



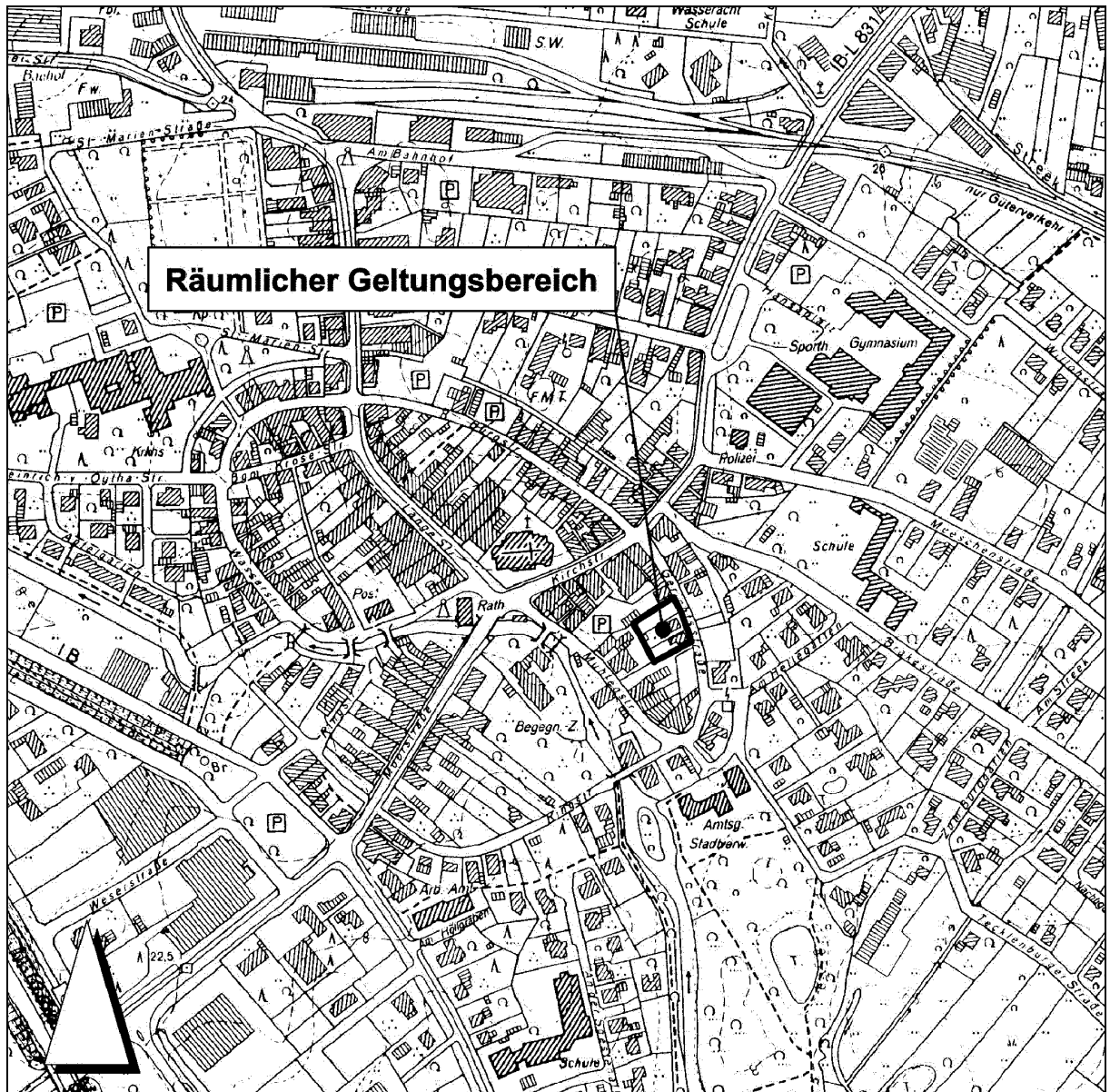
Stadt Friesoythe

Begründung

Bebauungsplan Nr. 47.2 „Rechts der Kirchstraße“

2. Änderung

(Verfahren nach § 13 a BauGB)



Inhaltsverzeichnis:

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Aufstellungsbeschluß und Verfahren	3
1.3	Lage im Raum und Geltungsbereich	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	Flächennutzungsplanung	4
2.2	Bebauungsplanung und Bebauungsplan Nr. 47	5
3	BESTANDSSTRUKTUREN	6
3.1	Bestehende Nutzungen	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Altlasten	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
4.1	Bauliche Nutzung.....	6
4.2	Erschließung	8
4.3	Spielplatz	9
5	UMWELTPRÜFUNG / EINGRIFFSREGELUNG.....	9
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	10
7	HINWEISE.....	10
7.1	Baunutzungsverordnung	10
7.2	Bodenfunde	10
7.3	Altablagerungen.....	10

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 47 wurde Ende der 80er Jahre aufgestellt. Der wesentliche Anlass für das damalige Verfahren war die Durchführung der Innenstadtsanierung.

Eine 1. Änderung wurde in 2000 durchgeführt, da die bauliche Entwicklung im südlichen Planbereich (d. h. im Änderungsbereich) teilweise zu anderen Ausnutzungskennziffern geführt hat, als dies in dem Bebauungsplan vorgesehen war.

Die jetzt vorliegende 2. Änderung wird erforderlich, um ein zwar der generellen Zielsetzung folgendes Bauvorhaben zu ermöglichen, welches aber in einer ganzen Reihe von Vorgaben des B-Plans überwiegend geringfügig abweicht; hierdurch war die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht mehr möglich.

1.2 Aufstellungsbeschluß und Verfahren

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47.2 „Rechts der Kirchstraße“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

1.3 Lage im Raum und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die neugebildeten Flurstücke 89/9 und 90/5 in einem mittleren, westlich von der Gerichtsstraße liegenden Bereich. Es hat eine Größe von ca. 1.320 m².

Der Änderungsbereich überlagert sowohl den B-Plan Nr. 47 in seiner Ursprungsfassung als auch einen Teil des Bereiches, für den in 2000 eine 1. Änderung durchgeführt wurde.

Das hier liegende Sanierungsgebiet wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Abb.: Überschneidung des Änderungsbereiches 2. Änderung mit Ursprungsplan und 1. Änderung



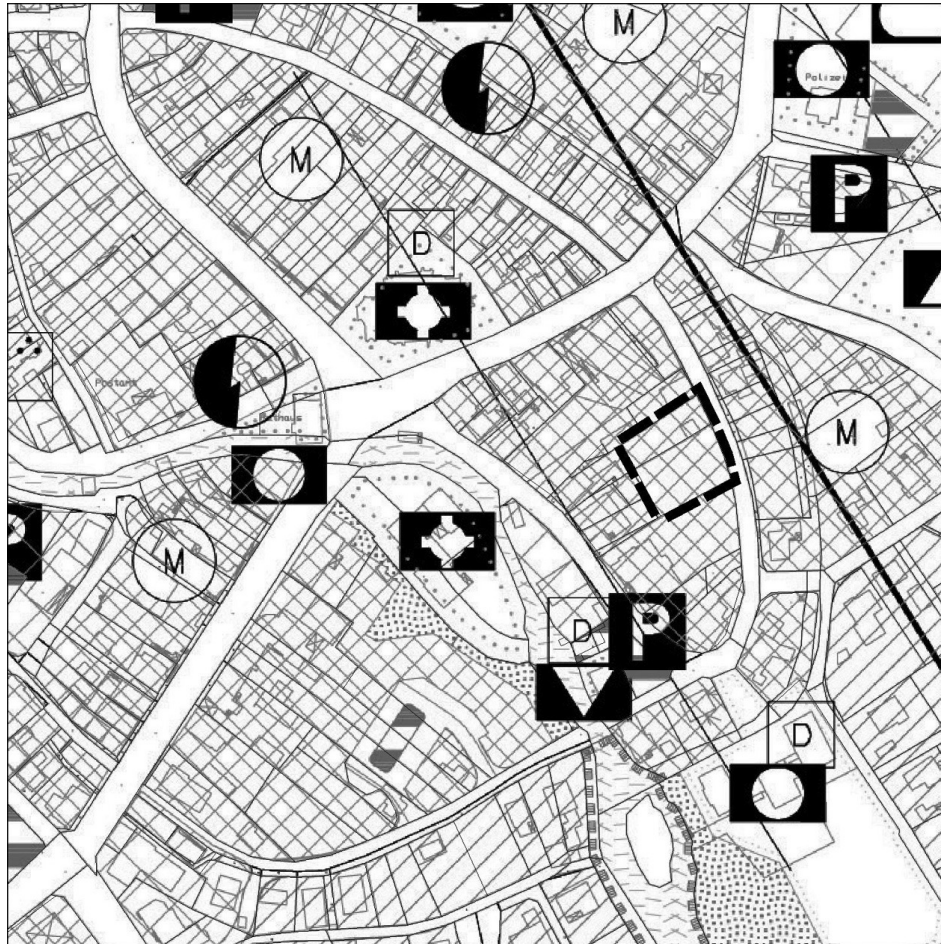
Die genaue Lage und Ausdehnung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Auf dem Deckblatt der Begründung befindet sich ein Übersichtsplan.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 / 1996 stellt für das Plangebiet im gemischte Baufläche dar. Im östlichen Geltungsbereich ist zudem ein Spielplatz und eine Grünfläche dargestellt.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe; Lage des B-Plan Änderungsgebietes ist gekennzeichnet



Aus dem im FNP dargestellten „Gemischten Bauflächen“ wurde das im B-Plan Nr. 47 festgesetzte „Kerngebiet“ entwickelt; hieran ändert sich durch die vorliegende 2. Änderung nichts.

2.2 Bebauungsplanung und Bebauungsplan Nr. 47

Das Plangebiet ist weitestgehend von verbindlichen Bauleitplänen umgeben. Im Südosten schließt sich der Bebauungsplan Nr. 35 an. Im äußersten Südwesten der Bebauungsplan Nr. 49 „Südlich der Ringstraße“, dann westlich der Soeste der Bebauungsplan Nr. 15d „Moorstraße“ und nördlich der Bebauungsplan Nr. 47.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestehende Nutzungen

Der Änderungsbereich stellt sich als größere „Baulücke“ im mittelalterlichen Stadtkern dar. nennenswerte ältere Gebäude sind jedoch in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht mehr vorhanden. Die benachbarte Bebauung entstammt der jüngeren Vergangenheit.

Im Innenbereich von Mühlen- und Gerichtsstraße befindet sich ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit einer großen Stellplatzanlage. Südlich schließt sich im Kurvenbereich ein älteres Gebäude an, in dem sich im Erdgeschoß eine Gaststätte befindet. Östlich der Gerichtsstraße befinden sich mehrere unbebaute Grundstücke, südlich schließen sich zwei ältere Ein- und Zweifamilienhäuser an.

An Grünstrukturen sind neben den teilweise noch vorhandenen Gärten das Baumtor zum Rathaus sowie einige Bäume zu nennen.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Gerichtsstraße erschlossen.

3.3 Altlasten

Für das Plangebiet und einem Umkreis von 500 m liegen derzeit keine Kenntnisse über Altlasten vor.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich wird mit Ausnahme der geringfügigen Erweiterung des Bereiches, in dem Vergnügungsstätten zulässig sind, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung an der Festsetzung „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO festgehalten. Abgesehen von der Tatsache, dass insbesondere die Problematik des „Spielhallen-Unwesens“ für die Revitalisierung der Innenstädte kaum noch bemerkbar und damit der in den 80-er und 90-er Jahren notwendige planungsrechtliche Steuerungsbedarf in den Hintergrund getreten ist, wird die geringfügige Erweiterung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten für unwesentlich gehalten. Aufgrund des absehbar zusammenhängend entstehenden Bau-

körpers wäre eine durch das Gebäude verlaufende Nutzungsgrenze ohnehin weder richtig nachvollziehbar noch vernünftig vollziehbar.

Außerdem werden mit Ausnahme der GFZ (Geschossflächenzahl) sämtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übernommen. Da im Änderungsbereich eine einheitliche Bebauung angestrebt werden soll, wird die GFZ auf den Wert 2,0 angehoben. Dieses bedeutet lediglich für das nördliche Drittel des Planbereiches eine Anhebung von 1,75 auf 2,0. Hochgerechnet für den gesamten Änderungsbereich ergibt sich eine Steigerung der maximal zulässigen Geschossfläche von gerundet $(480 \text{ m}^2 * 1,75) + (840 \text{ m}^2 * 2,0) = 2.520 \text{ m}^2$ auf $(480 \text{ m}^2 * 2,0) + (840 \text{ m}^2 * 2,0) = 2.640 \text{ m}^2$, d.h. knapp 5 %. Abgesehen von der Tatsache, dass hierdurch das städtebauliche Ziel, eine möglichst hohe Dichte im Stadtkern zu erzeugen, unterstützt wird, bleibt die Erhöhung letztendlich geringfügig. Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse werden nach wie vor dadurch vermieden, dass die Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig bleibt. Die Arbeitsverhältnisse sind aufgrund der nicht zu hohen Dichte und des relativ emissionsfreien Umfeldes uneingeschränkt als „gesund“ zu bezeichnen.

Überbaubare Bereiche

Baulinie an der Gerichtsstraße

Im nördlichen Teil der Gerichtsstraße wurden bereits im Zusammenhang mit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Rechts der Kirchstraße“ Baulinien festgesetzt, um

- den städtischen Charakter der Bebauung zu unterstreichen und
- das Durchbrechen einer einheitlichen Bebauung durch größere Vor- und Rücksprünge zu verhindern.

Baulinien entfalten naturgemäß den Zwang zu einer bestimmten Bauform, die häufig zu Konflikten mit den Interessen der Bauherren führt. So sieht der § 23 Abs. 2 BauNVO bereits Abweichungen vor und autorisiert den Satzungsgeber ausdrücklich, weitergehende Ausnahmen nach Art und Umfang im Bebauungsplan zu regeln.

Auch in vorliegendem Fall ist eine vom Bebauungsplan abweichende Bebauung zur Genehmigung vorgelegt worden. Während die alleinige Abweichung von der Baulinie noch nach den Vorschriften des § 31 Abs. 2 BauGB hätte zugelassen werden können, führt doch diese Abweichung in Verbindung mit sonstigen Befreiungssachverhalten zu einem Abweichungsvolumen, für welches die Erteilung eines Dispenses nicht mehr in Frage kommt.

Ausgelöst wurden die Überlegungen zur Neuregelung durch die Absicht eines Vorhabenträgers, die schwierige Stellplatzsituation in der Gerichtsstraße dadurch zu entschärfen, dass der durch die Schaffung von Stellplätzen entfallende Gehweg auf ein Privatgrundstück gelegt wird. Dieses Ansinnen kann durch die Stadt nur unterstützt werden. Gleichzeitig sind aber die o. a. städtebaulichen Ziele in

Verbindung mit der Festsetzung einer einheitlichen geschlossenen Bebauung zu beachten. Es könnte ein Kompromiss dahingehend gefunden werden, dass von Baulinien im Erdgeschoss abgewichen werden muss, wenn hier eine Gehwegeverbindung aufrechterhalten werden soll. Im darüber liegenden Geschoss ist die Baulinie grundsätzlich einzuhalten. Hierdurch entsteht die städtebaulich besonders reizvolle Situation eines Arkadengangs, der als bereicherndes Element anzusehen ist ohne die gewünschte Einheitlichkeit der Bebauung zu durchbrechen.

Generell sei angemerkt, dass durch die geänderten Festsetzungen im B-Plan grundsätzlich an der Baulinie an der Gerichtsstraße festgehalten wird. Dieses bedeutet, dass für den Fall, dass das jetzt in Rede stehende Bauvorhaben nicht zur Ausführung gelangen sollte, die Bebauung bis an die Baulinie herangeführt werden kann. In diesem Fall wäre darzulegen, dass insbesondere von dem Gehrecht kein Gebrauch gemacht werden soll, wenn der existente Gehweg an der Gerichtsstraße bestehen bleibt.

Vergrößerung der Bautiefe bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan Nr. 47 verfolgt durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze das Ziel, Freiräume über die bauordnungsrechtlichen Vorgaben hinaus frei zu halten. Schon im Rahmen der 1. Änderung wurde die Festsetzung von Freiraumnutzungen aufgehoben, weil den klassischen innerstädtischen Nutzungen mehr Raum gegeben werden soll. Dieser Aspekt der Nachverdichtung gewinnt immer mehr an Aktualität, weil er verhindert, dass Ressourcen im Außenbereich in Anspruch genommen werden und Verkehrswege sich verlängern. Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 wird dieses Planungsziel vorangetrieben.

4.2 Erschließung

Öffentliche Verkehrsfläche

Die Mühlen- und die Gerichtsstraße wurden im Rahmen der Innenstadtssanierung ausgebaut. Um das Sanierungsziel einer generellen Verkehrsberuhigung zu erreichen, wurde die Verkehrsfläche bis an die Baulinien bzw. bis an die Baugrenzen herangelegt.

Entsprechend dieser Zielsetzung wurden für die Gerichtsstraße und die Mühlenstraße eine Straßenbreite von 9,0 m festgesetzt. Teilweise ist die Straßenbegrenzungslinie mit der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie identisch. So soll zumindest die Möglichkeit offengehalten werden, bis direkt an die Straße heran zu bauen. Dieses Ziel ist insbesondere im Kerngebiet und im nordöstlichen Mischgebiet an der Gerichtsstraße umgesetzt worden.

Letztlich führt das nicht zu üppige Verkehrsflächenprofil von 9,0 m mit beidseitigen Gehwegen von je ca. 2,0 m Breite zu einer verbleibenden Fahrbahn von ca. 5,0 m Breite, auf der nur einseitiges Parken möglich ist. Auf der Westseite der Gerichtsstraße wurde daher ein Parkverbot angeordnet. Dieses führt zu Engpäs-

sen vor Geschäftshäusern, vor denen viele Kunden ihre PKW nur kurz abstellen wollen, um Erledigungen durchzuführen. In vorliegendem Fall wird durch die Verlagerung des Gehweges Parkraum vor dem beabsichtigten Geschäftsgebäude geschaffen, wodurch sich die Erreichbarkeit der hier zu schaffenden Nutzungen deutlich verbessert. Dieses Planungsziel soll durch die vorliegende B-Plan-Änderung unterstützt werden.

Geh- und Fahrrecht

Im Änderungsbereich wurde entlang der Gerichtsstraße ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, um die Verlegung des Fußweges auch planungsrechtlich zu dokumentieren. Der Vollzug dieser Grundstücksbelastung erfolgt im Zusammenhang mit der baulichen Umgestaltung der Gerichtstraße im Änderungsbereich. Letztlich bleibt es der Stadt überlassen, den hier vor kurzem fertiggestellten Gehweg in PKW-Stellplätze umzuwandeln. Die Bereitschaft zur Umwandlung beruht auf der Eintragung einer entsprechenden Grundstücksbelastung auf den Grundstücken/Flurstücken 98/8 und 90/5; dieses sollte vorzugsweise in Form einer Bau-last erfolgen. Die Fußwege in der Gerichtsstraße dienen – soweit sie in der 30-km-Zone liegen ausschließlich den Fußgängern; Radfahren kann hier aufgrund der Vorschriften der StVO auch nicht mit dem Zusatzschild „Radfahrer frei“ erlaubt werden. Insoweit könnte sich die Grundstücksbelastung auf „Gehrecht“ beschränken. Da aber ein schmaler Streifen auch der Befahrung durch parkende PKW dient, wurde vorsorglich auch „Fahrrecht“ mit aufgenommen. Genauere Regelungen sind ggf. im Rahmen des Vollzuges zu treffen.

4.3 Spielplatz

Bereits im Zusammenhang mit der 1. Änderung wurde ein ursprünglich in der Nähe des Änderungsbereichs festgesetzter Spielplatz aufgehoben. Der Landkreis hat dieser Aufhebung zugestimmt.

5 Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da der Inhalt des Planes im Wesentlichen die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. die Nachverdichtung eines Innenbereichsgrundstücks vorsieht. Der Bebauungsplan unterliegt daher nicht der förmlichen Umweltprüfung. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung wird unmittelbar die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt. Der Öffentlichkeit wird innerhalb einer bestimmten Frist die Möglichkeit eingeräumt, sich über die Planung zu informieren und sich hierzu zu äußern.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist gesichert.

Des weiteren verläuft angrenzen an den Änderungsbereich eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG, sie ist nachrichtlich übernommen worden.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

7.2 Bodenfunde

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

7.3 Altablagerungen

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

Friesoythe, den

.....

Bürgermeister
(Johann Wimberg)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg

Neuenburg, den 09.04.2008