



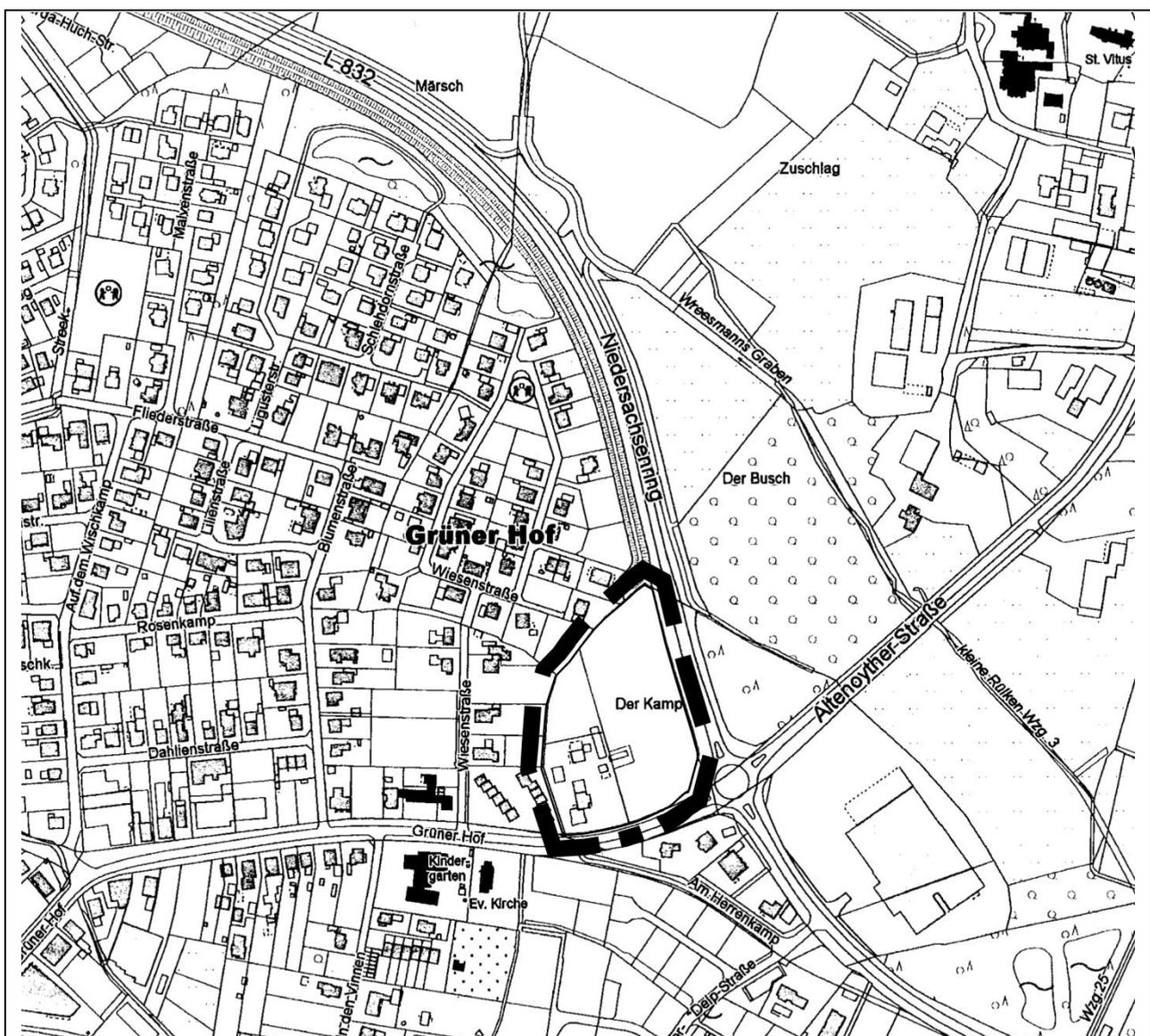
Bebauungsplan Nr. „143 III „Nordöstliche Entlastungsstraße/Grüner Hof

Begründung

Verfahren nach § 13 a BauGB

-Entwurf-

(Exemplar für die erneute öffentliche Auslegung)



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	REGIONALPLANUNG.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 143 II.....	5
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	6
3.1	BESTAND.....	6
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	6
3.3	VERKEHRSLÄRM.....	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	MISCHGEBIETE UND GEMEINBEDARFSFLÄCHE.....	7
4.1.1	<i>Mischgebiete MI</i>	7
4.1.2	<i>Gemeinbedarfsfläche Polizei</i>	7
4.1.3	<i>Sonstige Festsetzungen</i>	7
4.1.4	<i>Einzelhandel im Mischgebiet</i>	7
4.2	ALLGEMEINE WOHNGBIETE.....	8
4.3	VERKEHRSLÄRM.....	8
4.4	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, BEGRÜNUNG.....	8
4.5	VERKEHRSLÄRM.....	8
4.6	FLÄCHENBILANZ.....	9
5	NATUR UND LANDSCHAFT - VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS	10
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	11
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	11
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	11
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	11
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	11
6.5	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	11
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	11
6.7	BRANDSCHUTZ.....	11
7	HINWEISE.....	13
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	13
7.2	SORTIMENTSLISTE DES EINZELHANDELSKONZEPTES FÜR DIE STADT FRIESOYTHE.....	13
7.3	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	14
7.4	ALTLASTEN.....	15
7.5	VERKEHRSLÄRMEMISSIONEN.....	15
7.6	DIN - VORSCHRIFTEN.....	15
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	15
8.1	20 M - BAUVERBOTSZONE AN DER L 832 GEMÄß § 24 ABS. 1 NSTRG.....	15
8.2	BAUBESCHRÄNKUNGSZONE GEMÄß § 24 ABS. 2 NSTRG.....	15
8.3	BLENDSCHUTZ.....	16
8.4	IMMISSIONEN.....	16
9	VERFAHREN.....	17
9.1	AUSLEGUNG.....	17

Anhang

Schalltechnische Berechnung „Bebauungsplan Nr. 143 III „Nordöstliche Entlastungsstraße/Grüner Hof“, Stadt Friesoythe – Verkehrslärm“ vom 30.05.2017, lux planung Oldenburg

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Stadt Friesoythe ist es die Bebauung im Bereich Kreisel „Nordöstliche Entlastungsstraße/Grüner Hof abzuschließen.

Es sollen hier in zwei Reihen eine gemischte Nutzung zwischen Dienstleistungen und Wohnen zu schaffen. Da es sich um den Eingangsbereich zur Stadt Friesoythe handelt, soll hier eine „Stadttorsituation“ durch dominante Baukörper geschaffen werden. Durch den Anteil an Mehrfamilienhäusern soll der Bedarf nach Wohnungen gedeckt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Ortskernbereiches, dessen Grenze hier von der nordöstlich bzw. östlich verlaufenden Entlastungsstraße (L 832) gebildet wird. Die Fläche wurde bisher von einem Gärtnereibetrieb genutzt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und entlang der Entlastungsstraße Flächen für den Lärmschutz dar. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,5 ha. Somit wird die Gesamtversiegelung deutlich unter dem Kriterium von 20.000 Quadratmetern des § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB liegen. Durch das Vorhaben (Wohnbau- und Dienstleistungsnutzungen) ergibt sich kein ein Erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Es sind Schutzgüter wie die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete nicht berührt.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines 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 § 56 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 III „Nordöstliche Entlastungsstraße/Grüner Hof“ 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 2017 bis 2017 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am 2017 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Bebauung des Stadtbereiches von Friesoythe.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Cloppenburg legt Friesoythe als Mittelzentrum mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest.

Der zeichnerischen Darstellung sind folgende Festlegungen zu entnehmen:

- Unmittelbar südöstlich des Plangebietes verläuft die kommunale Entlastungsstraße, sie ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Die Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich im Wesentlichen Wohnbauflächen dargestellt. Entlang der kommunalen Entlastungsstraße ist eine Fläche für Lärmschutzeinrichtungen dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen stimmen mit dem Planungsziel des Bebauungsplanes nur z.T. überein, hier ein Misch- und ein Wohngebiet zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan ist den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes daher anzupassen. Bei einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch ist in diesem Falle eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Es handelt sich um die 10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe.

Die städtebauliche Konzeption sieht den Übergang zum Ortsrand bzw. dem Niedersachsenring - gegenüber der bisherigen Darstellung von Wohnbauflächen und einer Flächen zum Lärmschutz – nun in einer Abstufung von Wohnbauflächen und von gemischten Bauflächen an der Entlastungsstraße vor. Es soll hier im Eingangsbereich zur Stadt ein baulicher prägender Eingangsbereich geschaffen werden. Der Problematik des Lärmschutzes soll mit der Abschirmung von Mischgebäudegebäuden (passiver Schallschutz) Rechnung getragen werden.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Stadtbereiches zwischen vorwiegender Wohnbebauung im Westen und dem Kreisell mit den Straßen „Grüner Hof“ und dem „Niedersachsenring“ (L 832).

Das Plangebiet stellt sich als ehemalige Gärtnerfläche dar. Randlich ist die Fläche teilweise mit jüngerem Baumbestand und Gehölzen eingegrünt. Im nördlichen Teil sind zum Niedersachsenring Fahrspuren ausgebildet, teilweise wird hier Boden abgelagert.

Im Osten wird das Plangebiet von der kommunalen Entlastungsstraße begrenzt, im Süden durch die Straße „Grüner Hof“.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Stadtstraße „Grüner Hof“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.3 Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft die Europastraße und südlich die Stadtstraße Grüner Hof. Es ist zu prüfen inwieweit die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Plangebiet eingehalten werden.

Zur Ermittlung der Verkehrslärmmissionen wurde eine schalltechnische Berechnung vorgenommen (vgl. Anhang zur Begründung).

Östlich des Plangebietes verläuft die neue Umgehungsstraße (L 832). Bei der damaligen Planfeststellung wurde ein Verkehrsaufkommen von 5.250 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden (DTV-Wert, LKW-Anteil tags 10 %/nachts 5 %) eingestellt. Auf der Straße „Grüner Hof“ liegen Belastungszahlen von 11.000 Kfz/24 h (DTV-Wert) vor. Der Lkw-Anteil beträgt 9,7 %, die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Im Ergebnis wird festgestellt: Soweit nicht gewerbliche Nutzungen vorliegen, befinden sich die Gebäude und Freiräume in den straßenseitigen Baureihen in verlärmten Bereichen. Dies erfordert dann aktive oder passive bauliche Maßnahmen, wenn der Beurteilungspegel tags den Wert von 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) überschreitet. In der vorliegenden Situation ist v.a. die 1. Baureihe betroffen.

Wegen der hohen Belastung des Plangebietes mit Verkehrslärmmissionen sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich (vgl. Kap. 4.5).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet soll gemäß des derzeitigen Standes der obigen Konzeption in Mischgebiete längs der Straßen und allgemeine Wohngebiete gegliedert werden. Die Mischgebiete bilden mit dem geplanten Polizeigebäude (Gemeinbedarfsfläche) die städtebauliche Eingangssituation zum Stadtbereich, daher sind hier 3 Vollgeschosse vorgesehen, dahinter Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen.

Aus städtebaulichen Aspekten sollen die Gebäudekanten eine Stadttorsituation abbilden, dementsprechend halten die Baugrenzen einen relativ geringen Abstand zur Straßenverkehrsfläche „Grüner Hof“ ein.

Der Vorhabenträger setzt die vorgesehene Bebauung des Plangebietes um, dem gemäß erstellt er auch die komplette Erschließung des Plangebietes auf eigene Kosten. Dies wird im Detail in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Friesoythe festgelegt. Der Vorhabenträger stellt ebenfalls die Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen der Bauverbotszone bzw. der Baubeschränkungszone, in Abstimmung mit der Stadt Friesoythe, bei der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Lingen.

4.1 Mischgebiete und Gemeinbedarfsfläche

4.1.1 Mischgebiete MI

Entlang des Grünen Hof wird ein Mischgebiet MI 1 festgesetzt. Es werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 und offener Bauweise festgesetzt. Hier sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

4.1.2 Gemeinbedarfsfläche Polizei

Im Eckbereich der beiden Hauptverkehrsstraßen am Kreisverkehrsplatz wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Polizei gesetzt, da hier das neue Polizeigebäude entstehen soll. Die Nutzungskennziffern sind mit dem des MI ähnlich, da es sich vom städtebaulichen Charakter um ein gemeinsames Gebiet handelt. Hier sind 2 Vollgeschosse vorgeschrieben und höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

4.1.3 Sonstige Festsetzungen

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

Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen den Straßenverkehrsflächen des Grünen Hof sowie der Planstraße und straßenseitiger Baugrenze unzulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich um einen städtebaulich geordneten Eingangsbereich mit Übergangszone von Straßenraum zu den Gebäuden zu sichern.

4.1.4 Einzelhandel im Mischgebiet

In Anlehnung an die Inhalte des Einzelhandelskonzepts sind zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß der "Friesoyther Sortimentsliste" (s. Hinweis Nr. 2) unzulässig. Als Randsortimente sind zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu ei-

ner Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wobei einzelne Sortimente einen Anteil bis max. 100 qm der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten dürfen (die in der Sortimentsliste hinter einem Aufzählungszeichen aufgeführten Warengruppen entsprechen jeweils einem Sortiment).

4.2 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).

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl 1,0 bei 2 zulässigen Vollgeschossen und offener Bauweise festgesetzt.

4.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Hauptplangebietes erfolgt über die Straße Grüner Hof, die Breite der Verkehrsfläche beträgt 7 m. Die Wendeanlage erhält einen Durchmesser von 23 m, sie wird so gestaltet, dass hier ein Entsorgungsfahrzeug ohne Zurücksetzen wenden kann (Schleppkurvennachweis).

Die Erschließung des hinteren Bereiches der westlichen Bauflächen am Grünen Hof erfordert keine gesonderte Erschließungsstraße.

4.4 Oberflächenentwässerung, Begrünung

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche für die Rückhaltung des Oberflächenwassers festgesetzt, sie ist für den Hauptteil des Plangebietes ausreichend. Für die westlichen Bauflächen ist ggf. eine gesonderte Regenrückhaltung nachzuweisen.

Der Zugang zum Regenrückhaltebecken wird über eine 5 m breite Verkehrsfläche zugunsten der Stadt Friesoythe gesichert, sie überdeckt auch den vorgesehenen Schmutzwasseranschluss vom westlichen gelegenen Nachbargebiet.

Entlang der Westseite wird zur Einbindung der relativ hohen Mehrfamilienhausbebauung eine Pflanzbindungsfläche als private Grünfläche festgesetzt.

4.5 Verkehrslärm

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte bei freier Schallausbreitung im straßenseitigen Bereich deutlich überschritten.

Für das Plangebiet ist ein Lärmschutzkonzept aus aktivem Schallschutz (Wand und tlw. Gebäude) entlang der Hauptverkehrsstraße(n) und passiven Schallschutz für die Gebäude (Lärmpegelbereiche, Sicherung der Innenpegel) vorgesehen.

Zur Schallabschirmung wird entlang der L 832 eine 3 m hohe Lärmschutzwand im Bereich der allgemeinen Wohngebiete in die schalltechnische Berechnung eingestellt. Sie dient somit zu-

gleich als Blendschutz (vgl. NÜ 3). Damit können im Erdgeschoss die Orientierungswerte für die allgemeinen Wohngebiete im Wesentlichen eingehalten werden.

Passiver Schallschutz

Für die Gebäude sind die Lärmpegelbereiche III bis V gemäß DIN 4109 festzusetzen (vgl. auch Rasterlärnkarte „Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109“).

Es ist für Schlafräume nachts ein Innenpegel von 30 dB(A) einzuhalten. Tags ist ein Innenpegel von 55 bis 60 dB(A) anzustreben.

Freiräume

Soweit diese durch die Mischgebietsgebäude nicht ausreichend abgeschirmt sind, werden immer dann aktive oder passive bauliche Maßnahmen erforderlich, wenn der Beurteilungspegel tags den Wert von 55 dB(A) überschreitet. In der vorliegenden Situation ist davon auszugehen, dass die komplett 1. Baureihe betroffen ist. Die 2. Baureihe wird i.d.R. durch die straßenseitige Baureihe ausreichend abgeschirmt.

Die Wohnbebauung im Plangebiet darf erst nach Errichtung der Lärmschutzwand realisiert werden.

4.6 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	1,56 ha
Allgemeine Wohngebiete (ohne Pflanzflächen)	1,01 ha
Mischgebiete (ohne Pflanzfläche)	0,18 ha
Gemeinbedarfsfläche Polizei	0,14 ha
Verkehrsflächen	0,13 ha
Pflanzflächen (WA/MI)	0,02 ha
Regenrückhaltebecken	0,08 ha

5 Natur und Landschaft - Vorprüfung des Einzelfalls

Im Geltungsbereich befindet sich jüngerer Gehölzaufwuchs. Da das Plangebiet von Siedlungsbereichen und Straßen umschlossen wird, dürften hier an Vögeln nur Allerweltsarten vorkommen. Auf eine faunistische Kartierung kann daher verzichtet werden. Der Gehölzbewuchs ist außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr zu entfernen. Vögel werden in den angrenzenden Siedlungsbereichen einen Ersatzlebensraum finden können.

Wie bereits eingangs ausgeführt, handelt es um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, der nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt wird. Durch das Vorhaben (Wohnbau- und Dienstleistungsnutzungen) ergibt sich kein Erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäß Anlage 1 des UVPG der Nr. 18.7 Städtebauprojekte tritt das Kriterium für eine Allgemeine Vorprüfung gemäß Nr. 18.7.2 ab einer Versiegelung von 20.000 Quadratmetern ein. Dies ist bei der Planung nicht der Fall, da das Plangebiet eine Fläche von etwa 1,5 ha umfasst und die Versiegelung deutlich geringer ausfallen wird.

Es sind Schutzgüter wie die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete nicht berührt. Ein solches Gebiet ist hier nicht ausgewiesen, das Umfeld des Plangebietes ist westlich und nördlich durch Misch- bzw. Wohnbebauung geprägt und im Osten und Süden begrenzt Hauptverkehrsstraßen das Plangebiet.

Somit entfällt eine Umweltprüfung und die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Derzeit wird für das Plangebiet ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche für die Rückhaltung des Oberflächenwassers festgesetzt, die Unterhaltung erfolgt über das Plangebiet. Das Regenrückhaltebecken ist für den Hauptteil des Plangebietes - Erschließung über die Planstraße - ausreichend. Der Zugang zum Regenrückhaltebecken wird über eine 5 m breite Verkehrsfläche zugunsten der Stadt Friesoythe gesichert.

Für die westlich gelegenen Bauflächen werden im Oberflächenentwässerungskonzept Möglichkeiten für eine ausreichende Regenrückhaltung nachgewiesen.

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. Der Zugang wird über 3 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. über eine 5 m breite Verkehrsfläche zugunsten der Stadt Friesoythe gesichert. Die Trasse verläuft vom westlichen gelegenen Planungsgebiet über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche, innerhalb der Verkehrsfläche Richtung Wendeanlage/Zuwegung Regenrückhaltebecken und von der Zuwegung des Regenrückhaltebeckens über ein 3m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum bestehenden Schmutzwasserkanal im westlich gelegenen Nachbargebiet.

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.

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 04.05.2017.

7.2 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Friesoythe

Zur Klarstellung wird hier Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Friesoythe im Folgenden aufgeführt:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Babys), Wäsche
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)
- Bücher
- Computer, Telekommunikation
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Foto, Film
- Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik
- Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Optik
- Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Schuhe
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelausstattung, Waffen)
- Schreibwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitätswaren
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Drogerieartikel (inkl. Apotheken)
- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften/Schreibwaren/Tabak (Kiosksortiment)

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten
- Beleuchtung
- Baumarktartikel, Baustoffe, Installationsmaterial
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Farben, Lacke
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)

7.3 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 An-

zeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.4 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.

Die Fläche wurde vor geraumer Zeit als Gärtnereifläche genutzt. Im Zuge des Verfahrens wird allgemein abgeklärt, ob hier noch mit Belastungen der Böden zu rechnen ist.

7.5 Verkehrslärmemissionen

Von den Landesstraße L 831 und 832 gehen Emissionen aus: Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

7.6 DIN - Vorschriften

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Stadt Friesoythe jederzeit einsehbar.

8 Nachrichtliche Übernahmen

Der Vorhabenträger stellt die Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen der Bauverbotszone bzw. der Baubeschränkungszone in Abstimmung mit der Stadt Friesoythe bei der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Lingen.

8.1 20 m - Bauverbotszone an der L 832 gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

8.2 Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,

2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

8.3 Blendschutz

Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

8.4 Immissionen

Von den Landesstraßen 831 und 832 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

9 Verfahren

9.1 Auslegung

Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde überarbeitet, im wurde das Regenrückhaltebecken leicht vergrößert. Fehlende Rückhaltevolumen müssen ggf. über Stauraumkanäle abgefangen werden. Zur Sicherung des Zugangs zum Regenrückhaltebecken wurde vom der Wendeanlage zum Regenrückhaltebecken ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Friesoythe festgesetzt, dies erfasst zudem den Schmutzwasseranschluss vom westlich gelegenen Wohngebiet zur Wendeanlage.

Die Wendeanlage wurde auf 23 m vergrößert um das Wenden von Müllfahrzeugen ohne Zurücksetzen zu gewährleisten, dies wurde über Schleppkurven konkret nachgewiesen.

Die Lärmschutzwand wurde in der Planzeichnung vermasst und der Zusatz aufgenommen, dass die Wohnbebauung erst nach Errichtung der Lärmschutzwand realisiert werden darf.

Friesoythe, den 2017

.....
Bürgermeister
(Sven Stratmann)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 25.08.2017

M. Lux - Dipl.-Ing. -