



**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 21.1**  
**„Bahnhofstraße / St.-Marien-Straße“**  
**(Ortsteil Friesoythe)**

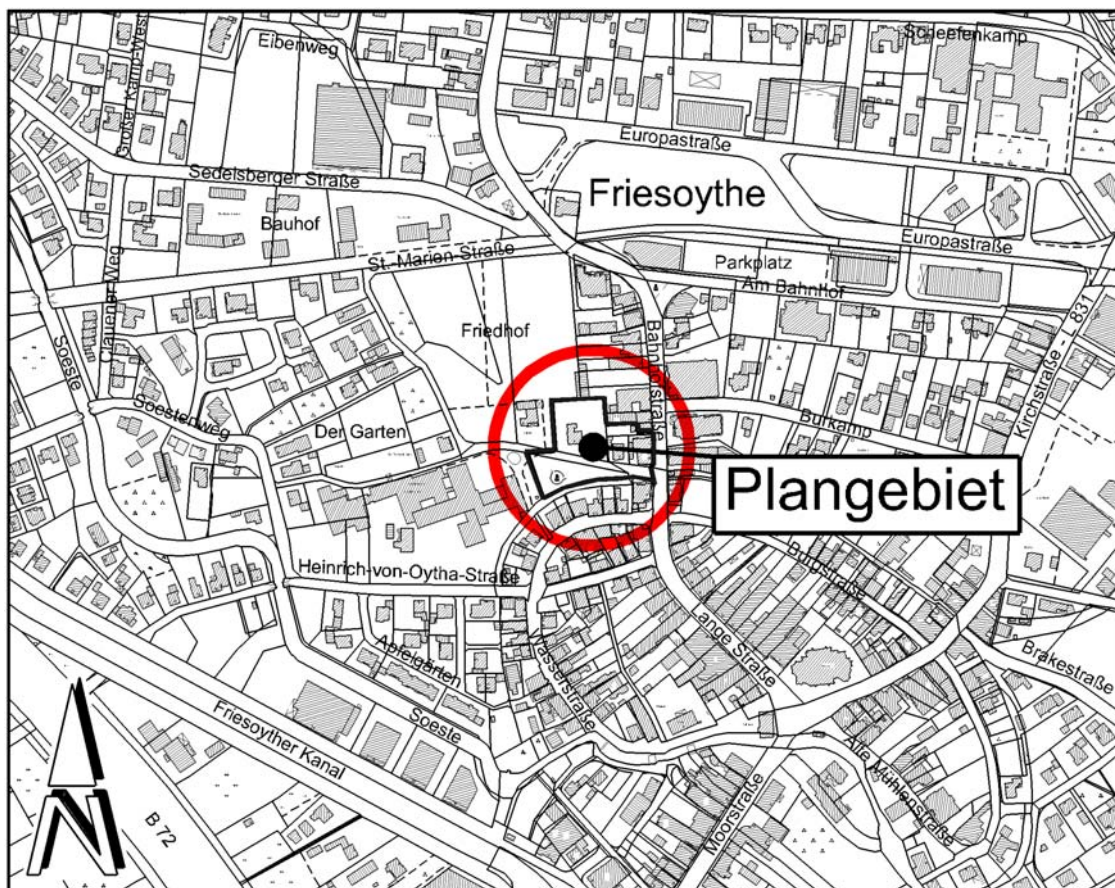
**(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)**

**Mit örtlicher Bauvorschrift**

**Mit 9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

**- zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 20, 21-1.Änderung und 190 -**

**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
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	2
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG .....	5
2.5    EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT FRIESOYTHE.....	6
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG (KERNGEBIET).....	6
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
3.3    BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAULINIEN/BAUGRENZEN .....	8
3.4    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (GEM. § 84 BAUNVO).....	9
3.5    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	10
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>11</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	11
4.2    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	12
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>13</b>
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>13</b>
<b>7 PLANUNGSSTATISTIK</b> .....	<b>14</b>
<b>8 VERFAHREN</b> .....	<b>14</b>
<b>ANLAGEN</b> .....	<b>15</b>

## **1 Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.1 „Bahnhofstraße / St.-Marien-Straße“ liegt im Hauptort Friesoythe. Das Gebiet umfasst Flächen beidseitig der St.-Marien-Straße und wird im Osten durch die Bahnhofstraße begrenzt.

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

## **2 Planungsziele und Vorgaben**

### **2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung**

Das Krankenhaus St. Marienhospital in Friesoythe beabsichtigt nördlich der St.-Marien-Straße eine Ergänzung seines Angebotes durch eine Neu- bzw. Ergänzungsbebauung auf den Flurstücken Nr. 85/4 und 85/5 (St.-Marien-Straße Nr. 4). Dabei soll das bestehende, ehemalige Vikariatsgebäude erhalten bleiben und durch einen 3-geschossigen Neubau ergänzt werden. Als Nutzung geplant sind eine Physiopraxis, ein Sanitätshaus, Verwaltungsräume und ein betreutes Wohnangebot insbesondere für die Tagespflege. Südlich der St.-Marien-Straße soll eine Stellplatzanlage geschaffen werden.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 21 setzt für die Flurstücke Nr. 85/4 und 85/5, auf denen das Vorhaben geplant ist, und für das östliche Nachbargrundstück ein allgemeines Wohngebiet sowie die offene Bauweise fest. Der übrige Bereich, der sich nördlich, östlich und südlich anschließenden Bebauung ist in den Bebauungsplänen Nr. 21 bzw. Nr. 190 als Kerngebiet und das westlich liegende Krankenhaus als Fläche für Gemeinbedarf „Gesundheitszentrum“ festgesetzt. Der Bereich der geplanten Stellplatzanlage ist als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt (s. Anlage 1).

