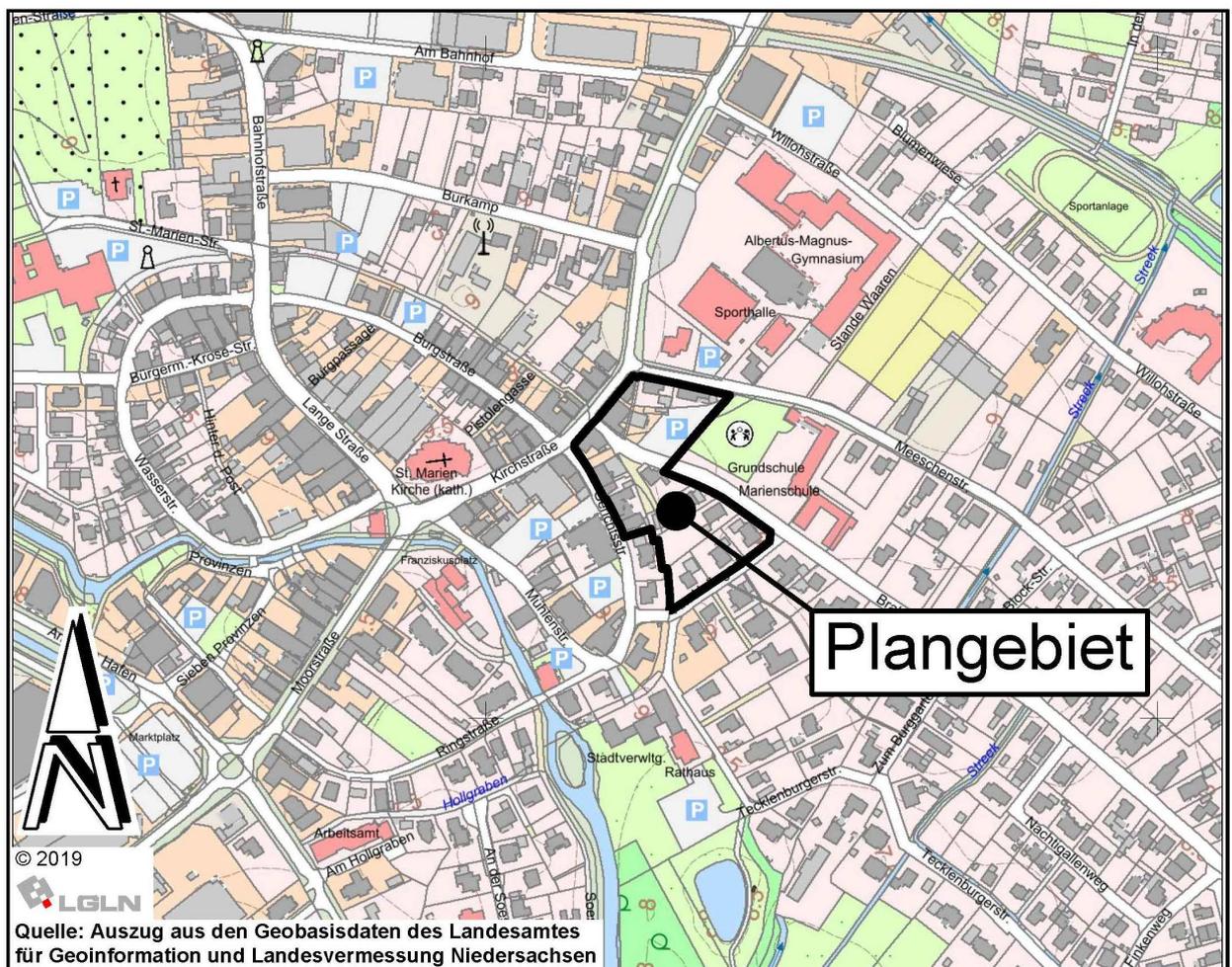




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 47 A
„Zwischen Gerichtsstraße und Brakestraße“
(Ortsteil Friesoythe)
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

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.....	5
2.5 BESTEHENDE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG	6
2.6 DICHTEKONZEPT FÜR DEN KERNORT FRIESOYTHE.....	7
2.7 EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT FRIESOYTHE	7
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	7
3.1 PLANKONZEPT.....	7
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.4 BAUGRENZEN / BAULINIEN, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	10
3.5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	13
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	13
4.2 VERKEHRSLÄRM (ANLAGE 5)	14
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	16
5 HINWEISE.....	17
6 PLANUNGSSTATISTIK.....	18
7 VERFAHREN	18
ANLAGEN.....	19

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 A „Zwischen Gerichtsstraße und Brakestraße“ der Stadt Friesoythe liegt im zentralen Bereich des Hauptortes Friesoythe südöstlich angrenzend zur Kirchstraße. Das Gebiet umfasst Flächen zwischen der Gerichtsstraße im Westen und der Brakestraße bzw. der Meeschenstraße im Nordosten. Im Südosten wird das Gebiet durch die Straße „Am Hellegarten“ begrenzt.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Die westlichen und nordwestlichen Flächen im Plangebiet sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 47 „Rechts der Kirchstraße“ (Rechtskraft 25.08.1989) bzw. dessen 1. Änderung (Rechtskraft 04.08.2000), welche die Flächen angrenzend an die Kirchstraße als Kerngebiet (MK) und entlang der Gerichtsstraße als Mischgebiet (MI) ausweisen (s. Anlage 1).

Die übrigen Flächen sind bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes und als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Sie werden zur bauleitplanerischen Beordnung ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.

Für die Kerngebiete wurde im Bebauungsplan Nr. 47 eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Für die Mischgebiete wurde dagegen die Grundflächenzahl, entsprechend dem zum damaligen Zeitpunkt nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) gültigen Maximalwert, auf 0,4 beschränkt. Damit blieb die vorhandene Bebauung unberücksichtigt, welche aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage z.T. einen deutlich höheren Versiegelungsgrad aufweist.

Mit der 1. Änderung wurden Teile des Mischgebietes überplant und für diese Flächen die GRZ auf Grundlage von § 17 Abs. 2 BauNVO 1990 auf 0,8 und damit deutlich erhöht.

Im Plangebiet besteht die Absicht eines Eigentümers an der Gerichtsstraße eine verdichtete Wohnbebauung zu realisieren. Die Bebauung auf dem Grundstück hält jedoch bereits im Bestand die hier noch gültige GRZ von 0,4 nicht ein. Auch an der Brakestraße soll eine Neubebauung realisiert werden.

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 Kirchstraße als Einkaufsstraße und zentraler Versorgungsbereich nicht geschwächt werden.

Sowohl die bisher bestehende Nutzungsstruktur als auch die geplante Entwicklung entsprechen 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 der westliche Bereich an der Kirchstraße durch Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe geprägt, im übrigen Bereich (bislang Mischgebiet bzw. unbeplanter Innenbereich) überwiegen dagegen Wohnnutzungen. Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für die zukünftige städtebauliche Entwicklung soll zur Sicherung der städtebaulichen Funktion der Kirchstraße sowie zur Ermöglichung einer ergänzen-

den Wohnbebauung daher für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

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 Flächen in einer Größe von ca. 1,2 ha im Stadtkern von Friesoythe. Aufgrund dieser zentralen Lage ist das Plangebiet vollständig von Bebauung umgeben und auch selbst fast 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.

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 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 (Anlage 2)

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist das Plangebiet, mit Ausnahme der das Gebiet querenden Brakestraße, als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Darstellung als gemischte Baufläche setzt sich nach Westen, Nord- und Südwesten fort. Die südöstlich anschließenden Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die östlich und nordöstlich gelegenen Flächen sind mit öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen bebaut (Schulen, Sporthalle). Die Flächen sind entsprechend als Flächen für Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt.

Das Plangebiet soll überwiegend 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.

Der südöstliche Bereich soll, aufgrund der rein wohnbaulichen Nutzung, dagegen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, kann, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher für den südöstlichen Teilbereich entsprechend durch Darstellung einer Wohnbaufläche zu berichtigen (s. Anlagen 2.1 und 2.2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten (Anlagen 1 und 3)

Das Plangebiet befindet sich im zentralen innerstädtischen Bereich von Friesoythe und wird im Nordwesten durch die Kirchstraße, im Südwesten durch die Gerichtsstraße, im Südosten durch die Straße „Am Hellegarten“ und im Nordosten durch die Brake- bzw. Meeschenstraße begrenzt. Es ist im westlichen Bereich durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe geprägt, wobei insbesondere die Gebäude entlang der Kirchstraße im Erdgeschoss jeweils Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe aufweisen. Mit einer Beratungsstelle des Sozialdienstes katholischer Frauen (SKF) e.V. ist

im Plangebiet auch eine Hilfseinrichtung vorhanden. Im nordöstlichen Bereich befindet sich nördlich der Brakestraße eine Stellplatzfläche.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes überwiegen wohnbauliche Nutzungen (siehe Anlage 2).

Nordwestlich und westlich des Plangebietes setzt sich entlang der Kirchstraße und der Gerichtsstraße die gemischte Nutzungsstruktur mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- sowie Wohnnutzungen in überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden fort. Die Bereiche westlich des Plangebietes sind Bestandteil der Bebauungspläne Nr. 15b bzw. Nr. 47, einschließlich der bisherigen Änderungen, welche die Flächen überwiegend als Kerngebiet ausweisen.

Östlich bzw. nordöstlich befinden sich mit der Marienschule (Grundschule), dem Albertus-Magnus-Gymnasium und einer Sporthalle öffentliche Einrichtungen, an die sich rückwärtig, wie auch südöstlich des Plangebietes überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke anschließen. Diese sind Bestandteil der Bebauungspläne Nr. 35 - 1. Änderung, Nr. 60 oder Nr. 213, welche entsprechend der vorhandenen Nutzungen Flächen für den Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung oder Mischgebiet festsetzen bzw. die südöstlich gelegenen Flächen als allgemeines Wohngebiet ausweisen.

2.5 Bestehende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (Anlage 4)

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.

Die Gebäude der 1. Bauzeile entlang der Kirch- und der Gerichtsstraße liegen im Satzungsgebiet. 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 13,0 m. Bei einer dreigeschossigen Bebauung beträgt die Traufhöhe mindestens 9,50 m und höchstens 10,0 m und die Firsthöhe höchstens 15,0 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 für den westlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes anzuwenden.

2.6 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.

2.7 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 insbesondere die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Nachverdichtung der Bauflächen in diesem historischen Stadtkernbereich auch als Beitrag zu dessen Funktionsstärkung. Dabei soll die vorhandene Bauungs- und Nutzungsstruktur, durch Änderungen bei den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, Berücksichtigung finden und für die geplante Bebauung sollen planungsrechtliche Hindernisse beseitigt werden.

Sowohl zur Belebung der Innenstadt als auch zur Deckung des besonderen Wohnbedarfs im Stadtkernbereich erscheint im vorliegenden Bereich eine ergänzende bzw. verdichtende Bebauung sinnvoll. Durch die Entwicklung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) für wesentliche Teile des Plangebietes 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.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Im Bebauungsplan Nr. 47 wurden die Flächen im nordwestlichen Teilbereich angrenzend zur Kirch- bzw. Gerichtsstraße als Kerngebiet gemäß § 7 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.

Weitere Flächen entlang der Gerichtsstraße wurden im Bebauungsplan Nr. 47 als Mischgebiet festgesetzt. Die östlichen und nordöstlichen Flächen sind bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes und werden im westlichen Bereich z.T. gemischt und im südöstlichen Bereich überwiegend wohnbaulich genutzt.

Wie bereits in Kapitel 3.1 beschrieben, sollen zur Belebung dieses Stadtkernquartiers die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet verbessert werden. Neben den Wohn- und gewerblichen Nutzungen soll auch ein Angebot für soziale und kulturelle Einrichtungen geschaffen werden. Das mit der vorliegenden Planung nun für den überwiegenden Teil 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 und das urbane Gebiet weitergehend gegliedert werden (MU 1 und MU 2). Aufgrund der zentralen Lage und der funktionalen Bedeutung der Kirchstraße als Teil des „zentralen Versorgungsbereichs“ wird festgesetzt, dass im Bereich des MU 1 an der Kirchstraße 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 zu den Schulen werden Vergnügungsstätten jedoch grundsätzlich ausgeschlossen. Damit sollen einerseits Konflikte zwischen störepfindlichen Nutzungen und Vergnü-

gungsstätten vermieden und andererseits 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.

Allgemeines Wohngebiet

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Das Gebiet wird entsprechend genutzt und wird damit dem südöstlich angrenzend bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig. Im vorliegenden Fall sollen, aufgrund der Lage und der nur geringen Größe des geplanten Wohngebietes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein.

Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen dagegen bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 47 setzt für die Flächen angrenzend an die Kirchstraße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und, bei einer mindestens zwei- und höchstens dreigeschossigen Bebauung, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 bis 2,2 fest. Das Mindestmaß von zwei Vollgeschossen sollte der Erhaltung der vorhandenen straßenraumbildenden Gebäudestruktur im vorliegenden Bereich dienen.

Für die rückwärtigen Bereiche wurde die GRZ dagegen auf 0,4 begrenzt und die GFZ mit 0,8, bei einer hier vorgegebenen zwingend zweigeschossigen Bebauung, festgesetzt. Wie ausgeführt, werden die GRZ und GFZ jedoch z.T. bereits durch den Bestand nicht eingehalten.

Im Rahmen früherer Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 47 wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) für Teilflächen im Plangebiet sowie für die westlich gelegenen Flächen daher bereits deutlich erhöht und die Ausnutzbarkeit der Grundstücke erheblich verbessert.

Mit der vorliegenden Planung wird für den nördlichen und westlichen Teil des urbanen Gebietes eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt und im gesamten urbanen Gebiet (MU 1 und 2) eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zugelassen.

Hinsichtlich der GRZ wird damit zwar der Orientierungswert der BauNVO für urbane Gebiete von 0,8 überschritten, dies entspricht jedoch teilweise der bisherigen Festsetzung bzw. wird damit dem tatsächlichen Bestand Rechnung getragen. Im Übrigen erfordert die Zielsetzung einer überwiegend geschlossenen Bebauung zusammen mit der Funktion des Gebietes als zentraler Versorgungsbereich bzw. der Lage im zentralen innerstädtischen Bereich einen entsprechenden Wert. Die Geschossflächenzahl wird für diese Teile des urbanen Gebietes ebenfalls einheitlich mit 2,2 festgesetzt.

Zum Ausgleich wird im südöstlichen Teil des MU 2, als Übergangsbereich zum allgemeinen Wohngebiet, die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,5 beschränkt.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und, bei einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung, eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Für den westlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes gilt zudem weiterhin die örtliche Bauvorschrift zu Gebäudehöhen und zur Dachgestaltung (siehe Kapitel 2.5 dieser Begründung). Um auch für die übrigen Flächen die Höhenentwicklung der Bebauung zu begrenzen und eine Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur zu gewährleisten, wird für diese ergänzend die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Diese orientieren sich dabei jeweils am höheren Maßstab der in der selbstständigen Gestaltungssatzung für den Stadtkern in Abhängigkeit von der Geschosshöhe getroffenen Höhenfestsetzungen. Unter Bezugspunkt ist die Fahrbahnachse der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

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.

Unter der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Bei der Bestimmung der Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

3.4 Baugrenzen / Baulinien, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise und Abstandsvorschriften der NBauO

Das Plangebiet ist Teil der ursprünglichen Ortslage und des heutigen Stadtkerns von Friesoythe, welche insbesondere entlang der Kirchstraße und der Gerichtsstraße von noch vorhandenen schmalen Trauf- bzw. Feuergassen geprägt ist, die zur seitlichen Grundstücksgrenze z.T. keinen oder nur einen verringerten Grenzabstand einhalten. Sie halten damit weder die geschlossene

Bauweise noch den gemäß § 5 Abs. 2 NBauO erforderlichen Abstand von $\frac{1}{2}$ H (Höhe des Gebäudes) bzw. mind. 3 m zur Grenze ein.

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.

Im Bebauungsplan Nr. 47 bzw. dessen 1. Änderung wurde für die nordwestlichen und westlichen Teilflächen des Plangebietes daher größtenteils eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Zusammen mit den zu den Straßen festgesetzten Baulinien und der Mindestgeschosszahl sollte damit eine Einfassung des öffentlichen Straßenraumes in diesem Innenstadtbereich sichergestellt werden.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise soll für diese Teilbereiche grundsätzlich weiter bestehen bleiben und wird im nördlichen Bereich zudem nach Osten ausgeweitet. Danach sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

„Bei Eckgrundstücken ist im Regelfall für die Beurteilung einer Grundstücksgrenze als „seitliche“ i.S.d. § 22 Abs. 3 BauNVO die Sichtweise von allen an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen maßgeblich“ (OVG Nds., Urteil vom 16.3.2022 - 1 LB 115/21).

Im vorliegenden Plangebiet hält die vorhandene Bebauung im MU 1 auch zur rückwärtigen Nachbarbebauung (MU 2) z.T. nur verringerte - Grenzabstände ein. Daher wird auch von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch gemacht, wonach vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen vorgesehen werden können. Im MU 1 soll daher, soweit die Gebäude mit Grenzabstand errichtet werden, abweichend von § 5 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ein reduzierter Grenzabstand von $\frac{1}{4}$ H (Höhe des Gebäudes) bzw. mind. 3 m zulässig sein.

Für die östlichen Teilflächen des MU 2 und das allgemeine Wohngebiet (WA) wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Gebäudelänge von bis zu 50 m festgesetzt.

Baugrenzen / Baulinien / überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Kirchstraße und der Gerichtsstraße sowie in Teilen entlang der Brakestraße wurden die Bauteppiche straßenseitig bereits bislang durch Baulinien, auf die gebaut werden muss, eindeutig begrenzt. Die Bebauung grenzt in diesen Bereichen größtenteils an die Straßenverkehrsflächen an. Eine straßenraumbildende Bebauung soll hier auch zukünftig durch Baulinien, welche gleichzeitig der Straßenbegrenzungslinie entsprechen, gewährleistet bleiben.

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

Um im Bereich der Baulinien jedoch einen gewissen Spielraum zu ermöglichen ohne die grundsätzliche Zielsetzung (Raumbildung) zu gefährden, wird ein Zurücktreten von der Baulinie bis zu einem Abstand von 1,5 m zugelassen.

In den übrigen Bereichen wird der Bauteppich durch Baugrenzen definiert. Diese werden größtenteils einheitlich mit einem Abstand von 3 m bzw. 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen und soll gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten gewährleisten. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen. Stellplätze bleiben dagegen generell zulässig (s.a. Kap. 3.5.1).

3.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.5.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird im zentralen Bereich von der Brakestraße durchquert und grenzt im Übrigen fast vollständig an vorhandene Straßenverkehrsflächen an (Kirch-, Meeschen-, Gerichtsstraße, Straße „Am Hellegarten“), über welche die Bebauung erschlossen ist bzw. werden kann. Die o.g. Straßen haben Anbindung an das weitere örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Sichtdreieck

Auf der Kirchstraße ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h begrenzt und die Straßenverkehrsfläche als Mischfläche ausgebildet. In den Einmündungsbereichen der Meeschen-, Brake- und Gerichtstraße in die Kirchstraße werden daher Sichtfelder gemäß RASSt06 in einer Größe von 3/30 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).

Stellplatzfläche

Nördlich angrenzend zur Brakestraße wird das Flurstück Nr. 105/5 als Stellplatzfläche genutzt. Die Fläche soll auch weiterhin in dieser Funktion erhalten bleiben und wird daher konkret als Stellplatzfläche gesichert. Die weitere Errichtung von Stellplätzen soll damit jedoch nicht unterbunden werden. Im Bebauungsplan wird daher durch Text eindeutig geregelt, dass Stellplätze, außer auf der durch Festsetzung gesicherten Fläche, auch auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt als Teil des Stadtzentrums einen bebauten und technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Soweit die Flächen Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 47 bzw. der 1. Änderung ist, wurden die Belange

der Ver- und Entsorgung im Rahmen dieser Planungen berücksichtigt. Im Übrigen dürfte für eine ergänzende Bebauung ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich sein.

Oberflächenwasser

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

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist, wie die umliegende Bebauung, an die Regenwasserkanalisation der Stadt angeschlossen. Diese Regelung soll auch für eine ergänzende Bebauung Anwendung finden. Bei baulichen Maßnahmen erforderliche Einleitgenehmigungen sind daher bei der Stadt einzuholen.

Im Übrigen sind für wasserwirtschaftliche Maßnahmen die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Umwidmung eines Kern- bzw. Mischgebietes (MK bzw. MI) 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)

Kern-/Mischgebiete: 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 Innenstäd-

ten, 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 Kern- bzw. Mischgebietes 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 im westlichen Bereich, insbesondere an der Kirchstraße, und der im übrigen Bereich überwiegend vorhandenen Wohnbebauung auch für die Tagzeit jedoch keine unzumutbaren Lärmbelastungen zu erwarten. Ergänzende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet müssen die im geplanten allgemeinen Wohngebiet 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 im westlichen Bereich und der auch im übrigen Gebiet im Wesentlichen bestehenden Bebauung konkrete Verschärfung der Immissionssituation durch die Umwidmung des MK- bzw. MI-Gebietes in ein MU-Gebiet derzeit nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden bezogen auf die benachbarte Bebauung nur geringfügig geändert und für die bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen daran angepasst, sodass daraus keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4.2 Verkehrslärm (Anlage 5)

Eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärm ist im Plangebiet insbesondere durch die Kirchstraße zu erwarten. Dabei sind die Gebäudefassaden, die zur Kirchstraße ausgerichtet sind, soweit sie nicht durch andere Gebäude oder Gebäudeteile abgeschirmt sind, besonders belastet. In Anlage 4 wurde daher die zu erwartende Verkehrslärmbelastung bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von Abschirmungswirkungen und Reflektionen ermittelt.

Im Rahmen der Planungen zum Münsterlandring als dritten, südwestlichen Abschnitt der Entlastungsstraßen der Stadt Friesoythe wurde 2020 durch das Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm (IRS) GbR, Varel, die zu erwartende Verkehrsentwicklung im Stadtgebiet geprüft und dabei in Teilbereichen Verkehrszählungen durchgeführt. Für den Innenstadtbereich konnte auf Zählungen aus dem Jahr 2016 (SHP Ingenieure) zurückgegriffen werden, welche im Zuge der Verkehrsberuhigung im Stadtzentrum durchgeführt und hochgerechnet wurden. Für die Kirchstraße ergaben die Analysen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 11.500 Kfz/Tag.

Der Münsterlandring wurde bereits umgesetzt. Für die Kirchstraße wird durch die Umverteilung der Verkehrsströme eine Reduzierung um ca. 550 Kfz/Tag prognostiziert.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der Kirchstraße 20 km/h. Zur Reduzierung des Lkw-Verkehrs wurden im Innenstadtbereich zudem verkehrlenkende Maßnahmen umgesetzt, welche den Lkw-Verkehr größtenteils auf die Entlastungsstraßen leiten. Für die Kirchstraße ist ein Durchfahrtsverbot für Lkw ausgewiesen. Für die Berechnungen wird daher ein Lkw- Anteil von 1 % (Lieferverkehr) angenommen.

Das Bundesverkehrsministerium geht 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 11.625 Kfz/Tag, s, Anlage 4).

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 / Mischgebiete: 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 Kirchstraße grenzt unmittelbar an die Straßenparzelle an und hält einen Mindestabstand von ca. 6 m zur Fahrbahnmitte der Straße ein. In diesem Abstand betragen die Beurteilungspegel (ohne Abschirmung und Reflektion) 64,9 / 56,1 dB(A) tags/nachts. An den unmittelbar an der Kirchstraße stehenden Gebäudeseiten werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für ein Urbanes Gebiet von 64/54 dB(A) tags/nachts werden somit um ca. 0,9 / 2,1 dB(A) tags/nachts überschritten. Die zum Vergleich herangezogenen neuen Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 60/50 dB tags/nachts werden tags um 4,9 dB nachts um 6,1 dB überschritten.

Da unmittelbar an der Kirchstraße aktive Lärmschutzeinrichtungen (Wall oder Wand) städtebaulich nicht möglich sind, werden die erforderlichen passiven Maßnahmen festgesetzt. Der Bereich mit einem Abstand zwischen 6-13 m zur Fahrbahnmitte der Kirchstraße 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 13-26 m zur Fahrbahnmitte der Kirchstraße 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 Kirchstraße ausgerichteten Gebäude-seiten, 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 ist Teil des Stadtkerns von Friesoythe und teilweise bereits bislang als Baugebiet festgesetzt und im Übrigen fast vollständig bebaut.

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 Flächen in einer Größe von ca. 1,2 ha im Stadtkern von Friesoythe. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer Grundflächenzahl von 1,0 bzw. 0,6 oder 0,4 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.

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 und hohem Versiegelungsgrad der Flächen 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.

Mit den Gebäuden Kirchstraße Nr. 13 („Werkhaus Pancratz“) und Meeschenstraße 1 (ehem. Polizei, heute Teil des Albertus-Magnus-Gymnasiums) befinden sich jedoch nördlich und westlich im Umfeld des Plangebietes zwei Baudenkmäler. Für Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmälern sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Sie sind so zu erstellen, dass das Erscheinungsbild der Baudenkmäler nicht beeinträchtigt wird. Neubauvorhaben in der Umgebung von Baudenkmälern sind daher mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg abzustimmen.

In den Bebauungsplan wird im Übrigen folgender Hinweis allgemein aufgenommen:

„Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtkern von Friesoythe. Für sämtliche Erdarbeiten ist im Vorfeld 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 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). Mit einer zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Änderung gibt es eine Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent vor. 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 Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Urbanes Gebiet	8.818 qm	73,4 %
Allgemeines Wohngebiet	2.480 qm	20,6 %
Straßenverkehrsfläche	715 qm	6,0 %
Plangebiet	12.013 qm	100 %

7 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 und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis im Internet veröffentlicht und gleichzeitig im Rathaus der Stadt Friesoythe öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

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

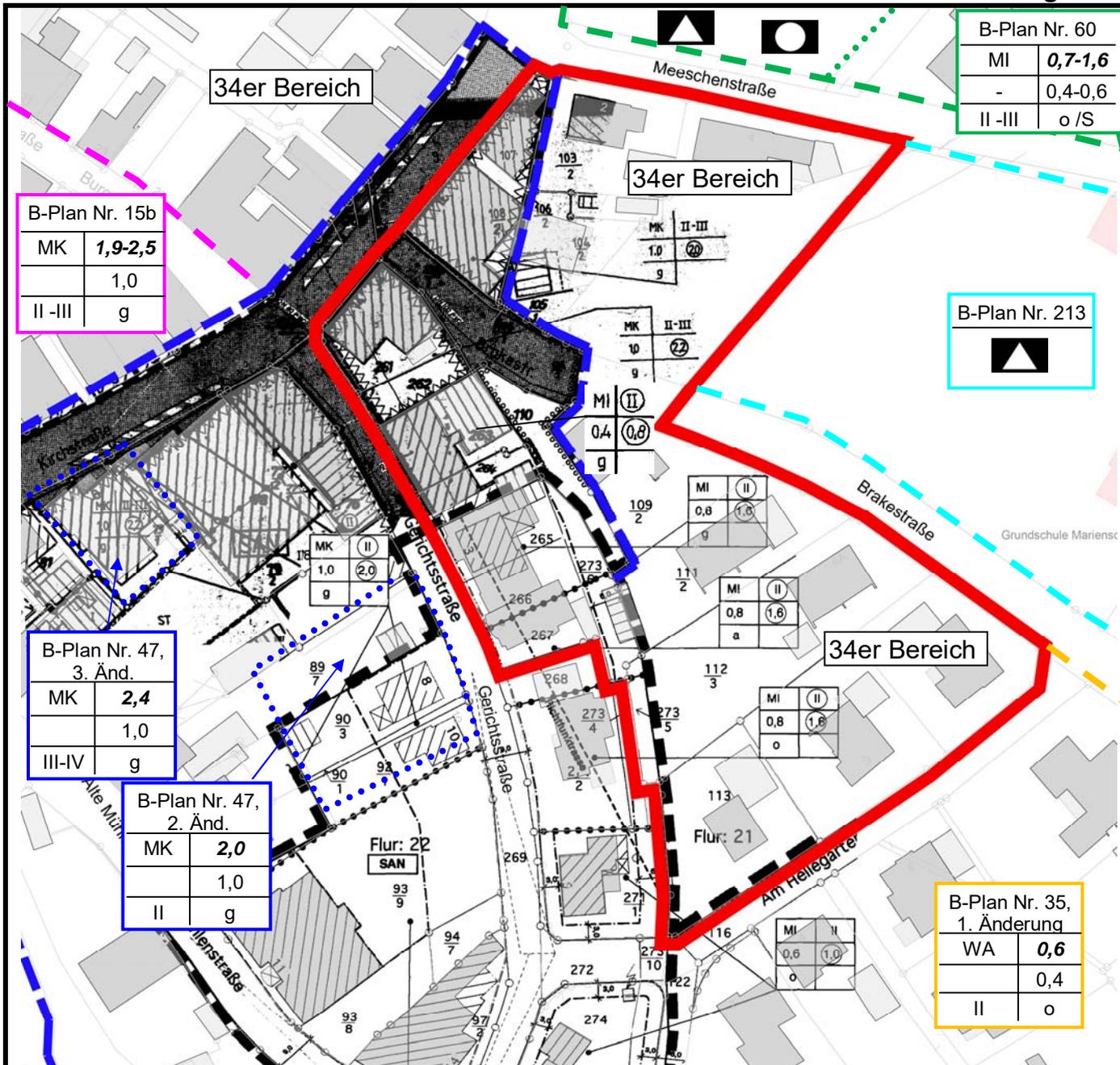
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 47 bzw. 47.1 (1. Änderung)
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 16. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Bestehende Nutzungsstruktur
4. „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Stadt Friesoythe“ vom 28.09.1988
5. Verkehrslärmermittlung



B-Plan Nr. 60	
MI	0,7-1,6
-	0,4-0,6
II-III	o/S

B-Plan Nr. 15b	
MK	1,9-2,5
	1,0
II-III	g

B-Plan Nr. 213	
▲	

B-Plan Nr. 47, 3. Änd.	
MK	2,4
	1,0
III-IV	g

B-Plan Nr. 47, 2. Änd.	
MK	2,0
	1,0
II	g

B-Plan Nr. 35, 1. Änderung	
WA	0,6
	0,4
II	o

Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 47A
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 47.1 (1.Änderung)
- - - Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 47+ 2./3. Änd.
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15b
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 35, 1. Änd.
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 60
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 213

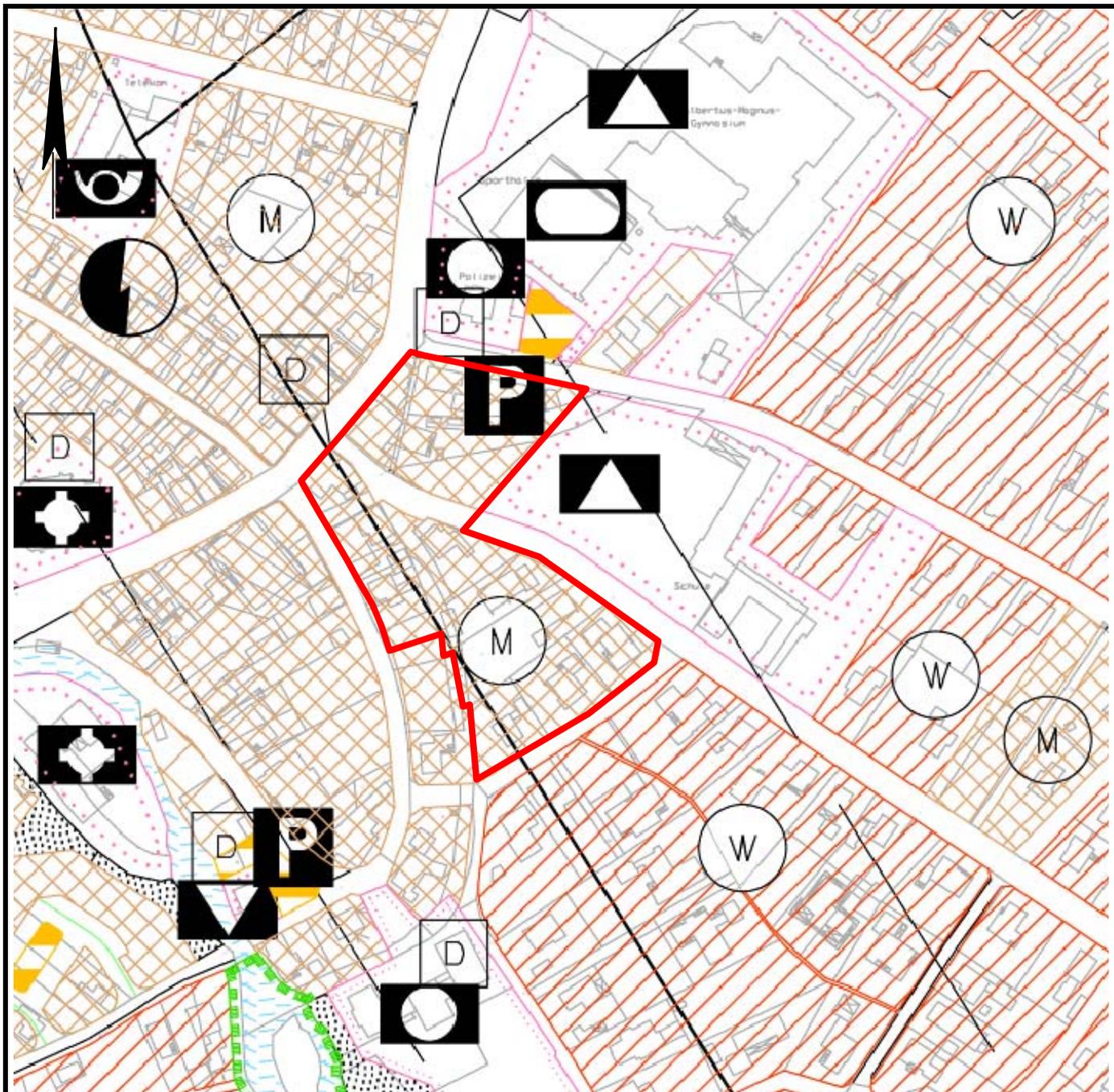
Festsetzungen in den Bebauungsplänen:

- MK Kerngebiet
- MI Mischgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für Gemeinbedarf:
- ▲ Schule
- Öffentliche Verwaltung
- 0,8/1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,9(2,0) Geschossflächenzahl (GFZ)
- II / III Zahl der Vollgeschosse
- o / g offene / geschlossene Bauweise
- II Geschosszahl zwingend
- a abweichende Bauweise (seitliche Grenzbebauung und Gebäude über 50 m zulässig)
- S Sonderbauweise (Gebäuelängen bis 120 m zulässig)
- • — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Straßenverkehrsfläche

Stadt Friesoythe

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 47 A**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen und
angrenzende
Bebauungspläne
- unmaßstäblich -**



Legende:

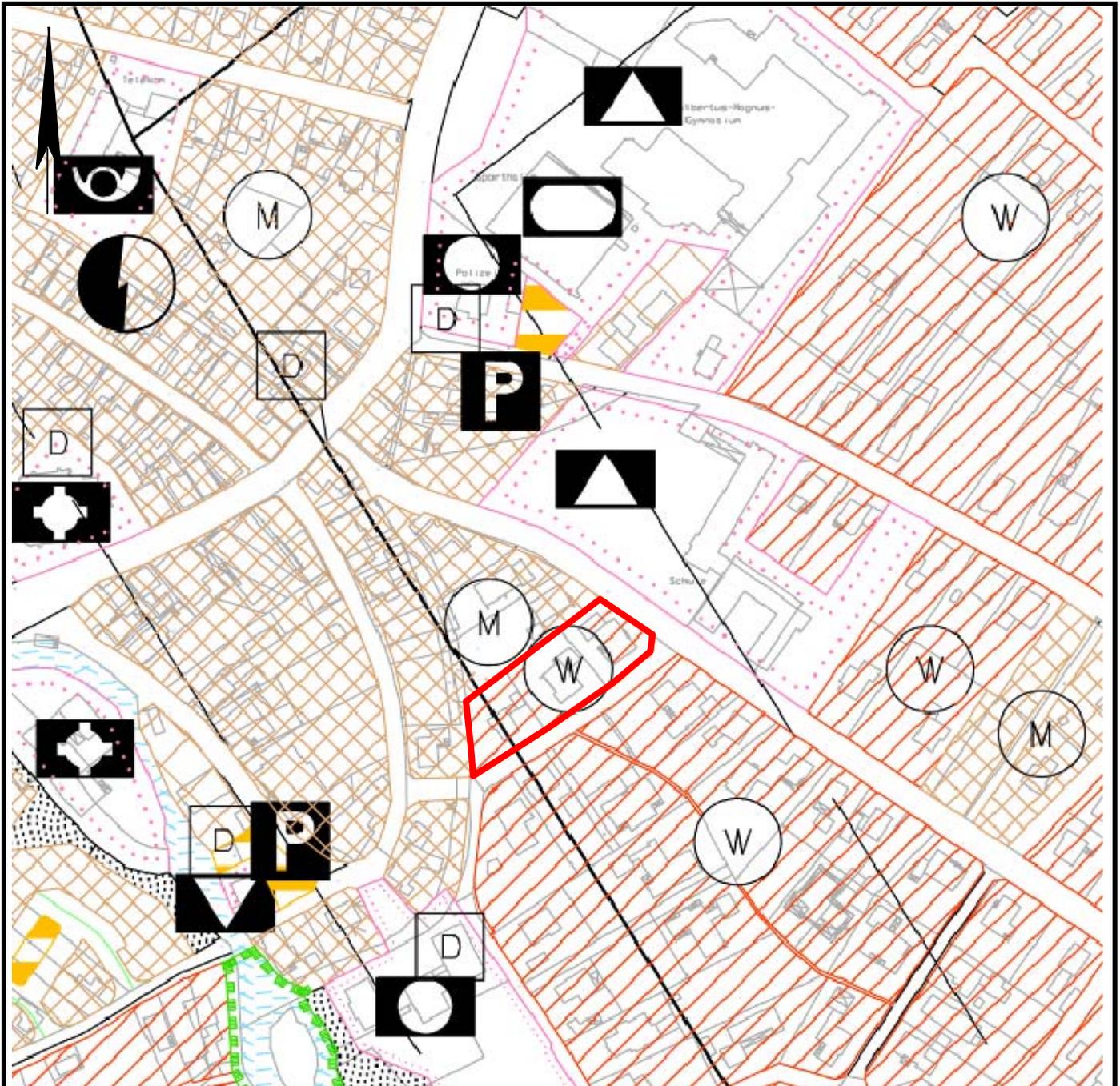
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 47 A
-  M Gemischte Baufläche
-  W Wohnbauflächen
-  Flächen für Gemeinbedarf
-  Schule
-  Öffentl. Verwaltung
-  Kirche
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
-  Einzelanlagen (unbewegliches Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Ruhender Verkehr (Parkplatz)
-  Richtfunktrasse

Stadt Friesoythe

**Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 47A**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

- unmaßstäblich -



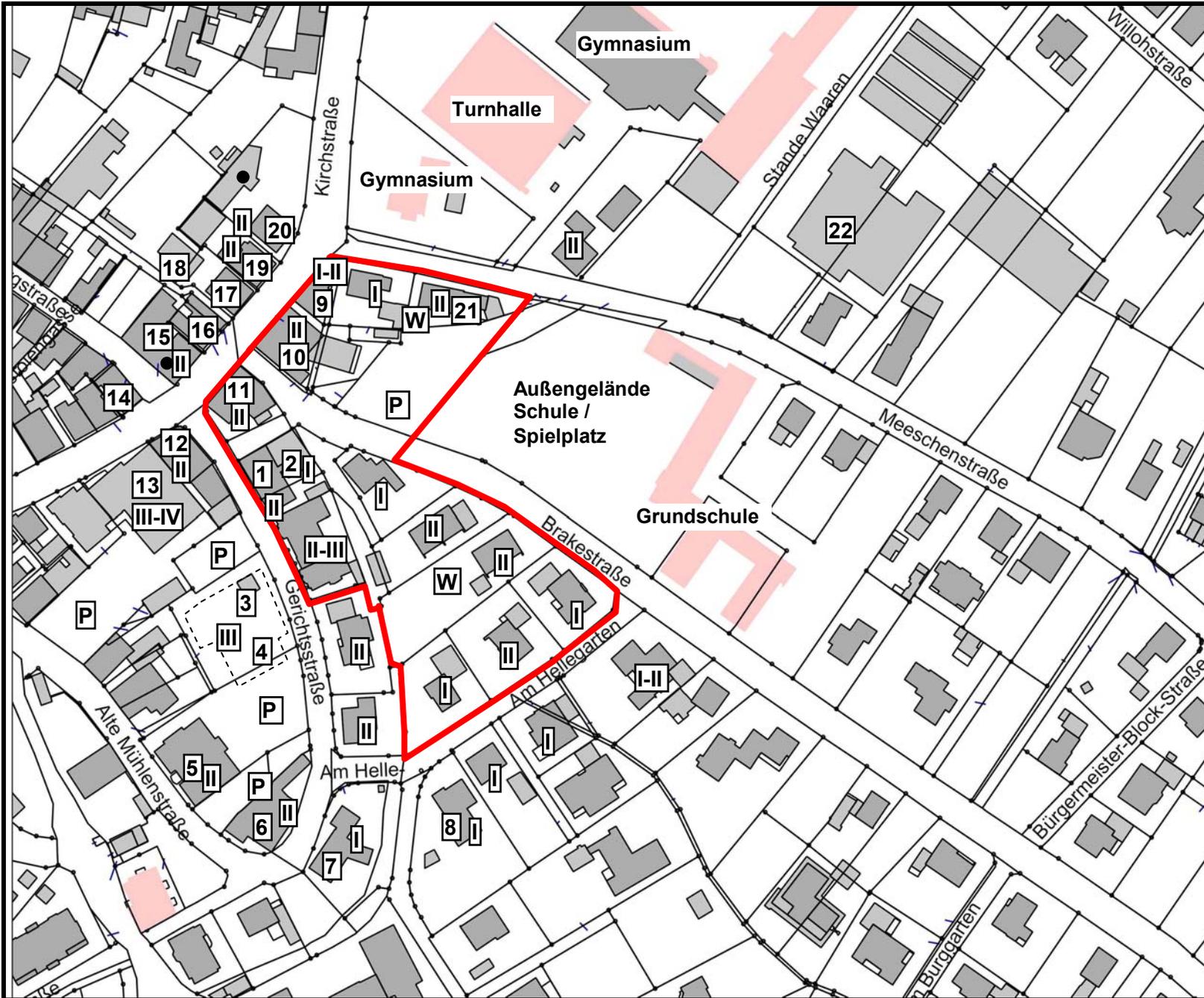
Legende:

- ▬ Geplante 18. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- M M Gemischte Baufläche
- W W Wohnbauflächen
- Flächen für Gemeinbedarf
- ▲ Schule
- Öffentl. Verwaltung
- ✦ Kirche
- ◻ Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
- D Einzelanlagen (unbewegliches Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- P Ruhender Verkehr (Parkplatz)
- Richtfunktrasse

Stadt Friesoythe

**Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 47A**

**Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
(18. Berichtigung)
- unmaßstäblich -**



- 1 SKF-Beratungsstelle
- 2 SKF Soziales Kaufhaus
- 3 AOK-Versicherung
- 4 Ärztehaus
- 5 Notar, Vermessungsingenieur
- 6 Gastronomie
- 7 Rechtsanwälte (Advokatenhaus)
- 8 Zahnarzt
- 9 Gastronomie
- 10 Versicherung, Baufinanzierung
- 11 Friseur, CDU-Bürgerbüro
- 12 Bäckerei
- 13 Bank
- 14 Handyreparatur
- 15 zukünftig Bildungswerk (Sanierung)
- 16 Taxi, Finanzberatung
- 17 Werkhaus Pancratz (Kunsthandwerk)
- 18 Schmiede
- 19 Dekoartikel/Geschenkeladen
- 20 Barbershop
- 21 Musikschule
- 22 Getränkemarkt

- W** Wohngebäude mit Geschossigkeit
- Leerstand
- P** Parkplatz

In den Obergeschossen (OG)
überwiegend Wohnen

Bestandsaufnahme: 06.07.2023

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Stadt Friesoythe

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nieders. Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. Seite 259), zuletzt geändert durch das 5. Gesetz zur Änderung der NBauO vom 11.04.1986 (Nds. GVBl. S. 103), und der §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am 28.09.1988 folgende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Übersichtsplan (Maßstab 1 : 2 000), der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet.

§ 2

Traufhöhen

Die Traufhöhen, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, dürfen bei zweigeschossiger Bauweise das Maß von 7,00 m und bei dreigeschossiger Bauweise das Maß von 10,00 m nicht überschreiten, sie müssen jedoch bei zweigeschossiger Bauweise mindestens 6,50 m und bei dreigeschossiger Bauweise mindestens 9,50 m betragen.

§ 3

Firsthöhen

Die Firsthöhe der Gebäude darf bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 13,00 m und bei dreigeschossiger Bauweise höchstens 15,00 m, gemessen von der an der straßenseitigen Grundstücksgrenze vorhandenen Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, betragen.

§ 4

Dachform

Sämtliche Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in

gläubigt, daß
diese Abschrift / diese Fotokopie
mit dem Original übereinstimmt.
Friesoythe, den 05. April 1989

Der Stadtdirektor

J. A. Ahlers

einer Bautiefe von mindestens 15 m ab den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen mit Sattel- bzw. Walmdach zu versehen.

§ 5

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 der Nieders. Bauordnung, wer eine Maßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

§ 6

Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems in Kraft.

Friesoythe, den 28.09.1988

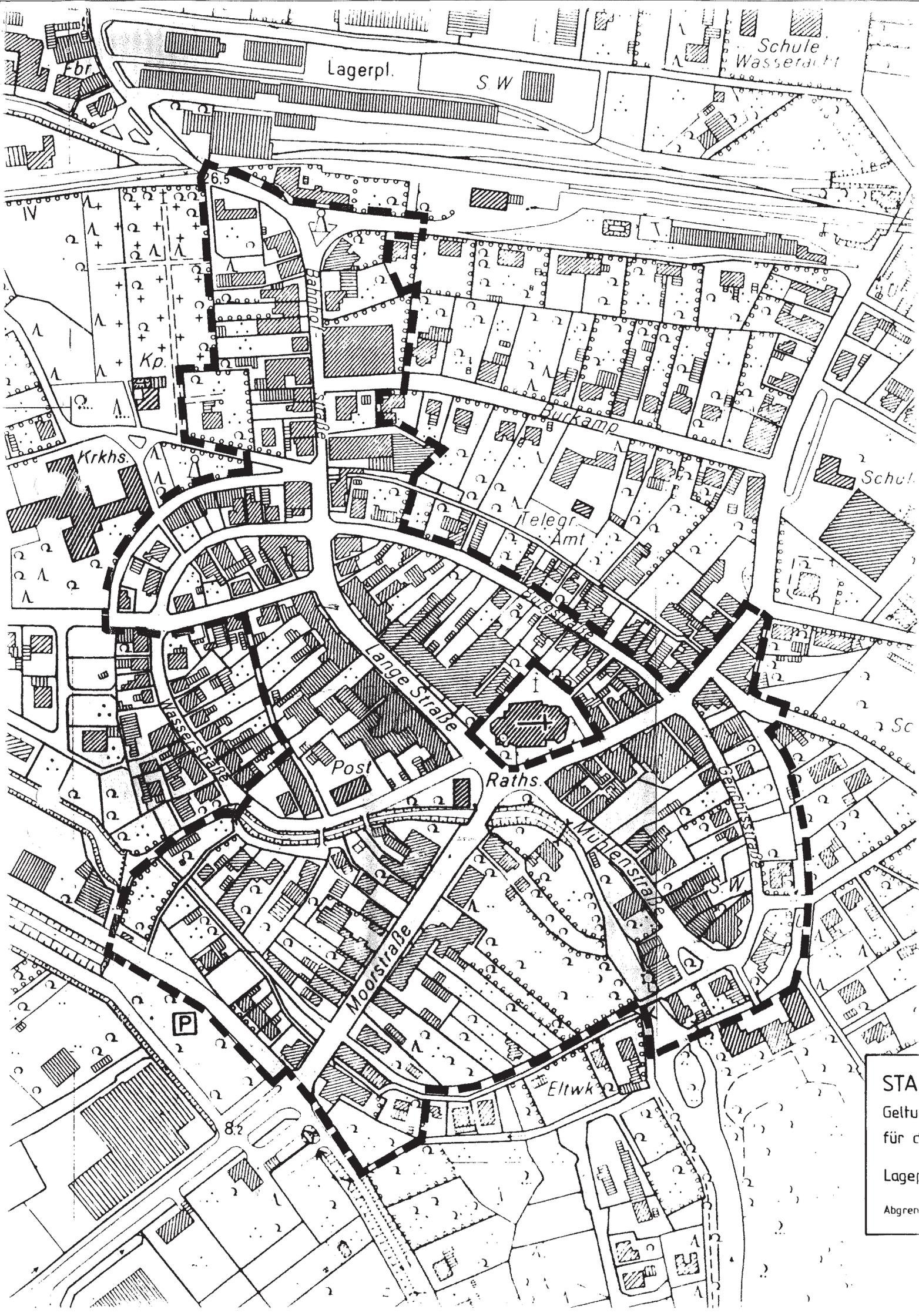
STADT FRIESOYTHE

L.S.

.....
Niehaus
(Bürgermeister)

.....
Habrock
(Stadtdirektor)

31. März 1989
rechtsverbindlich



STA
Geltu
für d
Lager
Abgren

B e g r ü n d u n g

zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung des Innenstadtbereiches der Stadt Friesoythe

Gemäß § 56 der Nieders. Bauordnung i.d.F. vom 6.6.86 (Nds. GVBl. S.157)
können die Gemeinden

um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu behalten oder hervorzuheben, auch über die Anforderungen des § 1 Abs. 3 und des § 49 der Nieders. Bauordnung hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes

1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, namentlich für die Gebäude- und Geschoßhöhe, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Form und Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,
2. besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen,
3. die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedigungen sowie die Einfriedigung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,
4. die Verwendung von Einzelantennen und Freileitungen beschränken oder ausschließen, die Verwendung von Freileitungen jedoch nur, soweit sie unter wirtschaftlich zumutbarem Aufwand durch andere Anlagen ersetzt werden können,

5. besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen, namentlich der in § 2 Abs. 1 Nr. 5 - 9 genannten Anlagen stellen,
6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere Vorgärten vorschreiben.

Eine derartige örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 97 der Nieders. Bauordnung als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gelten einschl. der Vorschriften über die Folgen von Verfahrensmängeln entsprechend. § 6 Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes sind nicht anzuwenden. Anforderungen in örtlichen Bauvorschriften können auch in zeichnerischer Form dargestellt werden.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf den Bereich des engeren Stadtkernes von Friesoythe.

Vom Grundriß her verfügt die Stadt Friesoythe über das Erscheinungsbild einer mittelalterlichen Stadt. Im 2. Weltkrieg wurde der Innenstadtbereich von Friesoythe nahezu zu ca. 90 % zerstört.

Der Wiederaufbau der Stadt Friesoythe vollzog sich in den 50-iger Jahren auf der Grundlage des vorgegebenen mittelalterlichen Stadtgrundrisses.

Die örtliche Bauvorschrift für den Innenstadtbereich hat zum Ziel, die Harmonie dieser in den 50-iger Jahren unter Zugrundelegung des mittelalterlichen Stadtgrundrisses erstellten Gebäudesubstanz zu wahren.

Ausgangspunkt der Überlegungen der Stadt Friesoythe für den Erlaß dieser örtlichen Bauvorschrift waren die Stellungnahmen der Denkmalschutzbehörden in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Überarbeitung bzw. Neuaufstellung von Bebau-

ungsplänen des Innenstadtbereiches.

In einem sog. Behordengespräch vom 16.01.1986 waren sich die bei der Bezirksregierung Weser-Ems zuständige Abteilung für Denkmalschutz und das Institut f. Denkmalpflege aus Hannover darüber einig, daß es zur Wahrung der Harmonie der in den 50-iger Jahren unter Zugrundelegung des mittelalterlichen Stadtgrundrisses erstellten Gebäudesubstanz erforderlich ist, gesetzgeberische Vorschriften hinsichtlich der Trauf- und Gebäudehöhen für den Innenstadtbereich zu treffen.

Dieses geschieht durch die Regelungen in den §§2 und 3 der Satzung über die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Innenstadtbereiches von Friesoythe.

Anzumerken ist dazu, daß die Denkmalschutzbehörden zunächst der Auffassung waren, entsprechende Regelungen in den jeweiligen Bebauungsplänen festzusetzen. Aus praktischen Gründen wurde dann jedoch mit den Denkmalschutzbehörden Einvernehmen erzielt, entsprechende gestalterische Festsetzungen in einer besonderen Satzung festzulegen.

Hinzuweisen ist darauf, daß es entsprechend der Auffassung der Denkmalschutzbehörde auch erforderlich ist, Vorschriften zu erlassen, wonach Flachdächer im Innenstadtbereich in einer bestimmten Tiefe ab der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenzen nicht zulässig sind, da hierdurch ebenfalls die Harmonie des Stadtbildes gestört wird. Aus diesem Grunde regelt § 4 die zulässigen Dachformen. Danach sind sämtliche Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Bautiefe von mind. 15 m ab den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen mit Sattel- bzw. Walmdach zu versehen.

Diese Festsetzung ist mit den im Innenstadtbereich von Friesoythe überwiegend vorhandenen Dachformen vereinbar. Die Festsetzung der Dachformen hat zum Ziel, die Bebauung in ihrer Art in diesem Bereich zu erhalten und zu vervollständigen.

Im Rahmen der Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange war von der Bezirksregierung Weser-Ems die Frage aufgeworfen worden, ob die beabsichtigten Regelungen über Traufhöhe, Firsthöhe und Dachform geeignet sind, das angestrebte Ziel (Wahrung der Harmonie der in den 50-er Jahren unter Zugrundelegung des mittelalterlichen Stadtgrundrisses erstellten Gebäudesubstanz) zu erreichen.

Dazu wird auf die detaillierten Festsetzungen in der örtlichen Bauvorschrift der Stadt Friesoythe für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 "Beiderseits der Wasserstraße" hingewiesen. Dazu ist anzumerken, daß die Höhenfestsetzungen nach Auffassung der Stadt Friesoythe geeignet sind, das angestrebte Ziel, das im wesentlichen darin besteht, daß Straßenführung und Gebäudehöhen miteinander in Einklang stehen, zu erreichen.

Weitergehende Festsetzungen werden von der Stadt Friesoythe nicht angestrebt. Anzumerken ist dazu weiter, daß die Wasserstraße und die Bebauung der Wasserstraße städtebaulich abweichend von dem übrigen Innenstadtbereich zu beurteilen sind. Die Wasserstraße in ihrer jetzigen Führung ist im Laufe der Jahrhunderte seit der Gründung der Stadt Friesoythe nachweislich erhalten geblieben. Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift der Wasserstraße sind fast ausschließlich

nur eingeschossige giebelständige Häuser vorhanden. Es handelt sich hier um eine Bebauung, wie sie auch vor der Zerstörung der Innenstadt vor dem 2. Weltkrieg vorhanden war.

Während sich bei dem Wiederaufbau des übrigen Stadtkernes die Bauart und Bauweise gegenüber dem früheren Zustand erheblich verändert haben, ist das Straßenbild in der Wasserstraße im wesentlichen unverändert geblieben. Neben dem bisherigen Grundstückszuschnitt ist auch der vorhandene Gebäudebestand entsprechend der vor dem Kriege vorhanden gewesenen Bebauung wieder aufgebaut worden.

Da der Wiederaufbau im übrigen Stadtbereich nicht in dieser Form vergleichbar mit der Bebauung vor dem Kriege erfolgt ist, kann auf vergleichbare Detailfestsetzungen in der örtlichen Bauvorschrift für den übrigen Innenstadtbereich verzichtet werden.

Seit von den Bürgern im Rahmen der Bürgerbeteiligung Einwendungen gegen die örtliche Bauvorschrift erhoben worden sind, beziehen sich diese im wesentlichen darauf, daß nach Auffassung der Bürger zu starke Einschränkungen befürchtet werden. Die in dem ersten Satzungsentwurf vorgesehene Firsthöhe bei dreigeschossiger Bauweise von 13,50 m wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 04.05.1988 auf 15,00 m erhöht. Dazu wird auch auf eine Versammlung in der Gastwirtschaft Coldehoff in Friesoythe am 11. Aug. 1987 Bezug genommen. Zu dieser Versammlung war vom Handels- und Gewerbeverein Friesoythe eingeladen worden; es nahmen ca. 50 bis 60 Bürger teil.

In dieser Versammlung wurden die beabsichtigten Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift mit Herrn Dr. Carstensen vom Denkmalschutzdezernat der Bezirksregierung Weser-Ems, Herrn Klaproth vom Kreisbauamt beim Landkreis Cloppenburg und Herrn Gerdes von der Industrie- und Handelskammer sowie Herrn de Grancy von der NILEG erörtert.

In der Versammlung war ein Begehren der Bürger festzustellen, von Höhenbeschränkungen Abstand zu nehmen. Es wurde von Seiten der Bürger vorgebracht, daß nach ihrer Auffassung die nach dem Kriege errichtete Bau-

substanz aus denkmalpflegerischer Sicht keinen Schutzanspruch habe; der von der Denkmalspflege gewünschte Erhalt des mittelalterlichen Stadtgrundrisses könne auch ohne den Erlaß einer Baugestaltungssatzung, soweit es die Höhe der Gebäude betreffe, erfolgen. Es fehle nach ihrer Auffassung an einer Berechtigung für die Forderung, aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten eine absolute Höhenbeschränkung festzusetzen.

Dazu führte Herr Dr. Carstensen als Vertreter der Bezirksregierung aus, daß es der mittelalterliche Stadtgrundriß nach seiner Auffassung erfordere, durch eine Baugestaltungssatzung rahmengebend einzugreifen. Die Rechtsgrundlage hierfür biete das Baugesetzbuch. Der mittelalterliche Stadtgrundriß erfordere es, daß Straßenführungen und Gebäudehöhen miteinander in Einklang stehen müßten. Aus diesem Grunde seien die Forderungen der Denkmalbehörden berechtigt.

Herr Dr. Carstensen gab jedoch zu erkennen, daß die Forderungen, die aus der Sicht des Denkmalschutzes erhoben würden, auch dann gewährleistet seien, wenn die absolute Höhenbeschränkung bei dreigeschossiger Bauweise auf 14,50 m festgeschrieben würde.

Der im Rahmen der Bürgerbeteiligung weiter vorgetragene Auffassung, nicht eine einzige Satzung für den gesamten Innenstadtbereich zu erlassen, sondern im Hinblick auf die flexiblere Handhabung mehrere Einzelsatzungen zu erlassen, wurde nicht gefolgt. Ein Nachteil, nur eine Satzung zu erlassen, kann nicht erkannt werden. Sollte es sich zeigen, daß für einzelne Innenstadtbereiche abweichende Regelungen getroffen werden müssen, so kann zu dieser Satzung eine Ergänzungssatzung verabschiedet werden. Der Gesetzgebungsvorgang erfordert insoweit den gleichen Aufwand, als wenn eine kleinere Einzelsatzung neu gefaßt wird oder hiervon Teile geändert werden sollen.

Insoweit konnten Gründe, die für die Verabschiedung von Einzelsatzungen für kleinere Gebiete des Innenstadtbereiches sprechen, nicht erkannt werden.

Friesoythe, den 28.09.1988

STADT FRIESOYTHE

(Niehaus)
Bürgermeister

(Habrock)
Stadtdirektor

Die Entwurfsbegründung hat mit der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung in der Zeit vom 20.06.1988 bis 20.07.1988 aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom 08.06.1988 öffentlich ausgelegt.

Friesoythe, den 28.12.1988

H a b r o c k
(Stadtdirektor)

Diese Begründung war der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung beim Satzungsbeschluß am 28.09.1988 beigelegt.

Friesoythe, den 28.12.1988

Niehaus
(Bürgermeister)

Habrock
(Stadtdirektor)

Begründung ausgearbeitet:

Friesoythe, den 13.04.1987 / 25.02.1988

Stadt Friesoythe
Der Stadtdirektor

60 - Bauamt

Im Auftrage:

Rammler

Verkehrsimmissionen – Kirchstraße

Berechnung gemäß RLS 90

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Kirchstraße an.

Im Rahmen der Planungen zum Münsterlandring als dritten, südwestlichen Abschnitt der Entlastungsstraßen der Stadt Friesoythe wurde 2020 durch das Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm (IRS) GbR, Varel, die zu erwartende Verkehrsentwicklung im Stadtgebiet geprüft und dabei in Teilbereichen Verkehrszählungen durchgeführt. Für den Innenstadtbereich konnte auf Zählungen aus dem Jahr 2016 (SHP Ingenieure) zurückgegriffen werden, welche im Zuge der Verkehrsberuhigung im Stadtzentrum durchgeführt und hochgerechnet wurden. Für die Kirchstraße ergaben die Analysen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 11.500 Kfz/Tag.

Der Münsterlandring wurde bereits umgesetzt. Für die Kirchstraße wird durch die Umverteilung der Verkehrsströme eine Reduzierung um ca. 550 Kfz/Tag prognostiziert.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der Kirchstraße 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 Kirchstraße ist ein Durchfahrtsverbot für Lkw ausgewiesen. Für die Berechnungen wird daher ein Lkw- Anteil von 1 % (Lieferverkehr) angenommen.

Das Bundesverkehrsministerium geht 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 11.625 Kfz/Tag).

Das Plangebiet soll angrenzend an die Kirchstraße 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. 3 VO vom 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 Kirchstraße grenzt unmittelbar an die Straßenparzelle an und hält einen Mindestabstand von ca. 6 m zur Fahrbahnmitte der Straße ein.

Kirchstraße

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
10950	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung - Anteil Entlastungsstr.
11625	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose 2030
20	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
20	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
6	s _⊥	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,6	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
10	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	697,50
L _{Pkw}	27,97
L _{Lkw}	39,36
D	11,39
D _V	-9,15
D _{s⊥}	7,95
D _{BM}	0,00
L _{m 25,T}	66,08
L _{r 6,T}	64,87

Nachts	
M	93,00
L _{Pkw}	27,97
L _{Lkw}	39,36
D	11,39
D _V	-9,15
D _{s⊥}	7,95
D _{BM}	0,00
L _{m 25,N}	57,33
L _{r 6,N}	56,12

In einem Abstand von 6 m zur Fahrbahnmitte der Kirchstraße werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für ein Urbanes Gebiet von 64/54 dB(A) tags/nachts um ca. 0,9/2,1 dB(A) tags / nachts überschritten. Die um 4 dB geringeren Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags um 4,9 dB und nachts um 6,1 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 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 Kirchstraße liegt der Nachtwert weniger als 10 dB(A) über dem Nachtwert, sodass der Nachtwert maßgeblich ist.

**Maßgeblicher
Außenlärmpegel (MALP):**

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 6 m:

$$L_r 6 \text{ nachts} = 56,12 + 10 = 66,12 \text{ dB(A)}$$

+ 3 dB

$$69,12 \text{ dB(A)}$$

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 13 m:

Nachts	
M	93,00
L_{PKW}	27,97
L_{LKW}	39,36
D	11,39
D_V	-9,15
$D_{S\perp}$	4,52
D_{BM}	-0,37
$L_{m,N}$	57,33
$L_{r,13N}$	52,32

+ 3 dB

$$L_r 13 \text{ nachts} = 52,3 + 10 = 62,3 \text{ dB(A)}$$

$$65,3 \text{ dB(A)}$$

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 6-13 m zur Fahrbahnmitte der Kirchstraße 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 26 m:

Nachts	
M	93,00
L _{Pkw}	27,97
L _{Lkw}	39,36
D	11,39
D _V	-9,15
D _{S⊥}	1,38
D _{BM}	-2,32
L _{m,N}	57,33
L _{r,26N}	47,24

+ 3 dB

$$L_{r,26 \text{ nachts}} = 47,24 + 10 = 57,24 \text{ dB(A)}$$

$$60,24 \text{ dB(A)}$$

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 13-26 m zur Fahrbahnmitte der Kirchstraße ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 60 bis 65 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen.