



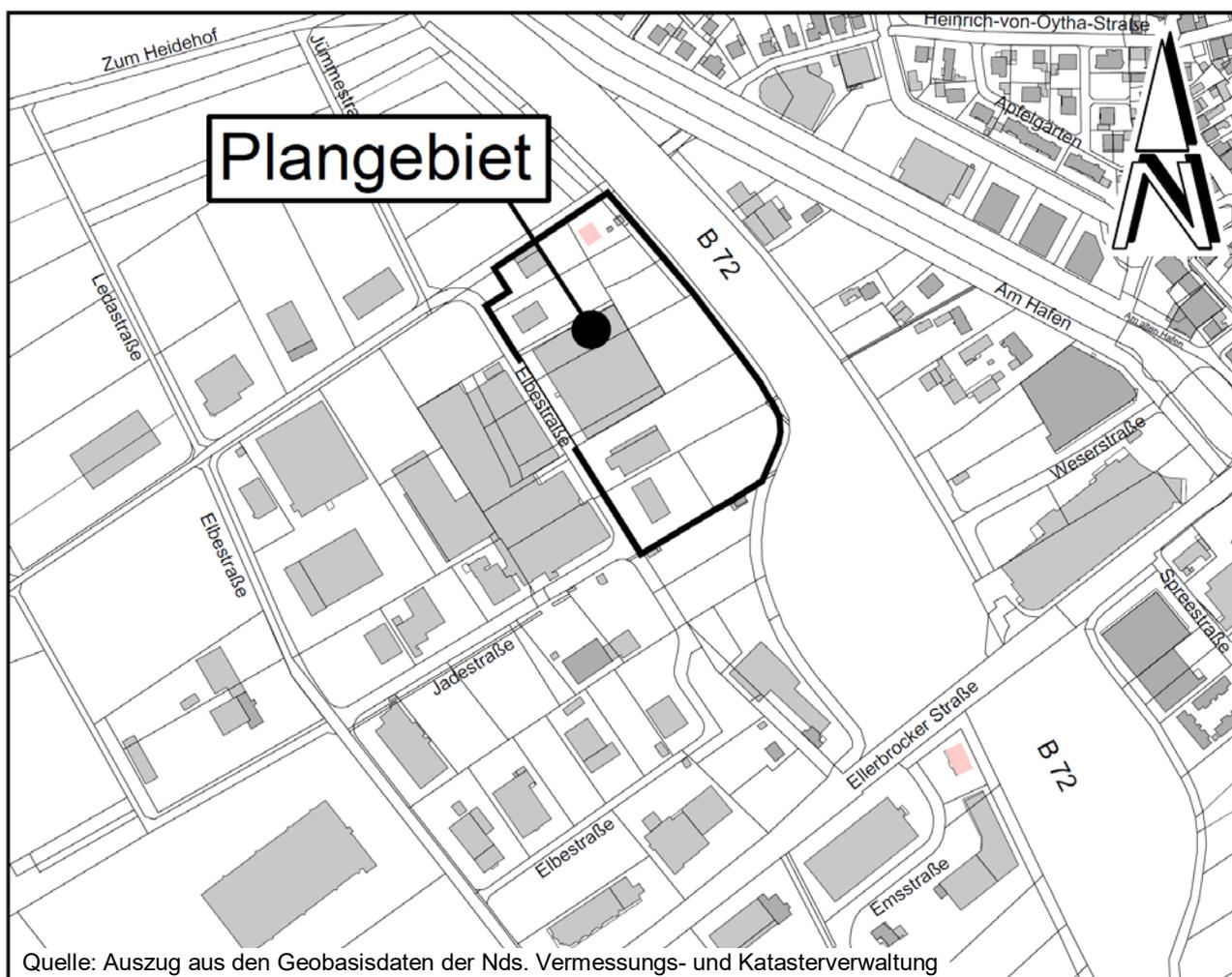
Stadt | Friesoythe

Der Bürgermeister

**Begründung**  
**zur 1. Änderung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 70**  
**„Industriegebiet nördlich der L 831“**

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss



**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
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE .....</b>	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	2
2.2    VEREINFACHTES VERFAHREN .....	3
2.3    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>4</b>
3.1    HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN .....	4
3.2    BAUMASSENZAHL .....	5
3.3    ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE .....	5
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	5
4.2    NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	6
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>6 HINWEIS .....</b>	<b>7</b>
<b>7 VERFAHREN.....</b>	<b>7</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Industriegebiet nördlich der L 831“ befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage zwischen der Bundesstraße 72 im Osten, der Ellerbrocker Straße (L 831) im Südosten und der Elbestraße im Westen und Nordwesten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst Teilflächen im nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 70. Das Gebiet wird im Südwesten durch die Elbestraße und im Osten und Nordosten durch einen Graben und den Böschungsbereich der Bundesstraße 72 begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Satzung.

## 2 Planungserfordernis und Ziele

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 70, rechtskräftig seit dem 05.10.1990, setzt die Flächen im Plangebiet und umliegend als Industriegebiet (GI) fest.

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen Teile des Betriebsgeländes der Firma Gamma Reifen & Felgen Großhandels AG sowie die zur Bundesstraße 72 hin angrenzenden städtischen Grundstücke.

Der ansässige Betrieb hat in den letzten Jahren stetig expandiert. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren und das Betriebsgrundstück effizient nutzen zu können, erfolgt die Lagerung der Reifen und Felgen in Hochregalen. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 bestehenden Möglichkeiten

werden damit bereits ausgeschöpft. Für weitere dringend benötigte Lagerkapazitäten sollen die Hochregallager ausgebaut werden. Aufgrund der Modulbauweise können diese jedoch die bestehende Höhenbeschränkung von 15 m nicht einhalten. Auch die festgesetzte Baumassenzahl von 5,0 würde überschritten.

Nach Auffassung der Stadt ist die geplante Erweiterung jedoch sinnvoll. Sie dient der Optimierung der Grundstücksnutzung und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Das Gebiet ist Teil des Industriegebietsstandortes im Südwesten von Friesoythe und im Süden, Westen und Norden von entsprechenden Nutzungen umgeben. Nordöstlich verläuft unmittelbar angrenzend die Bundesstraße 72 in Hochlage. Negative oder unvermeidbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten. Auch Veränderungen der Immissionssituation sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und zur Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen, soll das Vorhaben durch eine Anpassung der maximalen Gebäudehöhe und der Baumassenzahl 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 eine Teilfläche von ca. 3 ha des Bebauungsplanes Nr. 70. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Industriegebiet festgesetzten Bereich. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung soll bestehen bleiben. Für das Gebiet sollen lediglich die maximal zulässige Gebäudehöhe und die Baumassenzahl ausgeweitet werden, um dem ansässigen Betrieb für erforderliche Lagerkapazitäten eine verbesserte Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu ermöglichen.

Die Lage und Größe des Baugebietes wird, wie auch die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, nicht verändert. Durch die daher nur geringfügige Planänderung werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 70 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**

Das Plangebiet ist Teil des Industriestandortes beidseitig der Ellerbrocker Straße (L 831) im Südwesten der Stadt Friesoythe. Das Gebiet ist zum großen Teil mit den Gebäuden und Anlagen der Firma Gamma Reifen & Felgen Großhandels AG bebaut, deren Betrieb sich auch südwestlich des Plangebietes fortsetzt. Wesentliche Teilflächen werden als Lager genutzt und sind mit Hochregalen belegt. Eine Teilfläche im nördlichen Bereich ist unversiegelt und stellt sich als Rasenfläche dar.

Die weiteren Flächen im nördlichen Bereich sowie die umliegenden Flächen sind ebenfalls in gewerblicher bzw. städtischer Nutzung (z.B. Abwasserpumpstation).

Nordöstlich angrenzend verläuft ein Graben, an den sich der mit Gehölzen bestandene Böschungsbereich der Bundesstraße 72 und im Südosten der Abfahrtsbereich zur Ellerbrocker Straße (L 831) anschließt.

## **3 Geplante Festsetzungen**

### **3.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 70 setzt für die Industriegebietsflächen eine maximale Gebäudehöhe (max. H) von 15,0 m, bezogen auf die Oberkante Fahrbahn Elbestraße, fest.

Diese Höhe wird vom ansässigen Betrieb mit den in Modulbauweise ausgeführten Hochregallagern derzeit ausgeschöpft. Für eine Erweiterung der Lagerkapazitäten sollen die Regale durch weitere Module ergänzt werden und überschreiten damit die bislang zulässige Gebäudehöhe.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird daher im Plangebiet die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. H) auf 20,0 m ausgeweitet, um für die geplanten Anlagen einen ausreichenden Rahmen zu schaffen. Aufgrund der nordöstlich in Höhenlage verlaufenden Bundesstraße 72 und der im Übrigen gewerblichen Nutzung der umgebenden Flächen, sind die Auswirkungen durch diese Planänderung auf das Orts- und Landschaftsbild als gering anzusehen.

### **3.2 Baumassenzahl**

Durch die geplante Erhöhung der baulichen Anlagen hält der Betrieb zukünftig auch die bisher festgesetzte Baumassenzahl von 5,0 nicht ein. Für den Änderungsbereich soll daher auch eine Anpassung der Baumassenzahl auf 8,0 erfolgen. Damit wird dem erweiternden Betrieb ein ausreichender Rahmen gesetzt. Der in § 17 BauNVO genannte Orientierungswert für Obergrenzen von 10,0 wird weiterhin unterschritten.

### **3.3 Übrige Festsetzungen und Hinweise**

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen sollen unverändert bestehen bleiben und werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

Damit bleiben im Gebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe des Lebensmittelbereiches, die an Endverbraucher verkaufen, Großbetriebsformen des Einzelhandels jeglicher Art sowie Lebensmittelgroßhandelsbetriebe weiterhin unzulässig. Auch der im Ursprungsplan gefasste Ausschluss von Speisegaststätten sowie Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, Bereitschafts- und Aufsichtspersonen bleibt bestehen.

Zum im Nordosten angrenzend verlaufenden Graben bleiben unverändert nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 10 m festgesetzt, in denen nach dem Ursprungsplan ein Räumstreifen für die Unterhaltung des Grabens zu berücksichtigen ist.

Auch die sonstigen Hinweise behalten ihre Gültigkeit.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass von der Bundesstraße 72 und der Landesstraße 831 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung bleibt das im Ursprungsplan festgesetzte Baugebiet in seiner Lage und Größe unverändert. Es wird lediglich für Teilflächen des Industriegebietes nördlich der L 831 die zulässige Gebäudehöhe und die Baumassenzahl ausgeweitet. Die weiteren getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzen bleiben dagegen unverändert bestehen.

Die zulässige Gebäudehöhe wird mit maximal 20,0 m deutlich erhöht. Das Plangebiet wird jedoch im Nord- und Südosten durch die in Höhenlage verlaufende Bundesstraße 72 begrenzt. Durch den bepflanzten Böschungsbereich ist das Gebiet zudem in diese Richtung und damit zur weiteren Ortslage von Friesoythe eingegrünt.

Zu den übrigen Seiten ist das Gebiet von ausgewiesenen Industriegebietsflächen umgeben. Diese werden entsprechend gewerblich genutzt, wobei die südwestlich der Elbestraße gelegenen Flächen ebenfalls dem erweiternden Reifengroßhandel zuzuordnen und mit entsprechenden Gebäuden und Anlagen bebaut sind. Unzumutbare Auswirkungen auf umliegende Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.

Mögliche immissionsschutz- oder sicherheitsrechtliche Anforderungen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen und zu berücksichtigen.

#### **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 festgesetzte Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten. Durch die Planung wird die Nutzungsmöglichkeit bzw. die zulässige Bodenversiegelung somit nicht intensiviert, sodass sich in dieser Hinsicht keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben.

Mögliche Auswirkungen der Änderung könnten sich durch die Vergrößerung der Bauhöhe ausschließlich auf das Landschaftsbild ergeben. Wie ausgeführt, ist das Plangebiet jedoch im Nordosten durch Gehölzstrukturen entlang der in Höhenlage verlaufenden B 72 eingegrünt bzw. als Teil des Industriegebietes westlich der L 831 größtenteils von weiteren Industriegebietsflächen umgeben.

Zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher durch die Änderung nicht zu erwarten.

### **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet stellt einen fast vollständig bebauten und verkehrlich sowie technisch voll erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Erschließung und Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 70 geklärt. 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