



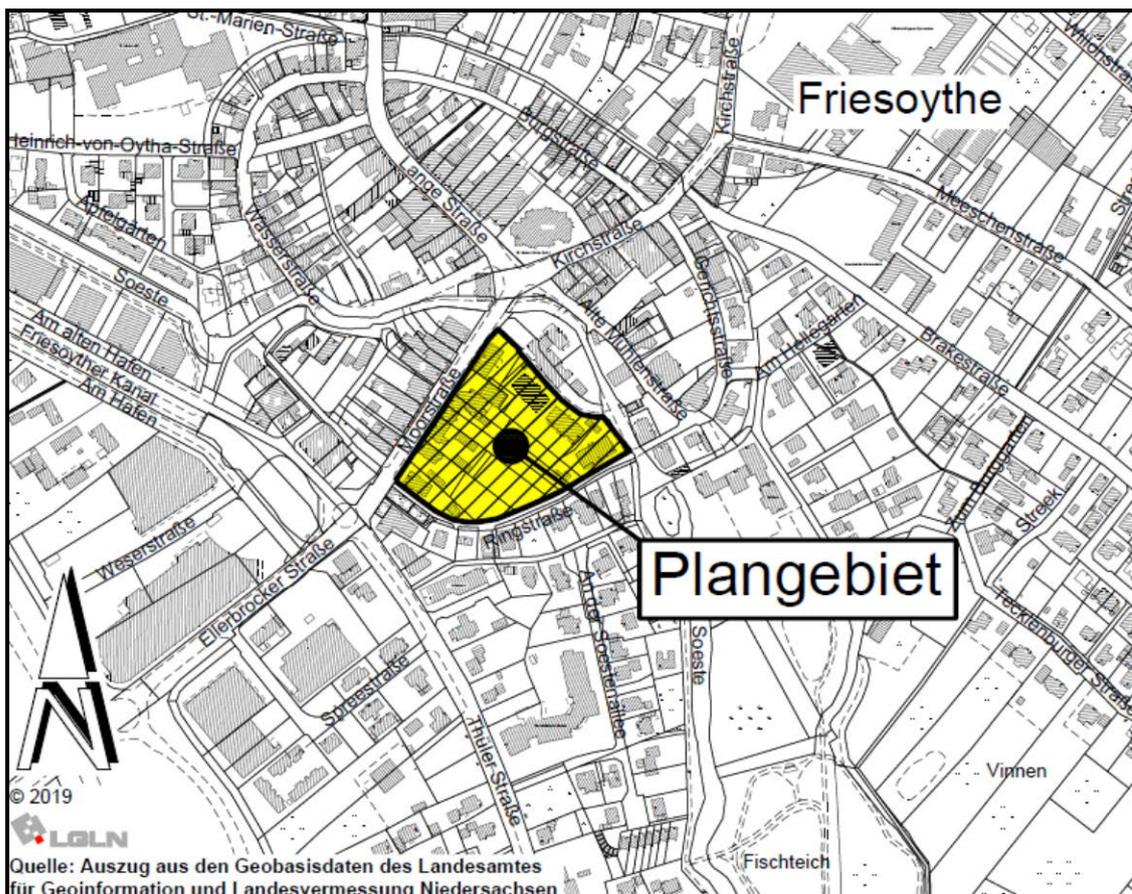
**Begründung
zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 15d**

„Moorstraße“

(Ortsteil Friesoythe)

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

- Vorlage Satzungsbeschluss -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

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	4
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	6
2.5 BISHER BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	6
2.6 BESTEHENDE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG	8
2.7 DICTEKONZEPT FÜR DEN KERNORT FRIESOYTHE	9
2.8 EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT FRIESOYTHE.....	9
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	9
3.1 PLANKONZEPT	9
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
3.4 BAUWEISE / BAUGRENZEN / BAULINIEN.....	12
3.5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	13
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	15
4.2 VERKEHRSLÄRM.....	16
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	17
5 HINWEISE	18
6 VERFAHREN	19
ANLAGEN	20

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15d „Moorstraße“ der Stadt Friesoythe liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Friesoythe und umfasst Flächen zwischen Moorstraße und Ringstraße. Er reicht von der Thüler Straße im Westen bis zur Soeste im Osten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15d umfasst den mittleren Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, der sich südöstlich an die Moorstraße anschließt und südlich sowie südöstlich von der Ringstraße umschlossen wird. Im Nordosten reicht das Plangebiet der 2. Änderung bis zum Flurstück Nr. 107 (Pfarramt St. Marien mit dem Franziskushaus).

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 15d setzte die Bauflächen im Plangebiet als Kerngebiet (MK) sowie eine geschlossene Bauweise fest. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes wurde von der Ringstraße aus zur inneren Erschließung des Quartiers eine U-förmige Straße mit ergänzenden Parkplatzflächen vorgesehen.

Mit der 1. Änderung wurde für den Teilbereich 1 und den Teilbereich 2 das geplante innere Erschließungssystem weitgehend aufgehoben. Seitdem ist in diesem rückwärtigen Bereich lediglich am nordöstlichen Rand eine Seniorenwohnanlage, bestehend aus drei Einzelgebäuden, entstanden. Für den übrigen Bereich nördlich der Ringstraße hat sich, auch aufgrund der unterschiedlichen Eigentümerinteressen, bisher keine Ergänzungsbebauung entwickeln können.

Im mittleren Bereich besteht nun die Absicht mehrerer Eigentümer, eine ergänzende Wohnbebauung zu realisieren.

Die Stadt begrüßt diese Entwicklungsabsicht. Eine ergänzende Wohnbebauung dient einerseits der Förderung der Innenentwicklung und Schaffung des nach wie vor benötigten innerstädtischen Wohnraumangebotes und trägt gleichzeitig auch zu einer weiteren Belebung des Stadtkerns bei.

Bei dieser Entwicklung soll jedoch auch die funktionale Bedeutung der Moorstraße als Einkaufsstraße und zentraler Versorgungsbereich nicht geschwächt werden.

Sowohl die bisher bestehende Nutzungsstruktur als auch die geplante Entwicklung entsprechen jedoch nicht der bisher für diesen Bereich festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet.

Kerngebiete dienen gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zwar ist die erste Bauzeile an der Moorstraße durch Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe geprägt, im übrigen Bereich sind allerdings nur Wohnnutzungen vorhanden. Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung sind nicht vorhanden. Insgesamt entsprechen das Gebiet sowie die geplante Entwicklung damit nicht mehr der Zweckbestimmung eines Kerngebietes.

Für die zukünftige städtebauliche Entwicklung soll zur Sicherung der städtebaulichen Funktion der Moorstraße sowie zur Ermöglichung einer ergänzenden Wohnbebauung ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Dabei soll, wie bereits im Rahmen der 1. Änderung vorgesehen, auf eine zusätzliche öffentliche Straße zur inneren Erschließung verzichtet werden, da dies auch ausreichend auf privaten Flächen erfolgen kann.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (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. 1,5 ha des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15d. Das Gebiet ist, aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage, vollständig von Bebauung umgeben und auch selbst überwiegend 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.

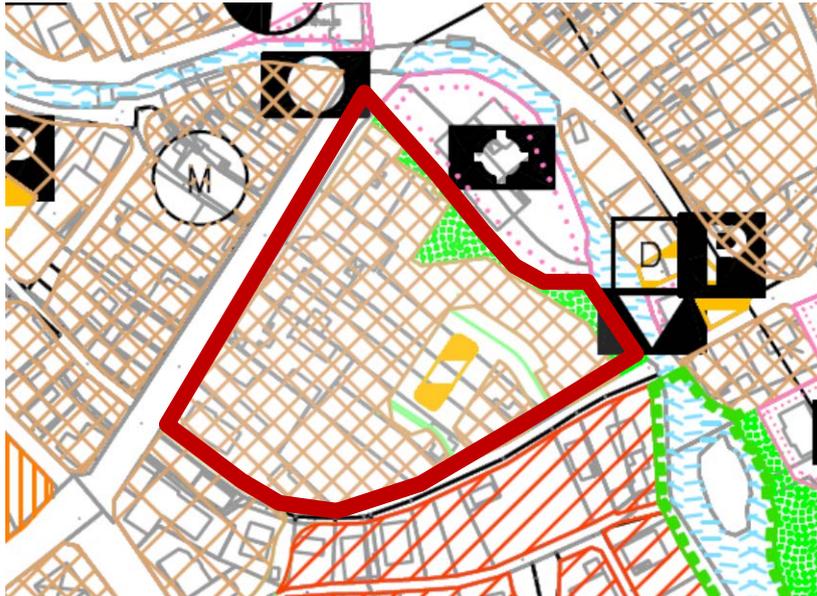
Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen daher nicht vor.

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 Ar-

ten 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 überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt.



Im nordöstlichen Randbereich ist im Übergang zu der anschließenden Gemeinbedarfsfläche eine schmale Grünfläche und im südwestlichen Randbereich ist die ursprünglich geplante Verkehrsfläche für eine öffentliche innere Erschließung dargestellt. Beide Darstellungen wurden bereits mit der 1. Änderung weitgehend überplant.

Das Gebiet soll mit der Planänderung als urbanes Gebiet festgesetzt werden. Die besondere Art der baulichen Nutzung als urbanes Gebiet gehört ebenso wie Mischgebiete oder Kerngebiete zu den gemischten Bauflächen. Die Planung entspricht damit in dieser Hinsicht weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die geringen Abweichungen hinsichtlich der kleinflächig dargestellten Verkehrs- und Grünflächen, von denen bereits mit der 1. Änderung abgewichen wurde, berühren keine Grundzüge der Flächennutzungsplanung, sodass auch die 2. Änderung weiterhin als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann.

2.4 Örtliche Gegebenheiten (Anlagen 1)

Gegebenheiten im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Stadtkernbereich von Friesoythe. Es ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe geprägt. An der Moorstraße befinden sich zwei bis dreigeschossige gemischt genutzte Gebäude, die im Erdgeschoss jeweils Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe bzw. Verwaltungs- oder Gemeinbedarfseinrichtungen aufweisen (siehe Anlage 1). Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Seniorenwohnanlage bestehend aus 3 zweigeschossigen Einzelgebäuden.

Die Flurstücke der Baugrundstücke an der Moorstraße reichen als schmale Parzellen teilweise bis zur Ringstraße. Diese rückwärtigen Grundstücksteile bzw. die übrigen Flächen an der Ringstraße sind überwiegend unbebaut und stellen sich als Garten oder Rasenflächen dar. Unmittelbar an der Ringstraße stehen in diesem Bereich vereinzelt auch Garagenanlagen.

Gegebenheiten in der Umgebung des Plangebietes

Die benachbarte Bebauung auf der nordwestlichen Seite der Moorstraße ist, wie die entsprechende Bebauung im Plangebiet, ebenfalls durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt (siehe Anlage 1). Die Moorstraße gehört damit insgesamt zum zentralen Versorgungsbereich von Friesoythe.

Nordöstlich des Plangebietes schließt sich das katholische Gemeindezentrum des Pfarramtes St. Marien mit dem Franziskushaus an das Plangebiet an. Unmittelbar östlich der Soeste, befindet sich östlich des Plangebietes das Kulturzentrum Alte Mühle.

Südlich wird das Plangebiet durch die Ringstraße begrenzt, an die sich auf ihrer Südseite überwiegend Wohnbebauung, aus freistehenden ein- bis zweigeschossigen Gebäuden anschließt. Im Einmündungsbereich zur Moorstraße schließt sich südlich der Ringstraße neben einem zweigeschossigen Wohnhaus ein Bekleidungsgeschäft (Brautmoden) an.

2.5 Bisher bestehende Festsetzungen (Anlagen 2.1, 2.2 und 2.3)

Bisherige Festsetzungen im Plangebiet

Für das vorliegende Änderungsgebiet besteht der **ursprüngliche Bebauungsplan** (rechtskräftig seit dem 02.02.1990) nur noch im südwestlichen Bereich (siehe Anlage 2.1). Im mittleren Bereich besteht die **1. Änderung Teilbereich 2** (rechtskräftig seit dem 05.07.2007) und im nordöstlichen Bereich besteht die **1. Änderung Teilbereich 1** (rechtskräftig seit dem 24.10.2006).

Alle drei Bebauungspläne setzten das Plangebiet fast vollständig als Kerngebiet fest. Die Randflächen zwischen den Gebäuden an der Moorstraße und der Verkehrsparzelle der Moorstraße sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Zuwegung zu der Seniorenwohnanlage im Teilbereich 1 der

ersten Änderung ist als private Verkehrsfläche festgesetzt. Das im ursprünglichen Bebauungsplan vormals vorgesehene u-förmige öffentliche innere Erschließungssystem wurde vollständig aufgegeben.

Bisherige Festsetzungen zu Wohnnutzungen:

In dem im südwestlichen Bereich noch gültigen ursprünglichen Bebauungsplan sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss grundsätzlich ausgeschlossen. In den Teilbereichen 1 und 2 der ersten Änderung sind Wohnnutzungen nur im MK1, das unmittelbar an die Moorstraße angrenzt, im Erdgeschoss ausgeschlossen. Im MK 2, d.h. dem Bereich der Seniorenwohnanlage im Nordosten sind Wohnungen in allen Geschossen zulässig. Im MK 3, d.h. dem mittleren Bereich, sind Wohnungen zwar in allen Geschossen zulässig, jedoch darf ihr jeweiliger Anteil im Erdgeschoss bzw. in den anderen Geschossen jeweils nur 50 % der Bruttogeschossfläche betragen. Mit den Festsetzungen sollte, mit Ausnahme des MK 2, insgesamt eine stark durchmischte Nutzungssituation sichergestellt werden.

Bisherige Festsetzungen zu Bauweise und Dichte:

Die geschlossene Bauweise aus dem Ursprungsplan wurde auch im Teilbereich 2 der 1. Änderung beibehalten. Lediglich im Teilbereich 1 wurde für die Seniorenwohnanlage die geschlossene Bauweise durch eine offene Bauweise, wie sie auch tatsächlich realisiert wurde, ersetzt. Die Bauweise und die Nutzungsdichte, die zumindest im westlichen Bereich des Plangebietes mit einer Grundflächenzahl von überwiegend 1,0 hoch angesetzt war, spiegeln die Zielvorstellung wider, ein verdichtetes Stadtquartier mit einer geschlossenen blockrandartigen Bebauung schaffen zu wollen. Im rückwärtigen bzw. inneren Bereich und an der Ringstraße konnte bisher jedoch nur die Seniorenwohnanlage, bestehend aus Einzelgebäuden, realisiert werden. Für diese rückwärtigen Flächen wurde im Rahmen der 1. Änderung jeweils eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Für das Ziel einer straßenraumbildenden und stadtkerntypischen geschlossenen Bebauung wurde an der Moorstraße eine Baulinie bei mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt. Für die rückwärtigen Bereiche und an der Ringstraße wurde dagegen nur eine Begrenzung auf zwei Vollgeschosse vorgenommen.

Bisherige Festsetzungen zu Vergnügungsstätten:

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren Vergnügungsstätten nur im nördlichen Teil des Plangebietes ausgeschlossen. Im Rahmen der 1. Änderung wurden sie nur im MK 1, d.h. an der Moorstraße, ausgeschlossen. Lichtspieltheater und Tanzlokale waren davon ausgenommen (wobei sich heute die Frage stellt, ob diese Nutzungen überhaupt den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind).

Bisherige Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne:

Nordwestlich der Moorstraße grenzt der Bebauungsplan Nr. 15a an, der die Bebauung an der Moorstraße als Kerngebiet festsetzt.

Nordöstlich des Änderungsgebietes grenzt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 15d an, der für das Kirchengrundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf festsetzt. Unmittelbar östlich davon schließt sich der Bebauungsplan Nr. 47 an, der hier ein Mischgebiet und für das Kulturzentrum Alte Wassermühle eine Fläche für Gemeinbedarf festsetzt.

