



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/225/2020 / öffentlich**

Dichtekonzept für das Stadtgebiet Friesoythe: Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 240 "Regulierung der Verdichtung für den Kernort Friesoythe" gemäß § 30 (1) BauGB

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss	04.11.2020
Verwaltungsausschuss	18.11.2020
Stadtrat	16.12.2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss für die Aufstellung des (einfachen) Bebauungsplanes Nr. 240 –„Regulierung der Verdichtung für den Kernort Friesoythe“ bzgl. der Umsetzung des Dichtekonzeptes wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zum Vorentwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB durchzuführen und danach den Entwurf den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.
3. Gem. § 14 Abs. 1 BauGB wird zur Sicherung der Planung für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 240 eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschlossen, dass Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die auf die Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten abzielen, nicht durchgeführt werden dürfen.

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.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baulich genehmigt wurden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden gem. § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 BauGB).

Sach- und Rechtsdarstellung:

Seitens der Verwaltung wurden im Zusammenhang mit der Vorbereitung eines Dichtekonzeptes für alle Ortszentren des gesamten Stadtgebietes von Friesoythe alle rechtskräftigen Bebauungspläne in Augenschein genommen und analysiert, in welchen Bereichen überhaupt größere Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten zum Tragen kommen könnten. Als Ausschlusskriterium für die weitere Berücksichtigung wurden seitens der Verwaltung die zulässige zweigeschossige Bauweise laut Bebauungsplan sowie das Erlangen der Rechtskraft des Planes angesetzt. Aufgrund der maßgeblichen Änderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Jahre 1990 wurden nur Pläne berücksichtigt, die vor diesem Datum aufgestellt wurden.

Diese erstellte Matrix ist mit den Ortsvorstehern für ihre jeweiligen Bereiche diskutiert worden. In den Gesprächen wurde festgestellt, dass von den Ortsvorstehern der Ortschaften Neuscharrel, Gehlenberg, Neuvrees, Markhausen und Altenoythe kein vorrangiger Handlungsbedarf gesehen wird.

Die Gesprächspartner sahen für diese Bereiche, trotz des bestehenden Ausnutzungspotentials der vorhandenen rechtskräftigen Bebauungspläne, nicht die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen. Zumal bei der Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in diesen Bereichen die Stadt Friesoythe weiterhin die Entscheidungsbefugnis über das Baugesuch in den Händen hat: Durch eine Zurückstellung des Baugesuches gemäß § 15 BauGB oder den Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB könnte das beantragte Vorhaben verhindert werden.

Für das Stadtzentrum von Friesoythe ergibt sich aufgrund der Matrix jedoch ein anderes Bild. Die in weiten Teilen der Stadt geltenden Bebauungspläne bieten mit ihren Art und Maß gebenden Festsetzungen in der Regel nur einen groben Rahmen für die bauliche Nutzung der oft sehr großzügig geschnittenen Grundstücke. Waren in den 70er bis 90er Jahren die baulichen Entwicklungen eher auf Anbauten an bestehende Gebäude bezogen, so setzte seit etwa 10 Jahren in verstärktem Maße eine Hinterlandbebauung –ermöglicht durch Teilungen der z. T. sehr großen und tiefen Grundstücke in ein Vorder- und hintergrundstück- ein. Stellten die frühen Nachverdichtungstendenzen vor dem Hintergrund der Dimension und Wohneinheitenanzahl noch keine stadtstrukturellen und städtebaulichen Probleme für die Nutzungs-, Bau- und Erschließungsstruktur sowie auch für die Sozialstruktur dar, so verändern aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner die in den letzten Jahren realisierten Bauvorhaben die genannten Strukturen massiv. Im Zuge dieser Nachverdichtungen und der Baulückenschließungen ist der Trend zu einer dichteren Bebauung, insbesondere im renditeorientierten Mietwohnungsbau, zu verzeichnen. Dies wirkt sich negativ auf die genannten Strukturen aus und führt bei einem Gewährenlassen zu sich verschärfenden Konflikte mit der umgebenden Nachbarschaft.

Angesichts mehrerer kürzlich realisierter Mietwohnungsbauprojekte, welche sich städtebaulich nicht in die gewachsenen Siedlungsstrukturen einfügen, jedoch auf Grundlage des geltenden Planungsrechts zulässig sind, ist nunmehr beabsichtigt, durch Festlegung von planungsrechtlichen Grundlagen und –zügen die Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit das Ziel verbunden, die absehbar sehr unterschiedlichen Verwertungsinteressen der Eigentümer, die durch den Generationenwechsel in den letzten Jahren verstärkt eingetreten sind, verbindlich zu regeln und gleichzeitig eine verträgliche bauliche und strukturelle Weiterentwicklung für den Siedlungsbereich des Stadtgebietes zu ermöglichen.

Wie bereits erwähnt, bestehen für große Teile des Kernortes Friesoythes rechtskräftige Bebauungspläne. Um nicht jeden einzelnen Bebauungsplan einem Änderungsverfahren unterziehen zu müssen, schlägt die Verwaltung vor, im Rahmen eines sog. „einfachen“ Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB für den eigentlichen Bereich des Stadtgebietes eine Steuerung der Nutzungsintensität hinsichtlich der zulässigen Zahl der Wohneinheiten und der Geschossigkeit zu ermöglichen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne sowie deren Änderungen, die nicht Gegenstand des geplanten einfachen Bebauungsplanes sind, behalten unverändert ihre Rechtsgültigkeit.

Von dem einfachen Bebauungsplan werden ebenfalls Bereiche ohne verbindliche Bauleitplanung erfasst. Diese Bereiche sind dem unbebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Bauliche Vorhaben haben sich hier nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Neue Bauvorhaben sollen sich künftig in einer dem vorherrschenden Ortsbild und den Nutzungsstrukturen entsprechenden behutsamen Art und Weise einfügen. Ungewollte Verdichtungen mit daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und Änderungen des jeweiligen Gebietscharakters sollen nachhaltig vermieden werden.

Stärkere Ausnutzbarkeiten sollen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Z. B. soll auch künftig im straßenseitigen Bereich besonders entlang der Hauptverkehrsstraßen eine dichtere Bauentwicklung zulässig sein. Dies entspricht auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 240 ist somit vorgesehen, zukünftig städtebauliche Fehlentwicklungen über verbindliche Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Zahl der Wohnungen in Gebäuden zu vermeiden.

Um das erstellte Konzept sowie die zu treffenden Entscheidungen auf eine breite Basis zu stellen, hält die Verwaltung eine weitere Beteiligung des Ortsvorstehers und die Vorbereitung in den Fraktionen für ratsam. In Form von Ortsbegehungen können z.B. die bestehenden Strukturen erfasst und Potenzialbereiche für den Mietwohnungsbau/verdichteten Wohnungsbau identifiziert werden. Die Regelungsdichte und –intensität im Bebauungsplan Nr. 240 kann dann konkret auf die z. T. sehr heterogenen baulichen Gegebenheiten abgestimmt werden.

Zur Sicherung der Planungsabsichten wird eine Veränderungssperre erlassen. In ihr wird geregelt, dass größere Bauvorhaben (> 4 Wohneinheiten) innerhalb gekennzeichnete Bereiche nicht durchgeführt werden dürfen. Ausnahmsweise kann hiervon im Einvernehmen mit der Stadt abgewichen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Veränderungssperre dient als flankierende Maßnahme, bauliche Fehlentwicklungen künftig verhindern zu können und eine verträgliche städtebauliche Entwicklung in dem überplanten Siedlungsbereich zu ermöglichen. Die Veränderungssperre tritt gem. § 17 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Frist kann um ein Jahr verlängert werden, bzw. um noch ein weiteres Jahr, wenn besondere Umstände dies erfordern.

Finanzierung:

- Keine finanziellen Auswirkungen
- Planungskosten in Höhe von 9.500,00 €
- Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- Deckungsmittel stehen zur Verfügung
- Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen

Plan des Ortskernes Friesoythe zur Grundlagenermittlung des B-Planes

Abgrenzungsbereich des B-Planes 240 -Regulierung der Verdichtung für den Kernort Friesoythe-

Bürgermeister