Stadtbild in diesem zentralen und durch eine kleinteilige Grundstücksstruktur geprägten Bereich nicht erzielt werden könne.

Mit der BauNVO 1990 wurde die zulässige Grundflächenzahl für ein Mischgebiet von 0,4 auf 0,6 erhöht und dieser Wert auch in die derzeit gültige BauNVO 2017 übernommen. Auch mit diesem Wert würde die Nutzung der Grundstücke insbesondere im nordöstlichen Bereich, neben der Abgabe von Teilflächen für den Straßenausbau, nochmals verringert und der vorhandenen und geplanten Bebauung ein zu enger Rahmen gesetzt. Mit der BauNVO 2017 sind die Werte jedoch als Orientierungswerte für Obergrenzen definiert. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der zentralen Lage des Plangebietes wird für den überwiegenden Teil des Mischgebietes (MI 1) daher eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für den südöstlichen, mit einem Wohngebäude bebauten Teilbereich (MI 2) wird dagegen eine Grundflächenzahl von 0,6 für ausreichend erachtet.

Nach der BauNVO 1977 waren Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen konnte somit bisher eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen. Tatsächlich sind die Grundstücke im Plangebiet z.T. vollständig versiegelt.

Mit der jetzigen Planänderung greift die BauNVO von 2017, wonach Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO auf die Grundfläche anzurechnen sind. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, jedoch max. bis 0,8 (Kappungsgrenze), überschritten werden.

Damit würde für die vorhandenen und geplanten Nutzungen ein zu enger Rahmen gesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und bisherigen Nutzungsmöglichkeiten wird im vorliegenden Fall für Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO daher eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einem Wert von 1,0 eingeräumt.

Die Geschosshöhe wird im nördlichen Bereich des Plangebietes (MI 1) auf zwei Vollgeschosse erhöht und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird zur vollständigen Ausnutzbarkeit der GRZ mit einem Wert von 1,6 festgesetzt.

Gleichzeitig soll auch die Höhenentwicklung der Gebäude im MI 1 begrenzt und die Bebauungsmöglichkeiten damit insgesamt an die für das nördlich gelegene Baugebiet getroffenen Festsetzungen angepasst werden. Dort wurde die Firsthöhe bei einer möglichen zweigeschossigen Bebauung auf das Maß von 12,50 m begrenzt. Dieses Maß soll daher auch für das MI 1 zugrunde gelegt werden.

Für das vorliegende Plangebiet wurden jedoch die Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen nicht im ursprünglichen Bebauungsplan, sondern im Rahmen einer separaten Gestaltungssatzung getroffen, welche Teile der Bebauung entlang der Wasserstraße umfasst und für das MI 1 entsprechend angepasst werden sollen (s. hierzu Kap. 3.4).

Im südöstlichen Bereich des Mischgebietes (MI 2) bleibt die Geschosshöhe mit einem Vollgeschoss dagegen unverändert. Da die Geschossflächenzahl nach der BauNVO 2017 nach den Außenmaßen der Gebäude nur in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist, erübrigt sich für das MI 2 die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Mit diesen Festsetzungen bleibt, zusammen mit der durch örtliche Bauvorschrift geplanten Begrenzung der Gebäudehöhen, eine Anpassung der geplanten Bebauung an die umliegende Bebauungsstruktur gewährleistet.

3.3 Bauweise / Baugrenzen / Aufhebung der Stellung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet ist Teil der ursprünglichen Ortslage und des heutigen Stadtkerns von Friesoythe, welche insbesondere entlang der Wasserstraße von noch vorhandenen schmalen Trauf- bzw. Feuergassen geprägt ist. Diese stellen ein erhaltenswertes Element der Fassadengliederung dar. Auch die vorhandene Bebauung im Plangebiet hält zur seitlichen Grundstücksgrenze z.T. keinen oder nur einen verringerten Grenzabstand ein. Sie halten damit weder die geschlossene Bauweise noch den gemäß § 7 Abs. 4 NBauO in Mischgebieten erforderlichen Abstand von $\frac{1}{2} H$ (Höhe des Gebäudes) bzw. mind. 3 m zur Grenze ein.

Nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist eine grenznahe Bebauung der geschlossenen Bauweise zuzurechnen, wenn trotz der Einhaltung des Grenzabstandes auf dem Nachbargrundstück dies noch nicht zu einem - dem

Schutzzweck der Abstandsvorschriften gerecht werdenden - ausreichenden Gebäudeabstand führt¹.

Für die nördlich der Bgm.-Krose-Straße gelegenen Flächen wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 78 entsprechend eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im vorliegenden Plangebiet wurde dagegen eine offene Bauweise festgesetzt und die Bauteppiche stattdessen durch Baulinien, auf die gebaut werden muss, eindeutig begrenzt. Auch zu den Straßenverkehrsflächen, mit denen bereits im Ursprungsplan teilweise in private Grundstücksflächen eingegriffen wird, wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung oder zur Einfassung des öffentlichen Straßenraumes Baulinien definiert, welche im Westen, Norden und Nordwesten der Straßenbegrenzungslinie entsprechen (s. Anlage 1).

Mit dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (MI 1) eine Bebauung geplant, welche im Westen bis an die Grundstücksgrenze herangeführt werden soll. Für das Mischgebiet 1 (MI 1) wird daher mit der Planänderung eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Danach sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

„Bei Eckgrundstücken ist im Regelfall für die Beurteilung einer Grundstücksgrenze als „seitliche“ i.S.d. § 22 Abs. 3 BauNVO die Sichtweise von allen an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen maßgeblich“ (OVG Nds., Urteil vom 16.3.2022 - 1 LB 115/21).

Im vorliegenden Fall war die bisherige Bebauung im nordöstlichen Bereich einseitig teilweise ohne Abstand zur im südöstlichen Bereich vorhandenen Nachbarbebauung auf die Grenze gebaut. Die Nachbarbebauung (MI 2) hält - wenngleich verringerte - Grenzabstände ein.

Für das MI 2 bleibt daher eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der abweichenden Grenzabstände wird jedoch gleichzeitig von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch gemacht, wonach vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen vorgesehen werden können. Im vorliegenden Plangebiet soll, soweit die Gebäude mit Grenzabstand errichtet werden, abweichend von § 5 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ein reduzierter Grenzabstand von 1/4 H (Höhe des Gebäudes) bzw. mind. 3 m zulässig sein.

Die im nordöstlichen Bereich geplante zweigeschossige Bebauung wird entsprechend zurückgenommen. Der Mindestabstand zwischen den Gebäuden kann durch eine Vereinigungsbaulast eingehalten werden, sodass für die hier vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Die Bauteppiche werden mit der vorliegenden Planung zusammengefasst und der überbaubare Bereich, soweit der Mindestabstand von 3 m durch die vor-

¹ Aus: Große-Suchsdorf, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar, 10. Aufl., § 5, Rn 145

handene bzw. geplante Bebauung nicht eingehalten wird oder auch bisher bestehende Baurechte nicht zurückgenommen werden sollen, weiterhin durch Baulinien definiert.

Um für Bauvorhaben jedoch einen gewissen Spielraum offen zu halten und eine Gliederung bzw. Auflockerung der Fassade zu ermöglichen, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass ein Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 0,25 m möglich ist. Auch ein Überschreiten der Baulinien im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 0,25 m soll zulässig sein.

Gleichzeitig wird die Vorgabe der Stellung der baulichen Anlagen für das Plangebiet nicht weiter festgesetzt, um eine flexiblere Grundstücksnutzung zu erreichen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 BauNVO)

Der Innenstadtbereich von Friesoythe wurde bei den Kampfhandlungen am Ende des Zweiten Weltkrieges zu ca. 90 % zerstört. Beim Wiederaufbau wurde insbesondere entlang der Wasserstraße der Baubestand im Wesentlichen auf den alten, vorher vorhandenen Grundrissen wiedererrichtet.

Für Teile der Bebauung an der Wasserstraße wurden im Rahmen einer eigenständigen Gestaltungssatzung örtliche Bauvorschriften formuliert. Die Gestaltungssatzung wurde am 29.09.1986 beschlossen und wird räumlich im Norden durch die Bgm.-Krose-Straße begrenzt. Damit bezieht sie am nördlichen Rand auch die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes mit ein, wenngleich die Flächen angrenzend zur Wasserstraße bislang keiner Neubebauung zugeführt wurden.

Ziel der Satzung ist die Erhaltung historischer Bauformen und die Harmonisierung der Bauentwicklung. In der Satzung wurden insbesondere Gestaltungsregelungen zur Beschaffenheit der Dächer, Außenwände und Öffnungen getroffen sowie die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Darüber hinaus wurden auch Regelungen zur Einfriedung von Grundstücken und zu Werbeanlagen definiert (s. Anlage 3).

Nach der Gestaltungssatzung sind die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet auf ein Vollgeschoss und die Trauf- und Firsthöhe auf max. 3,30 m bzw. 10,0 m beschränkt. Dies soll für den südöstlichen Bereich des Plangebietes (MI 2) weiter Bestand haben.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (MI 1) soll mit der vorliegenden Planänderung dagegen eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zugelassen und die Bebauungsmöglichkeiten an das auch nördlich der Bgm.-Krose-Straße zulässige Maß angepasst werden. Bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung wurde in anderen Bereichen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 78 die maximale Firsthöhe auf 12,5 m begrenzt. Dieses Maß wird daher auch für das MI 1 zugrunde gelegt und festgesetzt, dass abweichend zu § 2 „Traufhöhe/Firsthöhe“ der „Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für Teilbereiche der Wasserstraße“ vom 29.09.1986 die Traufhöhe

bei einer zweigeschossigen Bauweise das Maß von 7,0 m und die Firsthöhe das Maß von 12,50 m nicht überschreiten dürfen.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen wird modifiziert auf die Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper bezogen.

Die übrigen „Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für Teilbereiche der Wasserstraße“ sind weiterhin gültig und anzuwenden (s. Anlage 3). Damit sind im Plangebiet für die Hauptgebäude u.a. nur Satteldächer mit Dachneigungen von 45-50° in braunen, rotbraunen und anthrazitfarbenen Dachpfannen zulässig und die Außenwandflächen als rotes bis rotbraunes unglasiertes Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Für das Plangebiet wurden grünordnerische Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen. Das Gebiet ist Teil des Stadtkerns von Friesoythe. Die Flächen sind bebaut und fast vollständig versiegelt. Aus diesem Grund werden grünordnerische Festsetzungen auch jetzt nicht getroffen.

3.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an vorhandene Straßenzüge (Wasserstraße, Bgm.-Krose-Straße, „Hinter der Post“) an, über welche die vorhandene Bebauung erschlossen ist. Eine ergänzende oder eine Neubebauung kann ebenfalls direkt über die vorhandenen Straßen erschlossen werden. Die Straßen haben Anbindung an das weitere örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Sichtdreieck

Im Stadtkern von Friesoythe ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h begrenzt. Im Einmündungsbereich der Wasserstraße und der Straße „Hinter der Post“ in die Bgm.-Krose-Straße werden daher Sichtfelder gemäß RAST06 in einer Größe von 3/30 m dargestellt. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt als Teil des Stadtzentrums einen vollständig bebauten und technisch erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 78 berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung bleibt das Plangebiet hinsichtlich der Art der Nutzung als Mischgebiet unverändert erhalten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für den nördlichen Teil des Plangebietes ausgeweitet und an die Möglichkeiten der nördlich gelegenen Bebauung angepasst.

Die bislang geteilten und vollständig durch Baulinien definierten Bauteppiche werden zusammengefasst und teilweise durch Baugrenzen ersetzt. Nach Süden wird ein größtenteils offener Bauteppich festgesetzt, um hier Möglichkeiten für eine Bebauung durch Tausch oder Veräußerung zu eröffnen.

Auswirkungen ergeben sich durch die im MI 1 geplante Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe und die geringeren Gebäudeabstände insbesondere für die daran südlich angrenzende Bebauung. Diese ist jedoch Teil des historischen Stadtkerns, welcher insgesamt von geringen Grenzabständen (Traufgassen) geprägt ist. Zu dieser Bebauung grenzt das MI 1 im Norden an.

Zur Bebauung im MI 2 werden die Mindestabstände durch eine Vereinigungsbaulast gewahrt. Zum Gebäude Wasserstraße Nr. 24 A wird der Bauteppich im Südwesten mit einer Bautiefe von unverändert 9 m festgesetzt.

Trotz der Unterschreitung der üblichen Grenzabstände ergeben sich im Vergleich zur derzeit möglichen Situation in Bezug auf eine Verschattung und die Belichtung und Belüftung der Räume der angrenzenden Gebäude damit kaum zusätzliche Beeinträchtigungen.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang vollständig als Baugebiet festgesetzten Teil innerhalb des Stadtkerns von Friesoythe dar.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 1.120 qm großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 78. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,6 insgesamt

ca. 840 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt und aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Individuen jedoch sicher auszuschließen, dürfen Rückbau- oder Abrissarbeiten jedoch nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Friesoythe sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtkern von Friesoythe. Geplante Tiefbauarbeiten sind daher im Vorfeld der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg mitzuteilen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet“.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Zudem ist § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten.

6 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 02.05.2023 bis 02.06.2023 öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

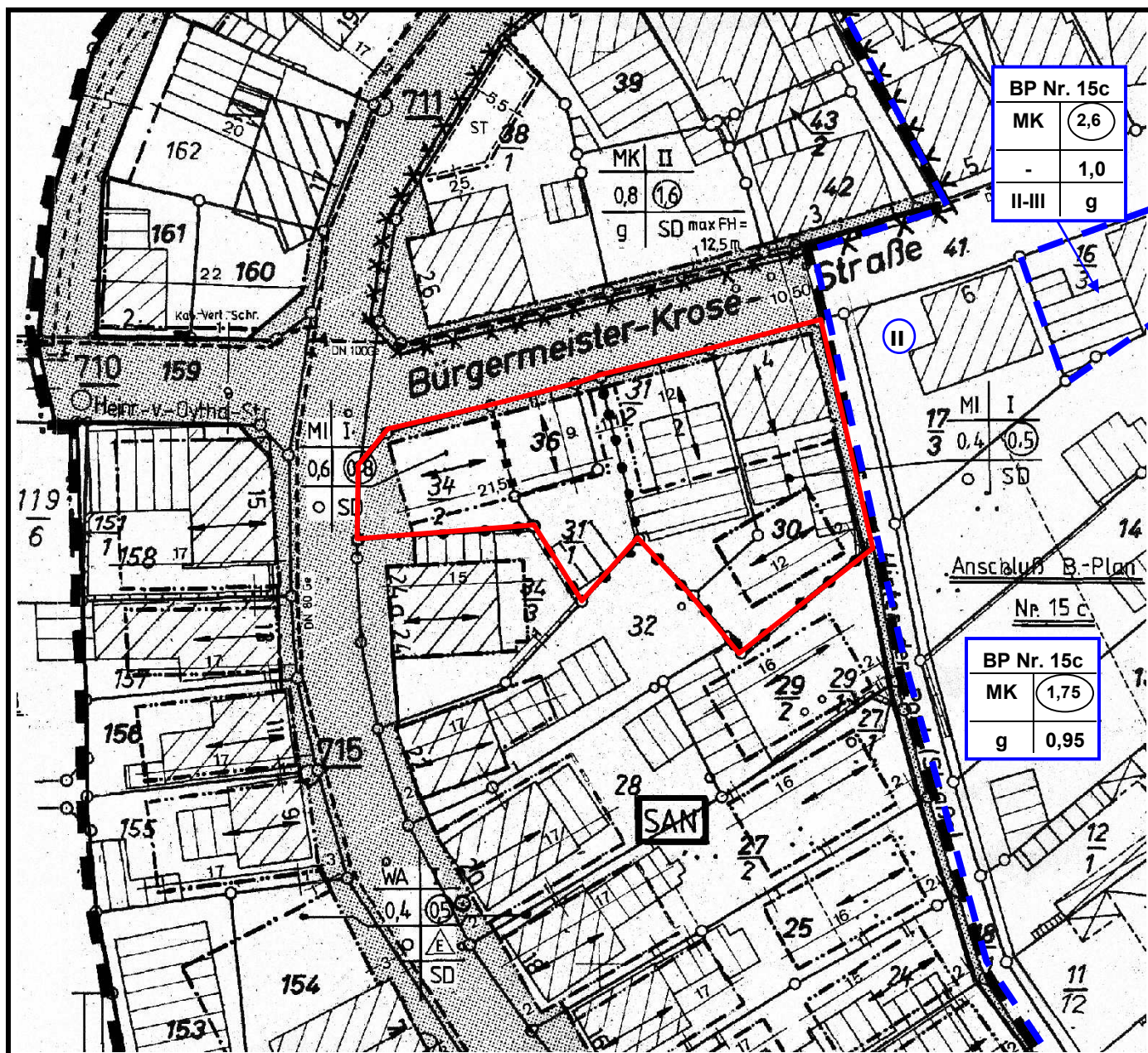
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 78 und 15c
2. Bestehende Nutzungsstruktur
3. „Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für Teilbereiche der Wasserstraße“ vom 29.09.1986

**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 78
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15c

Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 78 und 15c:

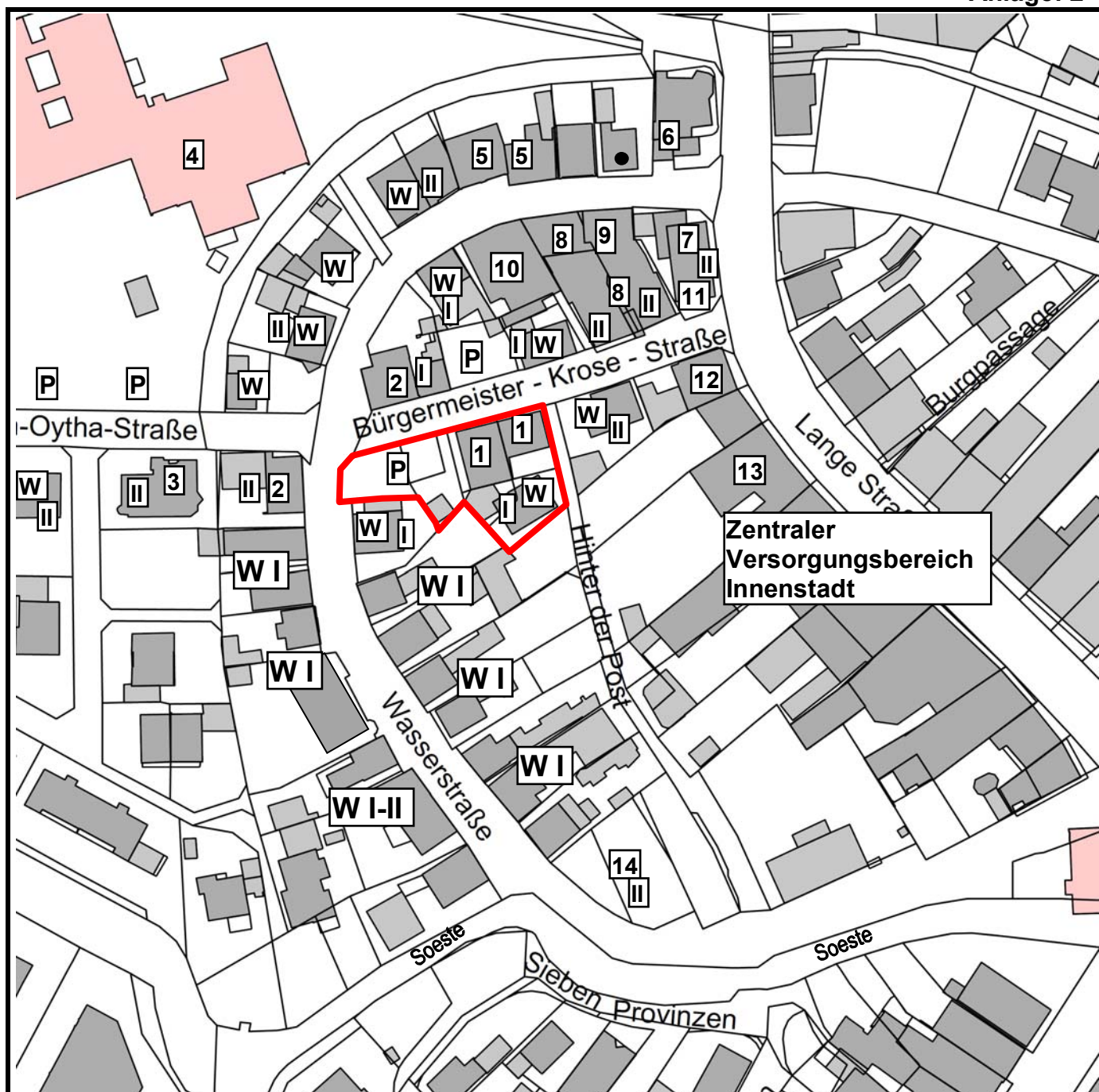
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,6 Grundflächenzahl (0,8) Geschossflächenzahl
- I / II Zahl der Vollgeschosse (II) zwingend
- o / g offene / geschlossene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- FH maximale Firsthöhe
- Straßenverkehrsfläche

