



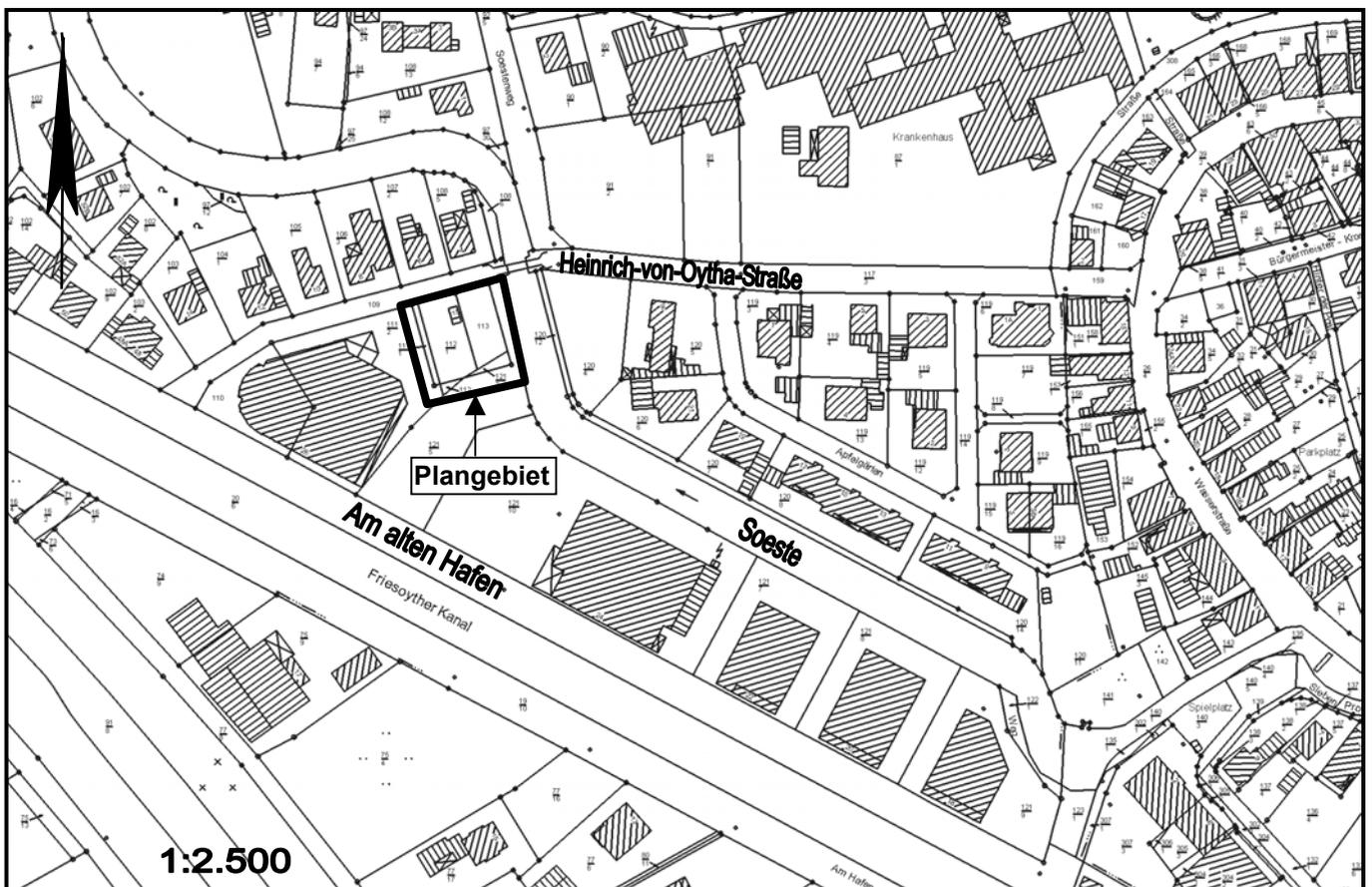
Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144

„Am alten Hafen“ der Stadt Friesoythe

(Ortsteil Friesoythe)

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

- Entwurf -



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
4 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	9
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	10
6 VERFAHREN	11
ANLAGEN	11

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 144 „Am alten Hafen“ der Stadt Friesoythe, rechtskräftig seit dem 5.1.1999, befindet sich im südwestlichen Bereich des Hauptortes Friesoythe. Das Gebiet grenzt im Westen an die Straße „Am alten Hafen“ an. Im Norden und Nordosten wird das Gebiet durch die Soeste, ein Gewässer II. Ordnung, und im Nordwesten durch die Heinrich-von-Oytha-Straße begrenzt

Die vorliegende 1. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 111/1, 112/1, 112/2 und 113 und 121/3 sowie Teile der Flurstücke Nr. 111/2 und 121/5 der Flur 14, Gemarkung Friesoythe, am nordwestlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes.

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

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 144 setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung fest. Die südlichen und westlichen Randbereiche sind Teil des angrenzend festgesetzten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet und großflächige Handelsbetriebe“ und wurden in diesem Rahmen als Fläche für Stellplatzanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Der Teilbereich des Flurstückes Nr. 121/5 am östlichen Rand des Änderungsgebietes ist mit unterschiedlichen Breiten von 3-10 m zur östlich angrenzenden Soeste, ein Gewässer II. Ordnung, als Gewässerrandstreifen i.S.d. § 91 NWG festgesetzt (s. Anlage 1).

Das festgesetzte Mischgebiet wurde bislang vom Eigentümer einer nördlich der Heinrich-von-Oytha-Straße gelegenen Druckerei als Lagerplatz für technische Gase genutzt.

Diese Nutzung soll aufgegeben und durch eine Einzelhandelsnutzung ersetzt werden. Dabei handelt es sich um eine kleinere Einzelhandelsnutzung (Drogeriemarkt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 395 qm, welche sich in den Rahmen des festgesetzten Mischgebietes einfügt.

Das geplante Vorhaben überschreitet jedoch den im Ursprungsplan sehr eng gefassten Bauteppich. Mit der vorliegenden Planung soll daher im wesentlichen eine Ausweitung dieses Bauteppichs zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine städtebaulich sinnvolle Bebauungsmöglichkeit erfolgen. Dabei werden auch die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze durch Einbeziehung in das Mischgebiet dem Vorhaben zugeordnet.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- 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.

Die vorliegende Planänderung umfasst einen Teilbereich von ca. 1.250 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 144 (s. Anlage 1). Dabei handelt es sich um ein bereits ausgewiesenes Baugebiet innerhalb des Stadtgebietes, für das im wesentlichen durch Ausdehnung des überbaubaren Bereiches eine verbesserte Bebaubarkeit erreicht werden soll. Zudem sollen die erforderlichen Stellplätze klarstellend dem Mischgebiet zugeordnet und in der Zahl verringert werden, um Platz für eine Anlieferzone und einen Eingangsbereich zu schaffen. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden die Flächen für Stellplätze vollständig innerhalb des Sondergebietes ausgewiesen. Es erfolgt daher eine geringfügige Verschiebung der Nutzungsabgrenzung zwischen Mischgebiet und dem Sondergebiet zur Einbeziehung der Stellplatzflächen. Die Größe der Baugebiete insgesamt bleibt jedoch unverändert. Die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes für das Mischgebiet getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen bleiben im wesentlichen ebenfalls erhalten und werden für die gesamte Fläche übernommen. Lediglich die Überschreitungsmöglichkeit für Garagen und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird geringfügig erhöht (s. a. Kap. 3 und 4).

Nach Ansicht der Stadt bleiben das grundsätzliche Planungskonzept und damit die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 144 „Am alten Hafen“ dadurch unberührt.

Bei der Planänderung handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Bau eines Vor-

habens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mind. 2 ha. Diese Größe wird im vorliegenden Fall erheblich unterschritten.

Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die vorliegende Planänderung 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 genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Änderungen ergeben sich aufgrund der geplanten Anlieferungszone im südwestlichen Bereich für die an der Heinrich-von-Oytha-Straße gelegene Bebauung. Von der Stadt wurde daher eine schalltechnische Beurteilung in Auftrag gegeben, um im Rahmen einer Konzeptprüfung die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen zu überprüfen und ggf. Maßnahmen zu erarbeiten, um Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu vermeiden. Die erforderlichen Maßnahmen werden entsprechend festgesetzt (s.a. Kap. 3).

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen **(Anlagen 1 und 2)**

Die Flurstücke 112/1, 113 und 121/3 werden derzeit als Lagerfläche für technische Gase genutzt. Die Grundstücke sind zu den umliegenden Flächen durch einen über 2 m hohen Zaun abgegrenzt. Die Freiflächen stellen sich überwiegend als Rasenfläche dar. Am östlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft ein Fußweg als Teil einer Verbindung entlang der östlich angrenzenden Soeste, einem Gewässer II. Ordnung.

Am südlichen und westlichen Rand wurden entsprechend den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Stellplätze angelegt. Daran schließen sich innerhalb des im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 144 festgesetzten Sondergebietes entlang der Straße „Am alten Hafen“ mehrere Einzelhandelnutzungen an, denen jeweils Stellplatzflächen und Zufahrtsbereiche zugeordnet sind.

Nördlich verläuft die Heinrich-von-Oytha-Straße, an die sich Wohnnutzungen und eine Druckerei anschließen. Nordöstlich befindet sich das Krankenhaus der Stadt. Östlich der Soeste schließt sich zunächst Wohnbebauung und daran der Innenstadtbereich an.

Im nordwestlichen Bereich ist an der Heinrich-von-Oytha-Straße eine schmale, ca. 3 m breite private Grünfläche festgesetzt.

3 Geplante Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt den überwiegenden Teil des Änderungsgebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest, wobei die Zulässigkeit von Wohnungen auf das Obergeschoss beschränkt wurde. Wenngleich derzeit nur eine reine Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist, wird diese Festsetzung unverändert übernommen, um zumindest die Option für eine entsprechende Nutzung beizubehalten.

Die südwestlichen und südöstlichen Randbereiche waren bereits als Stellplatzflächen innerhalb des angrenzenden Sondergebietes festgesetzt, sie werden nunmehr jedoch klarstellend dem Mischgebiet zugeordnet.

Im Mischgebiet wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen im Mischgebiet bleiben im wesentlichen unverändert und werden durch die vorliegende Planung auch für die erweiterten Bereiche übernommen. Damit reduziert sich für die bislang als Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzten Bereiche das Maß der baulichen Nutzung. Durch die Zuordnung der erforderlichen Stellplatzanlagen zum Plangebiet ergibt sich durch die begrenzte Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Garagen und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Höchstwert von 0,8 im Gebiet ein zu enger Rahmen für die geplante Nutzung. Da es sich um ein Eckgrundstück handelt und die Freiflächen bereits derzeit nahezu vollständig versiegelt sind, wird mit der vorliegenden Planänderung eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,9 zugelassen.

Darüber hinaus wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 144 die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt und die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe von 8,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 15,0 m, bezogen auf die Straßenachse der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße begrenzt. Höhere Traufen bis 15 m sollten auf bis zu 20 % der gesamten Traufenlänge zulässig sein. Die Zahl der möglichen Vollgeschosse bleibt unverändert. Die Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe wird dagegen modifiziert auf die Höhe der Fahrbahnachse der Heinrich-von-Oytha-Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper bezogen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden nur Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der Heinrich-von-Oytha-Straße bleibt der auch bislang mit 3 m festgesetzte nicht überbaubare Bereich unverändert. Zu den übrigen Seiten wird der Bauteppich mit der vorliegenden Änderung dagegen erweitert.

Nach Osten war bislang ein nicht überbaubarer Bereich von 6 m festgesetzt, an den sich bis zur Soeste ein Gewässerrandstreifen mit einer in diesem Bereich reduzierten Breite von 3 bis 4 m anschließt, welcher sich an der Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 121/5 orientiert. Nach Süden wurde ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite berücksichtigt. Für die nicht überbaubaren Bereiche erfolgten im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 144 keine weitergehenden Festlegungen. Damit konnten Garagen i.S.d. § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bislang innerhalb der gesamten festgesetzten Baugebiete und damit im vorliegenden Fall auch bis angrenzend an den Gewässerrandstreifen errichtet werden. Tatsächlich ist derzeit unmittelbar am Gewässerrandstreifen ein 2-3 m hoher Zaun vorhanden.

Der nicht überbaubare Bereich wird mit der vorliegenden Planung zum Flurstück Nr. 121/5 von 6 auf 3 m reduziert und die Bebaubarkeit des Grundstückes mit Hauptgebäuden auch in Richtung des Gewässerrandstreifens ausgeweitet. Im Gegenzug wird der Gewässerrandstreifen mit einem Abstand von 5 m (gem. § 91 a NWG) nachrichtlich übernommen (s.a. Kap. 5) und es werden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Gewässerrandstreifens und bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen. Damit vergrößert sich der tatsächlich von baulichen Anlagen einzuhaltende Abstand zur Soeste im Vergleich zu den bisherigen Möglichkeiten. Der Zaun wird mit Realisierung des Vorhabens ebenfalls beseitigt.

Für Vordächer, wie im vorliegenden Fall im Eingangs- bzw. Anlieferbereich vorgesehen, werden Überschreitungen der Baugrenze um bis zu 5 m zugelassen. Diese Überschreitungsmöglichkeit beschränkt sich jedoch auf die nicht überbaubaren Bereiche im westlichen und südlichen Bereich des Änderungsgebietes.

Immissionssituation

Lärmimmissionen (Anlage 3)

Mit der vorliegenden Planung bleibt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet unverändert erhalten. Mögliche Nutzungen müssen sich nach wie vor in diesen Rahmen einfügen.

Östlich des Plangebietes befinden sich entlang der Straße „Apfelgärten“ innerhalb festgesetzter allgemeiner Wohngebiete bestehende Wohnnutzungen. Nördlich der Heinrich-von-Oytha-Straße grenzen neben einer Druckerei weitere Wohnnutzungen an. Diese Nutzungen sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

Bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 144 wurde ein Lärmgutachten erstellt, um die an den umliegenden Wohnnutzungen zu erwartenden Lärmimmissionen zu ermitteln. Das Gutachten berücksichtigte neben der vorhandenen Nutzung im Mischgebiet und den geplanten Geschäftsnutzungen in den Sondergebieten zudem die mit den geplanten Nutzungen vorgesehenen Stellplätze, deren Zufahrt, wie auch die Belieferung des Sondergebietes, von Süden über die Straße „Am alten Hafen“ erfolgt. Die bisherige Nutzung im Änderungsgebiet wurde dagegen von der Heinrich-von-Oytha-Straße aus erschlossen.

Das Gutachten ergab im Bereich der benachbarten Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung und der abschirmenden Wirkung der Gebäude tagsüber keine Konflikte. Während der Nachtzeit sind nach dem ursprünglichen Gutachten ebenfalls keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten, sofern in diesem Zeitraum keine Anlieferungen vorgenommen werden bzw. diese nur an der jeweiligen Südseite der Gebäude erfolgen.

Geringfügige Überschreitungen der für ein Mischgebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 60/45 dB (A) tags/nachts würden sich an der den Stellplatzflächen zugewandten Seiten ergeben, sofern die innerhalb des Änderungsgebietes im Obergeschoss zulässigen Wohnnutzungen realisiert würden.

Mit der vorliegenden Planung ist vorgesehen, das Geschäftsgebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes zu errichten. Die bereits realisierten Stellplätze sind dem geplanten Gebäude nach Südwesten und Südosten vorgelagert. Dies entspricht im Wesentlichen bereits der Planung im ursprünglichen Bebauungsplan. Die Stellplätze werden jedoch in der Anzahl reduziert, um Raum für den Eingangsbereich und die Anlieferzone zu schaffen. Die Anlieferung erfolgt zukünftig ebenfalls von Süden über die Straße „Am alten Hafen“ an der südwestlichen Seite des Gebäudes.

Durch das geplante Gebäude ergibt sich zu den östlich entlang der Straße „Apfelgärten“ und den nördlich an der Heinrich-von-Oytha-Straße gelegenen Wohnnutzungen in Bezug auf die angrenzenden Stellplatzflächen zum Teil eine lärmschützende Wirkung. Für diese Bebauung, wie auch für die nördlich gelegene Wohnbebauung, sind jedoch die Auswirkungen durch die geplante Nutzung zu überprüfen. Die Stadt hat zu diesem Zweck bei der Ingenieurgesellschaft Zech eine Konzeptprüfung im Rahmen einer ergänzenden schalltechnische Stellungnahme in Auftrag gegeben, welche neben den Anliefer- und Verladegeräuschen auch die zu erwartenden Schallemissionen aus dem zusätzlichen Parkplatzverkehr ermitteln sollte (Anlage 3).

Die Untersuchung berücksichtigt die Bebauung im Bereich der Apfelgärten entsprechend der getroffenen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Die Bebauung entlang der Heinrich-von-Oytha-Straße wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur hinsichtlich ihres Schutzanspruches als Mischgebiet berücksichtigt.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist nach Anlage 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Mai 1987, für die jeweiligen Gebiete die Einhaltung folgender Orientierungswerte anzustreben:

Allgemeines Wohngebiet 55/40 dB (A) tags/nachts

Mischgebiet 60/45 dB (A) tags/nachts.

Diese Werte stimmen mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten der TA-Lärm überein.

Da die Betriebszeiten der geplanten Nutzung sowie die erforderlichen Anlieferungen sich ausschließlich auf die Tagzeit zwischen 7-20 Uhr beschränken, wurde bei den Berechnungen ausschließlich der Tagwert betrachtet. Des Weiteren berücksichtigen die Berechnungen aufgrund der Nähe zu den Wohnnutzungen entlang der Heinrich-von-Oytha-Straße auch den Kunden- und Anlieferverkehr des südlich gelegenen Textildiscount- /Getränkemarktes.

Die Untersuchung hat ergeben, dass unter diesen Bedingungen im Bereich der Bebauung entlang der Heinrich-von-Oytha-Straße (IP 1-7) Beurteilungspegel zwischen 42 und 58 dB (A) erreicht werden. Im Bereich der nächstgelegenen Bebauung im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (IP 8-9) sind Beurteilungspegel von 47 bzw. 49 dB (A) zu erwarten.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen maßgeblichen Immissionspunkten unterschritten. An den Immissionspunkten IP 1-3 und IP 7 (MI) sowie IP 8-9 (WA) beträgt die Unterschreitung mind. 6 dB (A). Die Zusatzbelastung durch die geplante Nutzung liefert in Bezug auf diese Immissionspunkte gemäß TA-Lärm somit keinen relevanten Beitrag, so dass auf die Ermittlung der Vorbelastung, verzichtet werden kann.

An den Immissionspunkten IP 4-6 werden die Immissionsrichtwerte um weniger als 6 dB (A) unterschritten. Für diese Punkte ist jedoch nicht von einer erheblichen Vorbelastung durch bereits vorhandene Nutzungen (Verbrauchermarkt) auszugehen. Da der Verbrauchermarkt die näher gelegenen IP 8 und 9 berücksichtigen und damit die geltenden Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet einhält bzw. einhalten muss, kann nach Aussage des Gutachters ausgeschlossen werden, dass dieser Markt in Bezug auf die IP 1-7 im Mischgebiet einen relevanten Beitrag liefert.

Insgesamt sind durch die vorhandenen und die geplante Nutzung im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft somit keine unzulässigen Schallimmissionen zu erwarten.

Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan Nr. 144 behalten ihre Gültigkeit.

4 Belange von Natur und Landschaft

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung wird derzeit größtenteils als Lagerfläche für technische Gase genutzt oder stellt sich als Rasenfläche dar. Am südlichen und westlichen Rand befinden sich Stellplätze. Am östlichen Rand verläuft ein Fußweg. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind nicht vorhanden.

Nach § 21 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.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall wurde bereits das gesamte Gebiet im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 144 als Mischgebiet oder Sondergebiet festgesetzt. Im Mischgebiet war der Bauteppich mit 14 x 16 m sehr eng gefasst. Die südlichen und westlichen Randbereiche waren als Stellplatzflächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ausgewiesen.

Mit der vorliegenden Planung wird das Mischgebiet zuungunsten des Sondergebietes geringfügig erweitert, um die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze dem Mischgebiet zuzuordnen. Der Bauteppich wird um ca. 360 qm erweitert. Die bislang festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 als Maß der im Mischgebiet möglichen Versiegelung bleibt erhalten und wird auch für die Erweiterungsflächen übernommen, für die im Rahmen des Sondergebietes bislang eine GRZ von 0,8 festgesetzt war. Durch die Zuordnung der erforderlichen Stellplatzanlagen zum Plangebiet wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 erforderlich. Die Flächen im Plangebiet sind derzeit bereits tatsächlich entsprechend versiegelt.

Eine möglichst intensive Nutzung entspricht der Struktur der übrigen im Ursprungsplan entwickelten und mittlerweile vollständig bebauten Flächen in diesem innerstädtischen Bereich und trägt zur Verminderung des Verbrauchs der freien Landschaft und zur Vermeidung von Bodenversiegelungen an anderer Stelle bei.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 3 Nr. 4 und Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (BauGB in der seit dem 1.1.2007 geltenden Fassung) gelten im übrigen für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt. Dieser Wert wird im vorliegenden Fall erheblich unterschritten. Ein Ausgleich wäre daher auch nach dieser Regelung nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgte bislang zweigeteilt von Norden über die Heinrich-von-Oytha-Straße bzw. von Süden über die Straße „Am alten Hafen“. Eine Durchlässigkeit für Pkw zur Heinrich-von-Oytha-Straße war jedoch bislang, aufgrund festgesetzter Pflanzstreifen bzw. der eingezäunten Lagerfläche, nicht gegeben und soll, insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes, auch weiterhin nicht ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird entlang der Heinrich-von-Oytha-Straße ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt somit ausschließlich von Süden über die Straße „Am alten Hafen“.

Fuß- und Radwegeverbindung

Im Rahmen des Ursprungsplanes Nr. 144 wurde im östlichen Bereich des Änderungsgebietes der entlang der Soeste einzuhaltende Gewässerrandstreifen (s. u.) gesondert dargestellt. Innerhalb der Fläche wurde ein Fuß- und Radweg realisiert, über den auch die Erreichbarkeit und Unterhaltung des Gewässers gesichert ist. Diese Nutzung soll weiterhin zulässig sein.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Eine weitere Auseinandersetzung mit dieser Thematik ist daher im Rahmen dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Gewässer II. Ordnung

Östlich des Änderungsgebietes verläuft die Soeste, ein Gewässer II. Ordnung. Laut Satzung der Friesoyther Wasseracht ist entlang Gewässern II. Ordnung die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10 m von der oberen Uferkante unzulässig.

Um die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten zu gewährleisten ist entlang des Gewässers ein Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser Streifen ist von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten.

Im vorliegenden Fall wurde der Gewässerrandstreifen, aufgrund der bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes vorhandenen Nutzung, z.T. mit einer geringeren Breite von 3 bis 4 m berücksichtigt. Die Darstellung des Gewässerrandstreifens wird mit der vorliegenden Planänderung mit einem Abstand von 5 m (gem. § 91 a NWG) nachrichtlich übernommen. Dieser Streifen ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung, Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten (zu den Änderungen der Nutzungsmöglichkeiten außerhalb des dargestellten Gewässerrandstreifens s.a. Kap.3).

6 Verfahren

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

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

Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

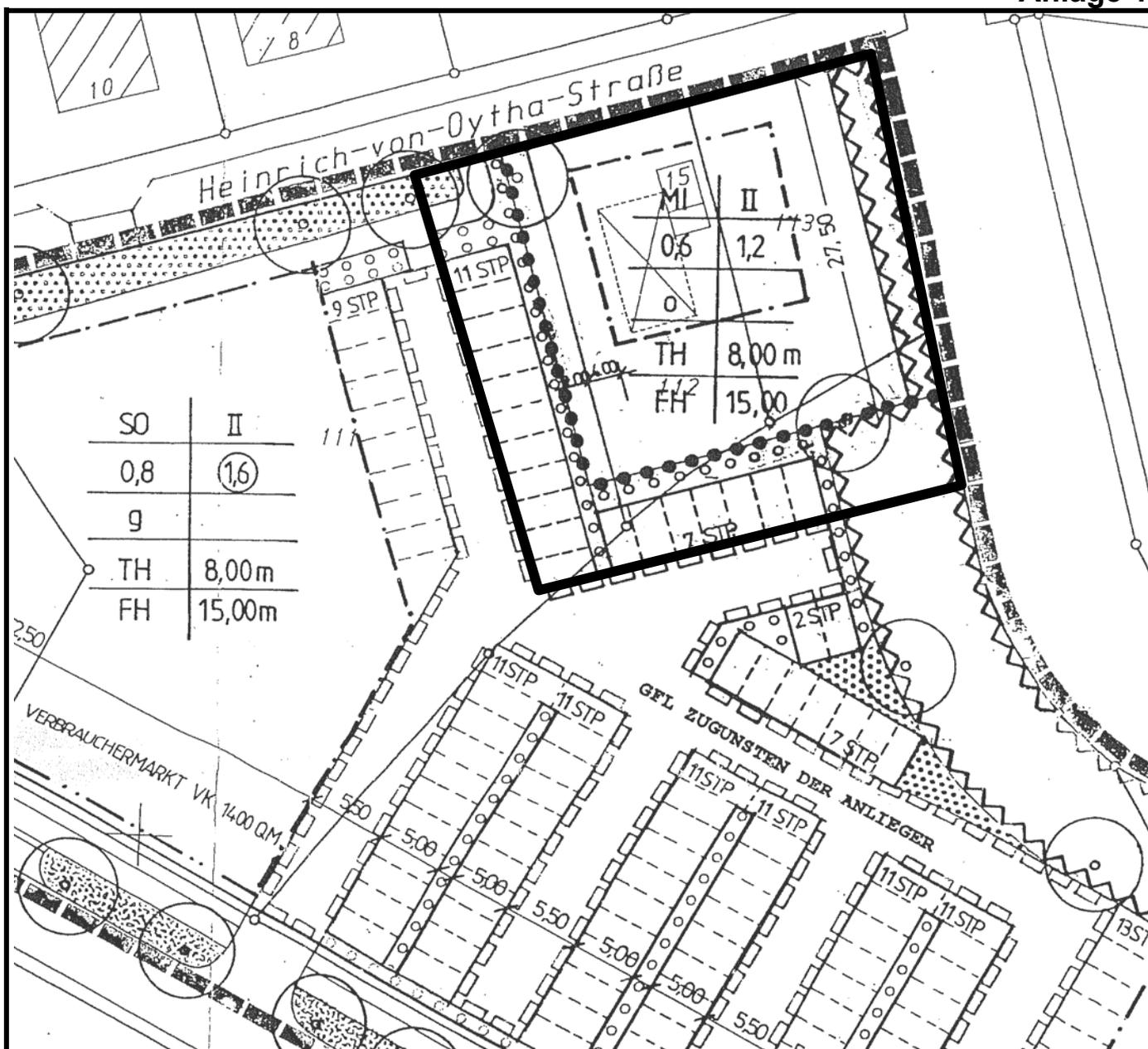
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 144
2. Bestehende Nutzungsstruktur
3. Lärmgutachten



Legende:

-  Geltungsbereich B.-Plan Nr. 144, 1. Änderung
-  Geltungsbereich B.-Plan Nr. 144

Festsetzungen im B.-Plan Nr. 144:

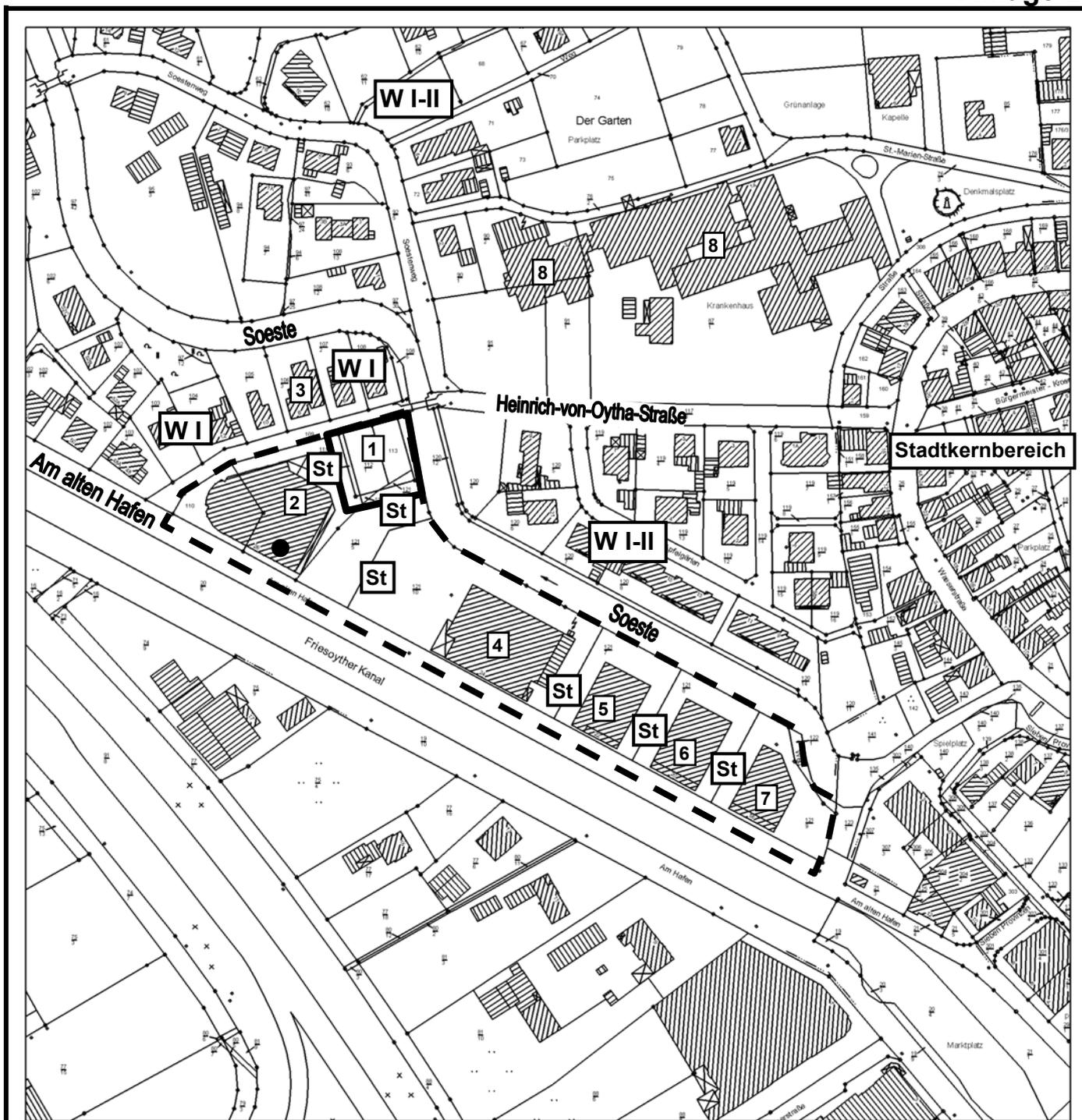
- MI** Mischgebiet
- SO** Sondergebiet
- 0,6/0,8** Grundflächenzahl
- 1,2/1,6** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- o/g** offene / geschlossene Bauweise
- TH/FH** maximale Trauf-/Firsthöhe
-  Flächen für Stellplatzanlagen
-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
-  Gewässerrandstreifen i.S.d. § 91 NWG
-  Private Grünfläche
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Zu pflanzender Einzelbaum

Stadt Friesoythe

**Anlage 1 zum
Bebauungsplan
Nr. 144, 1. Änderung**

**Bisherige
Festsetzungen
im Bebauungsplan
Nr. 144**

M 1 : 500



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 144, 1. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 144
- W I-II Bereich mit Wohnbebauung, ein- bzw. zweigeschossig
- Leerstand

- 1 Lagerfläche technische Gase
- 2 Textil-/Getränkemarkt
- 3 Druckerei
- 4 Drogerie/Lebensmitteldiscounter
- 5 Schuhmarkt/Friseur
- 6 Textilmarkt
- 7 Ärztehaus/Apotheke
- 8 Krankenhaus

- St Stellplatzfläche

Stadt Friesoythe

**Anlage 2 zum
Bebauungsplan
Nr. 144, 1. Änderung**

**Bestehende
Nutzungen**

M 1: 2.500