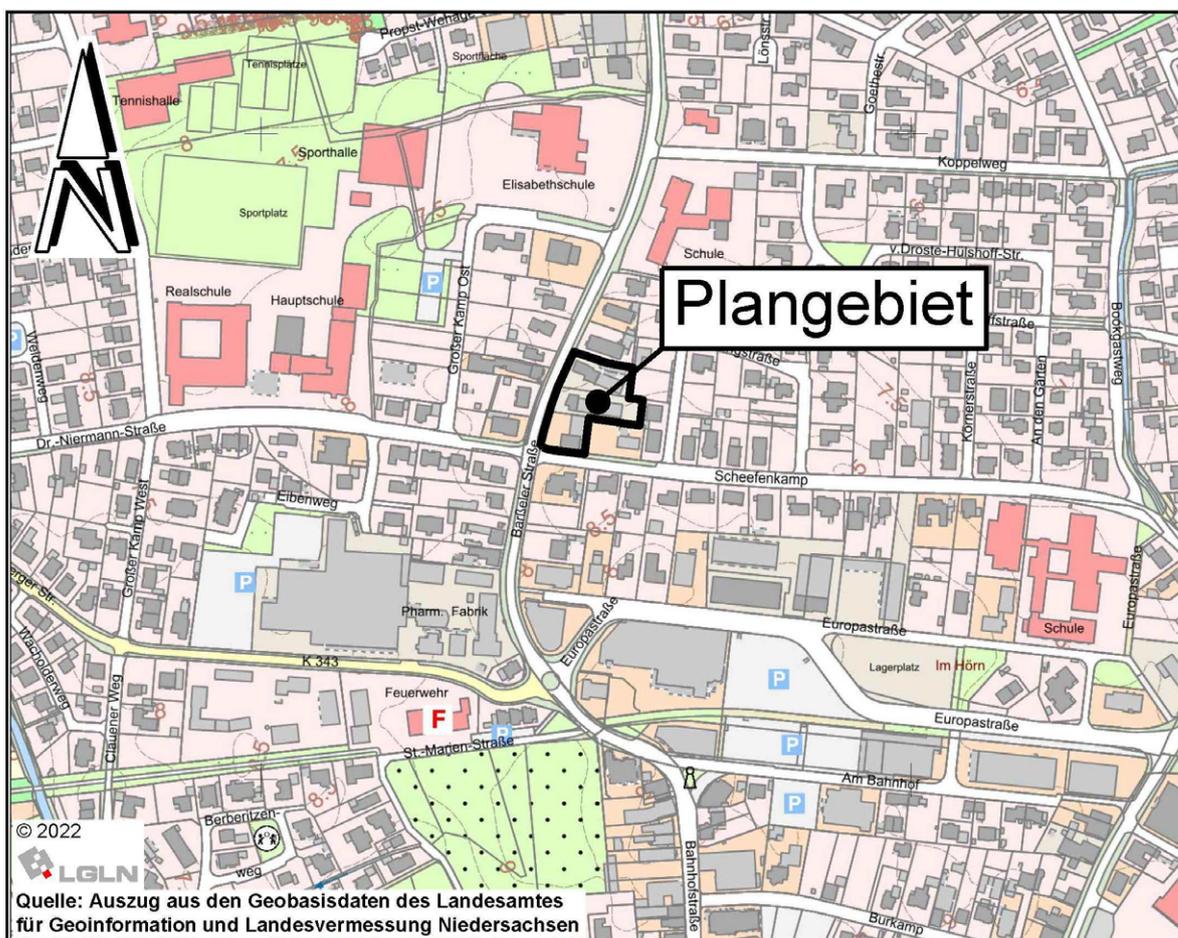




**Begründung
zur 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 6
„Scheefenkamp“
(Ortsteil Friesoythe)
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)**

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	4
2.5 VERÄNDERUNGSSPERRE	5
2.6 IMMISSIONSSITUATION.....	6
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
3.3 ZAHL DER WOHNUNGEN / MINDESTGRUNDSTÜCKSFÄCHE	10
3.4 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	11
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	12
3.6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	12
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	12
4.2 VERKEHRSLÄRMSCHUTZ.....	14
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	15
5 HINWEISE.....	16
6 VERFAHREN.....	18
ANLAGEN.....	18

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Scheefenkamp“ der Stadt Friesoythe liegt im östlichen zentralen Bereich des Hauptortes Friesoythe zwischen der Barßeler Straße (ehem. L 832) im Westen und der Straße „Grüner Hof“ (ehem. L 831) im Osten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Scheefenkamp“ umfasst die Flurstücke Nr. 175, 176 und 177 der Flur 20, Gemarkung Friesoythe. Das Plangebiet wird im Westen durch die Barßeler Straße und im Süden durch die Straße „Scheefenkamp“ begrenzt.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, rechtskräftig seit dem 21.10.1977. Dieser setzt die Flächen im Plangebiet zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet fest (s. Anlage 1). Die Festsetzung erfolgte vor dem Hintergrund des seinerzeit vorhandenen Kfz-Werkstattbetriebes im Zusammenhang mit der benachbarten Möbeltischlerei. Teilflächen im östlichen Bereich sind Bestandteil der im Übrigen östlich, nördlich und südlich angrenzend festgesetzten Mischgebietsflächen. Auch westlich der Barßeler Straße schließt sich eine gemischte Nutzungsstruktur aus geschäftlich/gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen an.

Aufgrund dieser Situation und um ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen zu ermöglichen, wurden die zulässigen Lärmemissionen für die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet bereits in der 2. Änderung auf den Störgrad eines Mischgebietes reduziert.

