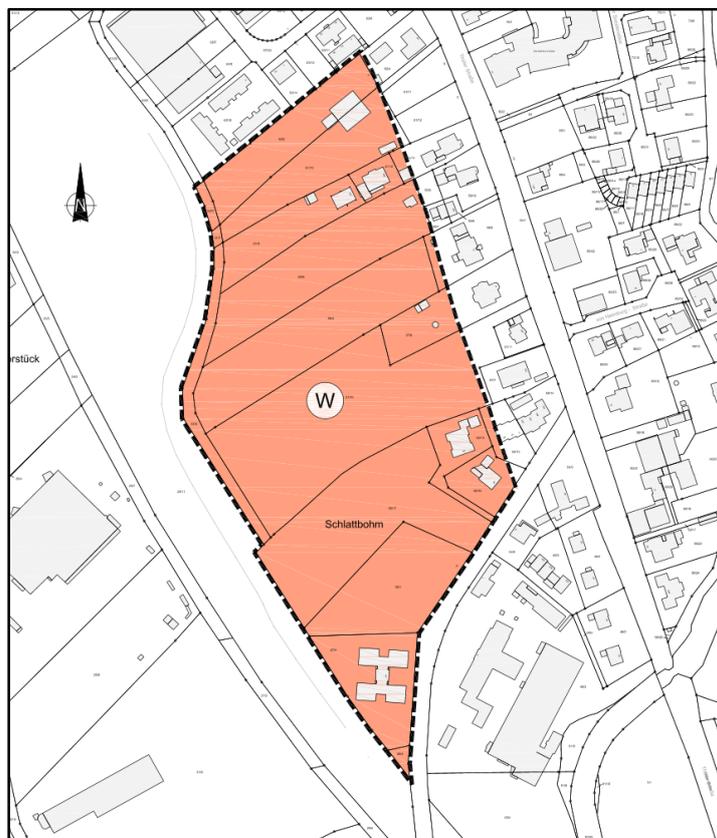


Stadt Friesoythe

Landkreis Cloppenburg



Begründung mit Umweltbericht zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe



Büro für Raumplanung GmbH

UNR – Büro für Raumplanung GmbH

Löninger Str. 66

49661 Cloppenburg

Tel. 04471/965-400

Fax 04471/965-481

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Anlass der Planung	3
1.3	Standortbegründung und Planungsabsicht	3
2	Aussagen zum Planungsraum	4
2.1	Landesraumordnung (LROP)	4
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	4
2.3	Landschaftsrahmenplan (LRP).....	5
3	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	5
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	5
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.3	Ver- und Entsorgung	8
3.4	Archäologische Funde.....	8
4	Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	8
5	Quellen	8
6	Verfahren	10

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Vorbemerkung

Mit der vorliegenden 77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe soll im südwestlichen Teil der Stadt Friesoythe, ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst im vollen Umfang die Flurstücke 27/4, 29/4, 55/1, 56/15, 56/17, 58/4, 59/8, 61/8, 61/13, 61/15, 62/5 und zu Teilen 56/13, 56/16, 57/8, 57/12, 58/5 und 61/4 der Gemarkung Friesoythe, mit einer Größe von ca. 5,813 ha.

1.2 Anlass der Planung

Bereits 2014 wurde im ISEK Friesoythe 2030 das Potential des Ausbaues von Wohnraum im städtischen Bereich Friesoythes erkannt und analysiert.

Das Areal zwischen der Thüler Straße und der B72 bietet für die Stadt Friesoythe die Chance, ein neues innenstadtnahes Wohngebiet mit exzellenten Anbindungen zu entwickeln. Der Anlass und das Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher die Stärkung der Innenentwicklung der Stadt Friesoythe. Gleichzeitig soll der Zersiedlung und dem zunehmenden Flächenverbrauch, in Gedanken an eine nachhaltige und ökologische Entwicklung, entgegengewirkt werden. Außerdem soll den wachsenden Nachfragen nach modernen und stadtnahen Wohnraum Rechnung getragen werden.

Mit der Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern und zum Stadtpark ist ein hoher Wohn-Freizeit- und Erholungswert verbunden, zur gleichen Zeit sorgen die guten Verkehrsanbindungen und die fußläufig erreichbaren Märkte zur Nahversorgung für sehr gute Bedingungen, um eine positive Standortentwicklung vollziehen zu können.

Die Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan, definiert große Teile des überplanten Gebietes bisher als Außenbereich. Deswegen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur bauplanerischen Erschließung dieser Flächen notwendig.

1.3 Standortbegründung und Planungsabsicht

Die Stadt Friesoythe sieht sich in einer dem öffentlichen Interesse verbundenen, Verantwortung den vorhandenen Wohnraum, nach ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten weiter auszubauen. Dazu gehört auch, dass es zu einem Nachverdichtungsprozess der historischen angelegten tiefen Grundstücke kommt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung eignet sich hierfür, im besonderen Maße.

Die Bereiche, um den historischen Stadtkern mit den Mittelpunkten Rathaus und St. Marien Kirche, sind geprägt von einer urbanen stark verdichteten Bauweise, die nur wenig bis kein Nachverdichtungspotential aufweist.

Außerdem eignet sich das Plangebiet nicht nur aufgrund seiner Nähe zum Stadtkern, sondern auch aufgrund seiner verkehrstechnischen Erschließung und des Zugangs zur

Hauptverkehrsstraße „der Moorstraße/ Ellerbrocker Straße“ über die Thüler Straße für das geplante Vorhaben. Des Weiteren kann durch die schnelle Verbindung zu der B72 eine Anbindung an das Fernverkehrsnetz garantiert werden.

In dem hier geplanten Gebiet, soll eine Fläche als Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO entstehen. Die Erschließung des Gebietes kann durch Anschlüsse an die Thüler Straße und den Pehmertanger Weg sichergestellt werden. Die Bebauung soll dem umliegenden Charakter und dem eines modernen stadtnahen Quartiers gleichen. Hierbei muss eine geschlossene Bauweise in Richtung B72 als Lärmschutzmaßnahme festgesetzt werden. Es sollen sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser entstehen.

2 Aussagen zum Planungsraum

2.1 Landesraumordnung (LROP)

Aus dem Landesraumordnungsprogramm lassen sich für den Geltungsbereich des Änderungsgebietes keine Darstellungen entnehmen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Dem Gebiet wird im aktuellen RROP des Landkreises Cloppenburg (Stand 2005), kein besonderer Zweck zugeordnet

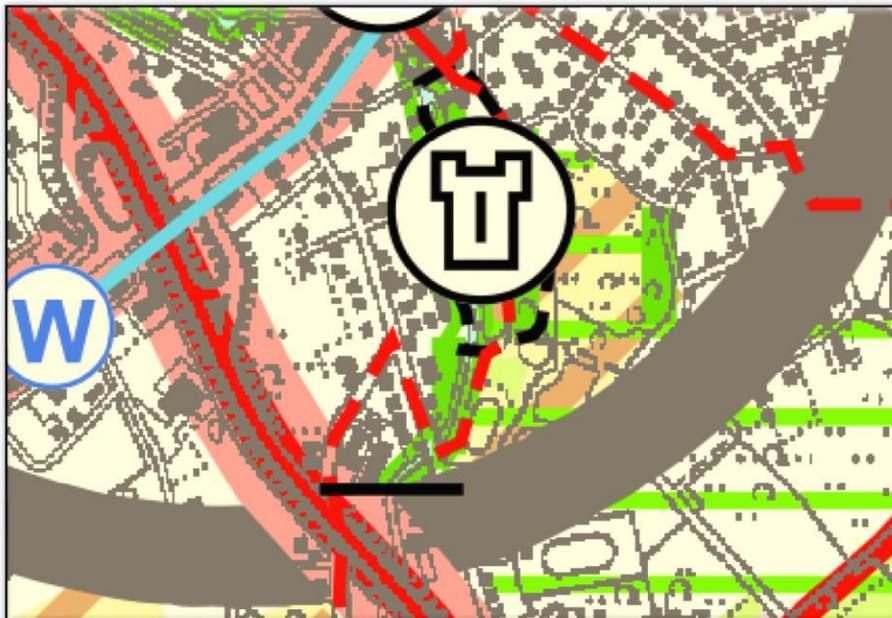


Abbildung 1 Auszug aus dem RROP 2005 des Landkreises Cloppenburg

2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Im Entwurf des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Cloppenburg ist das Änderungsgebiet mit der Wertstufe 3 gekennzeichnet.

3 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der B72 und grenzt im Süden an den Pehmertaner Weg. Im Osten ist es durch die Thüler Straße begrenzt, im Norden bildet das Gewerbe- und Mischgebiet Ellerbrocker Straße die Grenze. Die genaueren Maße ergeben sich aus dem Geltungsbereich der Änderung und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Großteil des Geltungsbereiches des Plangebietes ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe noch nicht ausgewiesen. Die umliegenden Gebiete weisen unterschiedliche Nutzungsarten auf. Im Norden sind sowohl eine gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) wie auch ein Mischgebiet (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) zu verorten. Im Osten befindet sich ein Gebiet mit der Ausweisung „Wohnbauflächen“ (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO). Westlich der B72 ist die Fläche als Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) ausgewiesen.

Das Änderungsgebiet wird gemäß § 1 Abs. 1. Nr. 1 BauNVO als Wohnbauflächen (W) mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ festgesetzt.

Für Die Planungen ist das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG zu beachten. Dieses besagt, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Fläche so zu planen sind das es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete kommen darf.

So sollen schädliche Umwelteinwirkungen die einen bestimmten Schwellwert überschreiten („gesunde Wohnverhältnisse“), vermieden werden.

Durch die ausgewiesenen Gebiete kommt es nicht zu Konflikten, hinsichtlich des Trennungsgebotes (§ 50 BImSchG).

Die verschiedenen Nutzungstypen führen zu einer relativ starken Vermischung von Nutzungsarten auf einem kleinen Areal. Die umliegenden Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO) Das Mischgebiet im Norden dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Die Wohnbauflächen dienen als Gebiete die vornehmend als Wohnraum gelten (§ 1 Abs. BauNVO).

Durch die jeweils angesiedelten Unternehmen wird die unterschiedliche Nutzung jedoch nicht zu einem Hindernis, sondern vielmehr zu einer großen Stärke des neuen Wohngebietes. So ist im Gewerbegebiet im Norden das ein Sonderpostenmarkt angesiedelt. Im Mischgebiet befinden sich ein Bäcker und ein Supermarkt. Außerdem sind eine Tankstelle, ein Kartoffelautomat, die Geschäftsstelle eines Krankenversicherers und ein Hotel hier zu finden. In dem südlichen Gebiet mit gewerblichen Bauflächen sind Einfamilienhäuser sowie eine Bildungseinrichtung angesiedelt. Im Westen sind hinter der B72 ein Fleischgroßhändler, sowie ein Elektronikmarkt, ein Autohändler, der TÜV und ein Autowäscher.