Südöstlich schließt sich an die Ringstraße der Bebauungsplan Nr. 49, der hier ein allgemeines Wohngebiet und eine maximal zweigeschossige Bebauung festsetzt, an das Plangebiet an.

Südwestlich schließt sich an das Änderungsgebiet der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 15 d an, der von der Moorstraße bis zum Grundstück Ringstraße 17 ein Kerngebiet festsetzt. Zwischen den Grundstücken Ringstraße 17 und 13 ist auf dem bisher durch eine Garagenanlage genutztem Grundstück eine neue zusätzliche Verkehrsanbindung der Ringstraße zur Thüler Straße vorgesehen. Der übrige Teil des Garagengrundstücks ist dem östlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

2.6 Bestehende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Das Plangebiet liegt im Satzungsgebiet der selbständigen „Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der Stadt Friesoythe“, die zur Erhaltung einzelner Grundzüge der historischen Bebauungsstruktur des alten Stadtkerns aufgestellt wurde.

Der Innenstadtbereich von Friesoythe wurde bei den Kampfhandlungen am Ende des Zweiten Weltkrieges zu ca. 90 % zerstört. Beim Wiederaufbau wurde der Baubestand im Wesentlichen auf den alten, vorher vorhandenen Grundrissen wiedererrichtet. Für den Stadtkernbereich wurden im Rahmen einer eigenständigen Gestaltungssatzung örtliche Bauvorschriften formuliert. Diese Gestaltungssatzung wurde am 28.09.1988 vom Rat der Stadt beschlossen.

Ziel der Satzung ist die Erhaltung historischer Bauformen und die Harmonisierung der Bauentwicklung. In der Satzung wurden insbesondere Gestaltungsregelungen zu Dachformen sowie zur Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe getroffen.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung beträgt die Traufhöhe danach mindestens 6,50 m und höchstens 7,0 m und die Firsthöhe höchstens 13,00 m. Bei einer dreigeschossigen Bebauung beträgt die Traufhöhe mindestens 9,50 m und höchstens 10,0 m und die Firsthöhe höchstens 15,00 m.

Entlang den öffentlichen Straßen sind auf den überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 15 m die Gebäude mit Sattel- bzw. Walmdächern zu versehen.

Die „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Stadt Friesoythe“ ist unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan weiterhin gültig und anzuwenden.

2.7 Dichtekonzept für den Kernort Friesoythe

Nach dem vorliegenden „Städtebaulichen Dichtekonzept für den Kernort Friesoythe“ (Ratsbeschluss vom 24.05.2023) liegt das Plangebiet im Bereich I, der entsprechend seiner Funktion, als Kern des Mittelzentrums erhalten und entwickelt werden soll. Hier werden eine Nutzungsmischung und ein relativ hohes Maß der baulichen Nutzung für angemessen erachtet. Grundsätzliche einschränkende Regelungen zur Wohnungsdichte werden im Bereich I nicht für erforderlich gehalten. Planungen sollen sich hier an den lokalen Gegebenheiten und Möglichkeiten orientieren.

2.8 Einzelhandelskonzept der Stadt Friesoythe

Die Stadt Friesoythe hat im Jahr 2009 durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen. Darin wurde die Einzelhandelssituation im Stadtgebiet analysiert. Darauf aufbauend wurden die zentralen Versorgungsbereiche für die Innenstadt und die Ortsteile festgelegt, sowie Zielsetzungen für einzelne Standortbereiche sowie notwendige räumlich-funktionale Steuerungsinstrumente im Hinblick auf eine stadtverträgliche und zugleich wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsentwicklung formuliert. U.a. wurden Sortimentslisten für nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert.

Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt Friesoythe umfasst die Bebauung beidseitig der Langen Straße, Moorstraße, Bahnhofstraße und der Kirchstraße und umfasst damit auch den nordwestlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Plankonzept

Ziel der Änderung der Festsetzungen im Plangebiet ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Nachverdichtung der Bauflächen in diesem historischen Stadtkernbereich auch als Beitrag zu dessen Funktionsstärkung. Dabei sollen planungsrechtliche Hindernisse, die in den letzten Jahrzehnten einer baulichen Entwicklung dieses Bereichs entgegenstanden hatten, beseitigt werden.

Die bisher bestehenden Festsetzungen zu einer zwingenden Nutzungsmischung (z.B. höchstens 50 % Wohnnutzung), mit der die Entwicklung des bisher geplanten Kerngebietes im rückwärtigen Bereich der Moorstraße und an der Ringstraße gesichert werden sollte, standen einer tatsächlichen baulichen Entwicklung entgegen. Für derart gemischt genutzte Gebäude fehlte es in diesem Bereich an Bedarf. Auch die Entwicklung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung, die in der Regel den Charakter eines Kerngebietes prägen, konnten bisher dort nicht umgesetzt werden.

Sowohl zur Belebung der Innenstadt als auch zur Deckung des besonderen Wohnbedarfs im Stadtkernbereich erscheint in diesem Fall eine ergänzende Wohnbebauung jedoch sinnvoll. Durch die Entwicklung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO können neben den Erleichterungen für eine ergänzende Wohnbebauung gleichzeitig auch die Möglichkeiten zur Ansiedlung von Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung sowie von ergänzenden sozialen und kulturellen Einrichtungen offengehalten werden. Durch die im Gebiet bereits vorhandene Seniorenwohnanlage sowie die unmittelbar benachbarten sozialen und kulturellen Einrichtungen, wie das Gemeindezentrum St. Marien oder das Kulturzentrum Alte Wassermühle, bietet sich für weitere derartige Einrichtungen ein attraktives Umfeld an.

Der nach den bisherigen Festsetzungen bestehende Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss wird auf die erste Bauzeile unmittelbar an der Moorstraße beschränkt. Der rückwärtige Bereich und die Flächen an der Ringstraße sollen dagegen flexibler genutzt werden können. Damit, sowie durch den weiteren Verzicht auf eine öffentliche Erschließung des inneren Gebietes, wird der Spielraum für eine unterschiedliche Bebauung und flexible Gestaltung privater Erschließungsmöglichkeiten deutlich erweitert. Mit dieser Öffnung wird auch eine private Lösung der unterschiedlichen Eigentümerinteressen erleichtert.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde das Plangebiet als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Im Plangebiet befinden sich jedoch keine Nutzungen, die der Zweckbestimmung eines Kerngebietes entsprechen. Es sind zwar gemischte Nutzungen vorhanden, es fehlen jedoch die oben angesprochenen zentralen Einrichtungen. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass sich dieser Bereich zukünftig zu einem Kerngebiet entwickeln wird.

Wie bereits in Kapitel 3.1 beschrieben, sollen zur Belebung dieses Stadtkernquartiers die Nutzungsmöglichkeiten dem tatsächlichen Bedarf entsprechend verbessert und ein größerer Anteil an Wohnnutzungen ermöglicht werden. Neben den Wohn- und gewerblichen Nutzungen soll auch ein Angebot für soziale und kulturelle Einrichtungen geschaffen werden. Das mit der vorliegenden Änderung nun vorgesehene urbane Gebiet (MU) erfüllt diese Zweckbestimmung. Gemäß § 6a BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Für urbane Gebiete kann darüber hinaus insbesondere auch festgesetzt werden, dass an der Straßenseite im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. Auch von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Aufgrund

der zentralen Lage und der funktionalen Bedeutung der Moorstraße als „zentraler Versorgungsbereich“ wird daher festgesetzt, dass im Bereich des Bauteppichs an der Moorstraße bis zur Tiefe von 15 m Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig sind.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO können in urbanen Gebieten Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen bzw. angestrebten Nutzungsstruktur aus Wohnen, Einzelhandel / Dienstleistung und sozialen bzw. kulturellen Einrichtungen sowie wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur katholischen Kirchengemeinde werden Vergnügungsstätten jedoch grundsätzlich ausgeschlossen. Damit sollen einerseits Konflikte zwischen stöempfindlichen Nutzungen und Vergnügungsstätten vermieden und andererseits an der Moorstraße auch „Trading-Down-Effekten“ vorgebeugt werden.

Der Ausschluss betrifft mit dem vorliegenden Plangebiet nur einen kleinen Teilbereich des Stadtkerns. Die Stadt hat bewusst Vergnügungsstätten in anderen Bereichen des Hauptortes weiterhin zugelassen. So ist z.B. im Umfeld des Plangebietes an der Langen Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Spielhalle vorhanden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend den bisherigen Regelungen im ursprünglichen Bebauungsplan und der 1. Änderung wird an der Moorstraße eine mindestens zwei- und höchstens dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Das Mindestmaß von zwei Vollgeschossen dient der Erhaltung der vorhandenen straßenraumbildenden Gebäudestruktur in dieser zum zentralen Versorgungsbereich gehörenden Einkaufsstraße.

Im restlichen Teilbereich des MU1 an der Moorstraße wird keine Mindestzahl, sondern nur der Höchstwert von drei Vollgeschossen festgesetzt, da der straßenraumbildende Aspekt hier kaum noch eine Bedeutung besitzt. Für den weiteren rückwärtigen Bereich und die Flächen an der Ringstraße (MU2) wird die Zahl der Vollgeschosse, wie bisher, auf zwei begrenzt, um eine Anpassung an den südlich der Ringstraße vorhandenen Gebäudebestand bzw. das dort zulässige Maß sicherzustellen.

Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl bleibt im Bereich des MU1, so wie bereits im Rahmen der 1. Änderung vorgesehen, auf den Wert von 1,0 festgesetzt. Damit wird zwar der Orientierungswert der BauNVO für urbane Gebiete von 0,8 überschritten. Die Zielsetzung einer geschlossenen Bebauung zusammen mit der Funktion des Gebietes als zentraler Versorgungsbereich erfordert in diesem Bereich jedoch einen entsprechenden Wert. Zum Ausgleich wird die GRZ im rückwärtigen Bereich d.h. im MU2 auf 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem

Orientierungswert für Mischgebiete und ergibt für das Gesamtgebiet (MU1 + MU2) im Mittel etwa den Orientierungswert für MU-Gebiete.

Die Geschossflächenzahl wird, bezogen auf eine Ausnutzung durch zwei Vollgeschosse, auf die Werte von 2,0 für das MU1 und 1,2 für das MU2 begrenzt. Auch das entspricht dem bisher in den beiden Teilbereichen der 1. Änderung festgesetzten Maß.

Da zur Anrechenbarkeit der Geschossfläche in den Dachgeschossen, soweit es sich nicht um Vollgeschosse handelt, keine Festsetzung getroffen wird, sind diese bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitzurechnen.

Mit diesen Festsetzungen bleibt, zusammen mit der durch die im Plangebiet weiterhin gültigen örtlichen Bauvorschrift zu Gebäudehöhen und zur Dachgestaltung (siehe Kapitel 2.6 dieser Begründung), eine Anpassung der geplanten Bebauung an die umliegende Bebauungsstruktur gewährleistet.

3.4 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien

Moorstraße

Nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist eine grenznahe Bebauung der geschlossenen Bauweise zuzurechnen, wenn trotz der Einhaltung des Grenzabstandes auf dem Nachbargrundstück dies noch nicht zu einem - dem Schutzzweck der Abstandsvorschriften gerecht werdenden - ausreichenden Gebäudeabstand führt¹.

Für die an die Moorstraße angrenzenden Baugrundstücke wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15d einschließlich der 1. Änderung entsprechend eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies soll, zusammen mit der sich überwiegend am derzeitigen Gebäudebestand orientierenden Baulinie und der zwingenden Zweigeschossigkeit, die bereits beschriebene straßenraumbildende Bebauung gewährleisten. Auf eine Baulinie wird lediglich im Bereich des Grundstücks nördlich der Einmündung der Ringstraße in die Moorstraße verzichtet, um hier für bessere Sichtverhältnisse auch ein weiteres Abrücken der Bebauung von der Moorstraße zu ermöglichen.

Ringstraße

An der Ringstraße wird dagegen nur eine Baugrenze festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind, entsprechend dem Ursprungsplan, hier um 3 bis 5 m von der Verkehrsfläche abgerückt. Die nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Straßen dienen bei den erforderlichen Grundstückszufahrten einer Schaffung ausreichender Sichtbeziehungen. Sie dienen gleichzeitig auch der Förderung einer Eingrünung der Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmungen zu sichern, werden in diesem Bereich entlang der Verkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen. Stellplätze bleiben dagegen generell zuläs-

¹ Aus: Große-Suchsdorf, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar, 10. Aufl., § 5, Rn 145

sig. Die trifft auch auf überdachte Stellplätze (Carports) zu, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen.

Die bislang festgesetzte Bauweise wird im MU2 für die jeweiligen Flächen unverändert übernommen. Entsprechend bleibt für den Bereich der Seniorenwohnanlage (Teilbereich 1 der 1. Änderung) eine offene Bauweise und für den übrigen Bereich des MU2 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.5.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehrsflächen

Das Änderungsgebiet grenzt an drei Seiten an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Moorstraße und der Ringstraße über welche die Bebauung erschlossen ist bzw. werden kann. Eine ergänzende oder eine Neubebauung kann ebenfalls direkt über die vorhandenen Straßen erschlossen werden. Die o.g. Straßen haben Anbindung an das weitere örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

An der Moorstraße werden die Grundstücksflächen bis an die Baulinie der ersten Bauzeile als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies entspricht den Regelungen des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene U-förmige innere Erschließung wurde im Wesentlichen bereits im Rahmen der 1. Änderung aufgegeben. Dabei wurde nur im Teilbereich 1 eine private Stichstraße für die Erschließung der Seniorenwohnanlage festgesetzt. Der übrige rückwärtige Bereich sollte durch private Wege erschlossen werden. Dies gilt weiterhin, da nach wie vor hierzu noch kein konkretes Bebauungskonzept vorliegt. Konsequenterweise wird im Rahmen der vorliegenden Planung nun auch auf die Festsetzung des privaten Stichweges der Seniorenwohnanlage verzichtet, da eine private Sicherung als ausreichend erscheint und die Flächen nicht unterschiedlich behandelt werden sollen.

Die Ringstraße ist relativ schmal ausgebaut. Durch die Umstufung von einem Kerngebiet zu einem urbanen Gebiet mit einem stärkeren Anteil an Wohnbebauung, ist gegenüber einer Kerngebietenentwicklung eher mit einer geringeren Verkehrsbelastung zu rechnen. Der Anknüpfungspunkt an die Moorstraße stellt sich dennoch als sehr unübersichtlich dar. Neben dem dargestellten Sichtdreieck wird die Baugrenze an der Moorstraße um 3 m zurückgesetzt, um zumindest im Plangebiet nach Nordosten hin bessere Sichtbeziehungen zu erreichen bzw. zu erhalten.

Anbindung Thüler Straße

Die im Ursprungsplan vorgesehene Anbindung der Ringstraße an die Thüler Straße wird durch die Planung nicht berührt. Das gilt auch für eine schmale Aufweitung der Ringstraße im Bereich der Flurstücke 116/2 und 117/2.

Fußweg und Leitungsrecht

Im östlichen Randbereich, parallel zur Soeste, verläuft von der Ringstraße in nördlicher Richtung eine Gehwegebeziehung von der Ringstraße zur Moorstraße am Gemeindehaus vorbei. Dieser überwiegend außerhalb des Plangebietes liegende Weg wird, soweit er das Plangebiet berührt, wie im Rahmen der 1. Änderung, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Für die Fläche des neben dem Geh- und Radweg vorhandenen Regenwasserkanals wird, entsprechend der 1. Änderung, eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Friesoythe und der Versorgungsträger festgesetzt.

Sichtdreieck

Im Stadtkern von Friesoythe ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h begrenzt. Im Einmündungsbereich der Ringstraße in die Moorstraße werden daher Sichtfelder gemäß RAS06 in einer Größe von 5/30 m dargestellt. Die Sichtdreiecke sind 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).

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt als Teil des Stadtzentrums einen bebauten und technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15d einschließlich seiner 1. Änderung berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert.

Oberflächenwasser

Durch den Bebauungsplan wird gegenüber den bisher bestehenden Festsetzungen der zulässige Versiegelungsgrad nicht verändert. Durch die Planung sind daher keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Soeste (Gew. II. Ordnung)

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Soeste (Gewässer II. Ordnung). Entlang der Soeste ist ein Gewässerrandstreifen von 10,00 m Breite von Bebauung und ein Räumstreifen von 5,00 m Breite (gemessen ab oberer Böschungskante) auch von Einzäunungen, Anpflanzung und Bodenablagerung freizuhalten (§ 6 Nr. 8, 9 und 10 Satzung der Friesoyther Wasseracht).

Im Bereich des Gebäudes Ringstraße 2 der vorhandenen Seniorenwohnanlage, wird der Abstand von 10 m geringfügig unterschritten. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen hier den vorhandenen Gebäudebestand, da der verbleibende Raum für die Gewässerunterhaltung ausreichend ist.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Umwidmung eines Kerngebietes (MK) in ein urbanes Gebiet (MU)

Im Juli 2023 wurde die für die städtebauliche Planung maßgebliche DIN 18005 Schallschutz im Städtebau neu veröffentlicht. Im dabei ebenfalls aktualisierten Beiblatt 1 sind für Gewerbelärm folgende Orientierungswerte angegeben:

Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm (Juli 2023):

Urbane Gebiete: tags 60 dB(A) / nachts 45 dB (A)

Kerngebiete: tags 60 dB(A) / nachts 45 dB (A)

Die für die Anlagengenehmigung maßgebliche TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) wurde am 1. Juni 2017 geändert. Dabei wurden neben den Richtwerten für Mischgebiete und für Kerngebiete auch Richtwerte für urbane Gebiete eingeführt.

Richtwerte der TA-Lärm (Juni 2017):

Urbane Gebiete tags 63 dB(A) / nachts 45 dB(A)

Kern- und Mischgebiete: tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A)

Paradoxerweise haben urbane Gebiete, in denen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe oder größere Vergnügungsstätten wie etwa Discotheken (als Betriebe mit hohem Störpotenzial) allgemein zulässig sind, damit, zumindest in der Tagzeit, ein geringeres Schutzniveau als Kerngebiete. Der Gesetzgeber wollte damit offensichtlich, trotz der Förderung der Wohnnutzung in Innenstädten, auch die Bedingungen für eine gewerbliche Durchmischung erleichtern. Der strengere Schutzanspruch für die Nachtzeit wurde jedoch wie bei Misch- oder Kerngebieten mit 45 dB(A) beibehalten.

Mit der Umwidmung eines Kerngebietes in ein urbanes Gebiet werden flexiblere Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere für Wohnnutzungen, geschaffen. Da Nutzungen in Kerngebieten in der Regel ein höheres Störpotenzial besitzen, ist für Wohnnutzungen im Gebiet oder auch für benachbarte Wohnnutzungen jedoch tatsächlich keine konkrete Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der vorhandenen Konzentration der gewerblichen Nutzungen an der Moorstraße und der gegenwärtig vorhandenen und geplanten ergänzenden Wohnbebauung an der Ringstraße auch für die Tagzeit jedoch keine unzumutbaren Lärmbelastungen zu erwarten. Auch ergänzende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet müssen die, auf der südlichen Seite der Ringstraße in dem allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 an den Wohngebäuden geltenden Richtwerte der TA-Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) berücksichtigen.

Auch wenn durch die Umstufung höhere Immissionsbelastungen im MU-Gebiet hinsichtlich des Gewerbelärms als zumutbar gelten und daher auch hinzunehmen sind, ist aufgrund der bestehenden Nutzungsmischung an der

Moorstraße und der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich eine konkrete Verschärfung der Immissionssituation durch die Umwidmung des MK- in ein MU-Gebiet derzeit nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden bezogen auf die benachbarte Bebauung nur geringfügig geändert, sodass daraus keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4.2 Verkehrslärm (Anlage 3)

Eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärm ist im Plangebiet insbesondere durch die Moorstraße zu erwarten. Dabei sind die Gebäudefassaden, die zur Moorstraße ausgerichtet sind, soweit sie nicht durch andere Gebäude oder Gebäudeteile abgeschirmt sind, besonders belastet. In Anlage 3 wurde daher die zu erwartende Verkehrslärmbelastung bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von Abschirmungswirkungen und Reflektionen ermittelt.

Im Rahmen der 5. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Friesoythe (VEP 2004) wurde für die Moorstraße für das Horizontjahr 2015 mit nordöstlicher als auch der südwestlicher Entlastungsstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von bis zu 13.050 Kfz/Tag prognostiziert (Netzfall 2). Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der Moorstraße 20 km/h. Auf Grundlage dieser Werte ergeben sich folgende Verkehrslärmbelastungen und erforderliche Maßnahmen (siehe Anlage 3).

Das Plangebiet wird als urbanes Gebiet festgesetzt. In der neuen, für die städtebauliche Planung maßgeblichen DIN 18005 Schallschutz im Städtebau wurden im Beiblatt 1 bezogen auf den Verkehrslärm für urbane Gebiete die Orientierungswerte von Mischgebieten übernommen und für Kerngebiete die Orientierungswerte von bisher 65/55 dB um 2 dB auf 63/53 (tags/nachts) reduziert.

Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm (Juli 2023):

Urbane Gebiete: tags 60 dB(A) / nachts 50 dB (A)

Kerngebiete: tags 63 dB(A) / nachts 53 dB (A)

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 4.11.2020) nennt für ein urbanes Gebiet analog zu einem Kern- oder Mischgebiet Immissionsgrenzwerte von 64/54 dB(A) tags/nachts.

Die Bebauung entlang der Moorstraße hält einen Mindestabstand von ca. 9 m zur Fahrbahnmitte der Straße ein. In diesem Abstand betragen die Beurteilungspegel (ohne Abschirmung und Reflektion) 63,7/54,9 dB(A) tags/nachts. An den unmittelbar an der Moorstraße stehenden Gebäudeseiten werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für ein Urbanes Gebiet von 64/54 dB(A) tags/nachts werden tags eingehalten und nachts um ca. 0,9 dB(A) überschritten. Die zum Vergleich herangezogenen neuen Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 60/50 dB tags/nachts werden tags um 3,7 dB nachts um 4,9 dB überschritten.

Da unmittelbar an der Moorstraße aktive Lärmschutzeinrichtungen (Wall oder Wand) städtebaulich nicht möglich sind, werden die erforderlichen passiven Maßnahmen festgesetzt. Der Bereich mit einem Abstand zwischen 9-15 m zur Fahrbahnmitte der Moorstraße ist, unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes, dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 65 bis 70 dB) der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen. Der Bereich mit einem Abstand zwischen 15-29 m zur Fahrbahnmitte der Moorstraße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 60 bis 65 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen.

Für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind die gem. DIN 4109-1 erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Im Einzelfall können bei rechnerischem Nachweis auch geringere Anforderungen getroffen werden.

Für die Außenwohnbereiche an den zur Moorstraße ausgerichteten Gebäudeseiten, sind, aufgrund der dort bestehenden besonderen Verkehrslärmbelastung, besondere Abschirmungsanforderungen vorgesehen (z.B. durch schallmindernde Balkonbrüstung, Wand, Glaswand oder Ähnliches). Ziel dieser Regelung ist, dass die Außenwohnbereiche möglichst an der schallabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden oder wenn dies nicht möglich ist, zumindest der aktuelle Orientierungswert der DIN 18005 Lärm von tags 60 dB(A) nicht durch den Verkehrslärm überschritten wird.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang vollständig als Baugebiet festgesetzten Teil innerhalb des Stadtkerns von Friesoythe 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 versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 1,5 ha großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 15d. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer Grundflächenzahl von 1,0 bzw. 0,6 damit deutlich weniger als 20.000 m². Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben, sodass ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Darüber hinaus wird durch die Planung die zulässige Grundfläche nicht erhöht, sodass durch die Änderung des Bebauungsplanes ohnehin keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden.

Artenschutz

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

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet zum großen Teil bereits bebaut. 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 und Rückbau- oder Abrissarbeiten jedoch 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.

Unmittelbar östlich des Änderungsgebietes befinden sich an der Soeste die Anlagen und Gebäude der historischen Wassermühle. Dieses Baudenkmal wurde bereits bei der in unmittelbarer Nachbarschaft errichteten Seniorenwohnanlage berücksichtigt.

In den Bebauungsplan wird im Übrigen folgender Hinweis allgemeine aufgenommen:

„Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtkern von Friesoythe. Für sämtliche Erdarbeiten ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

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 unverän-

dert 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.

Zudem ist § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten.

6 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs.2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs.2 BauGB an der Planung beteiligt.

Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Dabei wurde gem. § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird sowie der hierfür wesentlichen Gründe und wo sich die Öffentlichkeit über die Auswirkungen unterrichten und sich zur Planung äußern kann.

Satzungsbeschluss

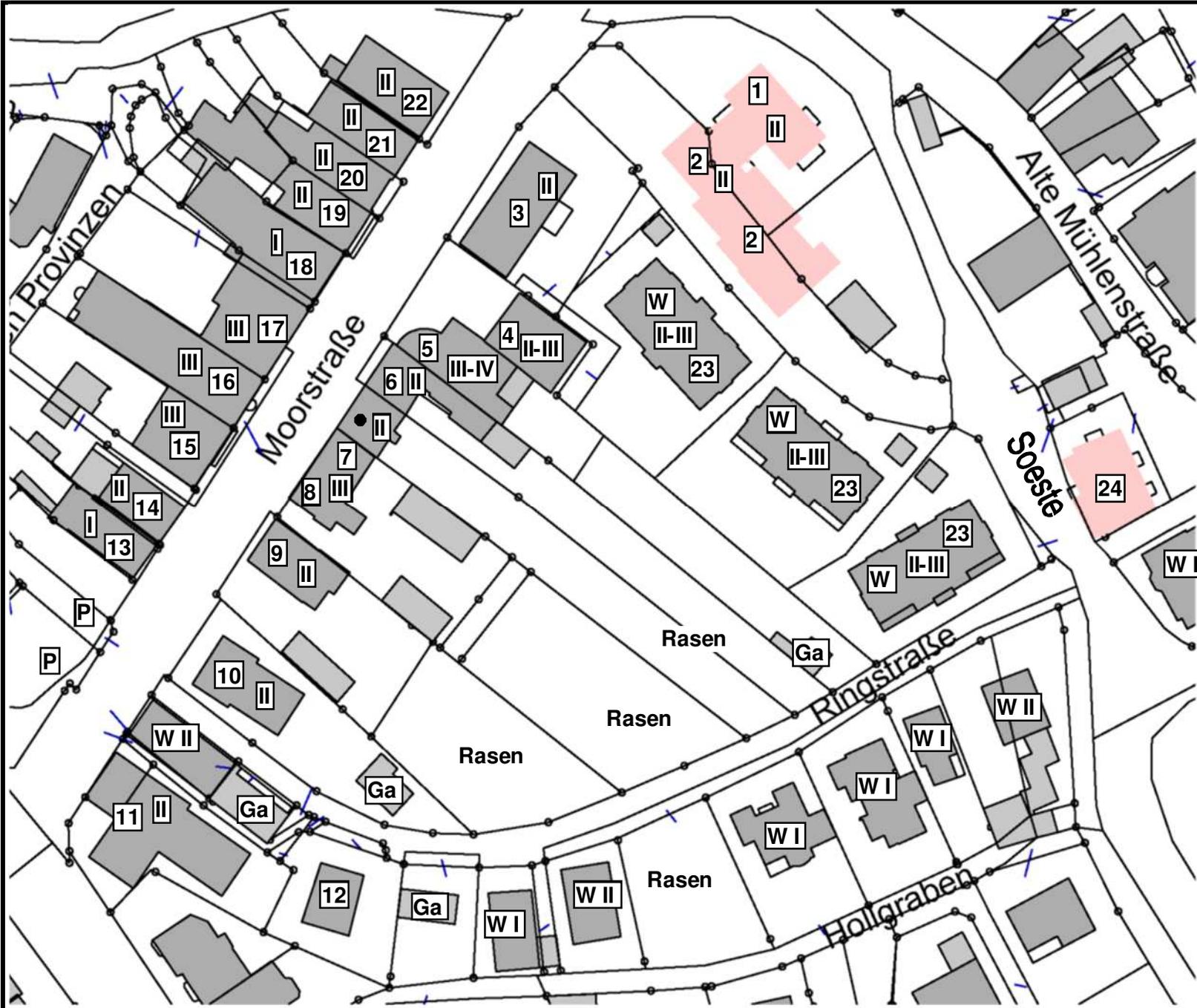
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

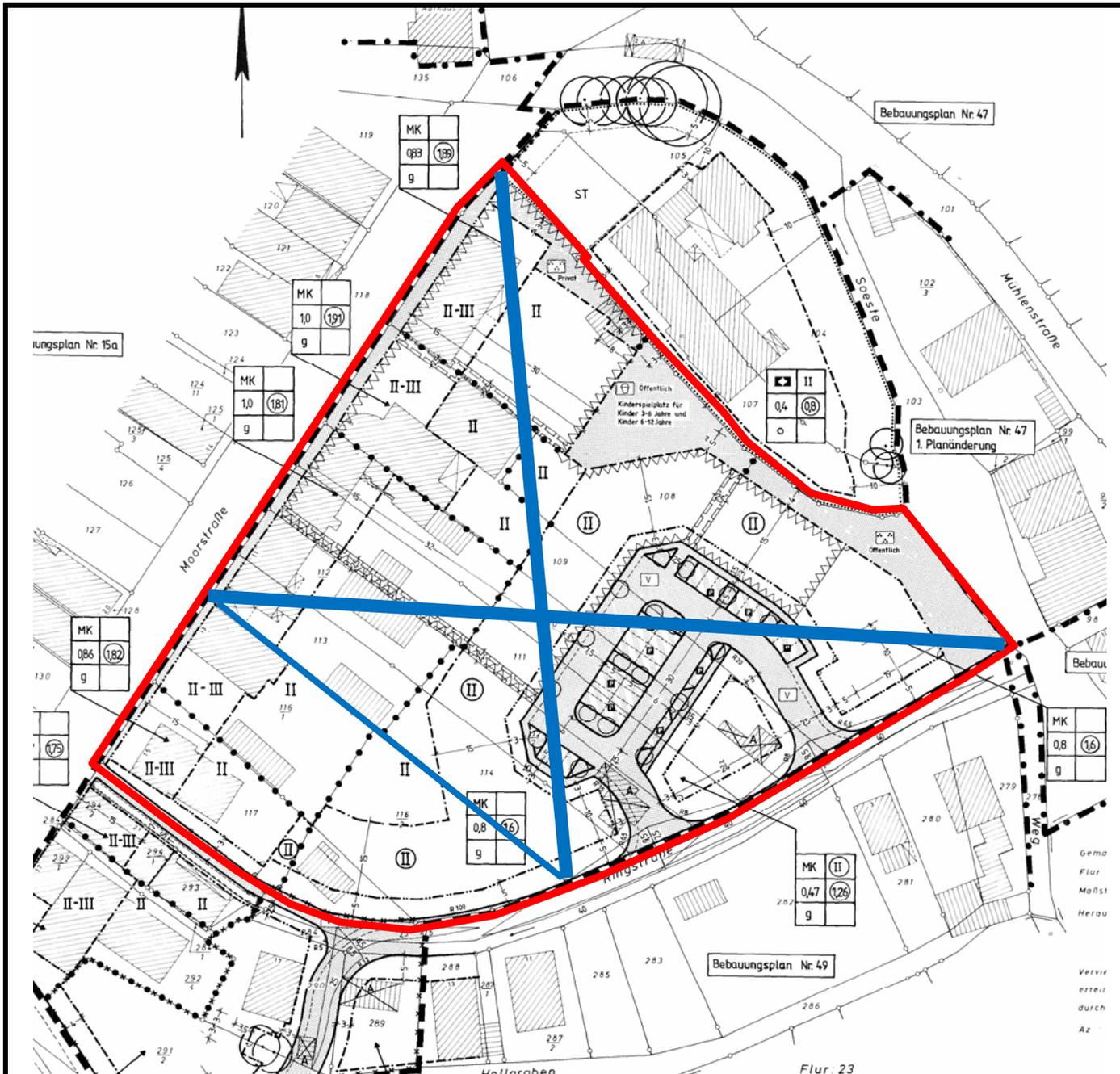
1. Bestehende Nutzungsstruktur
- 2.1 Festsetzungen im Ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15d
- 2.2 Festsetzungen 1. Änderung des B-Planes Nr. 15d - Teilbereich 1
- 2.3 Festsetzungen 1. Änderung des B-Planes Nr. 15d - Teilbereich 2
3. Verkehrslärmermittlung



- 1 Pfarramt
- 2 Bücherei/Gemeindezentrum
- 3 Herrenmoden
- 4 MT-Zeitung
- 5 Bekleidung/Schuhe
- 6 SPD-Bürgerbüro
- 7 Dekoartikel/Geschenkladen
- 8 Reisebüro
- 9 Steuerberater
- 10 Versicherung
- 11 Brautmoden
- 12 Lager
- 13 Sonnenstudio
- 14 Pizzeria
- 15 Versicherung
Studienkreis / Nachhilfe (OG)
- 16 Personalvermittlung/
Erwachsenenbildung
- 17 Textilpflege / VHS
- 18 Fahrräder / Gartentechnik
- 19 EWE
- 20 Elektrohandel
- 21 Bekleidung
- 22 Optiker/Uhren/Schmuck
Physiotherapie (OG)
- 23 Seniorenwohnungen
(Betreutes Wohnen)
- 24 Kulturzentrum Alte Mühle
- Leerstand
- P Parkplatz
- Ga Garagen

In den Obergeschossen (OG)
überwiegend Wohnen

Bestandsaufnahme: 12.1.2023



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15d, 2. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15d
- X Aufgehoben durch 1. Änderung Teilbereich 1 und 2 (siehe Anlage 2.2 und 2.3)

Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 78 und 15c:

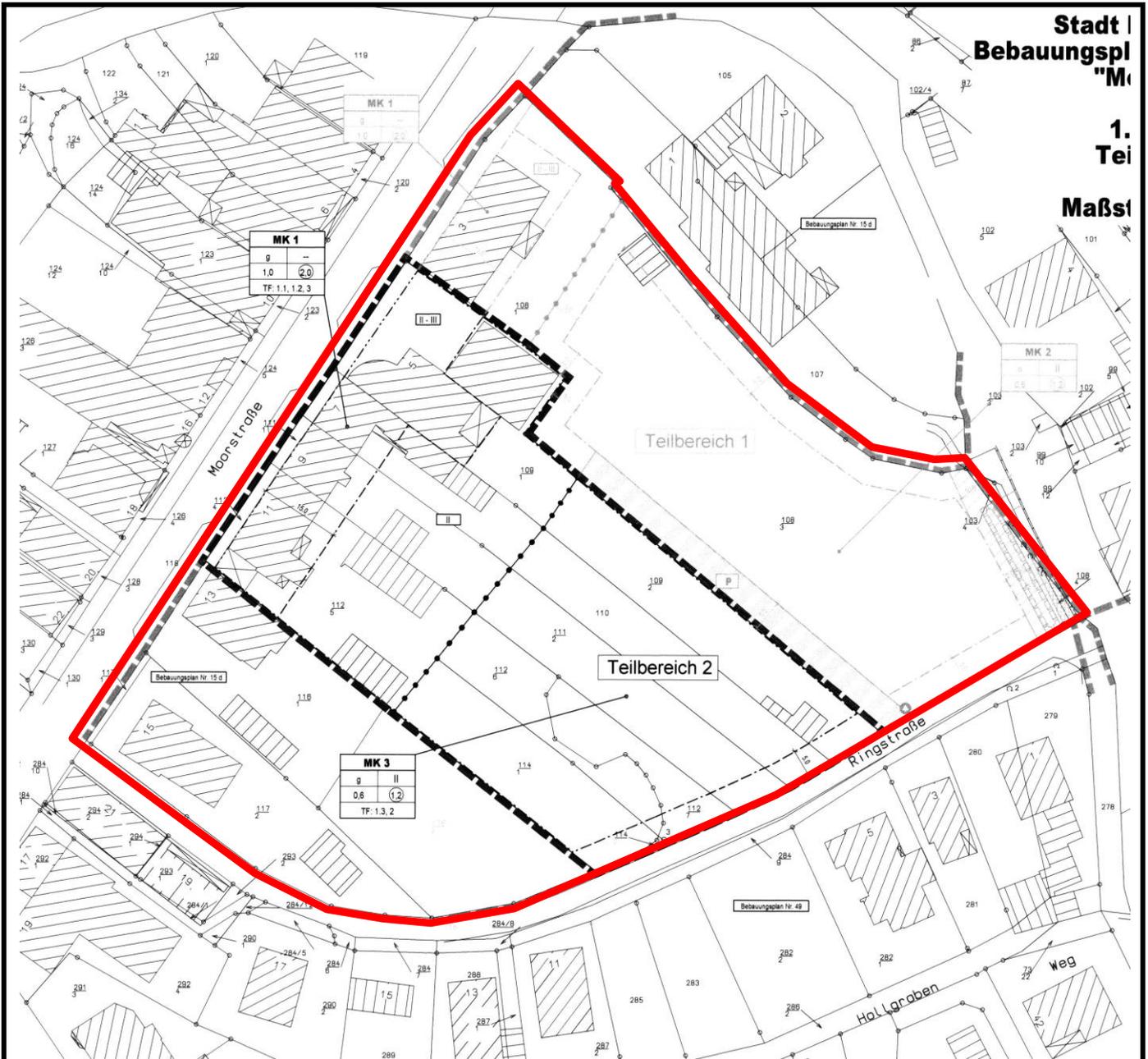
- MK** Kerngebiet
- 0,6** Grundflächenzahl **1,2** Geschossflächenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- II - III** Mindest- und Höchstzahl
- o / g** offene / geschlossene Bauweise
- Verkehrsfläche

Stadt Friesoythe

**Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 15d,
2. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 15d**

- unmaßstäblich -



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15d, 2. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15d, 1. Änderung Teilbereich 2

Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 78 und 15c:

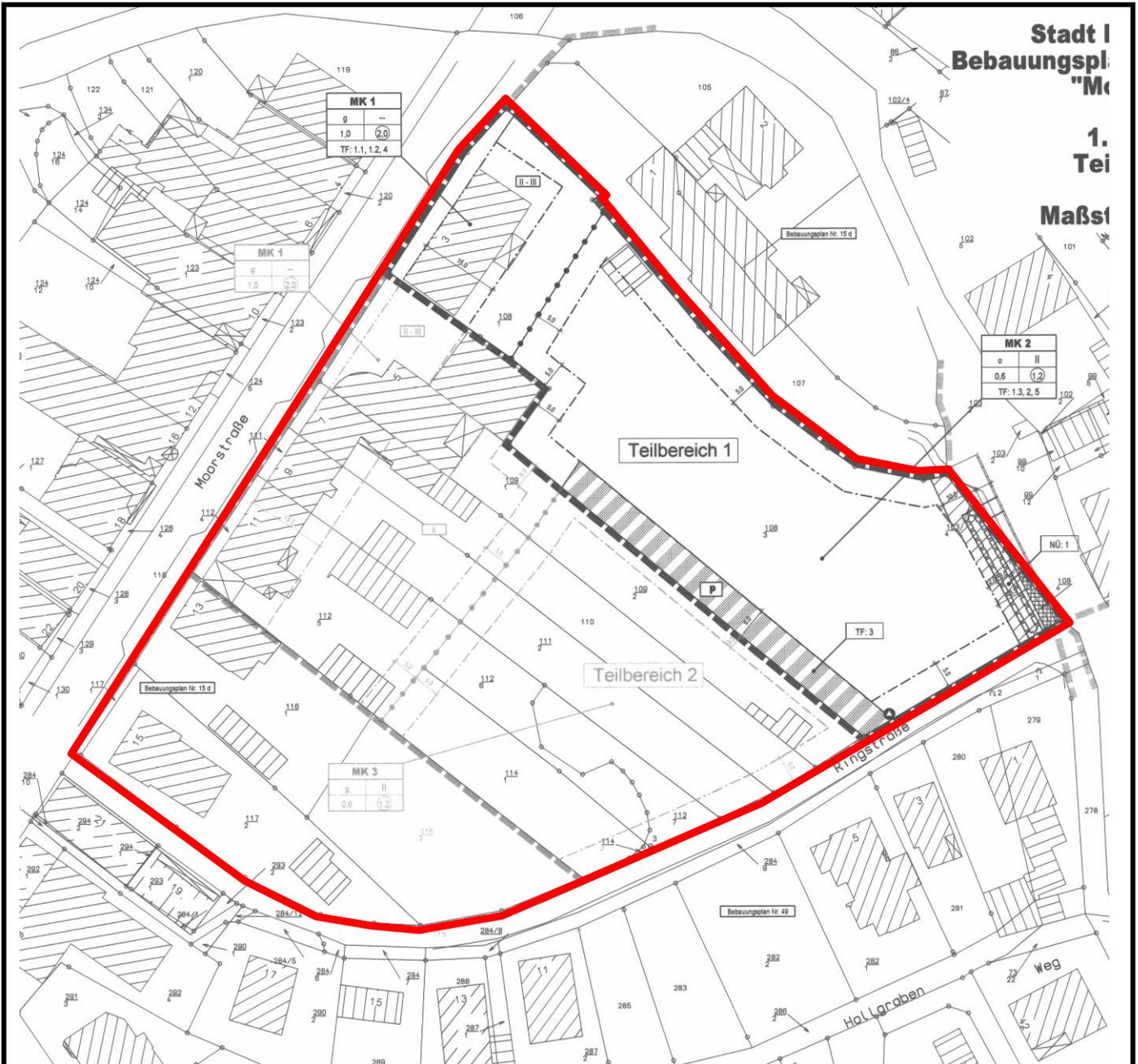
- MK** Kerngebiet
- 0,6** Grundflächenzahl **1,2** Geschossflächenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- II - III** Mindest- und Höchstzahl
- o / g** offene / geschlossene Bauweise

Stadt Friesoythe

Anlage 2.3
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 15d,
 2. Änderung

Bisherige zeichnerische
 Festsetzungen im
 Bebauungsplan Nr. 15d
 1. Änd. Teilbereich 2,

- unmaßstäblich -



Legende:

- █ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15d, 2. Änderung
- █ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15d, 1. Änderung Teilbereich 1

Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 78 und 15c:

- MK** Kerngebiet
- 0,6** Grundflächenzahl **(1,2)** Geschossflächenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- II - III** Mindest- und Höchstzahl
- o / g** offene / geschlossene Bauweise

Stadt Friesoythe

**Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 15d,
2. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 15d
1. Änd. Teilbereich 1,**

- unmaßstäblich -

Verkehrsimmissionen – Moorstraße

Berechnung gemäß RLS 90

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Moorstraße an.

Im Rahmen der 5. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Friesoythe (VEP 2004) wurde für die Moorstraße für das Horizontjahr 2015 mit nordöstlicher als auch der südwestlicher Entlastungsstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von bis zu 13.050 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 Moorstraße 20 km/h. Zur Reduzierung des Lkw-Verkehrs wurden im Innenstadtbereich zudem verkehrslenkende Maßnahmen umgesetzt, welche den Lkw-Verkehr größtenteils auf die Entlastungsstraßen leiten. Für die Moorstraße ist ein Durchfahrtsverbot für Lkw ausgewiesen. Für die Berechnungen wird daher ein Lkw- Anteil von 1 % (Lieferverkehr) 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 Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Diese Baugebietskategorie wurde 2017 neu in die BauNVO aufgenommen. Nach der aktuellen DIN 18005 (Stand: 2023-07) Schallschutz im Städtebau wurden im Beiblatt 1 neue Orientierungswerte für Urbane Gebiete und für Kerngebiete aufgenommen. Sie entsprechen in MU-Gebieten für Verkehrslärm mit 60/50 dB(A) tags/nachts den Orientierungswerten für Mischgebiete.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 4.11.2020) nennt für ein urbanes Gebiet analog zu einem Kern- oder Mischgebiet Immissionsgrenzwerte von 64/54 dB(A) tags/nachts.

Die Bebauung entlang der Moorstraße hält einen Mindestabstand von ca. 9 m zur Fahrbahnmitte der Straße ein.

Moorstraße

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
13050	DTV _{gezählt}	Verkehrsbelastung Prognose 2025 Netzfall 2
13446	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose 2030
20	V _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
20	V _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
9	s _⊥	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,6	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
5	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)
0	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	806,77
L _{Pkw}	27,97
L _{Lkw}	39,36
D	11,39
D _V	-9,15
D _{s⊥}	6,15
D _{BM}	-0,02
L _{m 25,T}	66,71
L _{r 9,T}	63,69

Nachts	
M	107,57
L _{Pkw}	27,97
L _{Lkw}	39,36
D	11,39
D _V	-9,15
D _{s⊥}	6,15
D _{BM}	-0,02
L _{m 25,N}	57,96
L _{r 9,N}	54,94

In einem Abstand von 9 m zur Fahrbahnmitte der Moorstraße werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für ein Urbanes Gebiet von 64/54 dB(A) tags/nachts werden tags eingehalten und nachts um ca. 0,9 dB(A) überschritten. Die zum Vergleich herangezogenen Orientierungswerte für Orientierungswerte von 60/50 dB tags/nachts werden tags um 3,7 dB nachts um 4,9 dB überschritten.

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 Geräuschemissionen 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 (Januar 2018) das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt.

In Bezug auf die Moorstraße liegt der Nachtwert weniger als 10 dB(A) über dem Nachtwert, sodass der Nachtwert maßgeblich ist.

**Maßgeblicher
Außenlärmpegel (MALP):**

+ 3 dB

67,94 dB(A)

Verkehrslämbelastung bei Abstand 9 m:

$L_r 9 \text{ nachts} = 54,94 + 10 = 64,94 \text{ dB(A)}$

Verkehrslämbelastung bei Abstand 15 m:

Nachts	
M	107,57
L_{PKW}	27,97
L_{LKW}	39,36
D	11,39
D_V	-9,15
D_{S,L}	3,88
D_{BM}	-0,69
L_{m,N}	57,96
L_{r,15N}	52,00

+ 3 dB

$L_r 15 \text{ nachts} = 52,0 + 10 = 62,0 \text{ dB(A)}$

65,0 dB(A)

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 9-15 m zur Fahrbahnmitte der Moorstraße 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 29 m:

Nachts	
M	107,57
L_{PKW}	27,97
L_{LKW}	39,36
D	11,39
D_V	-9,15
D_{S⊥}	0,88
D_{BM}	-2,62
L_{m,N}	57,96
L_{r,29N}	47,07

+ 3 dBL_r 29 nachts = 47,07 + 10 = 57,07 dB(A)

60,07 dB(A)

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 15-29 m zur Fahrbahnmitte der Moorstraße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 60 bis 65 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen.