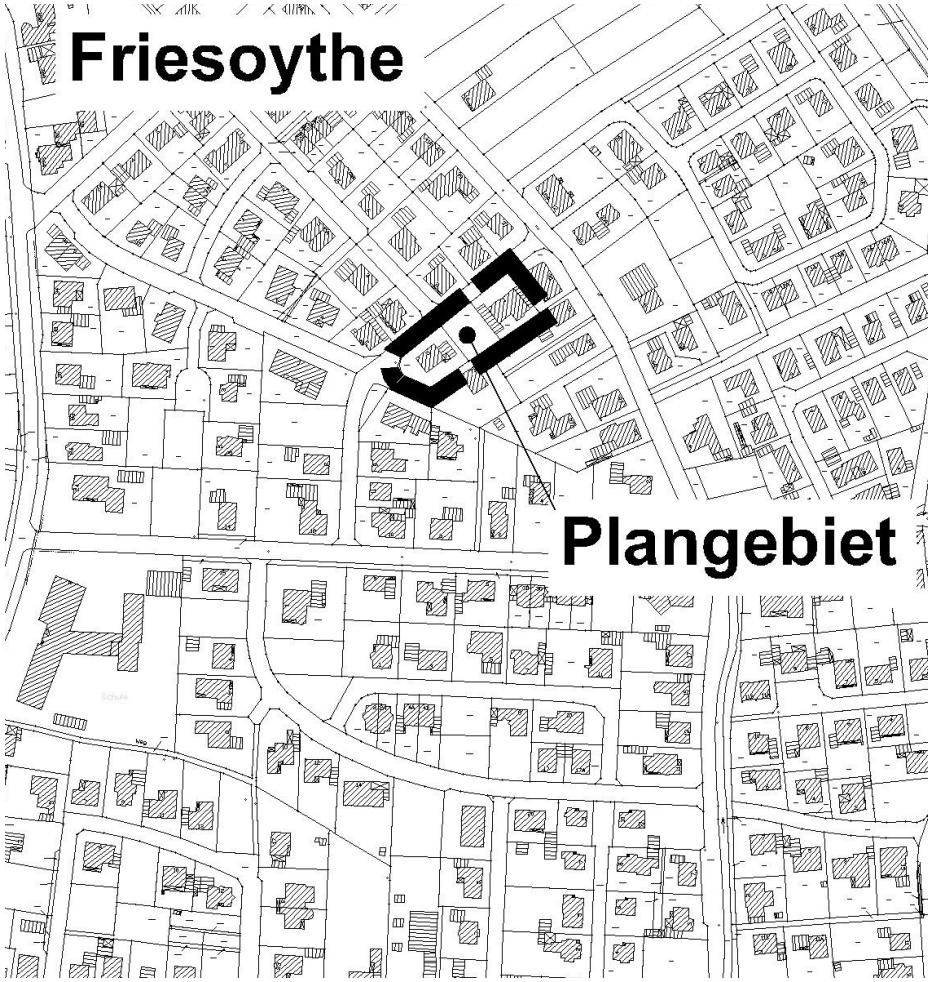
STADT
FRIESOYTHE
DER BÜRGERMEISTER

B e g r ü n d u n g
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 36
„Am Koppelweg“
der Stadt Friesoythe

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Bearbeitet durch den
Fachbereich 3 – Stadtentwicklung
der Stadt Friesoythe

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes	**3**
2 Planungsziele und Vorgaben	**3**
2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung	3
2.2 Beschleunigtes Verfahren	3
2.3 Örtliche Gegebenheiten und bisher bestehende Festsetzungen	5
3 Geplante Festsetzungen	**5**
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baulinien / Baugrenzen	5
4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	**5**
5 Erschließung / Ver- und Entsorgung	**6**
6 Hinweise	**6**
7 Verfahren	**7**

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Koppelweg“ liegt im engeren Stadtbereich der Stadt Friesoythe, östlich der L 832 – Barßeler Straße.

Das vorliegende Plangebiet der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 63/3 (630 m²), 63/5 (473 m²) und 63/6 (631 m²) der Flur 19 Gemarkung Friesoythe.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist Teil des Stadtkerns von Friesoythe. In dem seit dem 26. Juli 1974 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Friesoythe ist der Geltungsbereich der 1. Änderung als Kinderspielplatz (Flurstück 63/5) bzw. als „Allgemeines Wohngebiet“ (Flurstücke 63/3 und 63/6) festgesetzt. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde der Kinderspielplatz in der Örtlichkeit zunächst hergerichtet, wird aber seit Jahren nicht mehr genutzt und nicht unterhalten.

Gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 3 sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, der alten und behinderten Menschen sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch die Bereitstellung geeigneter Flächen um den Spielbedürfnissen der Kinder zu entsprechen. Die Stadt Friesoythe stellt daher die öffentlich zugänglichen Spielplätze und Rasenspielflächen der nahe liegenden Realschule, der ehemaligen Hauptschule sowie der Ludgerischule (Grundschule) zur Verfügung. Weiterhin bietet die verkehrsberuhigt ausgebauten Straßen im Umfeld (Spielstraßen) Gelegenheit zum Spielen. Die Stadt Friesoythe ist der Auffassung, dass sie durch die Bereitstellung größerer Spielplatzeinheiten (z. B. Schulhöfe mit entsprechender Geräteausstattung, die von der Stadt überwacht und instand gehalten werden können, dem Spielbedürfnis und vor allen Dingen der Sicherheit der Kinder am ehesten gerecht wird.

Da seitens der Einwohner im Umfeld des Spielplatzes an der Herrichtung und Unterhaltung kein Interesse besteht, plant die Stadt Friesoythe die Aufhebung des Spielplatzes und Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01. Januar 2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der

Innenentwicklung“ neu eingeführt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt 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 m²
  b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², 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 einen Teilbereich von ca. 1.734 m² des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 36.

Das Plangebiet ist als Teil des Stadtkerns von Friesoythe insgesamt von Wohnbebauung umgeben.

Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall erheblich unterschritten. Auch ein sonstiger 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 genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind somit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bisher bestehende Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 36 umfasst mit seinem Geltungsbereich einen Teilbereich des Stadtkerns von Friesoythe und trat am 26. Juli 1974 in Kraft. Der Bebauungsplan setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich insgesamt als „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Bereich der 1. Änderung sollen entsprechend der Festsetzungen der angrenzenden Grundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 36 setzt für die angrenzenden Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei zulässiger II-geschossiger Bauweise fest.

Diese Festsetzungen sollen auch für den Bereich der bisherigen Spielplatzfläche gelten.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baulinien / Baugrenzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für die Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Diese soll auch für den Änderungsbereich gelten.

Zur eindeutigen Festsetzung der Baugrenzen wurden die an den bisherigen Kinderspielplatz westlich und östlich angrenzenden Grundstücke in den Änderungsbereich einbezogen.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bislang als Spielplatz bzw. als Allgemeines Wohngebiet genutzten Siedlungsbereich dar, der vollständig bebaut ist. Grünordnerische Festsetzungen wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 36 für den Änderungsbereich nicht getroffen. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Nach § 21 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 § 1 a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung der Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Nach § 13 a Abs. 4 i. V. m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB (BauGB in der seit dem 01. Januar 2007 geltenden Fassung) 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 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 1.734 m² großen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich. Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Friesoythe sind im Plangebiet keine Baudenkmäler und / oder denkmalgeschützte Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:
„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

7 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 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 . . . . . bis . . . . . öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom . . . . . .

Friesoythe,

Johann Wimberg