

Landkreis Cloppenburg

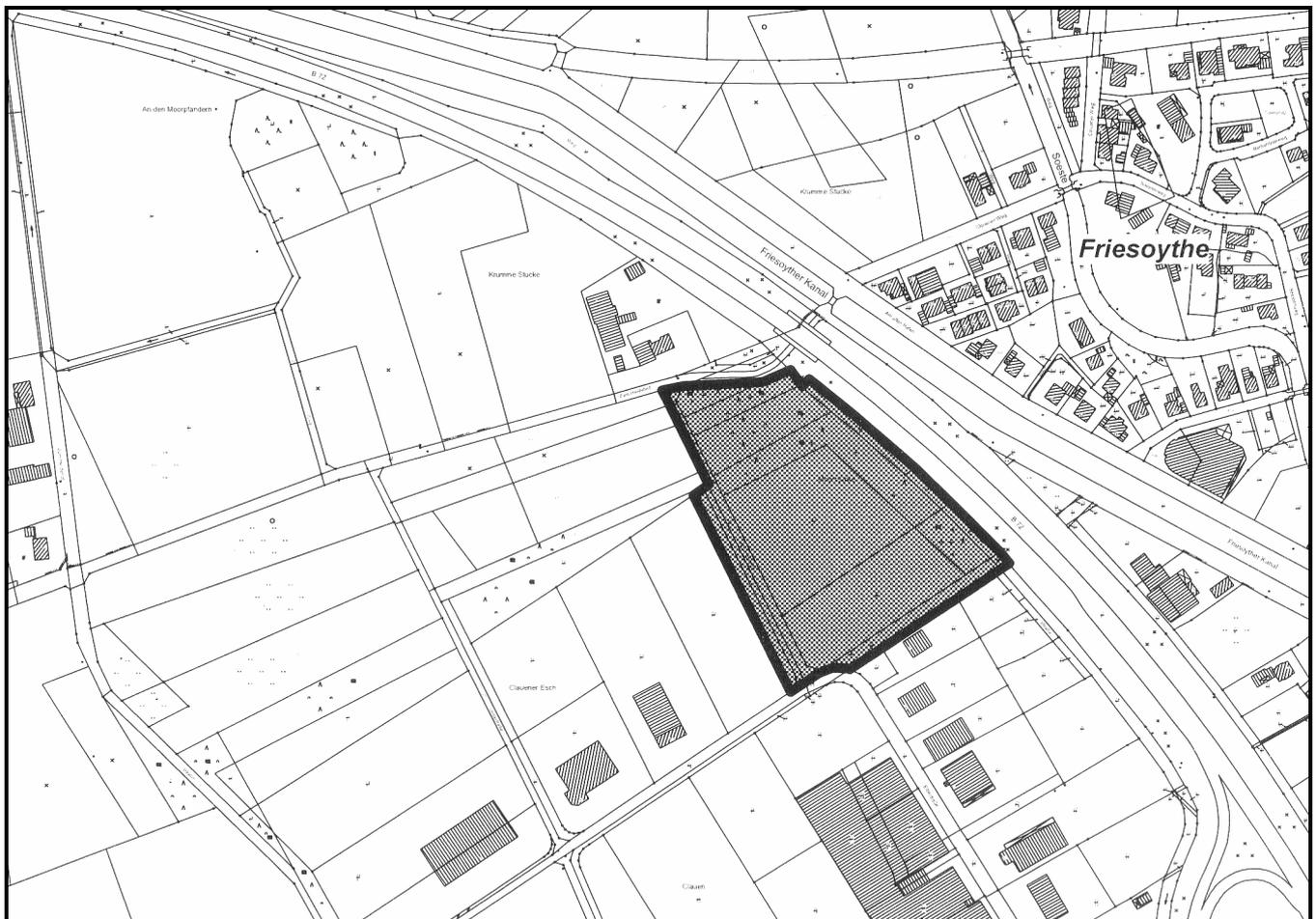
# Stadt Friesoythe

Begründung  
für den

## Bebauungsplan Nr. **130.1**

### "Industriegebiet Friesoythe Nordwest III"

(gleichzeitige Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 112.1 „Industriegebiet Friesoythe Nordwest“ und Nr. 130 „Industriegebiet Friesoythe Nordwest III“)



## **INHALTSÜBERSICHT**

### **Begründung**

### **Teil I Inhalte des Bebauungsplans**

1. Planaufstellung
2. Planunterlage
3. Geltungsbereich
4. Lage im Raum / Anschlussplanungen
5. Ziele der Raumordnung
6. Stand der Vorbereitenden Bauleiplanung
7. Zweck des Bebauungsplanes
8. getroffene festsetzungen
9. Verkehrliche Erschliessung des Plangebietes
10. Ver- und Entsorgung
  - 10.1 Wasserversorgung
  - 10.2 Stromversorgung / Gasversorgung
  - 10.3 Telekommunikation
  - 10.4 Schmutzwasserentsorgung
  - 10.5 Oberflächenentwässerung
  - 10.6 Abfallentsorgung
11. Altlasten
12. Bodenordnung
13. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde
14. Kosten der erschliessung des baugebietes
15. Feuerschutz / löschwasserversorgung
16. Verfahrensvermerke
17. Flächenübersicht

### **Teil II Umweltbericht**

1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

# **BEGRÜNDUNG**

## **Teil I Inhalte des Bebauungsplans**

### **1. PLANAUFGSTELLUNG**

Der Rat der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130.1 "Industriegebiet Friesoythe Nordwest III" beschlossen. Der Bebauungsplan wird von der Stadt Friesoythe unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

### **2. PLANUNTERLAGE**

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient der vom Öffentlich bestellten Vermessungsbüro Timmermann-Damm-Dieckmann erstellte Lageplan im Maßstab 1:1.000.

### **3. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 16/6, 16/12, 58/6 (tlw.), 61/1, 65/1, 66/1, 67/1, 68/4, 68/6, 69/2, 70/3, 71/4, 71/4 und 71/8, Flur 13 in der Gemarkung Friesoythe. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,79 ha.

### **4. LAGE IM RAUM / ANSCHLUSSPLANUNGEN**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der B 72 im Industriegebiet „Friesoythe Nordwest“ und wird über die bereits ausgebaute Elbestraße erschlossen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 112.1 „ Industriegebiet Friesoythe Nordwest“ und 130 „Industriegebiet Friesoythe Nordwest III“ zur Größe von zusammen ca. 2,3 ha vollständig überplant. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan sollen die in den v. g. Bebauungsplänen festgesetzten überbaubaren Bereiche - unter teilweiser Aufgabe von öffentlichem Grün - für bauliche Erweiterungen großzügiger bemessen werden.

### **5. ZIELE DER RAUMORDNUNG**

Die Ziele des Bebauungsplanes sind mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Der Stadt Friesoythe ist die Funktion eines Mittelzentrums zuerkannt worden, mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“.

## **6. STAND DER VORBEREITENDEN BAULEIPLANUNG**

Der gesamte Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe als gewerbliche Baufläche dargestellt.

## **7. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES**

Aktueller Anlass für die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes und die damit einhergehende Überplanung der v. g. Bebauungspläne, ist die Absicht der Henken GmbH (Betrieb zur Verwertung von Reststoffen), ihren unmittelbar westlich an den Planbereich angrenzenden Betrieb zu erweitern, da die Lagerkapazitäten auf dem jetzigen Betriebsgrundstück ausgeschöpft sind und daher kurzfristig ein zusätzlicher Flächenbedarf in einer Größenordnung von ca. 1 ha erforderlich wird. Die Stadt Friesoythe unterstützt das Baubegehren und hat daher den hier vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt.

## **8. GETROFFENE FESTSETZUNGEN**

Der Bebauungsplan Nr. 130.1 enthält Festsetzungen über:

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen
- b) Öffentliche Grünflächen
- c) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- d) Wasserflächen
- e) Gewässerräum- und -schutzstreifen
- f) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- g) Textliche Festsetzungen

Im einzelnen wird auf die Festsetzung in der Planzeichnung verwiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt, dass die nach §9 Abs. 3 Ziff 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumaßnahme untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle,

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) generell nicht zulässig sein sollen. Diese Festsetzung wurde aus dem überplanten Bebauungsplänen übernommen und erfolgt in Anlehnung an die gleiche Festsetzung im Bereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 70 und des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 112, damit das Baugebiet im höchstmöglichen Maße einer gewerblichen und industriellen Bebauung und Nutzung zugeführt werden kann und um das Industriegebiet von störempfindlichen Nutzungen frei zu halten.

Diese Festsetzung erscheint der Stadt Friesoythe in Abwägung der Interessen des Grundstückseigentümers auf uneingeschränkte Nutzung der Grundstücke sowie des Interesses der Stadt Friesoythe auf Bereitstellung eines möglichst wenig eingeschränkten Industriegebietes ohne störende Nutzungen gerechtfertigt.

In den überplanten Bebauungsplänen Nr. 121 und 130 wurden aufgrund der nördlich der Straße „Zum Heidehof“ vorhandenen Nutzungen (Wohnnutzungen im Außenbereich in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb) flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Da zwischenzeitlich der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben wurde (Leerstand), wird im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes auf die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln verzichtet und somit im Planbereich eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zulässig.

Die weiter östlich des Plangebietes vorhandene Wohnnutzung ist durch die Grünfläche, den Damm der Bundesstraße 72 sowie den Friesoyther Kanal ausreichend abgeschirmt. Außerdem wurde die max. Höhe baulicher Anlagen, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden Elbestraße, auf 15,00 m festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund einer den Umständen und Erfordernissen angepassten, möglichst geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in dieser Stadtrandlage weiterhin zu gewährleisten.

## **9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet wird durch die südwestlich angrenzende Elbestraße, die bereits komplett fertiggestellt ist, erschlossen. Die Elbestraße mündet südlich auf die Ellerbrocker Straße (L 832) und hat somit direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

## **10. VER- UND ENTSORGUNG**

### **10.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

## 10.2 Stromversorgung / Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

## 10.3 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

## 10.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friesoythe. Der Schmutzwasserkanal ist in der Elbestraße bereits betriebsbereit verlegt. Er leitet das Abwasser über das Pumpwerk Elbestraße der Abwasserbehandlung in der Kläranlage Friesoythe zu.

## 10.5 Oberflächenentwässerung

Vorrangig soll das im Planbereich anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken bzw. den nördlich und östlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen zurückgehalten und verrieselt werden. Soweit eine schadlose Verrieselung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist, hat ein Anschluss an die in der Elbestraße vorhandene städtische Oberflächenkanalisation zu erfolgen. Aufgrund der anstehenden mäßig trockenen Sandböden ist jedoch vorrangig eine Verrieselung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen, soweit es dem Grundwasser schadlos zugeführt werden kann; ggf. ist eine Vorbehandlung des Oberflächenwassers mittels geeigneter Anlagen erforderlich.

Anzumerken ist, dass die Firma Henken beabsichtigt, für den Betriebszweig Autoverwertung, im Planbereich eine Fläche zur Größe von ca. 4.000 m<sup>2</sup> mit Spezialbeton zu befestigen. Das darauf anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und über einen Koaleszenzabscheider in die öffentliche SW-Kanalisation abgeleitet werden; ggf. wäre ein Speicherbecken erforderlich, da bei Starkregenereignissen (mit einem bemessenen Abfluss von der 4.000 m<sup>2</sup> großen befestigten Fläche von 120 l/s) die SW-Kanalisation mit den zwischengeschalteten Pumpwerken nicht in der Lage ist, die Schmutzwassermengen schadlos abzuleiten. Angedacht ist, das Schmutzwasser zunächst in einem Becken mit Sohlabdichtung zwischenzuspeichern und anschließend kontinuierlich über einen kleinen Koaleszenzabscheider in die SW-Kanalisation einzuleiten (ggf. ist auch eine Überdachung der Fläche vorzusehen). Entsprechende Planungen werden der Stadt Friesoythe rechtzeitig vor Baubeginn vorgelegt.

## 10.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Cloppenburg. Anfallende Sonderabfälle sind von den Verursachern auf dafür vorgesehene Anlagen zu entsorgen. Die Bestimmungen der „Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Cloppenburg“ sind zu beachten.

## **11. ATLASTEN**

### Altablagerungen, Altstandorte, militärische Altlasten und Rüstungsaltlasten

Hinweise auf Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet und in einem Umkreis von 500 m liegen der Stadt Friesoythe nicht vor.

Diesbezüglich wird auf den Hinweis Nr. 2 in der Planzeichnung verwiesen.

## **12. BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die betroffenen Grundstücke stehen zum Teil im Eigentum der Stadt Friesoythe bzw. befinden sich bereits im Eigentum des Bauwilligen.

## **13. UR- UND FRÜHGESCHICHTLICHE BODENFUNDE**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cloppenburg zu melden.

Diesbezüglich wird auf den Hinweis Nr. 1 in der Planzeichnung verwiesen.

## **14. KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES**

Erschließungskosten fallen nicht an.

## **15. FEUERSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Die Löschwasserversorgung des Planbereiches ist durch die in der Elbestraße vorhandene Wasserversorgungsleitung DN 150 und durch die eingebauten Unterflurhydranten sichergestellt. Darüber hinaus stehen zur zusätzlichen Löschwasserversorgung bei Bedarf die im östlichen Plangebiet verlaufenden Gewässer III. Ordnung, FR-C-6 und FR-B sowie das ca. 60,00 m östlich des Plangebietes verlaufende Gewässer II. Ordnung 7.01 (Friesoyther Kanal) des Wasser- und Bodenverbandes Friesoyther Wasseracht zur Verfügung.

## 16. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 130.1 erfolgte im Rahmen eines öffentlichen Aushanges der Planunterlage und der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
3. Den Auslegungsbeschluss fasste der Verwaltungsausschuss des Rates der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... Die öffentliche Auslegung gemäß §3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
4. Den abschließenden Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 130 fasste der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am .....

## 17. FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Gesamtgröße des Baugebietes	2,79 ha
2.	Grünflächen	
	a) Parkanlage öffentlich	0,44 ha
	b) Gewässerräum- und -schutzstreifen	0,05 ha
	c) gesamte Grünflächen	0,49 ha
3.	Wasserfläche	0,12 ha
4.	Netto Bauland	
	GI-Gebiet	2,18

---

Friesoythe, den .....

.....  
(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Ludwig & Partner - Bremer Straße 31 - 26135 Oldenburg  
Tel. 0441-3404555 - Fax 0441-3404556 - E-Mail [planungsbüro.ludwig@t-online.de](mailto:planungsbüro.ludwig@t-online.de)

## **Teil II Umweltbericht**

### **1. KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der B 72 im Industriegebiet „Friesoythe Nordwest“ und wird über die bereits ausgebaute Elbestraße erschlossen. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 2,79 ha.

Aktueller Anlass für die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes und die damit einhergehende Überplanung der Bebauungspläne Nr. 112 und 130 ist die Absicht der Henken GmbH (Betrieb zur Verwertung von Reststoffen), ihren unmittelbar westlich an den Planbereich angrenzenden Betrieb zu erweitern.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8; Baumassenzahl 6,0) entspricht dem nutzungsbedingten Bedarf bzw. den Bestandsverhältnissen der angrenzenden Betriebe, ebenso die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (H = 15 m).

### **2. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 21.12.2006) i. V. m. § 21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i. d. F. vom 25.03. 2002 zuletzt geändert am 24.06.2004) zu beachten.

Danach sind im Rahmen der Bauleitplanung Maßgaben der Eingriffsregelung zu prüfen. Gemäß §1a Absatz 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, wenn diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 130 über ein landschaftsplanerisches Gutachten bereits abgearbeitet.

Da im Rahmen dieses Bebauungsplanes lediglich eine Neuordnung der überbaubaren Bereiche sowie eine Umstrukturierung bzw. Verlagerung der festgesetzten Grünflächen in fast gleicher Größe gegenüber den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen vorgenommen wurde, ist die Stadt Friesoythe nach Abwägung aller Belange der Auffassung, dass mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Kultur und sonstige Sachgüter keine Beeinträchtigungen gegenüber den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne eintreten. Auf eine Erfassung und Bewertung dieser Schutzgüter und damit auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB und auf die Festsetzung von Ausgleichsflächen gemäß §9(1)20. BauGB wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes verzichtet (vergl. auch Runderlass

des MS und des MV vom 20.04.1995 „bei Änderung von Bauleitplänen ist darauf abzustellen, ob durch die Ergänzung oder Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind; unverändert bleibende Darstellungen bleiben außer Betracht“).

Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile sind im Planbereich nicht bekannt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des hier vorliegenden Bebauungsplanes erhebliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten sind.

---

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Friesoythe, den .....

.....

(Bürgermeister)