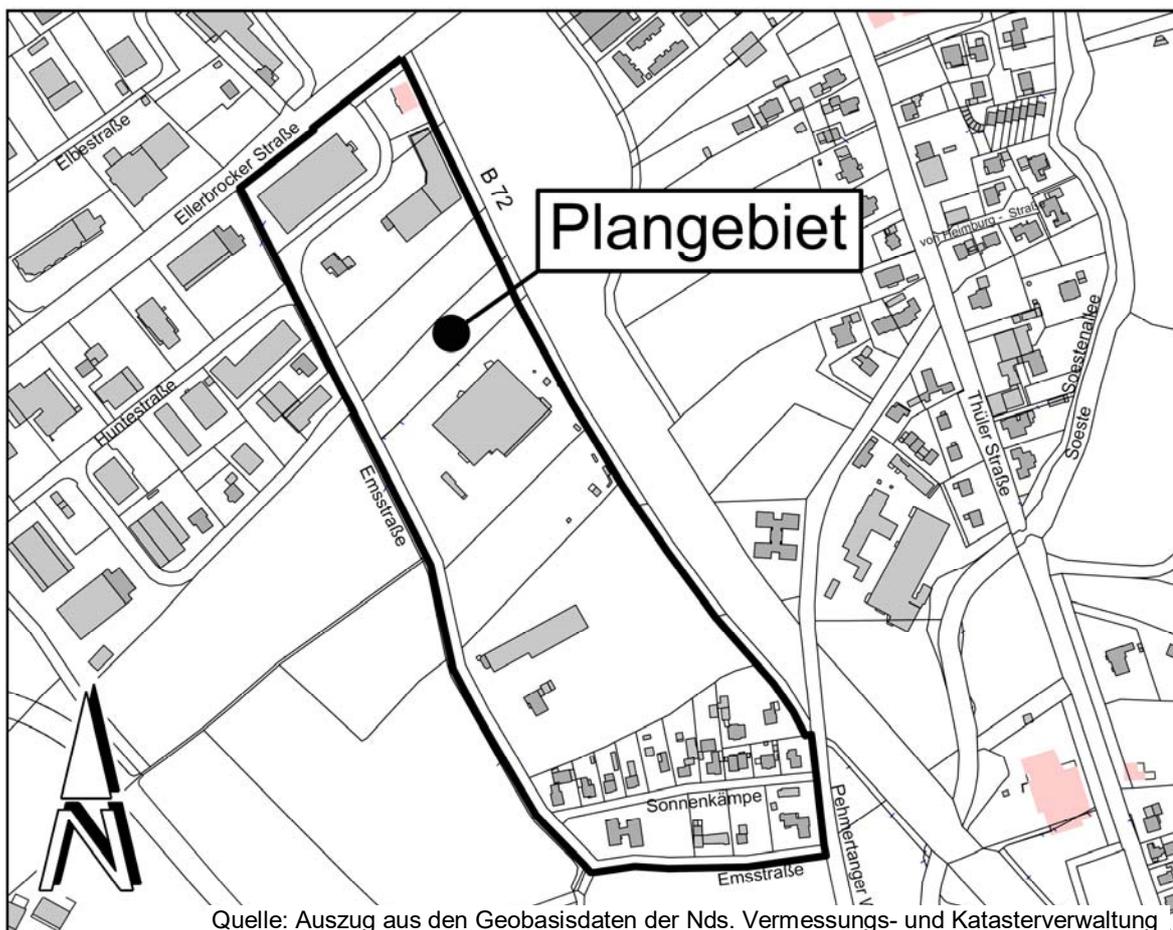




Begründung
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 27
„Industriegebiet Ellerbrocker Straße“
- Neuauflistung -

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

Fax: 0441 591383

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNG.....	4
3.1 GROß- UND EINZELHANDELSBETRIEBE DES LEBENSMITTELBEREICHS SOWIE GASTSTÄTTEN.....	4
3.2 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	6
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	6
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	6
6 HINWEIS	7
7 VERFAHREN.....	7
ANLAGE	8

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Industriegebiet Ellerbrocker Straße“ – Neuaufstellung -, rechtskräftig seit dem 09.11.1990, befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage südlich der Ellerbrocker Straße (L 831) und westlich angrenzend zur Bundesstraße 72. Den westlichen und südlichen Rand bildet die Emsstraße.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Satzung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 27 – Neuaufstellung - setzt die Flächen im Plangebiet überwiegend als Industrie- oder Gewerbegebiet (GI und GE), z.T. mit Einschränkungen auf Betriebe und Betriebsarten, deren Emissionen nicht erheblich (Gle) bzw. nicht wesentlich störend sind (GEe) fest. Teilflächen im südlichen Bereich sind als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (s. Anlage 1).

Die Neuaufstellung im Jahr 1990 des bereits 1978 aufgestellten ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27 diente vorrangig der Sicherung des Gebietscharakters als Industrie- und Gewerbegebiet, da Bestrebungen bestanden, im Gebiet einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Für die Industrie- und Gewerbegebiete wurden mit der Neuaufstellung deshalb Groß- und Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelbereichs und darüber hinaus Speisegaststätten ausgeschlossen.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt war im Gebiet ein fleischverarbeitender Betrieb ansässig, welcher sich zwischenzeitlich auf die Fleischveredelung (Versandhandel) spezialisiert hat. Für den Betreiber stellt der völlige Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel inzwischen einen sehr eng gefassten Rahmen dar, da unter den heutigen Marktbedingungen lebensmittelproduzierende bzw. -verarbeitende Betriebe aber auch sonstige Gewerbebetriebe, wie z. B. Tankstellen, zur wirtschaftlichen Existenzsicherung in vielen Fällen kleine Shops haben. Der Betrieb möchte ebenfalls einen Verkaufsstand bzw. einen Warenautomaten verwirklichen.

Nach Auffassung der Stadt sind durch einen solchen Direktverkauf für im Gebiet verarbeitete Produkte als Shop oder Warenautomat mit einer geringen Verkaufsfläche keine erheblich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsfunktion zu erwarten. Die Zulassung widerspricht damit auch nicht der grundsätzlichen Zielsetzung des bestehenden Bebauungsplanes. Eine solche Nutzung soll daher durch eine Änderung der textlichen Festsetzung ermöglicht werden.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Stadt eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst den gesamten Bebauungsplan Nr. 27 – Neuaufstellung - mit einer Größe von ca. 11,3 ha. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang fast vollständig als Industrie- und Gewerbegebiet bzw. allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich. Die jeweils festgesetzte Art der baulichen Nutzung soll bestehen bleiben. Für die Industrie- und Gewerbegebietsflächen soll lediglich die textliche Festsetzung zu Groß- und Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelbereiches neu gefasst werden.

Die Lage und Gesamtgröße der Baugebiete werden, wie auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht verändert. Durch die daher nur geringfügige Planänderung werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 27 nicht in Frage gestellt. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der

Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbestandortes beidseitig der Ellerbrocker Straße im Südwesten von Friesoythe. Das Gebiet war bereits bei Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 im südlichen Bereich mit Wohngebäuden und im übrigen Bereich mit Gewerbebetrieben (Elektrofachmarkt, Autohandel mit Werkstatt/TÜV, fleischverarbeitender Betrieb, Landschaftsbau & Straßenunterhaltung), teilweise mit zugeordneter Betriebswohnung, bebaut. Die südlichen Teilflächen wurden entsprechend als allgemeines Wohngebiet und der übrige Bereich als Industrie- bzw. Gewerbegebiet, z.T. mit Einschränkungen, festgesetzt (s. Anlage 1).

Diese Nutzungen bestehen im Wesentlichen bis heute unverändert. Die im nordöstlichen Bereich zusätzlich entstandene KFZ-Zulassungsstelle wird derzeit durch einen Neubau ersetzt. Einzelne Teilflächen sind noch unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden wird das Gebiet durch die Ellerbrocker Straße (L 831) und im Osten durch die Bundesstraße 72 begrenzt. Den westlichen und südlichen Rand bildet die Emsstraße.

Die nordwestlich und nördlich der L 831 gelegenen Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Gewerbestandortes und mit entsprechenden gewerblichen Nutzungen bebaut. Östlich der B 72 schließt sich die Ortslage von Friesoythe mit überwiegend Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetrieben an.

3 Geplante Festsetzung

3.1 Groß- und Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelbereichs sowie Gaststätten

Wie beschrieben, wurden in der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 27 für die Industrie- und Gewerbegebietsflächen durch Text „Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe des Lebensmittelbereiches, die an Endverbraucher verkaufen, sowie Lebensmittelgroßhandelsbetriebe und Speisegaststätten“ ausgeschlossen.

Diese Festsetzung erfolgte zur Sicherung des Gebietscharakters vor dem Hintergrund ehemaliger Bestrebungen, am Gewerbestandort einen Verbrauchermarkt zu errichten. Sie wurde für die angrenzenden Gewerbeflächen (Bebauungspläne Nr. 70, 71, 94, 110) ähnlich gefasst. In anderen Bereichen des Ge-

werbstandortes beidseitig der Ellerbrocker Straße wurden dagegen keine Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen (z.B. B.-Pläne Nr. 112, 129, 156), sodass insgesamt kein einheitliches Regelungskonzept besteht.

Im vorliegenden Gebiet soll der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen des Lebensmittelbereiches, die an Endverbraucher verkaufen, im Grundsatz bestehen bleiben, da nach Überzeugung der Stadt unverändert städtebauliche Fehlentwicklungen zu befürchten sind, wenn sich im Plangebiet größere Lebensmittelnahversorger, auch unterhalb der durch § 11 (3) BauNVO definierten Begrenzung, ansiedeln würden. Solche Betriebe sollen im Bereich der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete (GE und GI bzw. GEe und Gle) daher weiterhin ausgeschlossen bleiben. Auch der Ausschluss von Speisegaststätten soll weiter Bestand haben.

Der völlige Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel stellt dagegen eine nicht gewollte Härte dar, da unter den heutigen Marktbedingungen lebensmittelproduzierende bzw. -verarbeitende Betriebe aber auch sonstige Gewerbebetriebe, wie z. B. Tankstellen, zur wirtschaftlichen Existenzsicherung in vielen Fällen kleine Shops haben. Wie ausgeführt, möchte auch der im Gebiet ansässige fleischverarbeitende bzw. -veredelnde Betrieb eine Verkaufsstelle (Shop oder Verkaufscontainer / Warenautomat) einrichten.

Vom Ausschluss des Lebensmitteleinzelhandels werden daher neben dem Groß- und Versandhandel auch Verkaufsstellen für im Gebiet verarbeitete Produkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m² je Gewerbebetrieb ausgenommen. Nach Auffassung der Stadt ist durch die damit möglichen Nutzungen eine Schwächung der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

3.2 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen unverändert bestehen bleiben und werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

Entsprechend bleiben für das Plangebiet die Festsetzung als Gewerbe- und Industriegebiet (GE und GI), z.T. mit Einschränkungen (GEe und Gle) oder allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen.

Auch die für das jeweilige Baugebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschosszahl, Geschossflächenzahl), zur Bauweise und die Baugrenzen werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit.

Ebenfalls bestehen bleibt der Ausschluss von Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor der straßenseitigen Baugrenze.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung bleiben die im Ursprungsplan festgesetzten Baugebiete in ihrer Lage und Größe unverändert. Auch die jeweils getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und die Bau-
grenzen bleiben unverändert bestehen.

Mit der Änderung soll lediglich der für die Gewerbe- und Industriegebiete gefasste Ausschluss von Handelsnutzungen des Lebensmittelbereichs gelockert werden. Neben dem Groß- und Versandhandel werden auch Verkaufsstellen an Endverbraucher für im Gebiet verarbeitete Produkte zugelassen.

Die Verkaufsfläche solcher Verkaufsstellen wird jedoch auf maximal 50 m² begrenzt. Durch diese geringe Größe sind nach Ansicht der Stadt negative Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall bleibt die im Ursprungsplan jeweils festgesetzte Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten. Durch die Planung wird die Nutzungsmöglichkeit somit nicht intensiviert. Es ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Durch die vorliegende Planänderung wird die Erschließungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27 - Neufassung - nicht geändert. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die 1. Änderung daher keine Auswirkungen.

6 Hinweis

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

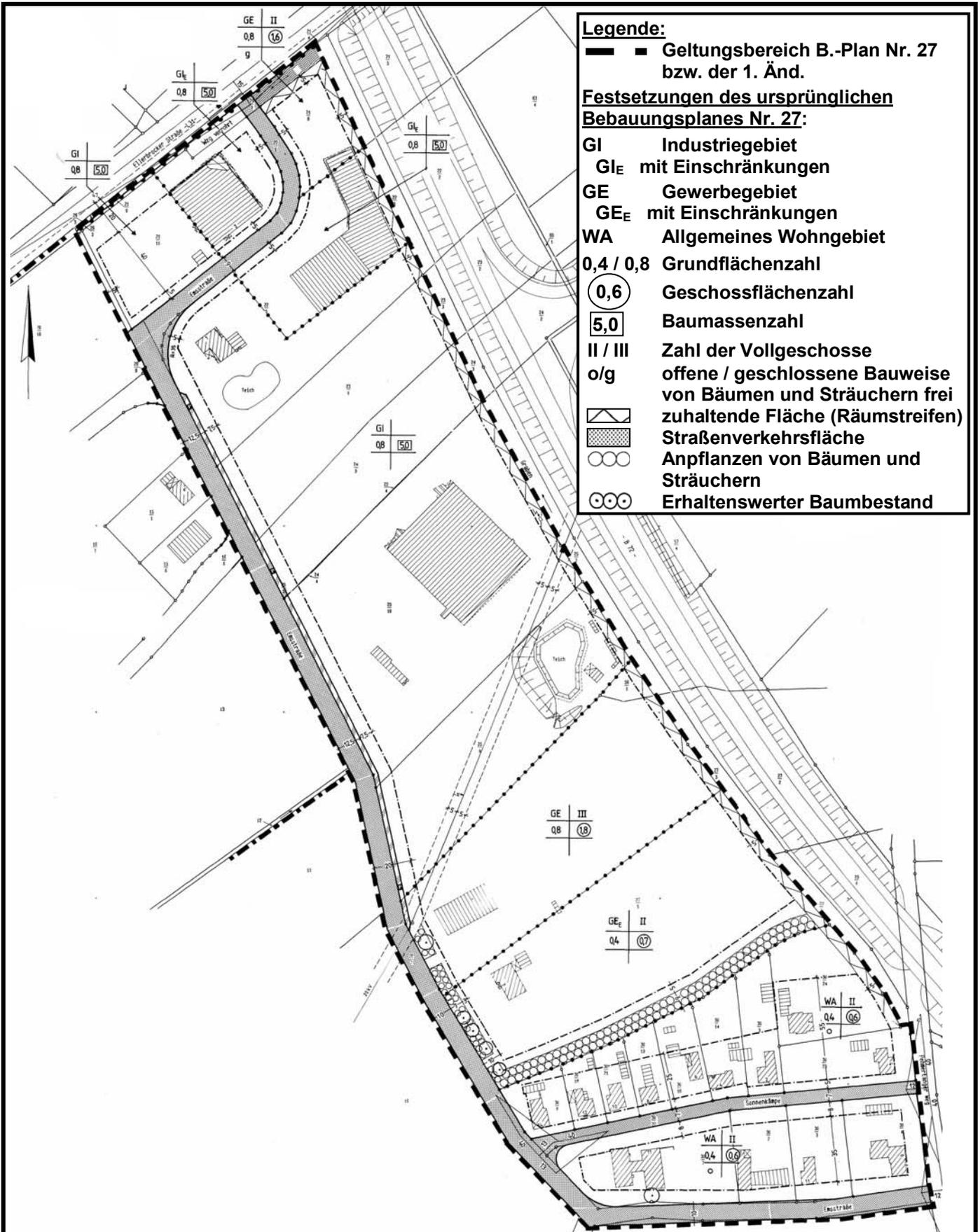
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 - Neufassung



Anlage 1
 der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 27
 - Neufassung -
 1. Änderung

Stadt Friesoythe
 Bisherige zeichnerische
 Festsetzungen
 - unmaßstäblich -