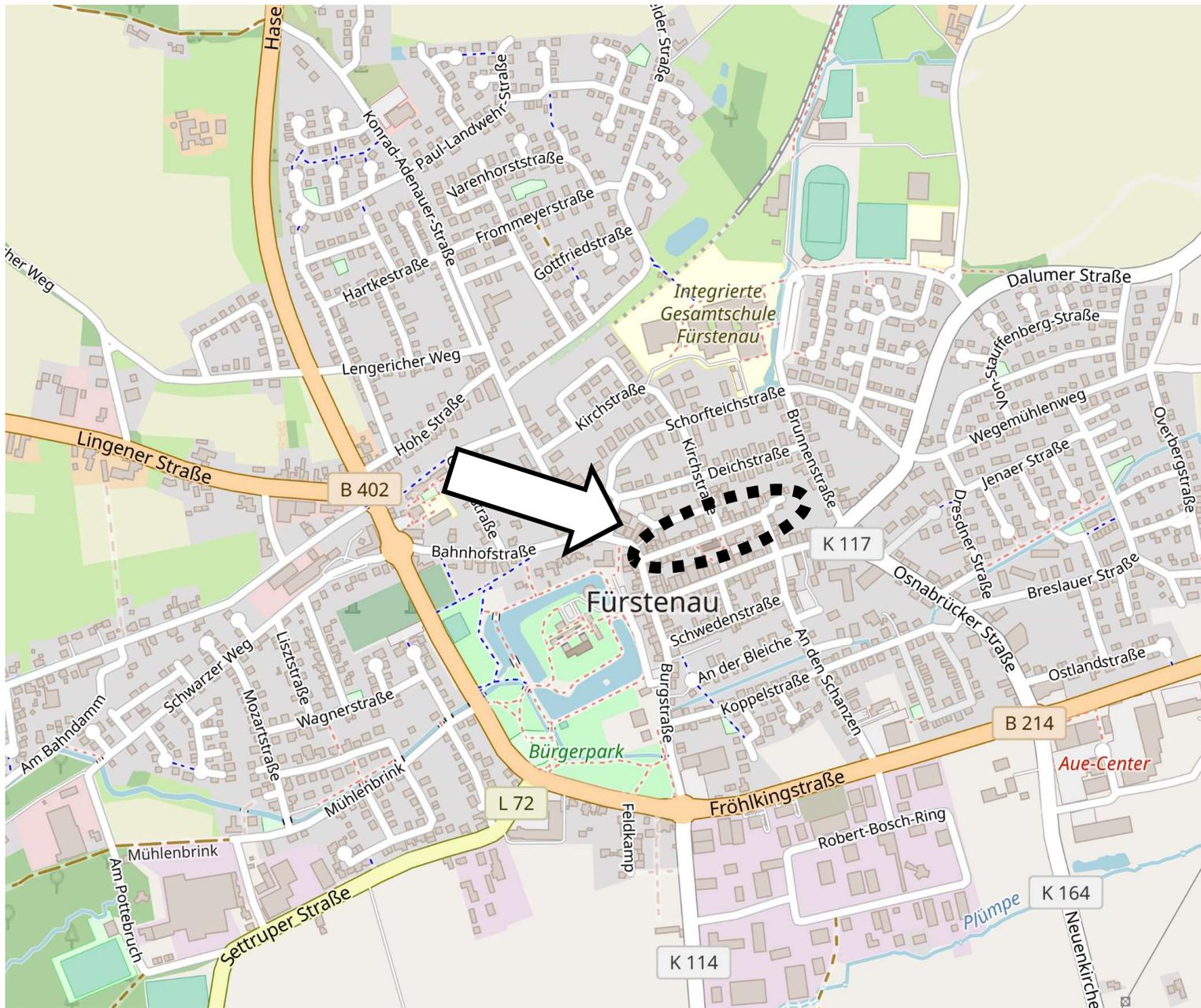




Stadt Fürstenaau

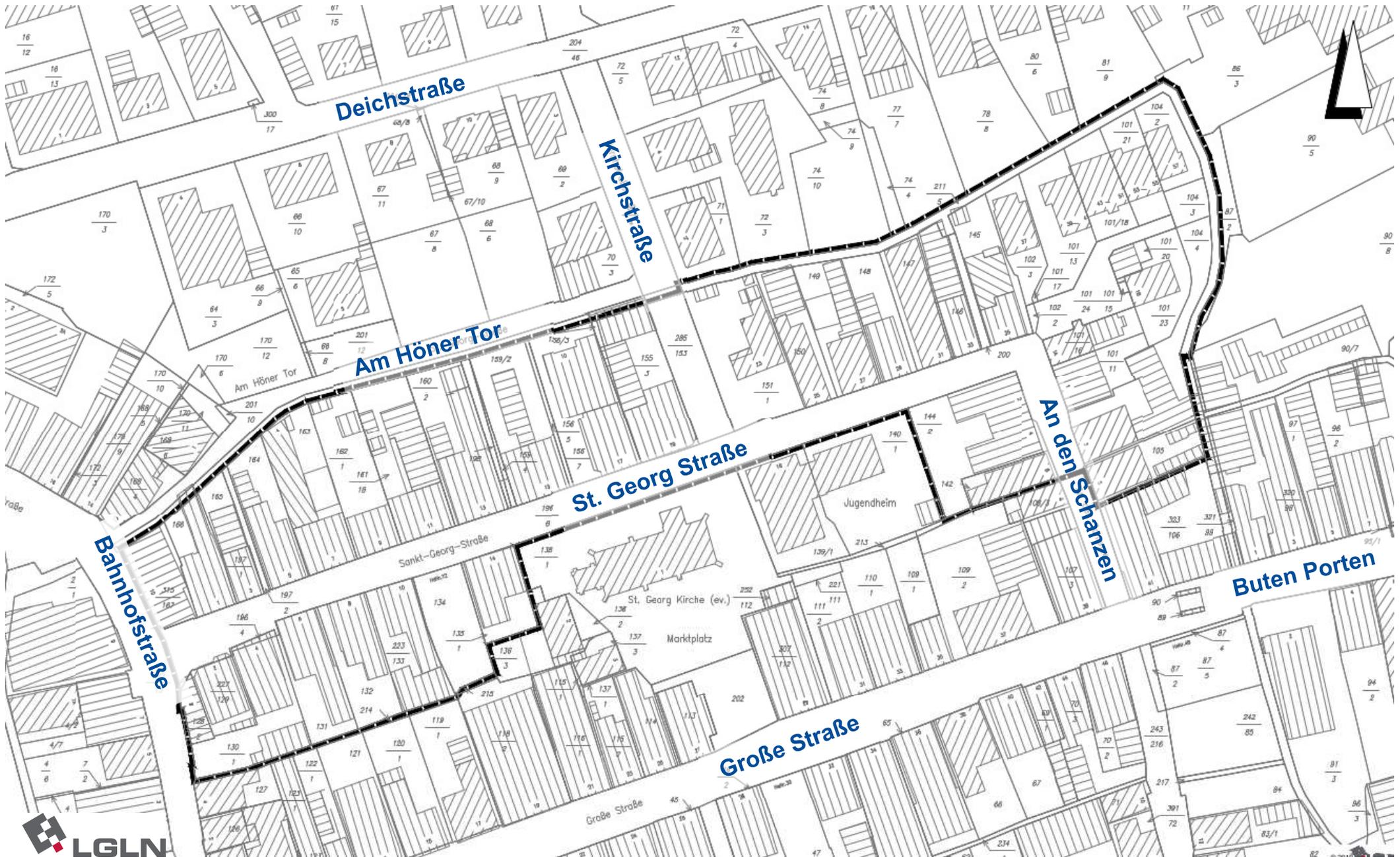
Bebauungsplan Nr. 76
„Urbanes Gebiet St.-Georg-Straße“
(Verfahren nach § 13a BauGB)

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss
am 21.05.2019



Übersicht

Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs (ca. 1,8 ha)



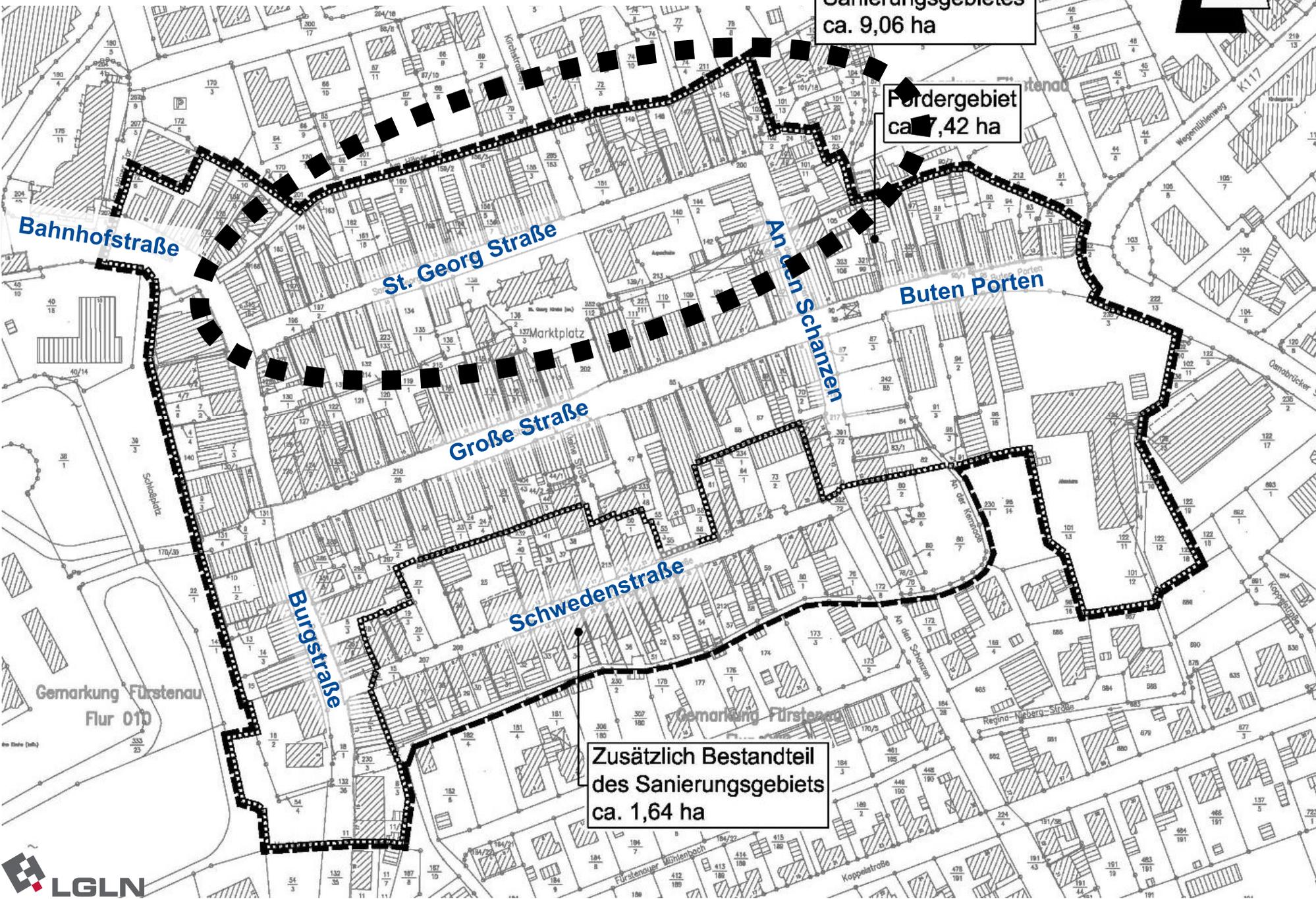
Sanierungsgebiet „Attraktive Innenstadt“

Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes

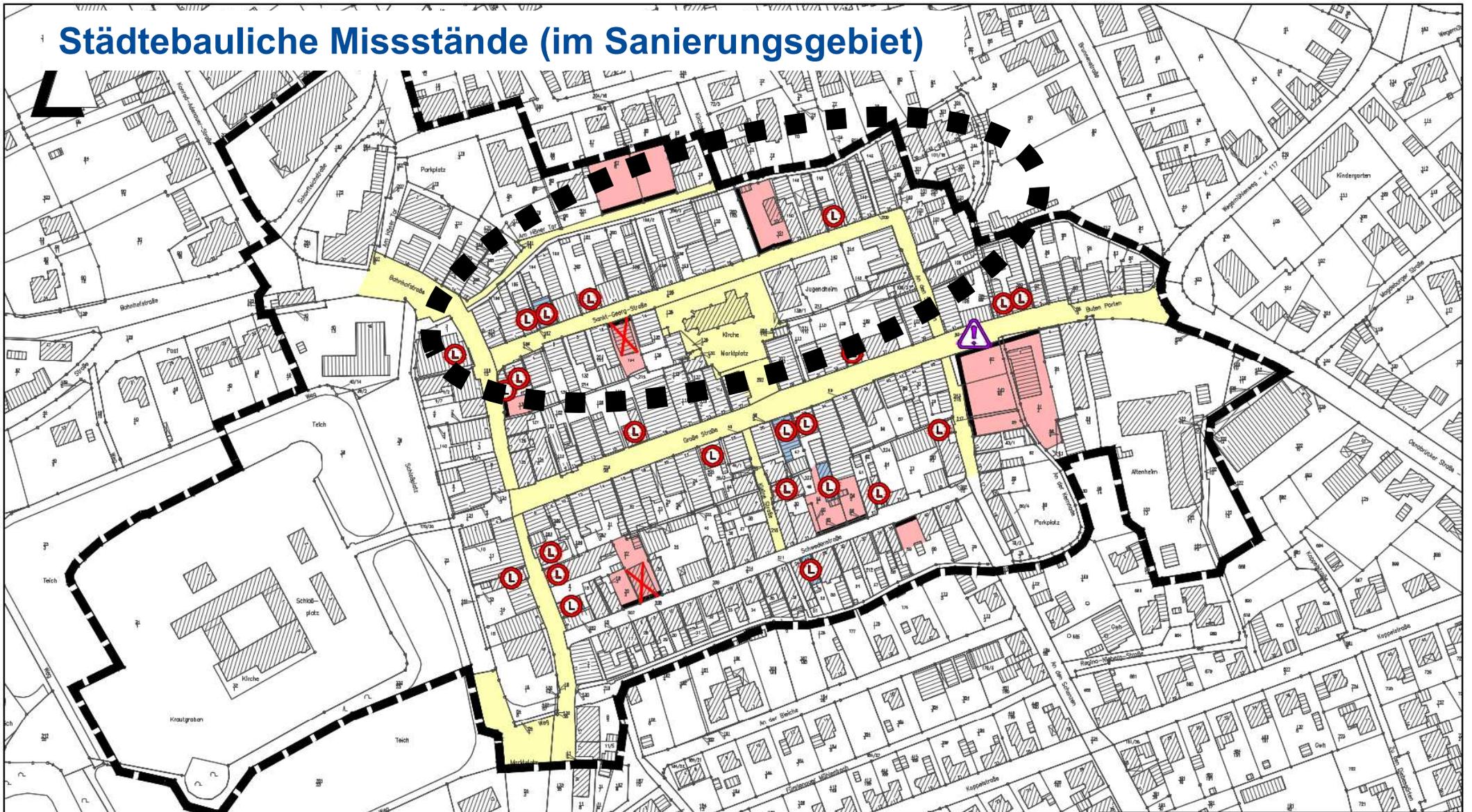
Gesamtgröße des Sanierungsgebietes ca. 9,06 ha

