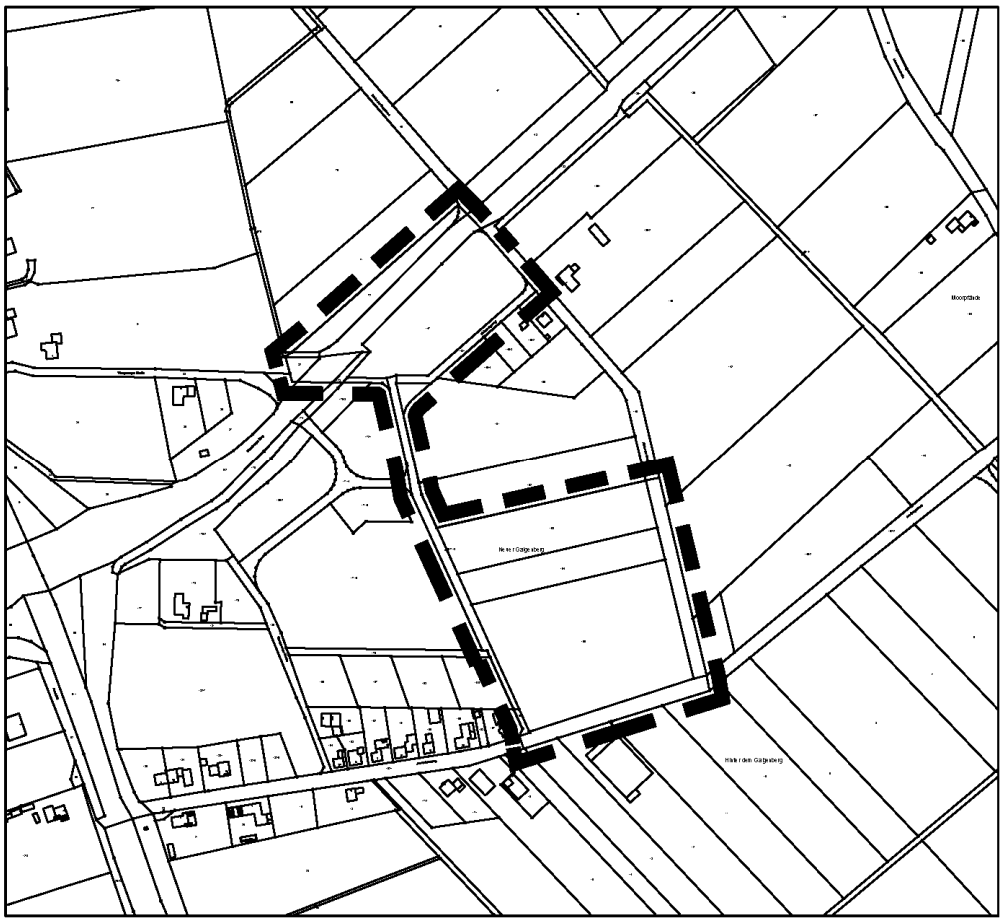
STADT FRIESOYTHE
DER BÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 137
„Entlastungsstraße I/Am Galgenberg“
1. Änderung

Begründung

Verfahren nach § 13 a BauGB

-Entwurf-



INHALT

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG 3

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 3
1.2 VERFAHRENSSTAND 3
1.3 GELTUNGSBEREICH 3

2 PLANERISCHE VORGABEN 4

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 4
2.2 BEBAUUNGSPLAN NR. 137 6

3 BESTANDSSTRUKTUREN 6

3.1 BESTAND 6
3.2 ERSCHLIEßUNG 6

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 7

4.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE 7
4.2 MAß DER NUTZUNG, BAUWEISE 7
4.3 VERKEHRSFLÄCHEN 7
4.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, BEGRÜNUNG 8
4.5 FLÄCHENBILANZ 8

5 NATUR UND LANDSCHAFT - VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS 9

6 VER- UND ENTSORGUNG 10

6.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG 10
6.2 SCHMUTZWASSERKANALISATION 10
6.3 ABFALLENTSORGUNG 10
6.4 TRINKWASSERVERSORGUNG 10
6.5 STROM- UND GASVERSORGUNG 10
6.6 TELEKOMMUNIKATION 10
6.7 BRANDSCHUTZ 10

7 HINWEISE 11

7.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 11
7.2 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE 11
7.3 ALTLASTEN 11
7.4 GEWÄSSERRANDSTREIFEN 11
7.5 ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN 11
7.6 LANDWIRTSCHAFTLICHE GERÜCHE 11
7.7 BAUMSCHUTZ 11

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

An der Entlastungsstraße soll erstens das vorhandene Regenrückhaltebecken erweitert werden und zweitens, eine weiter südlich gelegene, ehemalige Waldfläche, die aber bereits beseitigt ist, als Wohnbaufläche überplant werden.

Beide Flächen liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 137 „Entlastungsstraße I/Galgenberg“.

1. Auf den nördlichen Flächen sollen die mit "NÜ" gekennzeichneten Flächen (auf diesen Flächen sind bisher Ausgleichsmaßnahmen für den erfolgten Neubau der südöstlichen Entlastungsstraße festgesetzt, die verlegt werden müssen) entsprechend als Fläche für ein RRB festgesetzt werden.

2. Im südlichen Teilbereich, der über die Verkehrsfläche mit dem nördlichen Teilbereich verbunden ist, soll eine bisher festgesetzte Waldfläche (die bereits beseitigt ist!) an eine andere Stelle (außerhalb) verlegt werden. Folglich soll diese Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche festgesetzt und die Erschließung optimiert werden.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

1.2 Verfahrensstand

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Entlastungsstraße I/Galgenberg“ - 1. - Änderung beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am .. .. …. die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. 2014 bis .. .. 2014 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am .. .. 2014 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Bebauung der Stadt Friesoythe.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,7 ha.

2 Planerische Vorgaben

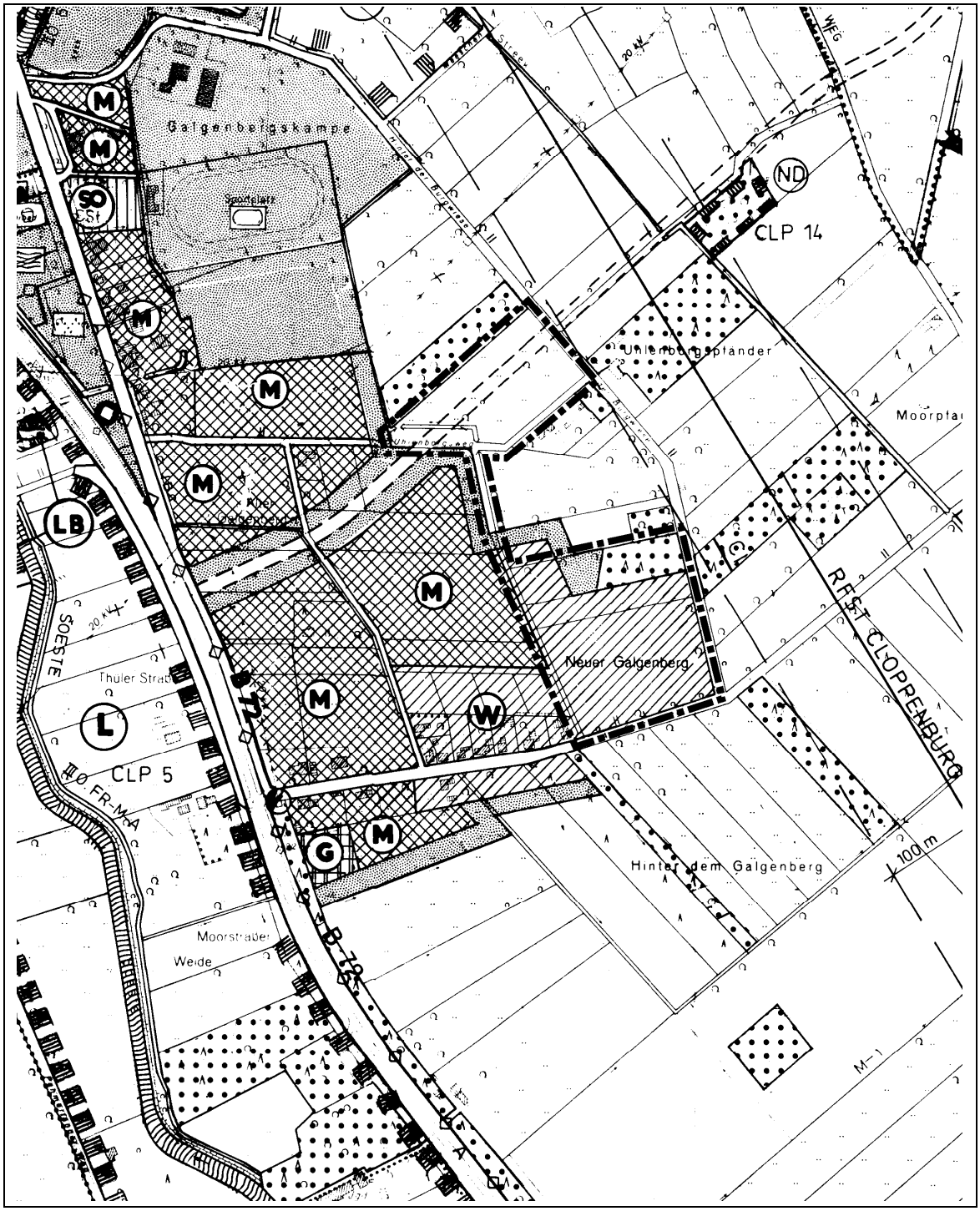
2.1 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 gelten für die beiden Änderungsbereiche folgende Darstellungen:

Nordbereich: Hier sind landwirtschaftliche Flächen sowie die Trasse (Planung) der Entlastungsstraße I dargestellt.

Südteil: Hier sind Wohnbauflächen, im Norden ein Grünfläche sowie eine Waldfläche dargestellt.

Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

Da die Planungsabsicht hier die allgemeinen Wohngebiete (Südteil) zu erweitern, kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist der Flächennutzungsplan den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Bei einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch ist in diesem Falle eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

2.2 Bebauungsplan Nr. 137

Der Bebauungsplan Nr. 137 setzt auf der nördlichen Fläche ein Regenrückhaltebecken und mit "NÜ" gekennzeichnete Flächen bzw. bisher Ausgleichsmaßnahmen für den erfolgten Neubau der südöstlichen Entlastungsstraße fest.

Im südlichen Teilbereich sind eine Waldfläche sowie allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Beide Teilflächen sind über eine Verkehrsfläche miteinander verbunden.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet stellt sich im Nordteil als die neue Entlastungsstraße (Oldenburger Ring) mit Grünflächen im Umfeld dar. Südlich der Straßentrasse ist bereits ein Regenrückhaltebecken angelegt worden. An den Grundstücksgrenzen sind teils Baumbestände zu verzeichnen.

Der Südteil des Plangebiet stellt sich als Ackerläche dar. An den Straßen bzw. Grundstücksgrenzen sind hier teils dichte Baumreihen zu verzeichnen, die vorwiegend aus Eichen bestehen. Am Uhlenborgsweg ist ein dichter Bestand aus Eichen vorhanden.

Bei den umliegenden Straßen handelt es im Wesentlichen um schmale befestigte Straßen. Nordwestlich des Plangebietes (Südteil) sind bereits Straßen für ein neues Wohngebiet angelegt worden.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Galgenberg und den Uhlenborgsweg.

Das Plangebiet ist über den Oldenburger Ring an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen orientieren sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

4.1 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

4.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Für das neu geplante Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Es wird hier die offene Bauweise festsetzt.

In gleicher Absicht sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Ebenfalls wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, es sind je Einzel- und Doppelhaus und je Grundstück höchstens 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit. In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 qm und für ein Doppelhaus insgesamt 800 qm.

Im Plangebiet darf die Sockelhöhe (Oberkanten der fertigen Fußböden) von Haupt- und Nebengebäuden höchstens 0,5 m betragen. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahndecke der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße in Höhe des jeweiligen Baugrundstücks. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten, jeweils rechtwinklig von der Fassadenmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNO nicht zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden großzügig festgesetzt, sodass die Grundstücke optimal bebaubar sind.

4.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt die neue Ringstraße mit Stichwegen, sie schließt an den Uhlenborgsweg an. Für die neu zu erstellende Planstraße ist eine Breite von 7 m vorgesehen, für die Wohnstichwege 4 m. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau geplant.

Nach Nordosten erfolgt ein Fuß- und Radewegeanschluss zu der Straße Hinter der Burgwiese. Die neue Wohnsammelstraße Uhlenborgsweg erhält im Südteil eine Breite von mindestens 7,5 m und wird nördlich als Fuß- und Radweg fortgesetzt um Durchgangsverkehre zu vermeiden.

4.4 Oberflächenentwässerung, Begrünung

Im Nordteil des Plangebietes werden grundsätzlich die „Nachrichtlichen Übernahmen“ NÜ aus dem Planfeststellungsverfahren zur Entlastungsstraße beiderseits der Trasse übernommen.

Im Norden wird die Maßnahmefläche wie bisher übernommen (NÜ). Südlich der Trasse wird die Fläche für das Regenrückhaltebecken erweitert, hier soll in Zukunft ein größeres naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt werden (NÜ 1). Im Umfeld des Rückhaltebeckens werden Pflanzbindungsflächen zum Erhalt des Baumbestandes festgesetzt.

Im Südteil befand sich ursprünglich eine, zwischenzeitlich bereits beseitigte, Waldfläche. Der noch vorhandene Baumbestand in Form einer dichten Baumreihe bestehend aus Eichen wird als Pflanzbindungsfläche festgesetzt und damit gesichert. Diese Bindungsflächen/Pflanzflächen werden fortgeführt und im Osten und Süden ergänzt, so dass das künftige Wohngebiet gut eingegrünt wird.

4.5 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	5,70 ha
Allgemeine Wohngebiete	2,60 ha
Verkehrsflächen	1,42 ha
Grünflächen gesamt	1,09 ha
Gräben, Regenrückhaltebecken	0,59 ha

5 Natur und Landschaft - Vorprüfung des Einzelfalls

Wie bereits eingangs ausgeführt, handelt es um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, der nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt wird.

Die Fläche der allgemeinen Wohngebiete beträgt insgesamt ca. 26.000 m^2, die Fläche der neuen Wohnbauflächen grob 5.000 m^2. Die Neuversiegelung durch die Grundflächenzahl (hier 0,3 und mit Überschreitung durch Nebenlagen 0,45) wird somit höchsten 2.250 m^2 betragen. Sie liegt somit deutlich unter 20.000 m^2, eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ ist somit nicht durchzuführen. Nach überschlägiger Einschätzung wird das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben.

Somit entfällt eine Umweltprüfung und die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet und Umfeld ist ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet worden, im Gebiet wird ein großes naturnahes Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Nieders. Wassergesetz werden rechtzeitig bei der jeweils zuständigen Wasserbehörde beantragt.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friesoythe.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Cloppenburg. Anfallende Sonderabfälle sind von den Verursachern auf dafür vorgesehene Anlagen zu entsorgen. Die Bestimmungen der "Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Cloppenburg" sind zu beachten.

Mülltonnenstellplätze an den mit Müllfahrzeugen nicht befahrbaren Stichstraßen sind im Plan gekennzeichnet.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

6.7 Brandschutz

Entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz werden Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Stadtbrandmeister und dem OOWV abgestimmt.

Die Löschwassergrundversorgung des Baugebietes soll durch den Einbau von Unterflurhydranten in das Wasserversorgungsnetz des OOWV sichergestellt werden. Die Stadt Friesoythe wird diesbezüglich rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten Verbindung mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und mit dem Stadtbrandmeister aufnehmen.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

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

7.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Arbeit gestattet.

7.3 Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden.

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

7.4 Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen dienen als Räumstreifen. Dementsprechend sind sie grundsätzlich für die Wasserverbände zugänglich zu erhalten, die Errichtung baulicher Anlagen oder Zäunen ist nicht zulässig.

7.5 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 137 - 1. Änderung überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. „Entlastungsstraße I/Galgenberg“. Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 137 außer Kraft.

7.6 Landwirtschaftliche Gerüche

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 137 1. Änderung liegenden Flächen, sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

7.7 Baumschutz

Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind während der Bauarbeiten die DIN 18920 bzw. RAS-LG4 1986 zu beachten.

Friesoythe, den 2014

.....
Bürgermeister
(Johann Wimberg)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 11.09.2014

M. Lux - Dipl.-Ing. –