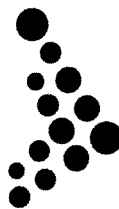
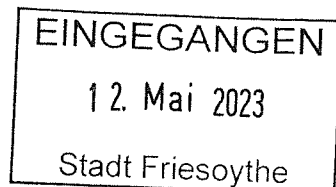


LANDKREIS CLOPPENBURG

DER LANDRAT

Landkreis Cloppenburg · Postfach 14 80 · 49644 Cloppenburg

Stadt Friesoythe
durch Fach



61 - Planungsamt
61.3 Bauleitplanung

Eschstraße 29 · 49661 Cloppenburg
Besuchsadresse:
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 7
49661 Cloppenburg

www.lkclp.de
Telefon: (0 44 71) 15-0

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom:
05.04.2023

Bearbeiter/in: Herr Neumann
Durchwahl: 15-193
Telefax: (0 44 71) 15661

Aktenzeichen
61 CLP /Fries/B149_2/02/05-2023
(Bei Antwort bitte angeben)

Cloppenburg, den 05.05.2023

Bebauungsplan Nr. 149 „Tannenkamp“ – 2. Änderung der Stadt Friesoythe

Zu den vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Bauleitplanung

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 149 der Stadt Friesoythe bestehen aus bauleitplanerischer Sicht erhebliche Bedenken. Für die Festsetzung des Mischgebietes fehlt die städtebauliche Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Danach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen.

Eine Planung ist dann gerechtfertigt, wenn sie nach dem städtebaulichen Konzept „vernünftigerweise“ geboten erscheint. Die Gemeinde besitzt insoweit ein sehr weites planerisches Ermessen (BVerwG, Beschluss vom 14.08.1995 - 4 NB 21.95 - juris). Dieser Spielraum umfasst auch die Befugnis zu einer Planung für einen künftigen Bedarf. Die Gemeinde kann im Vorgriff auf künftige Entwicklungen einer Bedarfslage gerecht werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann.

Unwirksam ist eine solche Angebotsplanung aber, wenn sie auf unabsehbare Zeit aus tatsächlichen Gründen keine Aussicht auf Verwirklichung bietet oder ihr unüberwindliche rechtliche Hindernisse im Weg stehen und der Bebauungsplan damit den gestaltenden Auftrag der Bauleitplanung verfehlt (vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 25.04.2002 - 4 BN 20.02 - juris, vom 08.11.2004 - 4 BN 39.04 - NVwZ 2005, 324 und vom 11.05.1999 - 4 BN 15.99 - BauR 1999).

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Eigenart des Mischgebiets wird maßgeblich durch eine sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht zu verstehenden Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe bestimmt. Darin liegt die normativ bestimmte besondere Funktion des Mischgebiets, mit der dieses sich von den anderen

Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung unterscheidet. Dabei ist einerseits nicht erforderlich, dass die beiden Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen - wie auch immer rechnerisch zu bestimmenden - Anteilen im jeweiligen Gebiet vertreten sind. Auf der anderen Seite wird jedoch die Bandbreite der typischen Eigenart des Mischgebiets, soweit es um die quantitative Seite des Mischungsverhältnisses geht, nicht erst dann verlassen, wenn eine der beiden Hauptnutzungsarten als eigenständige Nutzung im Gebiet völlig verdrängt wird und das Gebiet deshalb in einen anderen Gebietstyp „umkippt“.

Für die Annahme eines Mischgebietscharakters ist es daher erforderlich und zugleich aber auch ausreichend, dass im jeweiligen Gebiet eine der beiden Hauptnutzungsarten nicht nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne „übergewichtig“ in Erscheinung tritt (vgl. BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 -4 C 34.86.)

Nach diesen Maßstäben bietet die Mischgebietsfestsetzung des Bebauungsplans ausgehend von den in dem Plangebiet anzutreffenden Verhältnissen auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung und verfehlt somit den gestaltenden Auftrag der Bauleitplanung.

Es ist aus tatsächlichen Gründen nicht absehbar, dass sich der erneut als Mischgebiet festgesetzte Bereich auch zu einem Mischgebiet i.S. von § 6 BauNVO entwickelt. Die überbaubaren Flächen des Mischgebietes werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine nennenswerten Baulücken mehr, so dass auch eine Bebauung etwa noch vorhandener Baulücken mit gewerblichen Nutzungen nicht zu der erforderlichen Durchmischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung führen könnte.

Soweit die Stadt Friesoythe durch eine geplante Bebauung in zweiter Reihe eine tatsächliche Umwandlung dieses Gebietes in ein Mischgebiet für theoretisch denkbar hält, handelt es sich hierbei um eine spekulative Vermutung, die die Mischgebietsfestsetzung nicht rechtfertigt. Eine den Mischgebietsfestsetzungen entsprechende Bedarfslage hat die Stadt Friesoythe nicht plausibel dargelegt. Es fehlt an jeglichen Anhaltspunkten, dass in den Mischgebieten Bestrebungen vorhanden sind, in den vorhandenen Wohngebäuden gewerbliche Nutzungen aufzunehmen, die die erforderliche Durchmischung des Gebietes in absehbarer Zeit erwarten lassen. Die bauliche Entwicklung der Flächen in den vergangenen Jahren spricht vielmehr gegen einen Bedarf für ein Mischgebiet. In dem seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 149 hat sich in dem festgesetzten Mischgebiet ausschließlich Wohnnutzung angesiedelt.

Es fehlt nicht nur die für ein Mischgebiet erforderliche Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe, vielmehr ist das Gebiet bereits in ein Wohngebiet „umgekippt“ mit der Folge, dass sich die Festsetzung der Mischgebiete letztlich als von Anfang an funktionslos darstellt.

Brandschutz

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von:

96 cbm pro Stunde (1600 l/min.) bei MI

über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden.

Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO und § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Anmerkung:

Die Stadt Friesoythe hat gemäß § 2 Abs. 1 NBrandSchG die Leistungsfähigkeit ihrer Feuerwehr dahingehend zu prüfen, ob aufgrund der vorgesehenen Änderungen die Feuerwehr mit den dafür erforderlichen Einsatzkräften und –mitteln ausgestattet ist.

Sollten Gebäude mit Oberkantefertigfußboden > 7,00 m in diesem Bebauungsplan zugelassen werden, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen oder es ist ein Hubrettungsfahrzeug durch die Stadt vorzuhalten, die den zweiten Rettungsweg abbildet. Dabei ist ausdrücklich auf die Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge gemäß § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten.

Wasserwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. der Bau von Regenrückhaltebecken, Gewässerverrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen) im Vorfeld bei meiner Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Kreisstraßen

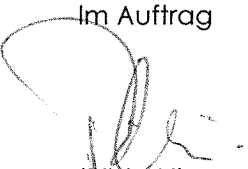
In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme der folgenden Auflagen und Hinweise:

- Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur K297 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Friesoythe durchzuführen. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RSt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

Zusätzlich bitte ich, den folgenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:

„Von der K 297 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.“

Im Auftrag



(Ribinski)



Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen

EINGEGANGEN

10. Mai 2023

Stadt Friesoythe

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8 - 26122 Oldenburg

Stadt Friesoythe
Bereich 60 - Bauverwaltung

Alte Mühlenstr. 12
26169 Friesoythe



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Oldenburg**
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Bearbeiter/in:

Frau Witha

poststelle@gaa-ol.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
06.04.23

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
wit/on

Durchwahl 0441 80077
271

Oldenburg
10.05.2023

Bauleitplanung

☐	. Änderung des Flächennutzungsplanes
☒	Bebauungsplan Nr. 149 "Tannenkamp", 2. Ä
	Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB Erforderlichkeit und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
☒	Beteiligung Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
	öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Nr. 2 BauGB

	Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer <u>elektronischen</u> Ausfertigung der Planunterlagen.
	Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind keine weiteren Anforderungen zu stellen.
☒	Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg wird die auf <u>Seite 2</u> dieses Schreibens aufgeführte Stellungnahme abgegeben.

Ferner wird um Übersendung der nachfolgend aufgeführten Unterlagen gebeten:

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Witha)



Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Oldenburg**

Oldenburg, den 10.05.2023

**Entwurf Bebauungsplanes Nr. 149 „Tannenkamp“ der Gemeinde Friesoythe
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

(Seite 2 zum Anschreiben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 10.05.2023)

Sehr geehrte Damen und Herren,

beabsichtigtes Ziel der zur Stellungnahme vorgelegten Planung ist, eine größere Bebauungstiefe im Bereich der Schwaneburger Straße zu ermöglichen.

Nach Würdigung der vorliegenden Unterlagen wird zu dem o. a. Entwurf des B-Planes von hier aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Durch die größere Bebauungstiefe kann die Bebauung näher an die benachbarten Gewerbegebiete heranrücken. Ob die in den benachbarten Gewerbegebieten festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln auch für diesen bislang nicht bebaubaren Bereich ausgelegt wurden, kann anhand der mir vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden. Es ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im bebaubaren Bereich nicht überschritten werden.

Zudem erscheint es aus unserer Sicht sinnvoll, auch die einwirkenden Geruchsimmissionen, insbesondere durch den Lebensmittelbetrieb und die Kläranlage, zu betrachten.

Darüber hinaus sind etwaige Erweiterungsbestrebungen der ansässigen Gewerbebetriebe zu prüfen.

Aus den o.g. Gründen werden von unserer Seite Bedenken gegen das Vorhaben angemeldet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage


W. Kna