Fördergebiet ca. 7,42 ha

Zusätzlich Bestandteil des Sanierungsgebietes ca. 1,64 ha



Städtebauliche Missstände (im Sanierungsgebiet)



Legende

-  Mindergenutzte Flächen und Baulücken / Lücken in historischer Altstadtstruktur
-  Fehlende Raumkante
-  Mangelhafte Bausubstanz
-  Straßenraum mit Mängeln
 - Barrierefreiheit, Ausstattung, Beleuchtung
 - Anbindung zur Schloßinsel defizitär (Pferdemarkt)

-  Leerstehende Gebäude (Stand: Mai 2015)
- ganz oder zumindest im Erdgeschoss
-  Eingeschränkte Befahrbarkeit
-  nicht mehr vorhandene Gebäude

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG KUNST- UND ARCHITECTUR PLANBEREITUNG - ARCHITECTUR	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	2015-04	Dw
Wallenhorst, 2015-11-19	gezeichnet	2015-04	Kas/Hd/Ber
	geprüft		
	freigegeben		

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

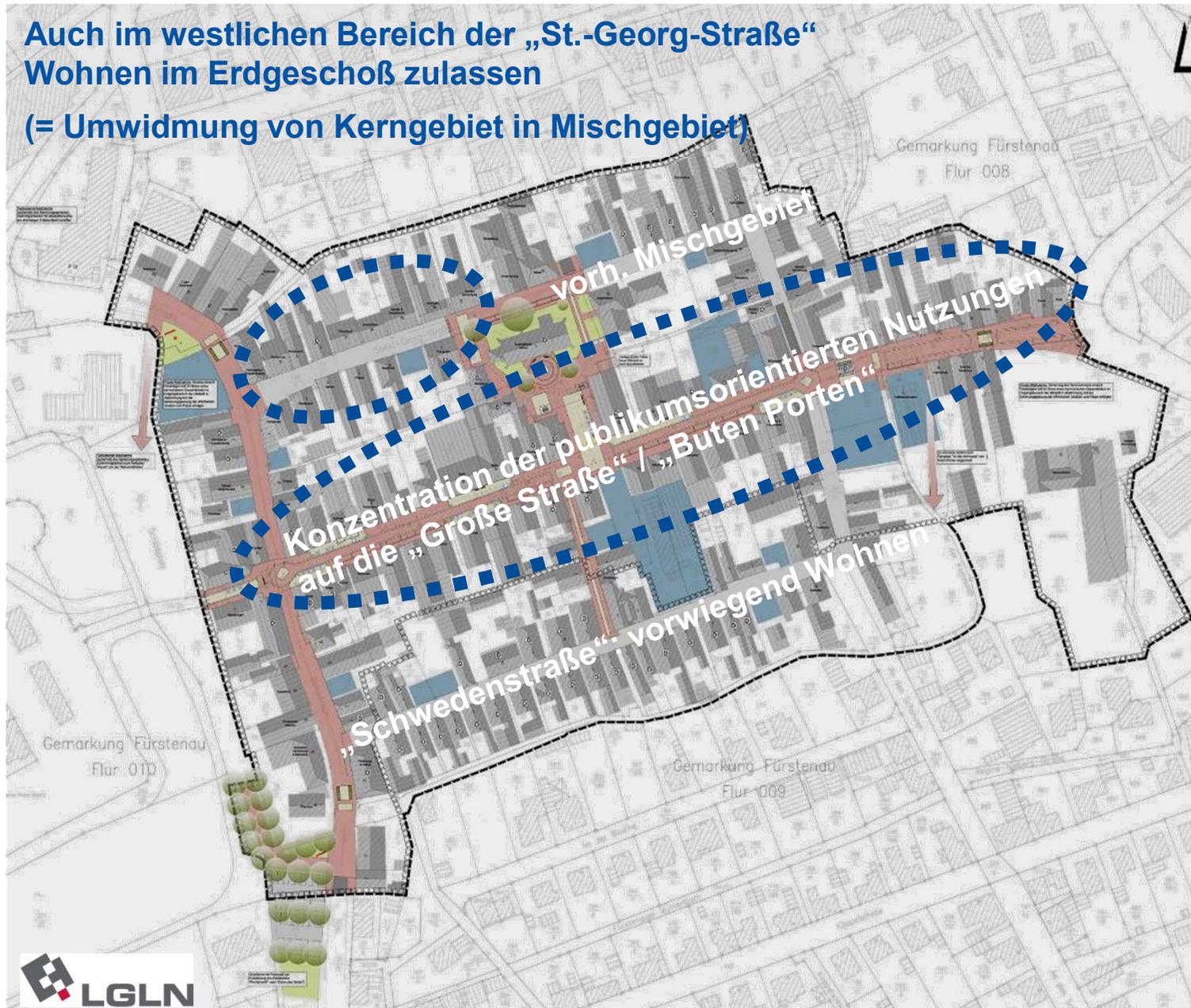
Plan-Nummer: H:\VUBSIBWA\210162\FLACHG\3p_Territorium_L1.dwg (Ulrike) - (1-1-1)