Der Kfz-Werkstattbetrieb wurde inzwischen aufgegeben. Das Gebäude wird derzeit durch einen Barbershop genutzt. Der neue Eigentümer möchte auf dem Grundstück Wohnnutzungen realisieren und hat eine Änderung des Bebauungsplanes und eine Festsetzung als Mischgebiet beantragt.

Da der Bereich beidseitig der Barßeler Straße insgesamt durch eine gemischte Bebauung geprägt ist, fügt sich die geplante ergänzende Wohnbebauung in die vorhandene Nutzungsstruktur ein und soll ermöglicht werden. Dazu soll das bisherige eingeschränkte Gewerbegebiet überplant und dem angrenzenden Mischgebiet zugeordnet werden. Durch die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten entspricht die Stadt damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

- 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.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche von ca. 3.625 qm der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Das Gebiet ist, aufgrund seiner zentralen innerörtlichen Lage, vollständig von Bebauung umgeben und auch selbst vollständig bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht.

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 vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist das Plangebiet, wie auch die umliegenden Flächen, als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Gebiet soll mit der Planänderung als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Planung entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlagen 1 und 2)

Die Flächen im Plangebiet sind im Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung als Gewerbegebiet festgesetzt und im nördlichen Bereich mit den Gebäuden und Anlagen einer Tischlerei für den Innenausbau mit angegliedertem Wohngebäude bebaut. Im südlichen Bereich befindet sich das Gebäude einer ehemaligen Kfz-Werkstatt, ebenfalls mit zugehörigem Wohngebäude. Der Gebäudebestand wird derzeit teilweise als Barbershop genutzt (s. Anlage 2).

Die Freiflächen im Plangebiet sind in wesentlichen Teilen als Zufahrt oder Stellplatzflächen versiegelt.

Westlich angrenzend verläuft die Barßeler Straße und südlich angrenzend die Straße „Scheefenkamp“.

Die Bebauung beidseitig der Barßeler Straße ist durch eine überwiegend gemischte Nutzungsstruktur aus geschäftlich/gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen, z.T. in gemischt genutzten Gebäuden, sowie öffentlichen Einrichtungen (Schulen) geprägt.

Die Bebauung östlich der Barßeler Straße und beidseitig des „Scheefenkamp“ ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 6, 2. Änderung und als Mischgebiet festgesetzt. Nach Norden schließt sich an der Barßeler Straße eine Gemeinbedarfsfläche (Grundschule) an. Die rückwärtig gelegenen Flächen werden überwiegend wohnbaulich genutzt und sind im Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Bebauungsmöglichkeit in den Baugebieten wurde auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt.

Südwestlich des Plangebietes schließen sich mit dem Bebauungsplan Nr. 42 festgesetzte Mischgebietsflächen an.

Die Bebauung westlich des Plangebietes ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes, jedoch mit der vorhandenen Nutzungsstruktur (Orthopädie, Schuhgeschäft, Wohnnutzungen) ebenfalls als faktisches Mischgebiet zu beurteilen.

2.5 Veränderungssperre

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 9.12.2020 die Aufstellung des (einfachen) Bebauungsplanes Nr. 240 „Regulierung der Verdichtung für den Kernort Friesoythe“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das wesentliche Ziel der Planung ist es, zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung zu schaffen.

Zur Sicherung der Planung wurde für den Kernstadtbereich eine Veränderungssperre angeordnet, die auch das vorliegende Plangebiet umfasst.

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre, welche am 5.1.2021 bekannt gemacht wurde, dürfen keine Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten und von über 320 qm Wohnfläche durchgeführt werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Friesoythe.

2.6 Immissionssituation

a) Gewerbelärmimmissionen

Das Plangebiet wurde im Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung, aufgrund der seinerzeit vorhandenen Nutzungen (Tischlerei, Kfz-Werkstatt), fast vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Teilfläche im Osten sowie die umliegenden Flächen im Norden, Osten und Süden sind als Mischgebiet festgesetzt, an das sich östlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Flächen anschließen. Damit wurde grundsätzlich eine zu den Wohngebieten abgestufte Nutzungssituation getroffen. Zusätzlich wurden für die Gewerbegebietsflächen mit zulässigen Lärmemissionen von max. 60/45 dB(A) tags/nachts Einschränkungen hinsichtlich der Emissionsmöglichkeiten festgesetzt, die dem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen.

b) Verkehrsimmissionen (Anlage 3)

Im Rahmen der 5. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Friesoythe (VEP 2004) wurde für die Barßeler Straße (ehem. L 832) für das Horizontjahr 2015 mit nordöstlicher als auch der südwestlicher Entlastungsstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 8.200 Kfz/Tag und auf dem Scheefenkamp von 1.100 Kfz/Tag prognostiziert (Netzfall 2). Die nordöstliche Entlastungsstraße ist fertig gestellt und ergänzt die südöstliche bestehende Entlastungsstraße (Oldenburger Ring – L 831). Der südwestliche Teil befindet sich derzeit in der Umsetzung. Daher wird bei den nachfolgenden Berechnungen der Netzfall 2 berücksichtigt.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der Barßeler Straße 50 km/h und auf dem Scheefenkamp 30 km/h. Der Lkw-Anteil betrug in Höhe des Plangebietes bei den im Jahr 2004 durchgeführten Verkehrszählungen auf der Barßeler Straße 7,8 % und auf dem Scheefenkamp 5,6 %. Zur Reduzierung des Lkw-Verkehrs im Innenstadtbereich wurden seitdem jedoch verkehrslenkende Maßnahmen umgesetzt, welche den Lkw-Verkehr größtenteils auf die Entlastungsstraßen leiten. Für den Scheefenkamp ist ein Durchfahrtsverbot für Lkw ausgewiesen. Für die Berechnungen wird daher ein reduzierter Lkw-Anteil von 5 % (Barßeler Straße) bzw. 1 % (Scheefenkamp) angenommen.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben.

Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate

von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wurde daher den Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert 8.970 Kfz/24h).

Bei der Kreuzung Barßeler Straße / Scheefenkamp handelt es sich um eine lichtzeichengeregelte Kreuzung. Je nach Abstand des Immissionsortes vom nächsten Schnittpunkt der Achse von den sich kreuzenden oder zusammen-treffenden Fahrstreifen ist daher ein Zuschlag (K) nach Tabelle 2 der RLS 90 für eine erhöhte Störwirkung zu berücksichtigen.

Danach werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung die Orientierungswerte von 60/50 dB (A) tags/nachts für ein Mischgebiet im Plangebiet überschritten. Die Berechnungen zeigen dabei, dass der Verkehrslärm durch die Barßeler Straße für das Plangebiet maßgeblich ist und selbst im direkten Kreuzungsbereich durch den „Scheefenkamp“ die Gesamtlärmsituation nur unwesentlich um ca. 0,2-0,3 dB(A) erhöht wird.

Nach den Berechnungen ist im lichtzeichengeregelten Kreuzungsbereich der Straßen ein Bereich bis ca. 17 m zur Fahrbahnmitte der Barßeler Straße dem Lärmpegelbereich V (LPB V, maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 70 dB) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. Ein weiterer Bereich bis zu 35 m zur Fahrbahnmitte der Straße ist dem LPB IV (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 65 bis 70 dB) und der übrige Bereich dem LPB III (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 60 bis 65 dB) zuzuordnen.

Nach Norden reduziert sich der LPB V, aufgrund der größeren Entfernung zum Kreuzungsbereich auf 15 m und der LBP IV auf 30 m zur Fahrbahnmitte der Barßeler Straße.

(zu den Auswirkungen s. Kap. 4.2)

c) Sonstige Immissionen

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Eine nordwestlich gelegene Sporthalle hält zum Plangebiet bereits einen Abstand von über 170 m ein und ist, wie auch die hier vorhandenen Schulen (Grundschule, Elisabethschule), durch vorhandene Bebauung zum Plangebiet abgeschirmt. Im Übrigen handelt es sich um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Nutzungsstruktur. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie beschrieben, wurde das Plangebiet im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, aufgrund der seinerzeit vorhandenen Nutzungen (Tischlerei, Kfz-Werkstatt) fast vollständig als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1977 festgesetzt. Die Zulässigkeit möglicher Nutzungen wurde jedoch hinsichtlich der Lärmemissionen auf den Störgrad eines Mischgebietes beschränkt.

Durch die Aufgabe des Kfz-Betriebes verbliebe die noch vorhandene Tischlerei als einzige gebietstypische Nutzung in dem Gewerbegebiet. Aus städtebaulicher Sicht erscheint dagegen in diesem innerstädtischen Bereich die Ermöglichung einer ergänzenden Wohnbebauung und Umstufung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO 2017 sinnvoller als die Beibehaltung der bisherigen relativ kleinen Gewerbegebietsenklave. Das Gebiet kann damit den nördlich, östlich und südlich bereits festgesetzten Mischgebieten zugeordnet werden. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch die Bebauung westlich des Plangebietes ist durch eine solche gemischte Nutzungsstruktur geprägt.

Neue gewerbliche Nutzungen, die von ihrer Art her die Festsetzung eines Gewerbegebietes benötigen, sollen sich, unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes und der umliegend vorhandenen Nutzungsstruktur, in diesem Bereich daher zukünftig nicht mehr entwickeln können.

Der Kfz-Betrieb wurde zwischenzeitlich eingestellt. Die derzeit bestehende Nachfolgenutzung als auch die geplante Wohnnutzung fügen sich in den Rahmen eines Mischgebietes ein.

Eine Tischlerei ist dagegen wegen ihrer lärmintensiven Betriebsform im Grundsatz hinsichtlich der Art i.d.R. als „wesentlich störender“ Gewerbebetrieb einzustufen. Eine solch typisierende Betrachtungsweise schließt jedoch nicht aus, bei einer atypischen Fallgestaltung auf die konkreten Verhältnisse abzustellen (BVerwG, Urteil vom 7.5.1971 – 4 C 76.68).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen, seit langem ansässigen Kleinbetrieb mit 9 Mitarbeitern innerhalb der gewachsenen Gemengelage im Ortszentrum von Friesoythe, mit umgebender Wohnbebauung in festgesetzten bzw. faktischen Mischgebieten. Die durch den Betrieb zulässigen Lärmemissionen waren bereits bislang auf den Störgrad eines Mischgebietes beschränkt.

Für den Betrieb erscheint daher eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Fremdkörperfestsetzung) sinnvoll. § 1 (10) BauNVO bietet in Gemengelagen die Möglichkeit der Integration eines Betriebes als sog. „atypische Nutzung“ innerhalb einer andersartig festgesetzten Umgebung (Fremdkörperfestsetzung). Die Vorschrift schafft somit die Rechtsgrundlage für einen durch Planung zu ermöglichenden „erweiterten Bestandsschutz“, welcher über den sich aus der erteilten Baugenehmigung und der

Rechtsprechung ergebenden Bestandsschutz hinausgeht und entsprechend zu konkretisieren ist.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO wird daher festgesetzt, dass für den bestehenden Tischlereibetrieb (Barßeler Straße 12 und 14) Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig sind, soweit deren Emissionen (z.B. Lärm, Staub oder Geruch) die benachbarten Wohnnutzungen nicht wesentlich stören, d.h. die maßgeblichen Mischgebietswerte einhalten.

Vergnügungsstätten

In einem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Die Stadt hat bewusst Vergnügungsstätten in Bereichen des Hauptortes zugelassen. U.a. ist im direkten Umfeld östlich des Plangebietes am Scheefenkamp eine Spielhalle entstanden.

Bei einer zu starken räumlichen Häufung ist jedoch durch die Agglomerationswirkung mit negativen städtebaulichen Auswirkungen, zu rechnen. Auch nach § 4 des Niedersächsischen Spielhallengesetzes (NSpielhG) muss zwischen Spielhallen ein Mindestabstand von 100 m bestehen.

Zudem befinden sich im näheren Umfeld mit der Grundschule und der Elisabethschule sensible Nutzungen.

Aus diesen Gründen sollen Vergnügungsstätten im vorliegenden Mischgebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung, setzt für die Gewerbegebietsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und bei einer möglichen zweigeschossigen Bebauung eine Geschossflächenzahl von 1,6 fest.

Für die Mischgebiete wurde eine GRZ von 0,4 und damit der nach § 17 BauNVO 1977 zulässige Höchstwert festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde zur vollständigen Ausnutzung der GRZ bei zwei Vollgeschossen mit 0,8 festgesetzt.

Mit der BauNVO 1990 wurde die zulässige Grundflächenzahl für ein Mischgebiet von 0,4 auf 0,6 erhöht und dieser Wert auch in die derzeit gültige BauNVO 2017 übernommen. Das vorliegende Plangebiet ist als Teil der zentralen Ortslage vollständig bebaut. Um für die Flächen weiterhin möglichst optimale Bauungsmöglichkeiten zu gewährleisten, wird für das Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 der zulässige Höchstwert festgesetzt.

Nach der BauNVO 1977 waren Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen konnte somit

bisher eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen. Tatsächlich sind die Grundstücke im Plangebiet z.T. vollständig versiegelt.

Mit der jetzigen Planänderung greift die BauNVO von 2017, wonach Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO auf die Grundfläche anzurechnen sind. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, jedoch max. bis 0,8 (Kappungsgrenze), überschritten werden.

Damit würde für die vorhandenen Nutzungen ein zu enger Rahmen gesetzt. Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten und der Bestandssituation wird im vorliegenden Fall für Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO daher eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einem Wert von 1,0 eingeräumt.

Die Geschosshöhe von maximal zwei Vollgeschossen wird unverändert übernommen. Die Ausnutzbarkeit der GRZ soll nicht eingeschränkt werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird daher mit einem Wert von 1,2 festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass sich eine mögliche Neubebauung an die umliegenden Gebäudehöhen anpasst, wird ergänzend eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper festgesetzt.

Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen.

Eine Dachneigung wird nicht festgesetzt. Damit sind im Gebiet auch Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) zulässig, bei denen die zulässige Traufhöhe dem First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach der Oberkante des Hauptgesimses entspricht. Bei der Bestimmung der Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

3.3 Zahl der Wohnungen / Mindestgrundstücksfläche

Um im Plangebiet neben den bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen auch eine ergänzende Wohnbebauung entwickeln zu können, soll das bisherige Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Diese Änderung dient durch eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung (§ 1 a Abs. 2 BauGB) und trägt dem dringenden Wohnbedarf Rechnung.

Gleichzeitig soll jedoch bei baulichen Maßnahmen oder einer Neubebauung eine Anpassung an die im Gebiet und angrenzend vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet bleiben. Zudem ist das Plangebiet Bestandteil einer Veränderungssperre, wonach "keine Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten und von über 320 qm Wohnfläche durchgeführt werden" dürfen (s.a. Kap.

2.5). Vor diesem Hintergrund soll die Zahl der Wohneinheiten im Gebiet beschränkt werden.

Gemäß einem Urteil des BVerwG vom 08.10.1998 (4 C 1.97 –OVG Lüneburg) kann die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden. Der Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist für beide Möglichkeiten offen. Nach den Ausführungen des Gerichts lässt sich durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer absoluten Zahl vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) erreichen. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer relativen Zahl ist dagegen eher ein Instrument, die Wohn- oder Besiedlungsdichte eines Gebietes zu steuern.

Zur Bewahrung der vorhandenen Bebauungsdichte und -struktur wird daher für das Mischgebiet eine Mindestgrundstücksfläche bei Doppel- und Einzelhäusern von 200 m² je Wohnung und bei Hausgruppen von 150 m² je Wohnung festgesetzt.

Zudem sollen je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen und je Doppelhaus oder Hausgruppe pro Gebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sein.

3.4 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangebiet war bisher eine offene Bauweise festgesetzt, welche Einzel- bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 50 m zulässt. Die vorhandene Bebauung fügt sich in diesen Rahmen ein. Diese Festsetzung soll daher weiterhin Bestand haben.

Der Bauteppich war bislang mit unterschiedlichen Abständen von größtenteils 5 m bis ca. 13 m zur Straßenverkehrsfläche der Barßeler Straße festgesetzt und reichte im Süden, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, bis an die Straßenverkehrsfläche des Scheefenkamp heran. Zum rückwärtig gelegenen Mischgebiet wurden größtenteils ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt (s. Anlage 1).