Viele dieser Einrichtungen (Elektronikhändler, Tankstelle, Lebensmittelhändler, Sonderpostenmarkt) können als direkte oder indirekte Versorger der täglichen Bedürfnisse der Anwohner angesehen werden. Keines der ansässigen Unternehmen wird spürbare Einschränkungen für die Wohnqualität des geplanten Wohngebietes aufweisen, vielmehr ist durch die Nähe der Versorgung und die Nähe zu Bildungseinrichtungen von einem Profit für das geplante Wohngebiet auszugehen. Die nicht spürbaren Einschränkungen sind auch auf mögliche Emissionen durch die ansässigen Unternehmen auszuweiten. Die Lärmemissionen sind sowohl tagsüber als auch während der Nacht als nicht störend einzuordnen. Ein Grund hierfür ist die ausschließlich tagsüber stattfindende Nutzung der Betriebe in unmittelbarer Nähe. Geruchsemissionen sind im Planungsgebiet durch die angrenzenden Nutzungen nicht in einem störenden Maße zu erwarten. Zum einen sind keine stark emittierenden Betriebe (z.B. Viehhaltung, etc.) in der näheren Umgebung noch größere Industrieanlagen gegeben. Da es nicht zu einer wesentlichen Störung des Wohnens (§6 Abs. 1 und 2 BauNVO) durch die in den Gewerbegebieten ansässigen Gewerbebetrieben kommt, könnten sie jeweils auch in einem Mischgebiet (§6 Abs. 1 BauNVO), errichtet werden.

Des Weiteren ist durch die bereits bestehende Ausweisung des umliegenden Gebietes als Wohngebiet (§1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO), festgelegt und umgesetzt in dem Bebauungsplan Nr. 5 bzw. seinen Änderungen, eine weitere Ausweisung als eine kontinuierliche Entwicklung der Planflächen gesichert. Hierdurch bedingt sind bis heute die für diesen Teil der Stadt typischen engen Vernetzungen zwischen Wohn- und Gewerbegebieten weiterhin vorhanden.

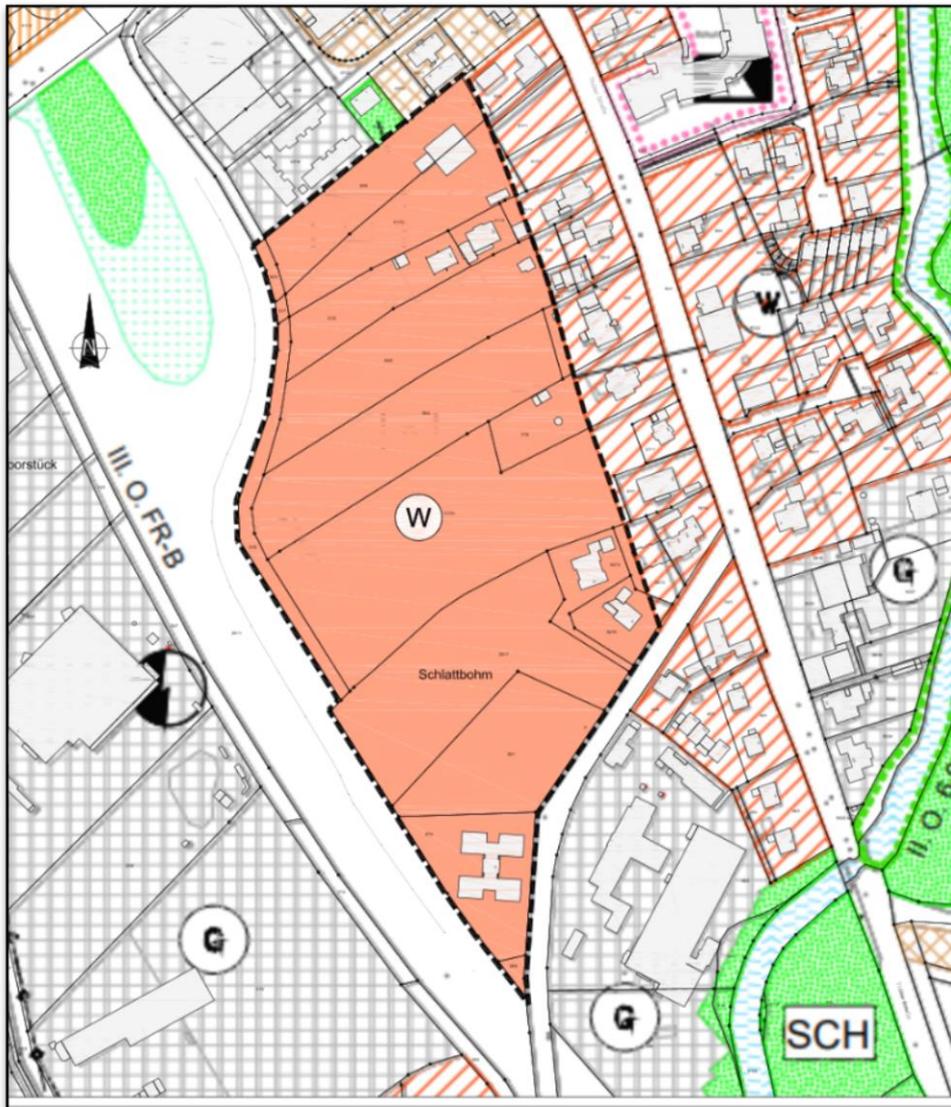


Abbildung 2: aktueller Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung der Wohnbauflächen(W) erfolgt über die Thüler Straße, die östlich des Geltungsbereiches liegt oder den Pehmertanger Weg. Als Zufahrt des Wohngebietes wird eine entstehende Zugangsstraße festgesetzt.

Ein Ausbau des örtlichen Straßennetzes ist nicht erforderlich. Das Verkehrsaufkommen wird sich, im Vergleich zu der bisherigen Nutzung, vermutlich leicht erhöhen. Während der Bauphase ist mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Anschließend ist mit den täglichen, PKW basierten Bewegungen der Bewohner zu rechnen.

Die umliegenden Straßen um das Planungsgebiet stehen im Eigentum der Stadt Friesoythe. Damit sind weitere Erschließungen durch die Stadt Friesoythe als Straßenbaulastträger möglich.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser wird über das Leitungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz der Stadt Friesoythe. Ein Graben an der B72 dient als Vorfluter. Durch die natürlichen Bodengegebenheiten (Boden, Neigung, Erosionsgrad) ist eine Verrieselung von anfallenden Regenwasser auf dem Planungsgebiet möglich.

Das Plangebiet wird an die ortsüblichen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Stromversorgung wird über das Netz der EWE sichergestellt. Durch die Deutsche Telekom AG erfolgt die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen.

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und der gültigen Satzung des Landkreises Cloppenburg als Träger der Abfallentsorgung.

3.4 Archäologische Funde

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 DSchG ND der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4 Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die Maßnahmen und Kosten werden von der Stadt Friesoythe übernommen. Für nachfolgende Bebauungspläne werden Kostenbeteiligungen von Vorhabenträgern erwirkt.

5 Quellen

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 1. AUGUST 1962 (BGBl. I S. 429), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2G VOM 4. MAI 2017

BUNDESANSTALT FÜR STRAßENWESEN (2015): MANUELLE STRAßENVERKEHRSZÄHLUNG 2015 – ERGEBNISSE AUF BUNDESSTRAßEN. BORN DIGITAL

BUNDEARTENSCHUTZVERORDNUNG vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNatSchG – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2015 (BGBl. I S. 3434).

BUND/LÄNDER ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ LABO (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung

Cloppenburg, Landkreis. Landschaftsrahmenplan Landkreis Cloppenburg 2. Entwurf. Cloppenburg: 67. Amt für Natur- und Umweltschutz, 1998.

Cloppenburg, Landkreis. Regionales Raumordnungsprogramm 2005. Cloppenburg: Landkreis Cloppenburg, 2005.

Nadrowska, M.; Heinicke, H.; Irmischer, S. (2014): ISEK Friesoythe 2030. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Friesoythe. Grontmij GmbH. Bremen

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – DSchG ND – vom 30 Mai 1978 (Nds. GVBl. 1978, 517), zuletzt geändert 26.05.2011 durch Artikel 22 a.

6 Verfahren

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadt Friesoythe hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

c) öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

d) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom _____.

Friesoythe, den _____

Bürgermeister