 **STADT FÜRSTENAU**
Sanierungsgebiet "Attraktive Innenstadt"
Vorbereitende Untersuchungen

Städtebauliche Missstände	Maßstab 1 : 2000	Unterlage:	1
		Blatt Nr.:	1

Auch im westlichen Bereich der „St.-Georg-Straße“
Wohnen im Erdgeschoß zulassen

(= Umwidmung von Kerngebiet in Mischgebiet)



Planungsanlass / Städtebauliche Planungsziele

Planungsanlass

Aufgrund der Konkurrenz durch die modernen / großflächigen Anbietern am südlichen Innenstadtrand mit direkter Anbindung an die B 214 ist in der Altstadt seit geraumer Zeit eine **Vielzahl von leerstehenden Ladenlokalen** zu verzeichnen.

Um den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, soll im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme eine **Konzentration publikumsorientierter Nutzungen** auf die zentral gelegene Haupteinkaufsstraße „Große Straße“ / „Buten Porten“ erfolgen.

Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es, die **Attraktivität und Anziehungskraft der Altstadt** von Fürstenau durch Beseitigung bestehender und Vermeidung künftiger **Leerstände** in der St.-Georg-Straße zu verbessern.

Durch die Umwidmung festgesetzter Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) in ein **Urbanes Gebiet (MU)** soll ein breiteres Nutzungsspektrums, insbesondere auch das **innerörtlichen Wohnens im Erdgeschoss**, ermöglicht werden.

Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

(1) Urbane Gebiete dienen dem **Wohnen** sowie der Unterbringung von **Gewerbebetrieben** und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die **Nutzungsmischung** muss nicht gleichgewichtig sein.

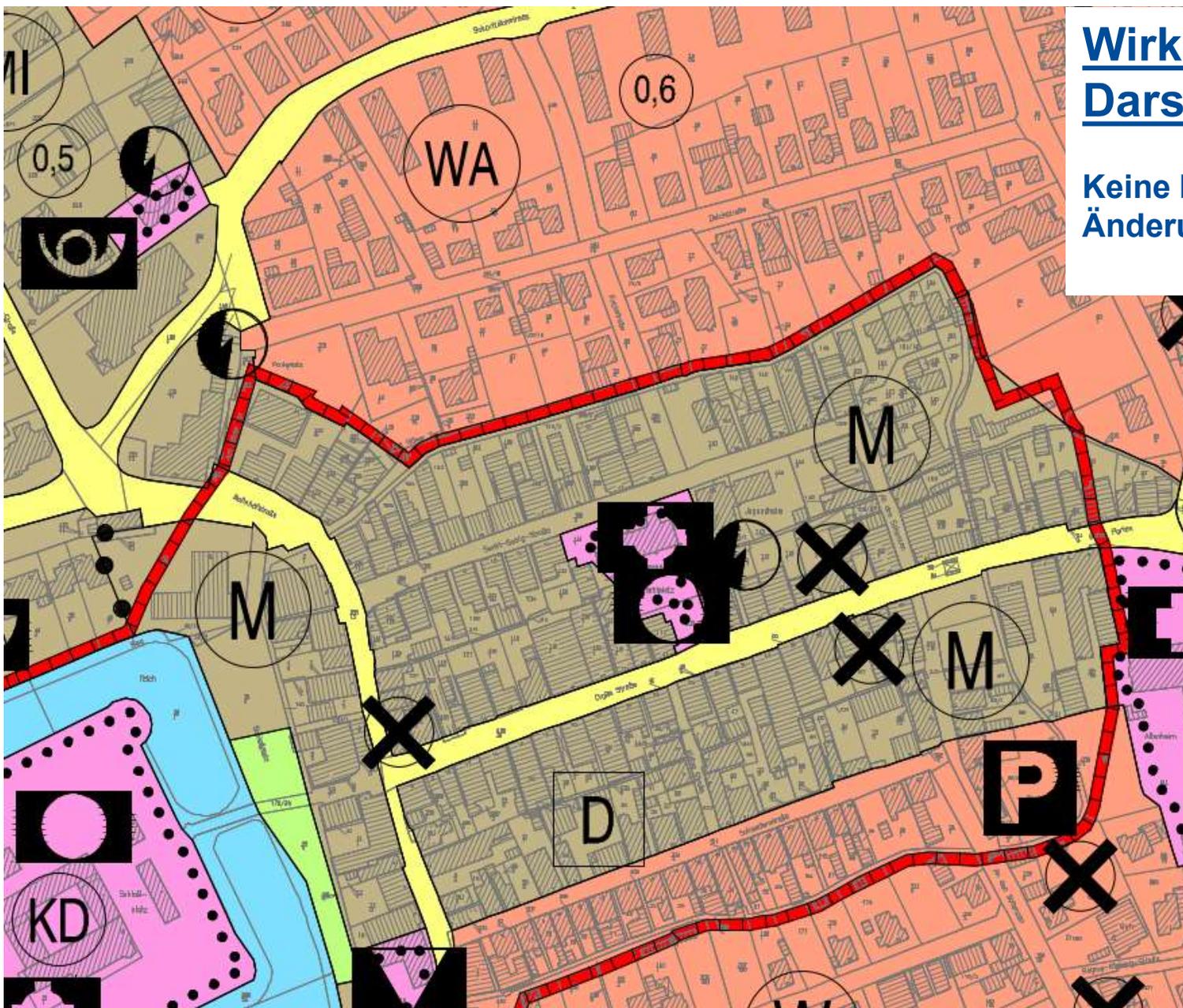
(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

Planungsgrundlagen

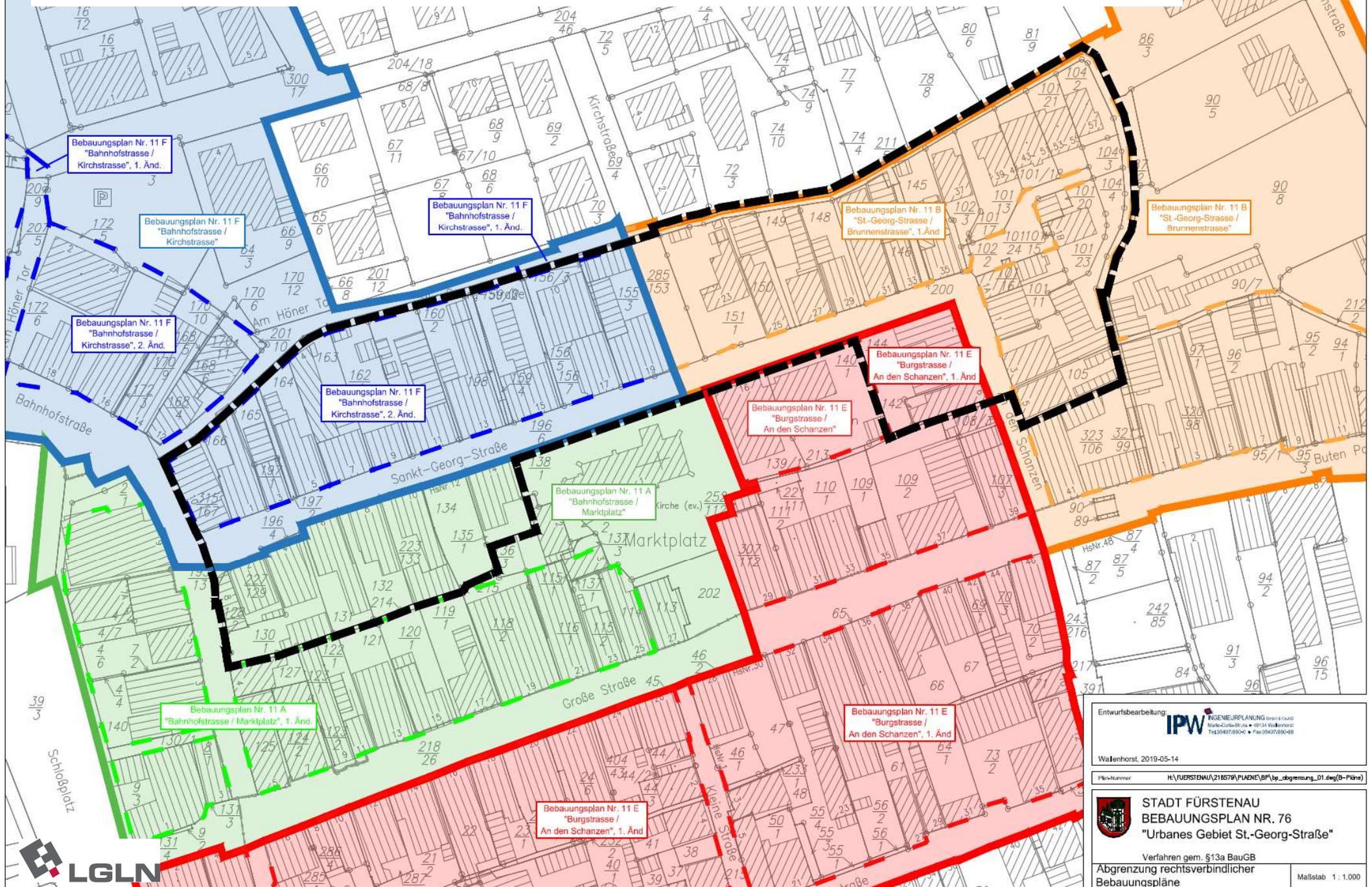


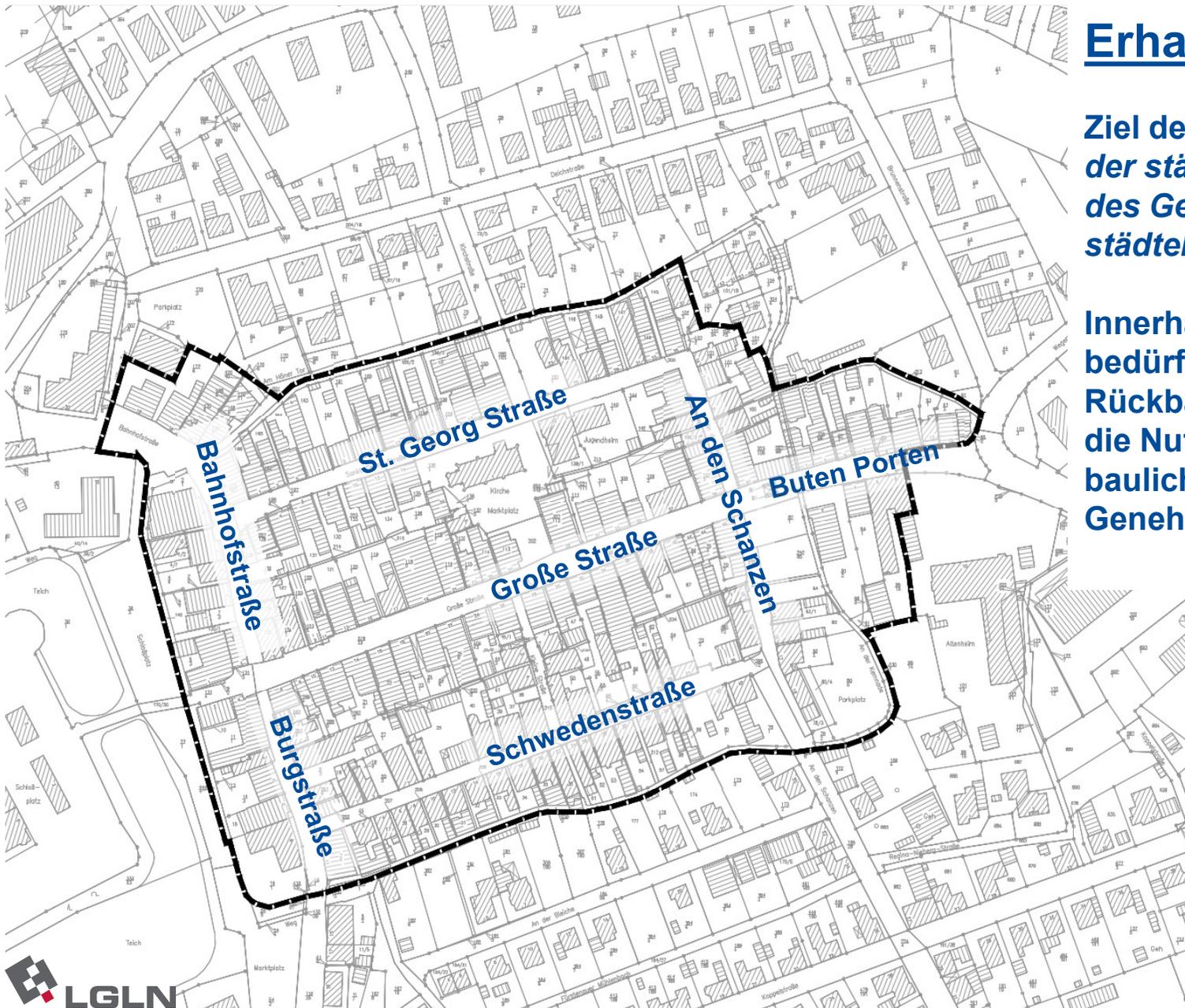
Wirksame FNP-Darstellung:

Keine Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich



Abgrenzung rechtsverbindlicher Bebauungspläne (Ursprungspläne) einschließlich rechtsverbindlicher Änderungen



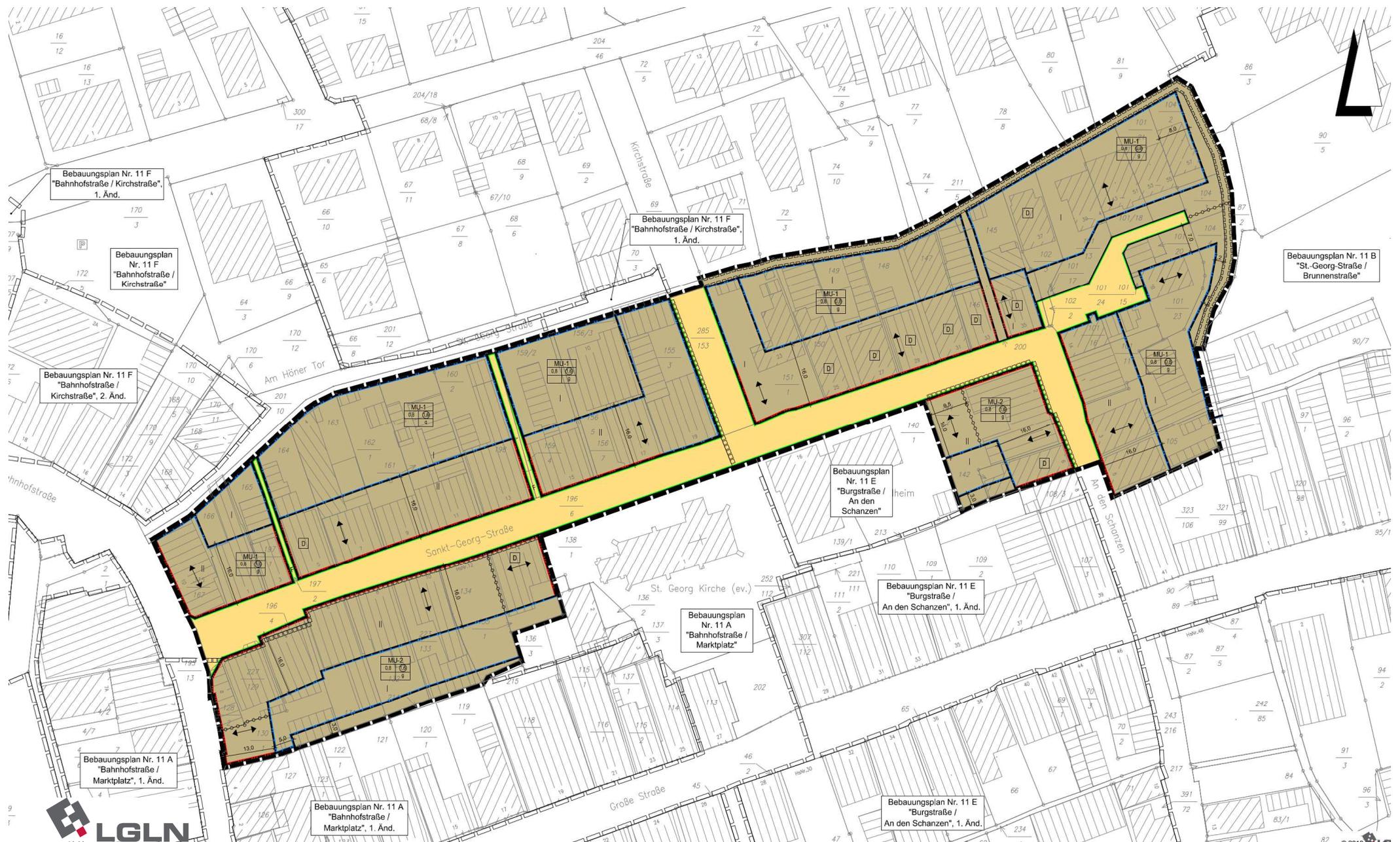


Erhaltungssatzung:

Ziel der Satzung ist „der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“

Innerhalb des Satzungsgebiets bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Bebauungsplan-Entwurf



1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Urbane Gebiete (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- a) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise zulassen, um vorhandene Traufgassen zu erhalten.
- b) Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau in den rückwärtigen, eingeschossigen Bereichen Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung zulassen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Dachausbildung

In den MU-1-Gebieten sind nur geneigte Dächer zulässig (Satteldächer, Krüppelwalmdächer). Die Dachneigungen sind hierbei zwischen 40° und 50° zu errichten.

- Aufstellungsbeschluss
- Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung
- **heute: Entwurfs- + Offenlegungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung** gem. § 3 (2) BauGB
- Parallel dazu: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- **Abwägung über alle vorgetragenen Anregungen**
- **Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan**
gem. § 10 BauGB



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!