Mit der vorliegenden Planänderung wird die westliche Baugrenze mit einem einheitlichen Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hiervon wird lediglich im Bereich vorhandener Bebauung geringfügig abgewichen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes soll eine Neubebauung entstehen. Um in diesem Zuge die Sichtverhältnisse im Straßenraum zu verbessern, soll diese zukünftig den Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze gemäß § 5 NBauO einhalten. Die südliche Baugrenze wird daher zurückgenommen und mit einem Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze neu festgesetzt.

Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig sind.

Im Norden und Südosten schließen die Baugrenzen unverändert an den bestehenden Bauteppich an. Die östliche Baugrenze wird dagegen nicht aufgenommen und der Bauteppich somit nach Osten nicht weiter begrenzt.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Für das Plangebiet wurden grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung nicht getroffen. Das Gebiet ist vollständig bebaut und die Flächen fast vollständig versiegelt. Aus diesem Grund werden grünordnerische Festsetzungen auch jetzt nicht für erforderlich gehalten.

3.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.6.1 Verkehrserschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist von Westen über die Barßeler Straße erschlossen. Eine ergänzende oder Neubebauung kann ebenfalls über diese oder die Straße „Scheefenkamp“ erschlossen werden.

Die Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Sichtdreieck

Im Einmündungsbereich des Scheefenkamp in die Barßeler Straße wird ein Sichtfeld gemäß RAST06 in einer Größe von 5/70 m dargestellt. Das Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen vollständig bebauten und technisch erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planänderung wird das bislang festgesetzte Gewerbegebiet überplant und als Mischgebiet ausgewiesen. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen wird der Bereich somit an die umliegend getroffenen Festsetzungen bzw. vorhandene Nutzungsstruktur angepasst.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen.

Im vorliegenden Fall fügen sich die im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen (Barbershop, Wohngebäude) in ihrer Art in den Rahmen eines Mischgebietes ein.

Der im nördlichen Bereich bereits seit langem ansässige Tischlereibetrieb war, aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen, bereits bislang in seiner Entwicklungsmöglichkeit erheblich eingeschränkt und auch nach den bisherigen Festsetzungen auf den Störgrad eines Mischgebietes begrenzt.

Wenngleich es sich um einen Kleinbetrieb mit wenigen Mitarbeitern handelt, wird der Standortsicherung des Betriebes durch die Anwendung des § 1 Abs.10 BauNVO Rechnung getragen. Dadurch können in einem Baugebiet auch für atypische Nutzungen eine über den reinen Bestandsschutz hinausgehende Sicherung sowie Erneuerungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese werden jedoch an die Bedingung geknüpft, dass deren Emissionen (z.B. Lärm, Staub oder Geruch) die benachbarten Wohnnutzungen nicht wesentlich stören dürfen. Mit dieser Regelung wird weiterhin ein erträgliches Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen ermöglicht. Darüber hinaus sollen gewerbliche Nutzungen, die von ihrer Art her die Festsetzung eines Gewerbegebietes benötigen, im vorliegenden Bereich zukünftig nicht mehr entstehen können.

Durch die Festsetzung als Mischgebiet werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung teilweise reduziert und es wird die für ein Mischgebiet höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GRZ bislang überwiegend 0,8). Die Geschosshöhe wird jedoch unverändert mit zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Bei einer vollständigen Ausnutzung dieser Festsetzungen ist eine Geschossflächenzahl von max. 1,2 realisierbar (GFZ bislang 1,6). Die vorhandenen Nutzungen fügen sich jedoch in den gesetzten Rahmen ein.

Der Bauteppich wird am Südrand des Plangebietes zurückgenommen und lässt dadurch die bestehende Bebauung unberücksichtigt. In diesem Bereich soll jedoch eine Neubebauung realisiert werden. Im Gegenzug wird der Bauteppich nach Westen und im nördlichen Bereich des Plangebietes auch nach Osten ausgeweitet, sodass auf den Grundstücken weiterhin ausreichende Bebauungsmöglichkeiten gegeben sind.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen der Barßeler Straße belastet. Durch die Änderung der Baugebietsart werden die zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für Lärmimmissionen um 5 dB(A) reduziert und damit der Schutzanspruch erhöht.

Gleichzeitig werden im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan mit der vorliegenden Änderung für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. Da diese unabhängig von der Gebietsart für schutzbedürftige Nutzungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten sollen (s.a. Kap. 4.2), ergeben sich durch die Änderung der Baugebietsart keine erheblichen negativen Auswirkungen.

4.2 Verkehrslärmschutz

(Anlage 3)

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat, werden die für ein Mischgebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im Plangebiet überschritten (s. Kap. 2.6 und Anlage 3). Dabei zeigen die Berechnungen, dass der Verkehrslärm durch die Barßeler Straße für das Plangebiet maßgeblich ist und selbst im direkten Kreuzungsbereich durch den „Scheefenkamp“ die Gesamtlärmsituation nur unwesentlich um ca. 0,2-0,3 dB(A) erhöht wird.

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Auch ist es in dicht besiedelten Gebieten häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen, schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebäude zu vermeiden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4N6.88 – UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 – 4CN2.06 – UPR 2007, S. 304).

Auch in der DIN 18005-1 werden Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt u.a. folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall), aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend vorhandener Bebauung städtebaulich nicht sinnvoll umsetzbar.

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) sicherzustellen. Wie bereits beschrieben, ergeben sich diese unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschimmissionen maßgebend. Sofern die Differenz der Lärmimmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird - neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ (MALP – L_a) zugrunde gelegt. Damit wird in der DIN 4109-1 das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf die Barßeler Straße jedoch der Tagwert maßgeblich.

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln über 70 dB(A) bis 75 dB(A), wie im südwestlichen Bereich des Plangebietes bis zu einem Abstand von 17 m zur Fahrbahnmitte der Barßeler Straße gegeben (entspricht dem Lärmpegelbereich V nach früheren Fassungen der DIN 4109), sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen nach der DIN 4109-1 bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) von 45 dB einzuhalten.

Ein weiterer Bereich bis zu einem Abstand von 35 m zur Fahrbahnmitte der Barßeler Straße ist dem Lärmpegelbereich (LPB) IV und der weitere Bereich des Plangebietes dem LPB III nach früheren Fassungen der DIN 4109 zuzuordnen. Im LPB IV sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. $R'_{w,ges}$ von 40 dB und im LPB III von 35 dB einzuhalten.

Nach Norden reduziert sich der LPB V, aufgrund der größeren Entfernung zum lichtzeichengeregelten Kreuzungsbereich auf 15 m und der LBP IV auf 30 m zur Fahrbahnmitte der Barßeler Straße.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind diese Anforderungen auch bei Belüftung sicher zu stellen (z.B. durch schalldämpfende Lüftungssysteme oder Anordnung der Fenster auf den schallabgewandten Fassadenseiten). Für Büroräume und Ähnliches sind jeweils um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten.

Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan generalisiert dargestellt und stellen die Situation bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dar. Für die der Geräuschquelle seitlich oder vollständig abgewandten Gebäudeseiten eines Gebäudes können sich durch die Abschirmung geringere Anforderungen ergeben. Abweichungen von den Anforderungen sind daher zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z.B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

Für schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien oder Balkone wird festgesetzt, dass sie auf den der Barßeler Straße lärmabgewandten Seiten im Schallschatten der Gebäude anzuordnen sind. Auf der der Schallquelle zugewandten Seite sollen sie nur zulässig sein, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. lärmschützende Vorhangfassade, Wintergarten usw.) geschützt werden. Die schallabschirmenden Maßnahmen müssen geeignet sein, eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für den Tagzeitraum von 60 dB(A) im Mischgebiet zu gewährleisten.

Aufgrund der vollständig vorhandenen Bebauung greifen die Maßnahmen jedoch nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang vollständig als Baugebiet festgesetzten Teil innerhalb eines fast vollständig bebauten Siedlungsbereichs dar.

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 des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 3.625 qm großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 insgesamt ca. 2.175 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt. Im nördlichen Bereich sind randlich Gehölzstrukturen in Form von Hecken und einzelnen Bäumen und Sträuchern vorhanden. Diese hätten, da grünordnerische Festsetzungen für das Plangebiet im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht getroffen wurden, jederzeit beseitigt werden können.

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Individuen jedoch sicher auszuschließen, dürfen eine Beseitigung von Gehölzen oder Rückbauarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Friesoythe sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein:

Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet“.

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.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

6 Verfahren

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

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

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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

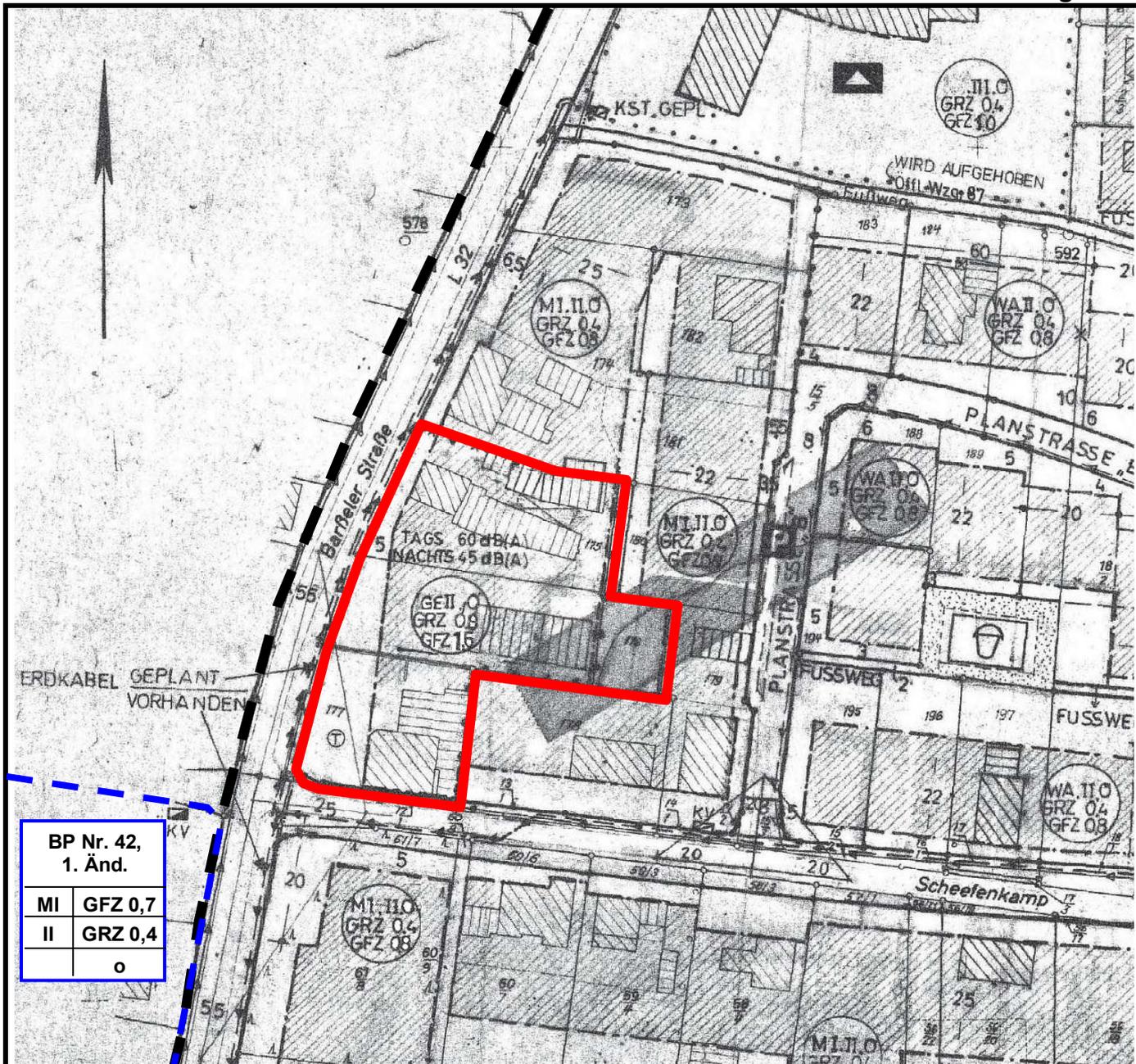
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung
2. Bestehende Nutzungsstruktur
3. Verkehrslärmimmissionen