Die geplanten Nutzungen stellen eine sinnvolle Ergänzung des Gesundheitszentrums und des Stellplatzangebotes in der Innenstadt dar. Für die Umsetzung der geplanten Nutzungen ist jedoch eine Anpassung der bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung und der Bauweise erforderlich.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der 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 aufstellen, 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.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 5.085 qm. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang fast vollständig als Baugebiet, Verkehrs- oder Grünfläche festgesetzten Bereich. Das Gebiet ist als Teil des Stadtkerns von Friesoythe fast vollständig von Bebauung umgeben und selbst in wesentlichen Teilen bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall, aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes, nicht erreicht.

Gemäß § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Wenngleich derzeit nicht vorgesehen, ermöglicht der Bebauungsplan durch die Festsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO grundsätzlich auch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Bei solchen Betrieben ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall wird die Zulässigkeit solcher Vorhaben im Plangebietsbereich durch den Bebauungsplan jedoch nicht begründet. Das Plangebiet ist Teil des zentralen Innenstadtbereichs von Friesoythe und der östliche Teilbereich bereits bislang als Kerngebiet festgesetzt (s. Anlage 1, Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung). Durch eine Neubebauung hätte in diesem Teilbereich auch bisher jederzeit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden können. Dessen Abgrenzung wird mit der vorliegenden Planung nur geringfügig modifiziert und stimmt zukünftig mit der im Einzelhandelskonzept der Stadt getroffenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches überein (geplantes Kerngebiet 2 - MK 2). Im übrigen, mit der vorliegenden Planung ebenfalls als Kerngebiet festgesetzten Teilbereich des Plangebietes (Kerngebiet 1 – MK 1) wird die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (s.a. Kap. 2.5 und 3.1). Der vorliegende Bebauungsplan fällt somit nicht unter das Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird ebenfalls 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**

### **(Anlage 2)**

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe

ist der nordwestliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche und der nordöstliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Aus einer gemischten Baufläche kann sowohl ein Misch- als auch ein Kerngebiet entwickelt werden.

Der südliche Teilbereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen Straßen und Wegeflächen wurden im Flächennutzungsplan der Stadt insgesamt von Darstellungen ausgenommen.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall soll das Plangebiet insgesamt als Kerngebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher für den nordwestlichen und südlichen Teilbereich zu berichtigen (s. Anlage 2).

## **2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)**

Die bisher bestehenden zeichnerischen Festsetzungen im Plangebiet und den angrenzenden Flächen sind in den Anlage 1.1 bis 1.3 dargestellt.

Die St.-Marien-Straße wurde im Bebauungsplan Nr. 20 „Krankenhaus“, rechtskräftig seit dem 08.04.1983, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Flächen nördlich der St.-Marien-Straße sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 21 bzw. dessen 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 16.10.1981. Das Plangebiet ist im nordwestlichen Bereich mit dem ehemaligen Vikariatsgebäude bebaut, an das sich nach Westen die Kapelle und der Friedhof der St.-Mariengemeinde anschließen. Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist mit einem Wohngebäude und angrenzend an die Bahnhofstraße mit Geschäftsnutzungen bebaut.

Während das Vikariats- und das Wohngebäude als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurden, setzt der Bebauungsplan Nr. 21 die Flächen beidseitig der Bahnhofstraße als Kerngebiet fest. Die Gebäude weisen hier in der Erdgeschosszone eine für Kerngebiete typische gewerbliche Ladennutzung auf. In den Obergeschossen finden sich neben Büros, Lager etc. zum Teil auch Wohnungen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich südlich der St.-Marien-Straße innerhalb einer als Rasenfläche ausgebildeten Grünanlage ein Kriegerdenkmal. Der Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 190, rechtskräftig seit dem 9.11.2006, als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Die Fläche ist nach Süden zur anschließenden Bebauung durch Bäume und eine Wegeparzelle eingefasst. Nach Westen schließt sich das Gelände des St. Marienhospitals von Friesoythe an, welches als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ konkretisiert wurde.

## 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 Moorstraße, Langen Straße, Bahnhofstraße und Kirchstraße und damit auch den östlichen Teil des vorliegenden Plangebietes (Bahnhofstraße Nr. 5 und 7 sowie das Wohnhaus Nr. 2 St.-Marien-Straße).

## 3 Geplante Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet)

Wie beschrieben, wurde der nordöstliche Teil des Plangebietes im Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung als Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der nordwestliche Teilbereich wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum jeweiligen Nutzungskatalog wurden im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen. Der südliche Teilbereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 190 und wurde in diesem Rahmen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. (s. Anlage 1)

Das Plangebiet befindet sich im Stadtkern von Friesoythe. Der östliche Teilbereich ist Teil des im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt. Westlich schließen sich mit dem Marienhospital („Gesundheitszentrum“) und dem Friedhof mit Kapelle öffentliche Einrichtungen an. Das Plangebiet soll zum großen Teil für soziale und gesundheitliche Zwecke genutzt werden, um das Angebot des Marienhospitals zu ergänzen. Da die Flächen nördlich der St.-Marien-Straße nicht ausreichend sind, werden notwendige Stellplatzflächen auch im südlichen Teilbereich vorgesehen.

Das Plangebiet wird daher insgesamt als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zu den zulässigen Hauptnutzungen gehören aber auch Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Das Gebiet erweitert damit die im östlichen Teilbereich sowie nördlich, östlich und südlich bereits festgesetzten Kerngebiete.

Die vorhandenen Nutzungen im östlichen Bereich entsprechen der festgesetzten Zweckbestimmung. Im westlichen Bereich soll mit einem Geschäfts- und

Wohnhaus mit Tagespflege und Sozialstation die bisherige Bebauung durch eine entsprechende Nutzung ersetzt bzw. ergänzt werden.

Das in der Mitte verbleibende Wohnhaus St.-Marien-Straße Nr. 2 weiterhin als allgemeines Wohngebiet auszuweisen ist nicht sinnvoll und würde eine unzulässige Einzelfallregelung darstellen, die einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung widerspricht. Das Grundstück ist im Einzelhandelskonzept dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zugeordnet und bereits derzeit in wesentlichen Teilen von entsprechenden Nutzungen umgeben.

Unter Berücksichtigung der im Einzelhandelskonzept getroffenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt wird das Plangebiet gegliedert (MK 1 und MK 2).

Im östlichen Teilbereich (zentraler Versorgungsbereich) werden lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu sensiblen Nutzungen, wie dem Friedhof, der Friedhofskapelle und dem Krankenhaus sowie der im Gebiet geplanten Sozialstation mit Tagespflege sollen Vergnügungsstätten im gesamten Kerngebiet (MK 1 und MK 2) nicht zulässig sein.

Der westliche Teilbereich grenzt an den im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt an und soll als Ergänzung des westlich gelegenen Gesundheitszentrums der Schaffung eines Wohn- und Geschäftshauses dienen. Während im Erdgeschoss mit der Sozialstation mit Tagespflege, Physiotherapiepraxis und einem Verkaufsraum für Sanitätsartikel Handels-, Dienstleistungs- und Pflegeeinrichtungen realisiert werden sollen, sind ab dem 1. Obergeschoss vorrangig betreute Wohnungen vorgesehen.

Gem. BauNVO 1990 sind in einem Kerngebiet sonstige Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO nur nach Maßgabe des Bebauungsplanes zulässig. Für diesen Bereich des Kerngebietes (MK 1) wird daher festgesetzt, dass solche Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zugelassen werden. Die Erdgeschosszone bleibt dagegen, wie beschrieben, Handels- und Versorgungseinrichtungen vorbehalten.

Soweit der Bebauungsplan keine Regelung trifft (MK 2), sind sonstige Wohnungen insgesamt gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise (z.B. wenn es sich, wie im vorliegenden Fall im MK 2 gegeben, um bereits vorhandene Wohnungen handelt) zulässig.

Mit einem Verkaufsraum für Sanitätsartikel soll im MK 1 eine im Einzelhandelskonzept nach der „Friesoyther Liste“ definierte zentrenrelevante Sortimentsgruppe angeboten werden. Weitere Einrichtungen, wie z.B. eine Apotheke, wären ebenfalls als sinnvolle ergänzende Nutzung des Gesundheitszentrums denkbar. Um dabei negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden, werden großflächige Einzelhandelsbetriebe im MK 1 ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen aus dem gleichen Grund nur im Zusammenhang mit einem Kundendienst oder Dienstleistungsbetrieb sowie mit pharmazeutischen oder Sanitätssortimenten zulässig sind, wobei die Verkaufsfläche nicht mehr als 200 qm betragen darf.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung setzt für das Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und bei einer max. dreigeschossigen Bebauung, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 fest. Für das allgemeine Wohngebiet wurde eine GRZ von 0,3, max. zwei Vollgeschosse und eine GFZ von 0,7 festgesetzt (s. Anlage 1.2).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Plangebiet insgesamt dem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO zugeordnet. Die im Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung für das Kerngebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8, III Vollgeschosse, GFZ 2,0) werden für den nordwestlichen Teilbereich (MK 1) übernommen und sind für das geplante Wohn- und Geschäftshaus ausreichend. Für Nebenanlagen und Stellplätze werden die erforderlichen Überschreitungen ermöglicht.

Der Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 16.10.1981, wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen, aufgestellt worden. Damit waren bisher 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.

Mit der jetzigen Planung greift für die Grundflächenzahl die BauNVO von 1990, welche eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen hat. Dadurch ergibt sich für Stellplätze und Nebenanlagen für das im MK 1 geplante Vorhaben ein zu enger Rahmen. Aus diesem Grund soll im MK 1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig sein.

Im nordöstlichen, bereits bislang größtenteils als Kerngebiet festgesetzten Teilbereich (jetzt MK 2) weisen die Grundstücke teilweise einen noch höheren Versiegelungsgrad auf. In diesen Bereichen wird daher entsprechend der tatsächlichen, intensiveren Bodennutzung bzw. aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage und der Zuordnung dieses Gebietes zum zentralen Versorgungsbereich eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt und damit der gem. § 17 BauNVO für ein Kerngebiet zulässige Höchstwert gewählt.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. III Vollgeschosse, GFZ 2,0) werden für das MK 2 unverändert übernommen und entsprechen damit den auch für das MK 1 getroffenen Festsetzungen.

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baulinien/Baugrenzen

Im Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung wurde für die Bebauung nördlich der St.-Marien-Straße eine offene Bauweise festgesetzt. Damit fand die entlang der Bahnhofstraße teilweise ohne seitlichen Grenzabstand bzw. mit einem verringerten Grenzabstand von weniger als 3 m errichtete Bebauung keine Be-



rücksichtigung. Für die nördlich angrenzenden Flächen wurde dagegen eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO 2012) 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 führt<sup>1</sup>.

Mit dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine Bebauung geplant, welche teilweise eingeschossig, teilweise auch zweigeschossig, bis an die östliche Grundstücksgrenze herangeführt werden soll. Für das Kerngebiet (MK 1 und MK 2) wird daher insgesamt eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Danach sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Entlang der Bahnhofstraße wird der Bauteppich, wie bisher, durch eine Baulinie, auf die gebaut werden muss, und im übrigen Bereich durch Baugrenzen definiert, wobei der Bauteppich nur nach Süden ausgeweitet und die Baugrenze unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung mit einem Abstand von größtenteils 1 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten und den Einmündungsbereich der St.-Marien-Straße in die Bahnhofstraße zu gewährleisten wird jedoch gleichzeitig festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig sind.

An der Bahnhofstraße wird die Baulinie im Bereich der vorhandenen Bebauung z.T. durch Vordächer überschritten, sodass in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen wird, welche eine Überschreitung der Baulinie und Baugrenzen durch solche Anlagen zulässt. Um im Bereich der Baulinie zudem einen gewissen Spielraum zu ermöglichen ohne die grundsätzliche Zielsetzung (Raumbildung an der Bahnhofstraße) zu gefährden, wird ein Zurücktreten von der Baulinie bis zu einem Abstand von 2 m zugelassen.

Der Bereich südlich der St.-Marien-Straße wird insgesamt als nicht überbaubarer Bereich des Kerngebietes festgesetzt und konkret für die Schaffung einer Stellplatzanlage gesichert (s. a. Kap. 5).

### **3.4 Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 BauNVO)**

Für den Stadtkern von Friesoythe wurden im Rahmen einer eigenständigen Gestaltungssatzung, rechtskräftig seit dem 31.03.1989, örtliche Bauvorschriften formuliert. Die Gestaltungssatzung umfasst auch die nördlich der St.-Marien-Straße gelegenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 21.1.

---

<sup>1</sup> Aus: Große-Suchsdorf, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar, 9. Aufl., § 5, Rn 145

Nach der Satzung sind sämtliche Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Bautiefe von mind. 15 m ab den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen mit Sattel- bzw. Walmdach zu versehen.

Das geplante Bauvorhaben sieht neben dem Erhalt des ehemaligen Vikariatsgebäudes eine ergänzende Bebauung mit zum Teil geneigten Dachflächen vor. Es sind jedoch auch Gebäudeteile mit einem Flachdach vorgesehen, deren Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen das o.g. Maß unterschreiten. Die Stadt steht einer begrenzten Lockerung des Gestaltungsspielraums positiv gegenüber, sofern die in der Gestaltungssatzung formulierte Zielsetzung im Grundsatz erhalten bleibt.

Für das Plangebiet wird daher eine örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung aufgenommen, wonach die Hauptdächer entlang der Straßenverkehrsflächen in einer Bautiefe von mind. 10 m ab den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30 ° herzustellen sind.

Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Dachflächen bzw. Dachaufbauten bis zu einer Größe von insgesamt max. 50 qm werden von der Mindestdachneigung ausgenommen, da sie von nur untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild sind.

Mit dieser Festsetzung ist entlang der öffentlichen Straßenräume das Erscheinungsbild deutlich geneigter Dachflächen weiterhin sichergestellt. Als Flachdach oder mit geringeren Dachneigungen ausgebildete Dachflächen müssen dagegen zurücktreten oder dürfen eine nur geringe Größe aufweisen.

Die weiteren, mit der Gestaltungssatzung vom 31.3.1989 getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen bleiben bestehen. Danach darf die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, bei zwei- bzw. dreigeschossiger Bauweise das Maß von 6,5 bzw. 9,5 m nicht unterschreiten und von 7,0 bzw. 10,0 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Gebäude darf bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 13,0 m und bei dreigeschossiger Bauweise höchstens 15,0 m, gemessen von der an der straßenseitigen Grundstücksgrenze vorhandenen Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Flächen südlich der St.-Marien-Straße wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 190 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird diese grünordnerische Festsetzung aufgehoben, um auf der Fläche die Schaffung einer Stellplatzanlage zu ermöglichen (s. a. Kap. 4.2).

Um jedoch eine gewisse Durchgrünung der Stellplatzanlage sicherzustellen, wird festgesetzt, dass je 8 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation zu pflanzen ist. Die dabei vorzusehenden Baumscheiben sollen eine Fläche von jeweils mind. 6 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Erhal-

tung von im Bereich der Stellplatzanlage vorhandenen Laubbäumen kann bei dem Pflanzgebot angerechnet werden.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planänderung werden eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ (500 qm) und ein allgemeines Wohngebiet (ca. 2.335 qm) überplant und als Kerngebiet ausgewiesen. Das am östlichen Rand und angrenzend festgesetzte Kerngebiet wird entsprechend erweitert und insbesondere im bisherigen allgemeinen Wohngebiet wird durch die Erhöhung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine verbesserte Grundstücksnutzung und damit eine angemessene Nachverdichtung dieses zentral gelegenen Siedlungsbereichs erreicht.

Die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird nur für den nordwestlichen Teilbereich erhöht. Die im Rahmen der eigenständigen örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen bleiben jedoch erhalten und gewährleisten weiterhin eine Anpassung der geplanten Bebauung an die vorhandene Bebauungsstruktur und die Gebäudehöhen.

Da auch die südlich und östlich anschließenden Flächen entsprechend ihrer zentralen innerstädtischen Lage als Kerngebiet festgesetzt sind und die Nutzungsmöglichkeiten somit an die der umliegenden Flächen angepasst werden, werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Stadt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Auswirkungen ergeben sich aus der Planung insbesondere für das bislang in einem allgemeinen Wohngebiet gelegene und als Kerngebiet überplante Wohngebäude St.-Marien-Straße Nr. 2. Wie beschrieben, ist das Grundstück jedoch im Einzelhandelskonzept der Stadt bereits dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zugeordnet und derzeit in wesentlichen Teilen von entsprechenden Nutzungen umgeben, sodass die geplante Umzonung in ein Kerngebiet keine wesentliche Wertminderung darstellt. Aufgrund der zusätzlichen Belastung durch den im MK 1 geplanten Baukörper beabsichtigt der Investor jedoch, dem Eigentümer eine Übernahme anzubieten.

Die Bebauung auf dem Flurstück Nr. 177 reicht bislang nicht bis an die westliche Grundstücksgrenze heran. Für das in geschlossener Bauweise bis an die östliche Grenze geplante Bauvorhaben ist daher eine Grenz- oder Abstandsbaulast erforderlich, soweit es sich um eine rückwärtige (nicht seitliche) Grundstücksgrenze handelt.

Das innerhalb der geplanten Stellplatzanlage vorhandene Kriegerdenkmal wird in Abstimmung mit der kath. Kirchengemeinde St. Marien auf das Gelände des nördlich gelegenen Friedhofs verlegt.

## 4.2 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, als Teil der zentralen Ortslage von Friesoythe von Bebauung umgeben und selbst in Teilen bebaut. Die vorliegende Planung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan 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 einen ca. 5.085 qm großen innerstädtischen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 2.715 qm. Der o.g. Schwellenwert wird nicht erreicht. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützten Schutzgütern sind dagegen auszugleichen.

Im vorliegenden Fall wird im südlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ für die Schaffung einer Stellplatzfläche überplant. Die Fläche erfüllt jedoch keine Kompensationsfunktion. Im Bebauungsplan Nr. 190 wurden für die Fläche keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche darstellen würden. Auch ist keine Festsetzung enthalten, die bei Abgang der Einzelbäume eine entsprechende Neuanpflanzung fordert und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### Artenschutz

Im Gebiet sind Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Diese hätten, da grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt dieser Strukturen nicht getroffen wurden, jederzeit beseitigt werden können.

Aufgrund der zentralen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld, insbesondere auf dem angrenzenden Friedhofgelände, verbleibenden Bäume und der Gärten, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **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 den bisherigen Bebauungsplänen Nr. 20, Nr. 21, 1. Änderung und Nr. 190 nicht wesentlich geändert.

### Stellplatzfläche

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird mit der vorliegenden Planung zur Sicherung des Bedarfs in diesem zentralen innerstädtischen Bereich, eine Stellplatzfläche konkret festgesetzt. Die weitere Errichtung von Garagen und Stellplätzen soll damit jedoch nicht unterbunden werden. Im Bebauungsplan wird daher durch Text eindeutig geregelt, dass solche Anlagen, außer auf der durch Festsetzung gesicherten Fläche, auch auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## **6 Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Der Stadt Friesoythe sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt. Das Plangebiet befindet sich jedoch am Rande der ehem. (mittelalterlichen) Stadtbefestigung von Friesoythe. Bei allen Tiefbauarbeiten sollte daher besonders auf Reste der alten Stadtbefestigung Acht gegeben werden.

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 meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfund und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)“.

### **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 zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

## 7 Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Kerngebiet, davon	4.400 qm	86,5 %
• Stellplatzfläche	(1.292 qm)	(25,4 %)
Straßenverkehrsfläche	685 qm	13,5 %
<b>Plangebiet</b>	<b>5.085 qm</b>	<b>100 %</b>

## 8 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 27.10.2015 bis 27.11.2015 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

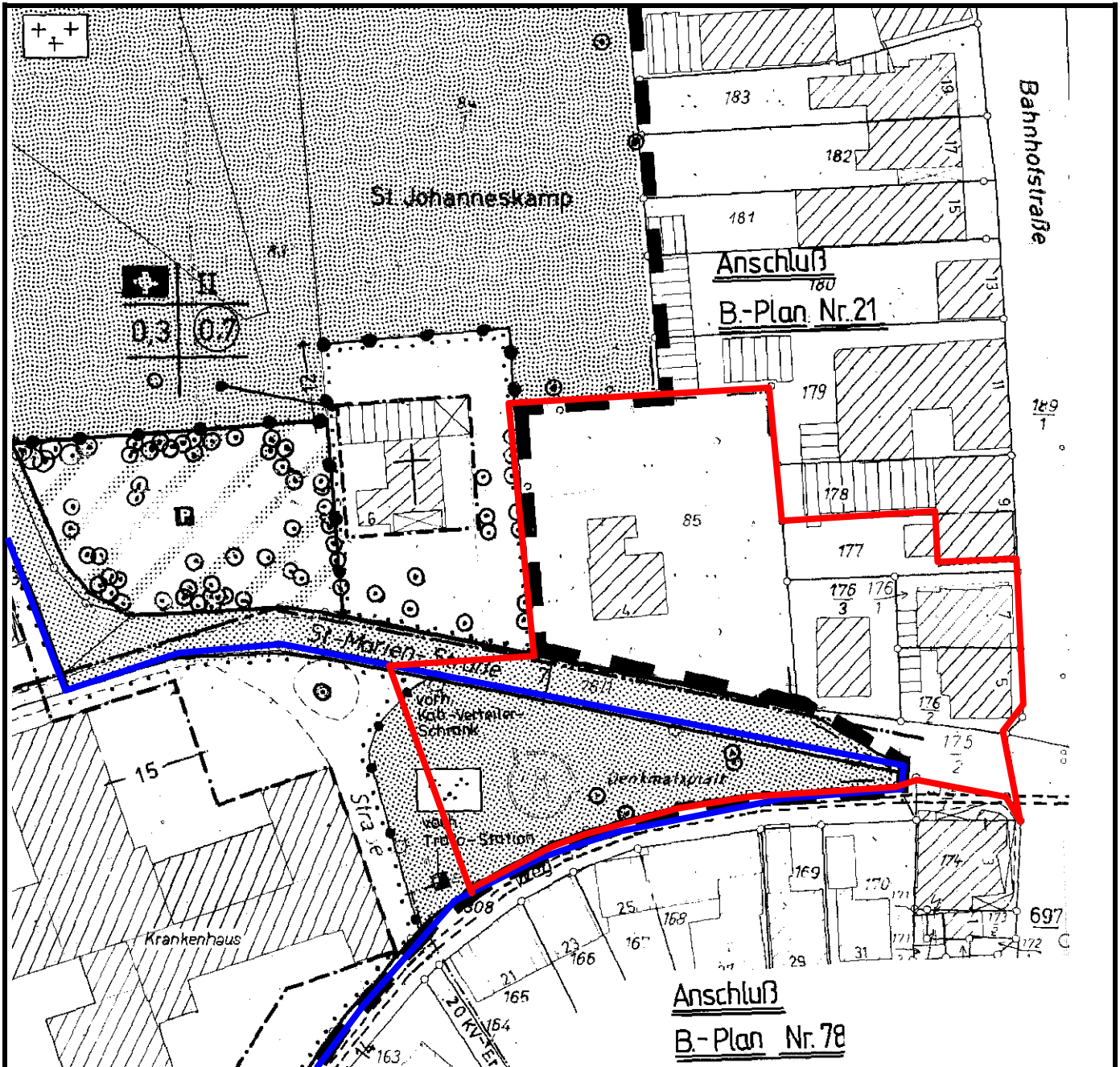
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Friesoythe, den .....

Bürgermeister

## Anlagen

- 1.1 Bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Änderung
- 1.2 Bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 190
- 2.1 Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 9. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes



**Legende:**

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 21.1
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 20
- Durch B.-Plan Nr. 190 überplanter Teilbereich (s. Anlage 1.3)

**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20:**

- Fläche für den Gemeinbedarf
- ⬆ Kirche
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise

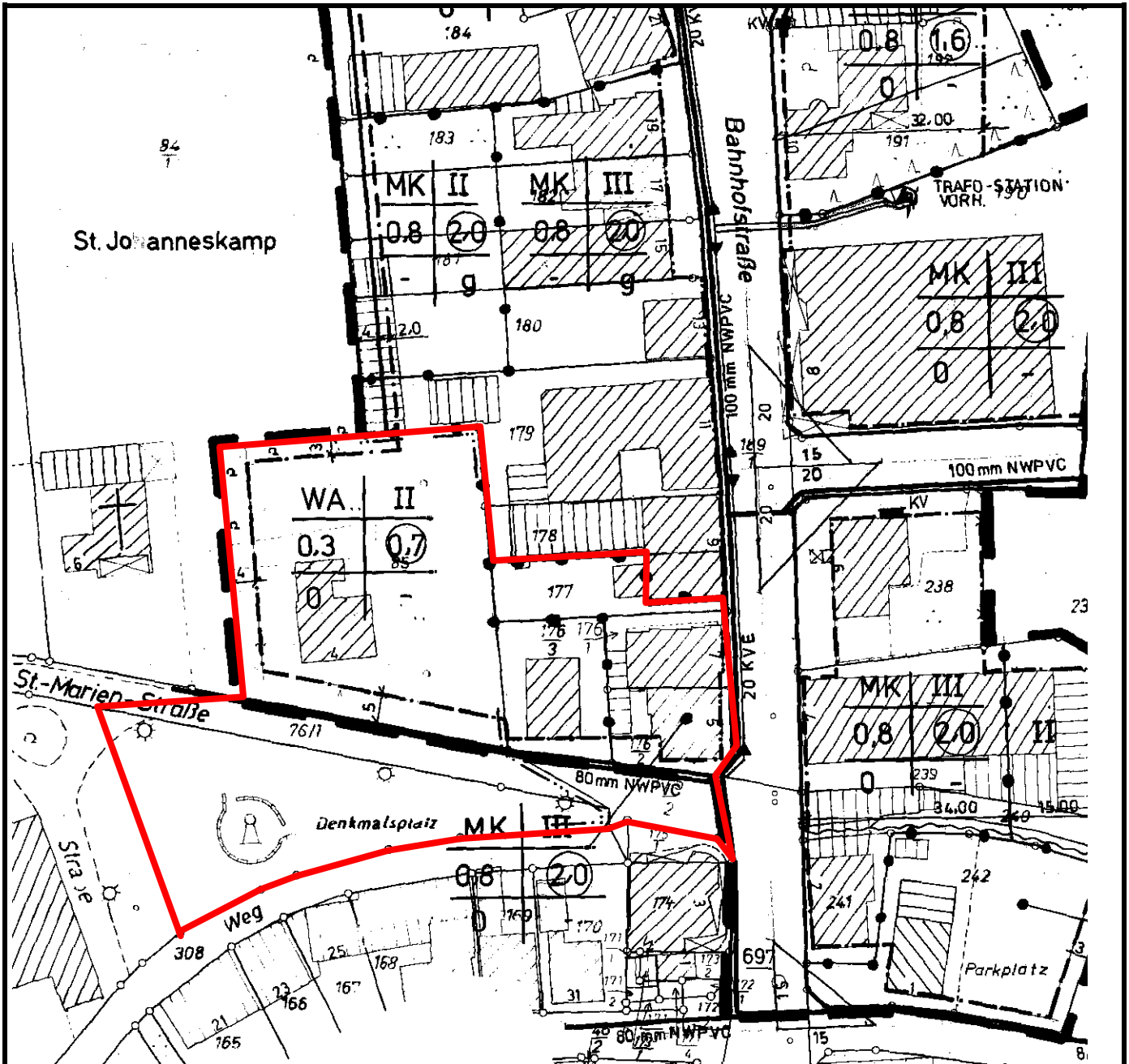
**Stadt Friesoythe**

**Anlage 1.1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 21.1**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen im  
Bebauungsplan Nr. 20**

**M 1 : 1000**





**Legende:**

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 21.1
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 21, 1. Änderung

**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Änderung:**

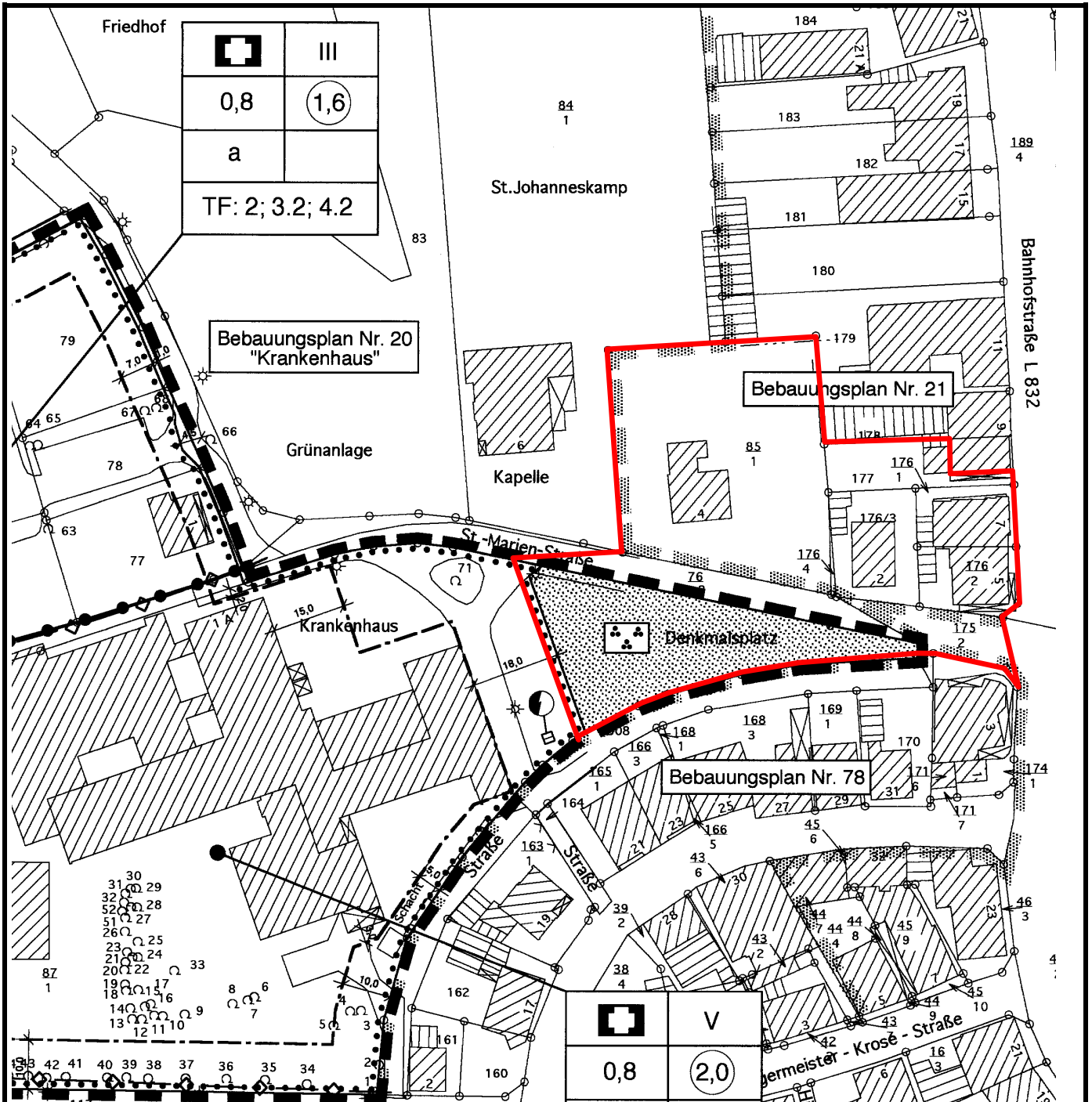
- MK Kerngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,8 Grundflächenzahl
- (2,0) Geschossflächenzahl
- II / III Zahl der Vollgeschosse
- o / g offene/geschlossene Bauweise

**Stadt Friesoythe**

**Anlage 1.2  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 21.1**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen im  
Bebauungsplan Nr. 21,  
1. Änderung**

**M 1 : 1000**



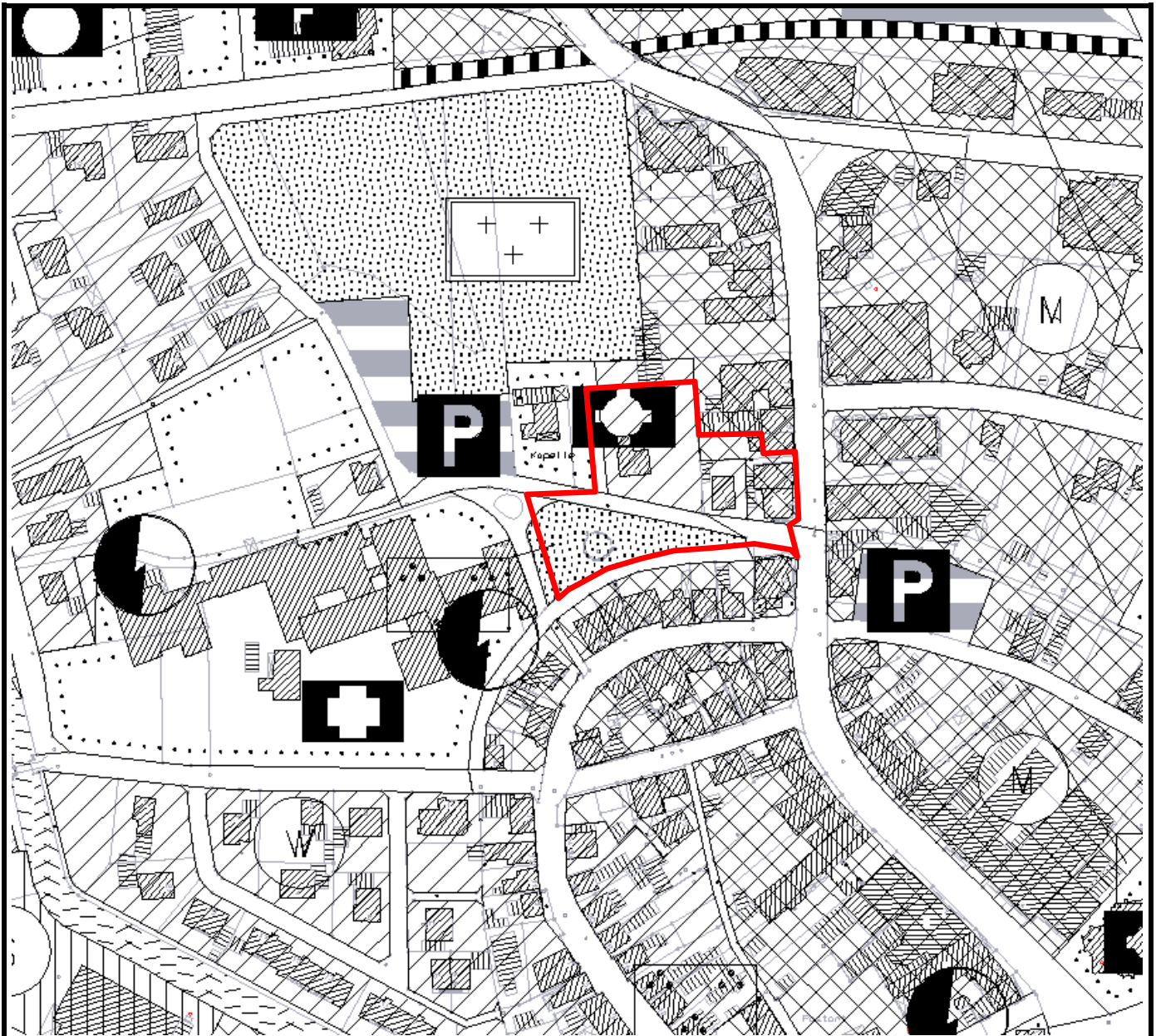
**Legende:**

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 21.1
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 190
- Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 190:**
- Fläche für Gemeinbedarf „Gesundheitszentrum“
- 0,8 Grundflächenzahl
- 2,0 Geschossflächenzahl
- III / V Zahl der Vollgeschosse
- a abweichende Bauweise (Gebäuelängen über 50 m zulässig)
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität













**Stadt Friesoythe**

**Anlage 1.3  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 21.1**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen im  
Bebauungsplan Nr. 190  
- unmaßstäblich -**



**Legende:**

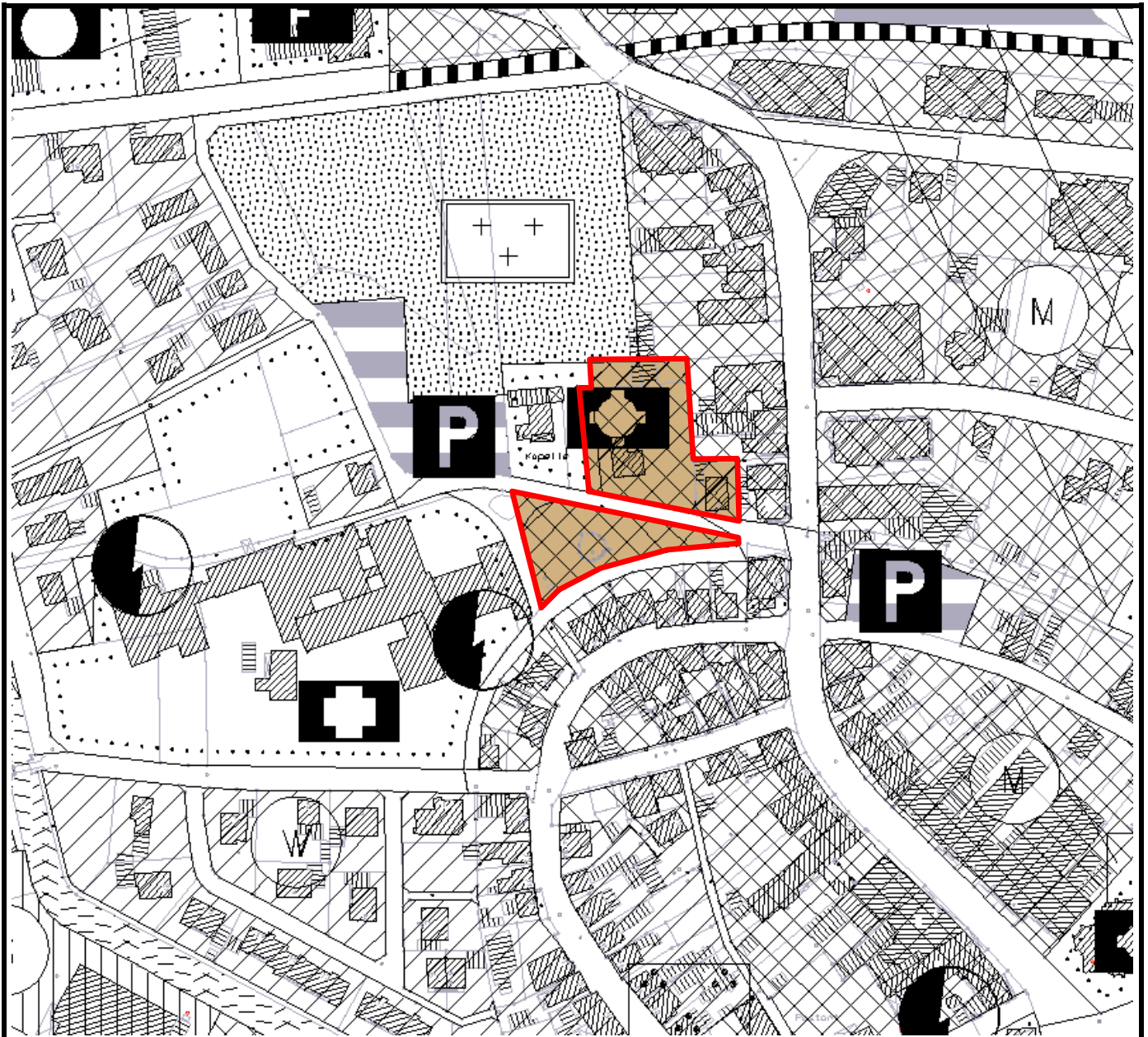
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 21.1
-  M Gemischte Bauflächen
-  W Wohnbauflächen
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Öffentliche Grünflächen
-  Friedhof
-  Parkanlage
-   Ruhender Verkehr
-  Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität

**Stadt Friesoythe**











**Anlage 2.1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 21.1**

**Bisherige Darstellungen  
des  
Flächennutzungsplanes**

**M 1: 2.500**



**Legende:**

-  Geplante 9. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
-  M Gemischte Bauflächen
-  W Wohnbauflächen
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Öffentliche Grünflächen
-  Friedhof
-  Parkanlage
-  **P** Ruhender Verkehr
-  Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität

**Stadt Friesoythe**

**Anlage 2.2  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 21.1**

**Geplante Berichtigung  
der Darstellungen des  
Flächennutzungsplanes  
(9. Berichtigung)**

**M 1: 2.500**