Stadt Friesoythe

Anlage 1
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 78,
 1. Änderung

Zeichnerische
 Festsetzungen in den
 Bebauungsplänen Nr. 78
 und Nr. 15c,

- unmaßstäblich -

**Legende:**

— Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung

Bestehende Nutzungen:

- W Wohngebäude
I II Geschossigkeit
WI Bereich mit Wohngebäuden, eingeschossig
P Parkplatz

- 1 Lager (ehem. Zweirad, Reha)
 2 Begegnungsstätten Caritas
 3 Arzt
 4 St. Marien-Hospital
 5 Physiotherapie
 6 Textil
 7 Bar/Lounge
 8 Zahnzentrum

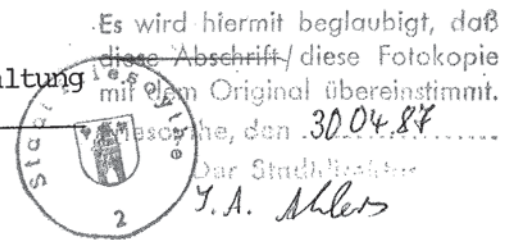
- 9 Ästhetikzentrum
 10 Raumausstatter
 11 Kfz-Sachverständiger
 12 Sanitätshaus
 13 Uhren/Schmuck/Optiker
 14 IT, Sozialpsychiatrische Tagesstätten
 ● Leerstand

Stadt Friesoythe

Anlage 2
 der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 78,
1. Änderung

Bestehende
Nutzungsstruktur
M 1 : 1.500

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung
der Stadt Friesoythe



Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. Seite 259), zuletzt geändert durch das 5. Gesetz zur Änderung der NBauO vom 11.04.1986 (Nds. GVBl. Seite 103), und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. Seite 229), hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am 22.2.88 folgende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Übersichtsplan (Maßstab 1 : 1 000), der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet.

§ 2

Traufhöhen, Firsthöhe

- (1) Die Traufhöhen, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, dürfen das Maß von 3,30 m nicht überschreiten; sie müssen jedoch mindestens 2,60 m betragen. Der waagerecht zu messende Dachüberstand darf nicht mehr als 0,60 m betragen.
- (2) Die Firsthöhe der Gebäude darf höchstens 10,00 m, gemessen von der an der straßenseitigen Grundstücksfläche vorhandenen Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, betragen.

§ 3

Außenwandflächen

- (1) Die Außenwandflächen der Gebäude sind als rotes bis rotbraunes unglasiertes Sicht- oder Verblendermauerwerk zu errichten. Als rot bis rotbraun gelten die Farbtöne der Farbreihen orange (RAL-Ziffern 2000 - 2008) und rot (RAL-Ziffern 3000 - 3018) der RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR).

§ 4

Dachformen, Dachneigungen und Dachfarbe

- (1) Zulässig sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 45° bis 50°. Die Dacheindeckung hat mit braunen, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen aus Ton oder Beton zu erfolgen. Als rotbraun, braun oder anthrazitfarben gelten alle Farbtöne der Farbreihen rot, grau und braun der RAL-Farben. Abweichungen von dieser Vorschrift sind zulässig, sofern in die von außen sichtbaren Dachflächen Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen. Dacheinschnitte, z. B. Loggien, sind nicht zulässig. Dachabschleppungen dürfen nur in gerader Verlängerung des Hauptdaches (gleiche Dachneigung) erfolgen.
- (2) Nebengebäude sind mit einem Flachdach bzw. Satteldach bis höchstens 35° Dachneigung zulässig. Als Nebengebäude gelten auch Garagen. Die Vorschriften des § 12 NBauO bleiben unberührt.
- (3) Die Dachneigung der Dachaufbauten darf nicht weniger als 35° betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten je Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebelmauerwerk muß mindestens 2,00 m betragen. Die Vorderkante der Dachaufbauten muß mindestens 0,70 m vom traufseitigen Außen Außenmauerwerk zurückbleiben. Dieser Abstand gilt ebenfalls für Dachflächenfenster. Die Verkleidung der Dachaufbauten darf nur in dem dazugehörigen Dachfarbton oder aus Holz erfolgen. Die Vorschriften der NBauO bleiben unberührt.

§ 5

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die maximale Firsthöhe der Nebengebäude und Garagen beträgt 4 m bei Satteldächern und die Traufhöhe 3 m bei Flachdächern; jeweils gemessen von der Oberkante des Geländes.
- (2) Nebengebäude und Garagen dürfen nicht aus Metall, Zementasbestplatten oder Kunststoffplatten hergestellt werden.

§ 6

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen und zugehörige Türen sind erst zulässig in einem Abstand von 5 m hinter der Baulinie. Einfriedungen dürfen nur aus Holz oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1 m, gemessen ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, errichtet werden.

§ 7

Fensteröffnungen, Türen

- (1) Fenster sind nur in aufrechtstehenden, rechteckigen Formaten mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe von mindestens 1 : 1,5 bis höchstens 1 : 1,7 zulässig.
- (2) Türöffnungen dürfen das Verhältnis von Breite zu Höhe von 1 : 2 nicht überschreiten.
- (3) Fensterbänder sind unzulässig. Die Fenster müssen untereinander und von der Gebäudekante mindestens einen Abstand von 0,60 m haben.
- (4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Senkrechte Teilungen (Pfeiler oder Sprossen) von Schaufenstern müssen mindestens alle 1,50 m erfolgen. Die trennenden Stützpfeiler und Wandflächen müssen bündig mit der übrigen Fassade sein.

§ 8

Werbeanlagen

- (1) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Betriebsstätte ist eine Werbeanlage zulässig.
- (2) Je Gebäude ist eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage nur zulässig, wenn die Außenkante des Auslegers nicht mehr als 0,70 m von der Fassade absteht und die Ansichtfläche nicht mehr als 0,50 m x 0,50 m beträgt.

- (3) Eine auf der Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn die Werbeanlage nicht länger als 1/4 der Fassadenbreite ist, die Höhe 0,50 m und die Tiefe (Auskragung) 0,15 m nicht übersteigt.
- (4) Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf und über Dachflächen und Traufen sowie Firsten.

§ 9

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung, wer eine Maßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 8 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

§ 10

Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems in Kraft.

Friesoythe, den 29. September 1986

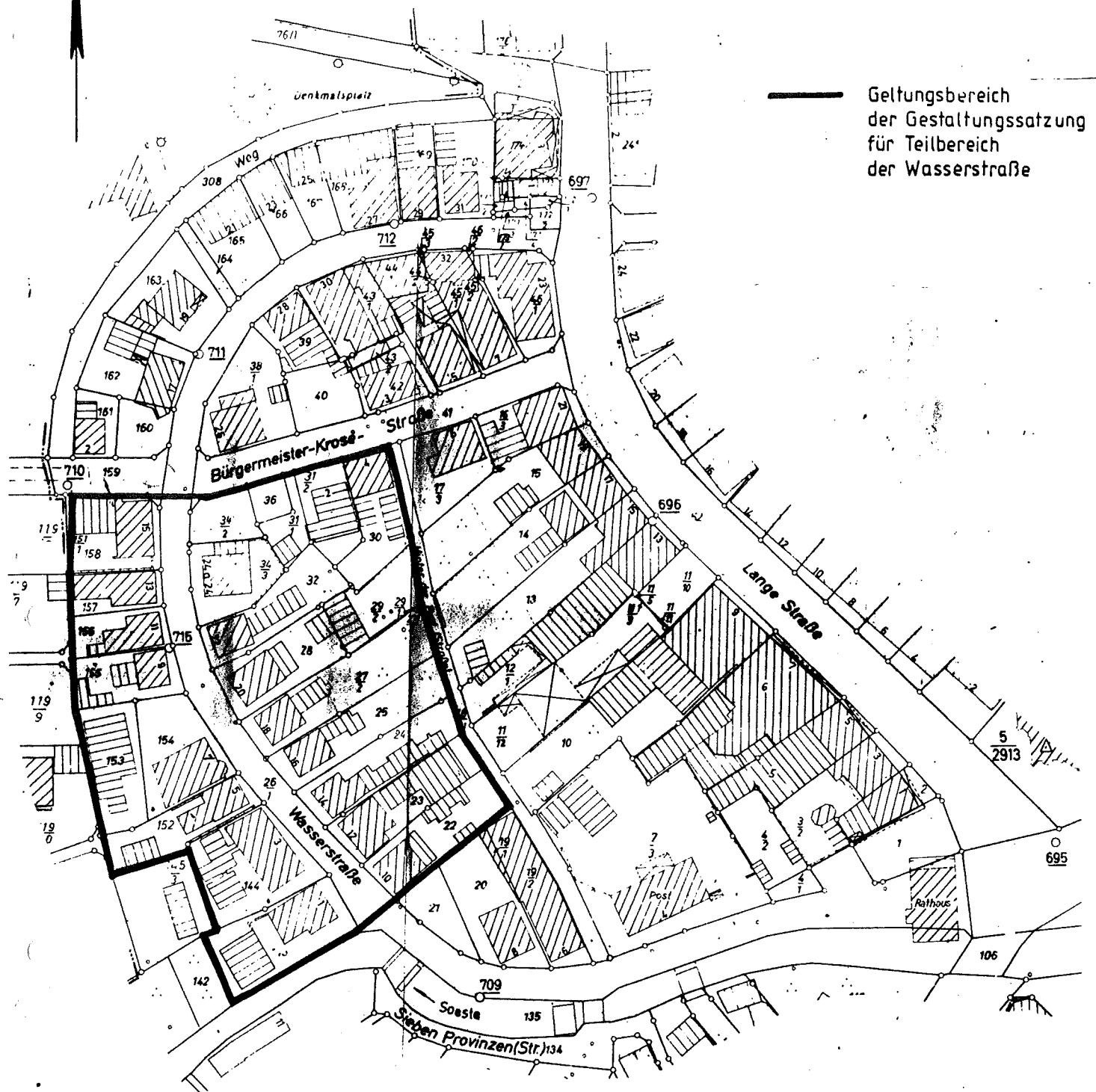
STADT FRIESOYTHE

(Niehaus)

Bürgermeister

(Habrock)

Stadtdirektor



— Geltungsbereich
der Gestaltungssatzung
für Teilbereich
der Wasserstraße

Gemeinde Friesoythe
Gemarkung "
Flur 22
Maßstab 1:1000

Herausgegeben Katasteramt Cloppenburg 1980
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 14.10.1980
durch Katasteramt Cloppenburg Az P 91/1980

Überprüft

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters
und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie
Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.1.1980).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen
Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in
die Ortschaften ist einwandfrei möglich.

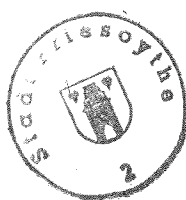
Cloppenburg, den

1980

(L S)

Verm. Direktor

Begründung zur
örtlichen Bauvorschrift über die
Gestaltung der Stadt Friesoythe



Es wird hiermit beglaubigt, daß
~~diese Abschrift~~/ diese Fotokopie
mit dem Original übereinstimmt.
Friesoythe, den 30.04.87.....

Der Stadtdirektor
J. A.

M. A.

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan Nr. 78 "Beiderseits der Wasserstraße" umfaßt einen Bereich des eigentlichen Stadtkernes von Friesoythe. Die Wasserstraße in ihrer jetzigen Führung ist im Laufe der Jahrhunderte seit der Gründung der Stadt Friesoythe nachweislich erhalten geblieben. Für den Bereich südlich der Heinrich-von-Oytha-Straße/Bürgermeister-Krose-Straße hat sich auch das Stadtbild, so wie es sich in der Stellung der Gebäude und in dem Grundstückszuschnitt darstellt, nicht grundlegend geändert.

In den letzten Tagen des 2. Weltkrieges ist die Stadt Friesoythe bei den Kampfhandlungen im Innenstadtbereich zu ca. 90 % zerstört worden. Beim Wiederaufbau ist in dem Bereich, der im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt ist, der Baubestand im wesentlichen auf den alten, vorher vorhandenen Grundrissen, wiedererrichtet worden. Dadurch sind die nach heutigem Landesrecht zu fordernden Grenzabstände nicht vorhanden.

Um das Stadtbild in diesem Bereich in seiner Art zu erhalten, ist der Erlaß der örtlichen Bauvorschrift vorgesehen. Voruntersuchungen durch das Nieders. Institut für Denkmalpflege haben ergeben, daß das im Geltungsbereich der neuen Bauvorschrift liegende Gebiet sich in seiner historischen Form erhalten hat.

2. BEGRÜNDUNG ZU § 2

Die Festsetzungen erfolgen, um zu gewährleisten, daß neue Bauvorhaben sich in das vorhandene Stadtbild einpassen und somit den Charakter des Gebietes erhalten. Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift sind fast ausschließlich nur eingeschossige giebelständige Häuser vorhanden. Es handelt sich hierbei um eine Bebauung, so wie sie auch vor der Zerstörung der Innenstadt durch den 2. Weltkrieg vorhanden war. Während bei dem Wiederaufbau des übrigen Stadtkernes sich die Bauart und Bauweise gegenüber dem früheren Zustand verändert hat, ist das Straßenbild in der Wasserstraße im wesentlichen unverändert geblieben. Neben dem bisherigen Grundstückszuschnitt ist auch der vorhandene Gebäudebestand wie vor dem Kriege vorhanden aufgebaut worden.

3. BEGRÜNDUNG ZU § 3

§ 3 bestimmt die zu verwendenden Materialien für die Außenwandflächen. Hierbei wurden die Grundmaterialien aus den bestehenden Gebäuden übernommen. Um jedoch einen Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche zu belassen, sind ergänzende Materialien für einzelne Teilbereichsflächen zulässig.

4. BEGRÜNDUNG ZU § 4

Dieser § regelt die Frage der Dachformen, der Dachneigungen und der Dachfarbe. Zulässig sind nur Satteldächer in der angegebenen Dachneigung, wobei bei den Nebengebäuden zusätzlich Flachdächer vorgesehen sind. Die Festsetzung der Dachformen spiegelt das vorhandene Bild im Bereich der Bebauung wieder. Da es Ziel der Stadt Friesoythe ist, die Bebauung in ihrer jetzigen Art in diesem Bereich zu erhalten, ist diese Festsetzung getroffen worden. Andere Dachformen würden das vorhandene Straßensbild zerstören. Die vorgeschriebene Dachneigung orientiert sich ebenfalls an dem vorhandenen Bestand. Durch die Ausnahmegvorschrift, daß Abweichungen von der vorgeschriebenen Dacheindeckung beim Einbau von Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik zulässig sind, soll den Problemen der Energieverknappung Rechnung getragen werden.

Die zulässige Farbe der Dacheindeckung spiegelt den vorhandenen Zustand wieder.

5. BEGRÜNDUNG ZU § 5

Die Regelungen im § 5 stellen sicher, daß die Zielsetzung der Planung durch eine untergeordnete Anordnung und Gestaltung von Nebengebäuden gegenüber den Hauptgebäuden nicht beeinträchtigt wird. Diesem Zweck dienen auch die Regelungen im Abs. 2, die bestimmte Materialien ausschließen.

6. BEGRÜNDUNG ZU § 6

§ 6 bezieht sich auf die Einfriedigung der Grundstücke. Die Stadt Friesoythe hat für die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes einen verkehrsberuhigten Ausbau vorgesehen, wobei die öffentliche Verkehrsfläche bis

an die Gebäude herangeführt wird. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz auf den Grundstücken würden Einfriedigungen, die vor dem festgesetzten Abstand errichtet würden, das Straßenbild zerstören. Die Festsetzung, daß Einfriedigungen nur als Holz oder Hecken bestehen dürfen, dient dazu, der besonderen Eigenart dieses Gebietes Rechnung zu tragen.

7. BEGRÜNDUNG ZU § 7

Die Gebäude sind beim Wiederaufbau zwar in der Gebäudestellung, Gebäude- und Dachform entsprechend dem vor der Zerstörung vorhandenen Zustand errichtet worden; jedoch entsprechen die Fenster- und Türformate nicht der Vorkriegsgestaltung. Da aber auch die Fenster- und Türformate den städtebaulichen Zustand des Straßenbildes vor der Zerstörung entsprechen soll, sind die Festsetzungen des § 7 getroffen worden.

8. BEGRÜNDUNG ZU § 8

Der Bereich, der von der örtlichen Bauvorschrift erfaßt wird, wird gekennzeichnet von einer fast ausschließlichen Wohnbebauung. Wie bereits mehrfach erwähnt, spiegelt sich in diesem Bereich das Stadtbild, wie es vor der Zerstörung im 2. Weltkrieg vorhanden war, wieder. Die Grundstücke werden fast ausschließlich für eine Wohnbebauung genutzt. Da es erklärtes Ziel der Stadt Friesoythe ist, den Charakter des Gebietes zu erhalten, sind die Vorschriften über die Errichtung von Werbeanlagen aufgenommen worden. Werbeanlagen sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch die getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, daß neu entstehende Werbeanlagen das vorhandene Stadtbild nicht stören können.

Friesoythe, den 29. September 1986

STADT FRIESOYTHE

(Niehaus)
Bürgermeister

(Habrock)
Stadtdirektor

Diese Begründung war der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung beim Beschluß über die öffentliche Auslegung vom 30.05.1985 beigelegt.

Friesoythe, den 29.09.1986

(Niehaus)
Bürgermeister

(Habrock)
Stadtdirektor

Die Entwurfsbegründung hat mit der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung in der Zeit vom 21. Aug. 1985 bis 24. September 1985 aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom 10.08.1985 öffentlich ausgelegt.

Friesoythe, den 17. 10. 1986

H a b r o c k
Stadtdirektor.

Diese Begründung war der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung beim Satzungsbeschluß am 29.09.1986 beigelegt.

Friesoythe, den 29.09.1986

(Niehaus)
Bürgermeister

(Habrock)
Stadtdirektor

Begründung ausgearbeitet:

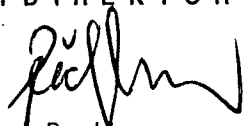
Friesoythe, 8. Juli 1983/29. November 1984

STADT FRIESOYTHE

DER STADTDIREKTOR

60 - Bauamt

im Auftrage:


Beckmann