Legende:

- █ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 6, 5. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung
- █ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 42

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung:

- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für Gemeinbedarf, hier: Schule
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- II / III Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- 60/45 dB(A) Lärmgrenzwerte in dB(A)/ qm tags/nachts

Stadt Friesoythe

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 6,
5. Änderung**

**Bisherige
zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 6,
2. Änderung
- unmaßstäblich -**



Legende:

█ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 6, 5. Änderung

█ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung

Bestehende Nutzungen:

W Wohnen

1 Barbershop

2 Tischlerei

3 Gastronomie und Wohnen

4 Pizzeria

5 Orthopädie

6 Schuhhaus

7 Spielhalle

8 Zahnarzt

9 Hotel

10 Elektro

11 Rechtsanwaltskanzlei

12 Steuerberater

Stadt Friesoythe

**Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 6,
5. Änderung**

**Bestehende
Nutzungsstruktur
M 1 : 1.500**

Verkehrsimmissionen – Barßeler Straße (ehem. L 832) und Scheefenkamp

Berechnung gemäß RLS 90 (entspricht 16. BImSchV)

Das Plangebiet grenzt nordöstlich an den Kreuzungsbereich der Barßeler Straße (ehem. L 832) mit der Straße „Scheefenkamp“ an.

Im Rahmen der 5. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Friesoythe (VEP 2004) wurde für die Barßeler Straße für das Horizontjahr 2015 mit nordöstlicher als auch der südwestlicher Entlastungsstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 8.200 Kfz/Tag und auf dem Scheefenkamp von 1.100 Kfz/Tag prognostiziert (Netzfall 2). Die nordöstliche Entlastungsstraße ist fertig gestellt und ergänzt die südöstliche bestehende Entlastungsstraße (Oldenburger Ring – L 831). Der südwestliche Teil befindet sich derzeit in der Umsetzung. Daher wird bei den nachfolgenden Berechnungen der Netzfall 2 berücksichtigt.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der Barßeler Straße 50 km/h und auf dem Scheefenkamp 30 km/h. Der Lkw-Anteil betrug in Höhe des Plangebietes bei den im Jahr 2004 durchgeführten Verkehrszählungen auf der Barßeler Straße 7,8 % und auf dem Scheefenkamp 5,6 %. Zur Reduzierung des Lkw-Verkehrs im Innenstadtbereich wurden seitdem jedoch verkehrslenkende Maßnahmen umgesetzt, welche den Lkw-Verkehr größtenteils auf die Entlastungsstraßen leiten. Für den Scheefenkamp ist ein Durchfahrtsverbot für Lkw ausgewiesen. Für die Berechnungen wird daher ein reduzierter Lkw- Anteil von 5 % (Barßeler Straße) bzw. 1 % (Scheefenkamp) angenommen.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben.

Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wurde daher den Berechnungen zugrunde gelegt.

Das Plangebiet soll als Mischgebiet festgesetzt werden:

	Orientierungswerte der DIN 18005	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Mischgebiet	Mischgebiet
Tags/ nachts	60 dB (A) 50 dB (A)	64 dB (A) 54 dB (A)

Die Baugrenzen werden jeweils mit einem Abstand von ca. 10 m zur Fahrbahnmitte der Straßen festgesetzt.

Barßeler Straße

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
8200	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
8970	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
50	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
50	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
10	s _⊥	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,6	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
15	J	Zeitspanne für Planungshorizont
7	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
1	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
0	D _{StrO}	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche (Tabelle B)
0	D _{Stg}	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent (Tabelle C)
3*	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung (Tabelle D)
0	D _B	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 0 (wird zur Zt. nicht berücksichtigt)

* Bei der Kreuzung Barßeler Straße / Scheefenkamp handelt es sich um eine lichtzeichengeregelte Kreuzung. Je nach Abstand des Immissionsortes vom nächsten Schnittpunkt der Achse von den sich kreuzenden oder zusammentreffenden Fahrstreifen ergibt sich nach Tabelle 2 der RLS 90 ein **Zuschlag (K)** für erhöhte Störwirkung von

- a) bis 40 m: +3 dB (A)
- b) über 40 m bis 70 m: +2 dB (A)
- c) über 70 m bis 100 m: +1 dB (A)

Tags	
M	538,19
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-4,51
D _{s⊥}	5,69
D _{BM}	-0,07
L _{m 25,T}	66,58
L _{r 10,T}	70,69

Nachts	
M	71,76
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-6,07
D _{s⊥}	5,69
D _{BM}	-0,07
L _{m 25,N}	56,20
L _{r 10,N}	60,31

Anlage 3

In einem Abstand von 10 m zur Fahrbahnmitte der Barßeler Straße und bis 40 m zum Kreuzungsbereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60/50 dB(A) um ca. 10,7 / 10,3 dB(A) tags / nachts überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls überschritten.

Bei einem Abstand über 40 m bis 70 m zum Kreuzungsbereich reduziert sich die Überschreitung um 1 dB(A) tags/nachts und bei einem Abstand über 70 m bis 100 m zum Kreuzungsbereich um 2 dB(A) tags/nachts.

Scheefenkamp

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
1100	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
1203	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
30	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
30	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
10	s _L	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,6	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
15	J	Zeitspanne für Planungshorizont
1	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
1	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
0	D _{StrO}	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche (Tabelle B)
0	D _{Stg}	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent (Tabelle C)
3	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung (Tabelle D)
0	D _B	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 0 (wird zur Zt. nicht berücksichtigt)

Tags	
M	72,20
L_{Pkw}	28,55
L_{Lkw}	41,56
D	13,01
D_V	-8,34
D_{SL}	5,69
D_{BM}	-0,07
L_{m 25,T}	56,23
L_{r 10,T}	56,51

Nachts	
M	9,63
L_{Pkw}	28,55
L_{Lkw}	41,56
D	13,01
D_V	-8,34
D_{SL}	5,69
D_{BM}	-0,07
L_{m 25,N}	47,48
L_{r 10,N}	47,76

In einem Abstand von 10 m zur Fahrbahnmitte des Scheefenkamp und bis 40 m zum Kreuzungsbereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60/50 dB (A) um ca. 3,5 / 2,2 dB(A) tags / nachts unterschritten.

Im Kreuzungsbereich wirken die Immissionen von beiden Straßen in das Plangebiet ein:

Tags

Barßeler Straße	L _{r 10,T}	67,36
Scheefenkamp	L _{r 10,T}	56,51
Gesamt:	L_{r gesamt}	67,70

Nachts

Barßeler Straße	L _{r 10,N}	60,31
Scheefenkamp	L _{r 10,N}	47,76
Gesamt:	L_{r gesamt}	60,54

Die Berechnungen zeigen, dass der Verkehrslärm durch die Barßeler Straße für das Plangebiet maßgeblich ist und selbst im direkten Kreuzungsbereich durch den „Scheefenkamp“ die Gesamtlärsituation nur unwesentlich um ca. 0,2-0,3 dB(A) erhöht wird.

Die errechneten Werte beschreiben die Geräuschemissionen bei freier Schallausbreitung und gelten jeweils für die der Geräuschquelle zugewandten Seite.

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschmissionen maßgebend. Sofern die Differenz der Lärmmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird - neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ (MALP – L_a) zugrunde gelegt. Damit wird in der DIN 4109-1 (Januar 2018) das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt.

In Bezug auf die Barßeler Straße liegt der Tagwert mehr als 10 dB(A) über dem Nachtwert, sodass der Tagwert maßgeblich ist.

a) Kreuzungsbereich bis 40 m Abstand

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 17 m:

Tags	
M	538,19
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-4,51
D_{S,L}	3,31
D_{BM}	-1,03
L_{m,T}	66,58
L_{r,17T}	67,36

**Maßgeblicher
Außenlärmpegel (MALP):
+ 3 dB**

L_r 17 tags = 67,36 dB(A)

70,36 dB(A)

Der Bereich mit einem Abstand bis 17 m zur Fahrbahnmitte der Barßeler Straße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 70 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 35 m:

Tags	
M	538,19
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-4,51
D _{S,L}	0,01
D _{BM}	-3,08
L _{m,T}	66,58
L _{r,35T}	62,00

+ 3 dBL_r 35 tags = 62,0 dB(A)

65,0 dB(A)

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 17 m bis 35 m zur Fahrbahnmitte der Barßeler Straße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 65 bis 70 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 78 m:

Tags	
M	538,19
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-4,51
D _{S,L}	-3,84
D _{BM}	-4,22
L _{m 25,T}	66,58
L _{r 78,T}	57,01

+ 3 dB (A)L_r 78 tags = 57,01 dB(A)

60,01 dB(A)

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 35 m bis 78 m zur Fahrbahnmitte der Barßeler Straße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 60 bis 65 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen.

b) Kreuzungsbereich 40m bis 70 m Abstand

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 15 m:

Tags	
M	538,19
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-4,51
D _{S⊥}	3,88
D _{BM}	-0,69
L _{m,T}	66,58
L_{r,15T}	67,26

**Maßgeblicher
Außenlärmpegel (MALP):
+ 3 dB**

L_r 15 tags = 67,26 dB(A)

70,26 dB(A)

Der Bereich mit einem Abstand bis 15 m zur Fahrbahnmitte der Barßeler Straße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 70 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 30 m:

Tags	
M	538,19
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-4,51
D _{S⊥}	0,73
D _{BM}	-2,71
L _{m,T}	66,58
L_{r,30T}	62,09

+ 3 dBL_r 30 tags = 62,09 dB(A)

65,09 dB(A)

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 15 m bis 30 m zur Fahrbahnmitte der Barßeler Straße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 65 bis 70 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 65 m:

Tags	
M	538,19
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-4,51
D_{S,L}	-2,94
D_{BM}	-4,05
L_m 25,T	66,58
L_r 65,T	57,08

+ 3 dB (A)L_r 65 tags = 57,08 dB(A)

60,08 dB(A)

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 30 m bis 65 m zur Fahrbahnmitte der Barßeler Straße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 60 bis 65 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen.