

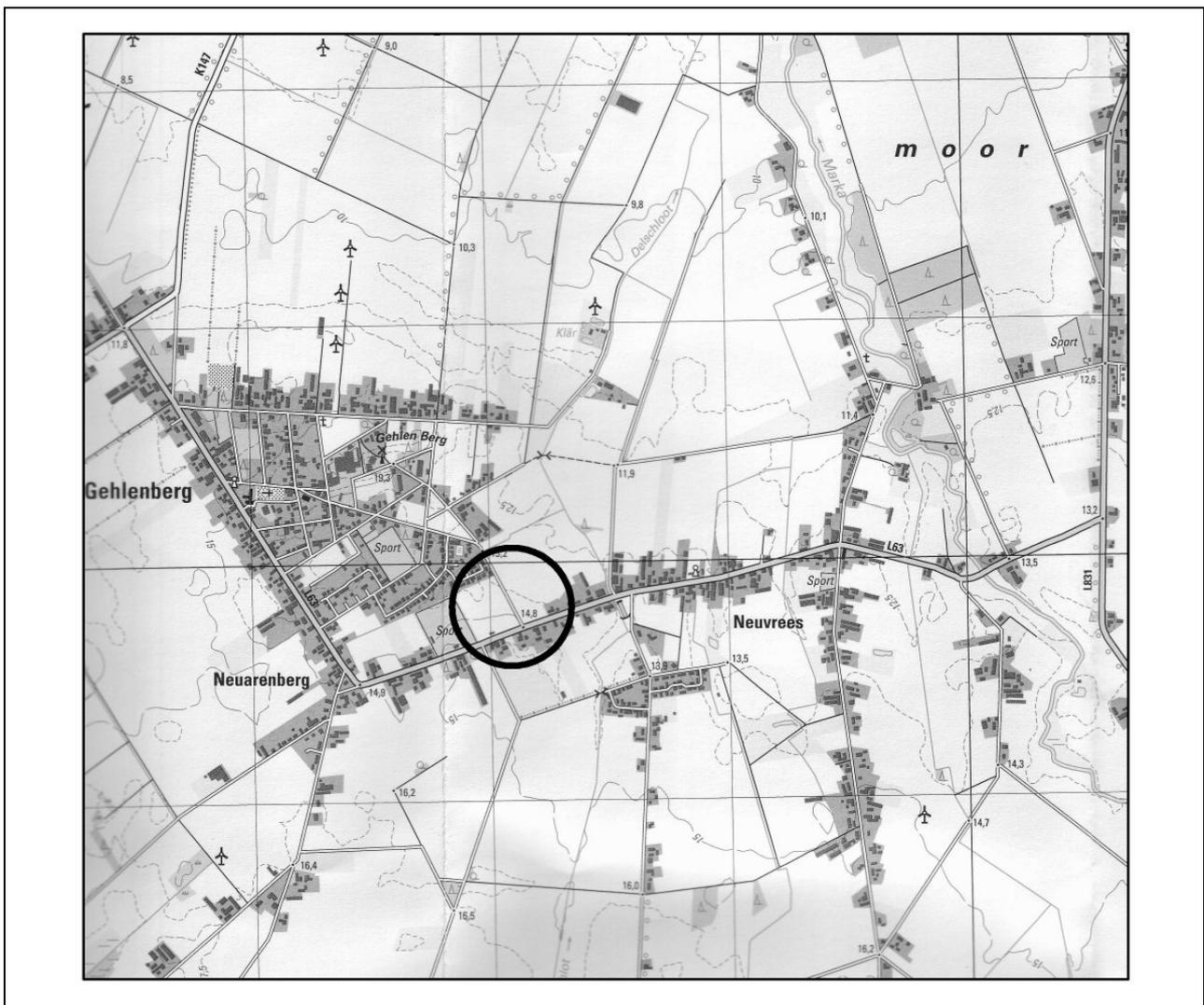


# Bebauungsplan Nr. 121 „Kirchstraße Neuvrees“ 1. Änderung

## Begründung

### - Vorentwurf -

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB -



Bearbeitungsstand: 18.01.2010

## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	VERFAHRENSSTAND .....	3
1.3	GELTUNGSBEREICH .....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	REGIONALPLANUNG .....	4
2.2	EINZELHANDELSKONZEPT .....	4
2.2.1	<i>Einzelhandelskonzept Friesoythe 2009</i> .....	4
2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	7
2.4	BEBAUUNGSPLAN NR. 121 .....	8
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>9</b>
3.1	BESTAND .....	9
3.2	ERSCHLIEBUNG .....	9
<b>4</b>	<b>INHALT DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>12</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	12
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	12
7.3	ATLASTEN .....	12

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Das Einzelhandelskonzept Friesoythe 2009 sieht den Bereich Kirchstraße / Mühlenstraße in Gehlenberg als den Nahversorgungsstandort an, den es zu sichern und insgesamt zu stärken gilt. Das Einzelhandelskonzept wurde 2008/2009 erarbeitet und u.a. in den Gremien der Stadt Friesoythe zur Diskussion gestellt. Die Endfassung wurde im Sommer 2009 fertiggestellt und vom Rat beschlossen. Das Einzelhandelskonzept ist Grundlage dieser Planung.

Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen den Ortschaften Gehlenberg und Neuvrees. Es sollen für die südlich des Ortsteilzentrums gelegenen Misch- und Dorfgebiete des Bebauungsplanes Nr. 121 Einzelhandelsbetriebe der örtlichen Grundversorgung durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden. Ziel der Planänderung ist die Stärkung des im Einzelhandelskonzepts festgeschriebenen Ortsteilzentrums.

Planungsrechtlich erfordert die Planungsabsicht die Änderung des Bebauungsplanes in Textform.

### **1.2 Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Kirchstraße Neuvrees“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am .. .. die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. bis .. .. öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am .. .. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Straßenzüge "Altenend" und der Kirchstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 3,5 ha.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Regionalplanung**

Das regionale Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Cloppenburg legt Friesoythe als Mittelzentrum mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest.

Der zeichnerischen Darstellung sind folgende Festlegungen zu entnehmen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für Erholung
- Im Plangebiet verläuft ein regional bedeutsamer Rad-Wanderweg

Die Bebauungsplanänderung (Textplan) ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

### **2.2 Einzelhandelskonzept**

#### **2.2.1 Einzelhandelskonzept Friesoythe 2009**

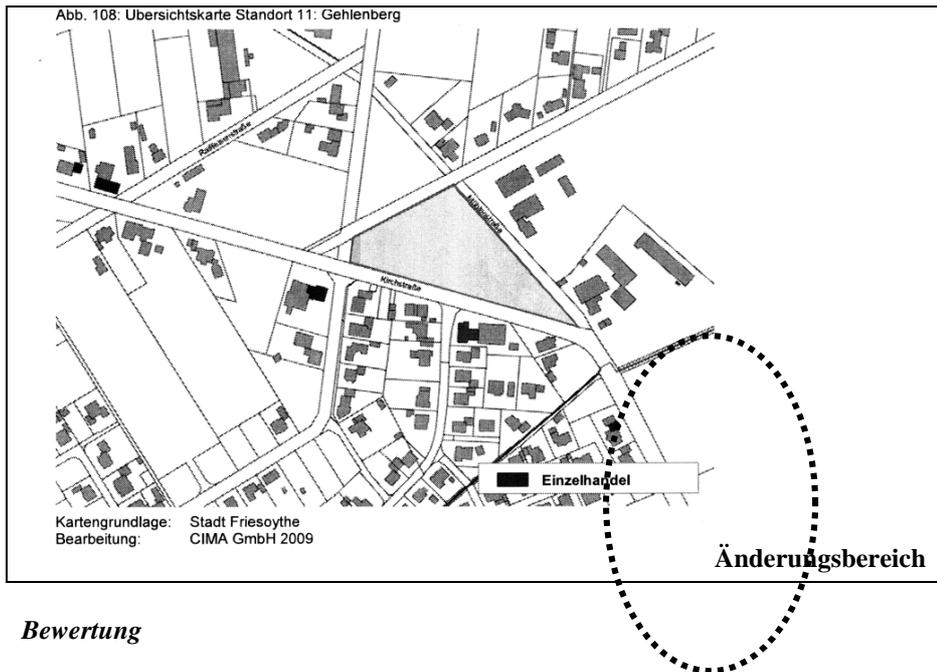
Die Endfassung des Einzelhandelskonzepts wurde im Sommer 2009 fertiggestellt. Für den Ortsteil Gehlenberg werden folgende Aussagen getroffen:

##### **„8.2.1 Gehlenberg (Prüfstandort 11)**

*Im Ortsteil Gehlenberg, im südwestlichen Stadtgebiet Friesoythes, besteht der Ansiedlungswunsch eines Nahversorgers. Als Vorhabenstandort ist das Areal zwischen Kirchstraße, Mühlenstraße und Ginsterstraße vorgesehen.*

##### *Bewertungskriterien*

- *Lage am Rande des Ortsteilzentrums*
- *Fußläufige Erreichbarkeit, Pkw-Erreichbarkeit gegeben*
- *Integrierte Wohngebietslage*
- *Gute fußläufige Erreichbarkeit / Pkw-Erreichbarkeit*



### **Bewertung**

Um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von Gehlenberg, Neuvrees und den angrenzenden Ortschaften auf Dauer zu gewährleisten, ist die Ansiedlung eines leistungsfähigen Nahversorgers in oder am Rande des Ortsteilzentrums von Gehlenberg empfehlenswert. In integrierten Lagen sind dabei laut Branchen- und Zentrenkonzept max. 1.200 qm Gesamtfläche (Nahversorger inkl. Konzessionäre) möglich. Überschreitet der geplante Nahversorger die Grenze zur Großflächigkeit ist zusätzlich eine Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich.

**Standort 11 ist für die Ansiedlung eines Nahversorgers bis 1.200 qm Verkaufsfläche (Inkl. Konzessionäre) geeignet.** (Einzelhandelskonzept Friesoythe 2009, S. 116 u. 117).

Im Kapitel 8.4 „Zusammenfassung Zentren- und Standortkonzept“ wird u.a. ausgeführt: „... **Sicherung der Nahversorgungssituation in den bislang unterversorgten Ortsteilen und im Osten von Friesoythe-Ort:** Um dies zu erreichen, empfiehlt die CIMA, u.a. die Standorte 11 und 12 fokussiert zu entwickeln.

**Fokussierung der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente auf die ausgewiesenen Fachmarktstandorte:** Um die Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt nicht negativ zu beeinflussen und gleichzeitig positive „Führungsvorteile“ zu generieren, sollte der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel - wenn keine Ansiedlung in der Innenstadt bzw. im Ergänzungsgebiet Innenstadt möglich ist - v.a. auf die Standorte Böselers Straße und Alter Hafen konzentriert werden. ....“ (Einzelhandelskonzept Friesoythe 2009 S. 124).

Im Kap. 8.5 „Umsetzung der standortbezogenen Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept“ wird u.a. ausgeführt: „..... Die Umsetzung der standortbezogenen Empfehlungen macht gegebenenfalls eine Überarbeitung der entsprechenden Bebauungspläne bzw. die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen notwendig. Dabei sollte sich grundsätzlich auf die Friesoyther Liste zentrenrelevanter Sortimente (vgl. Abb. 92) bezogen werden. Zur Notwendigkeit von Sortimentslisten wurden bereits unter Kap. 7.1.1 Aussagen getroffen.

Bei der Überarbeitung der Bebauungspläne ist generell zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen. Ferner bezieht sich der Ausschluss nicht auf den Handel mit Kfz (der Handel mit Kfz ist nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zuzurechnen.). Darüber

*hinaus sollten Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Produktions- und Handwerksbetrieben (z.B. Installateure, Direktverkauf) weiterhin zulässig sein, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind. ...“*

*Um nicht Entwicklungen möglich zu machen, die den formulierten Zielsetzungen entgegenstehen, empfiehlt es sich gefährdete Bereiche, d.h. die Bereiche die einem akuten Handlungsdruck unterliegen, genau zu bestimmen und zu bearbeiten. Dies können vom Grundsatz her Gebiete im beplanten Innenbereich (gemäß §§ 30, 31 BauGB) und im unbeplanten Innenbereich (§-34Gebiete) sein. Bei §-34-Gebieten sind die Aufstellung von B-Plänen zu überprüfen (§ 9 (2a) BauGB). Allerdings weist auch der novellierte § 34 (3) BauGB Möglichkeiten auf, ungewünschte Einzelhandelsansiedlungen in diesen Bereichen bei Anfrage auszuschließen. ....“ (Einzelhandelskonzept Friesoythe 2009 S. 125).*

### **Fazit**

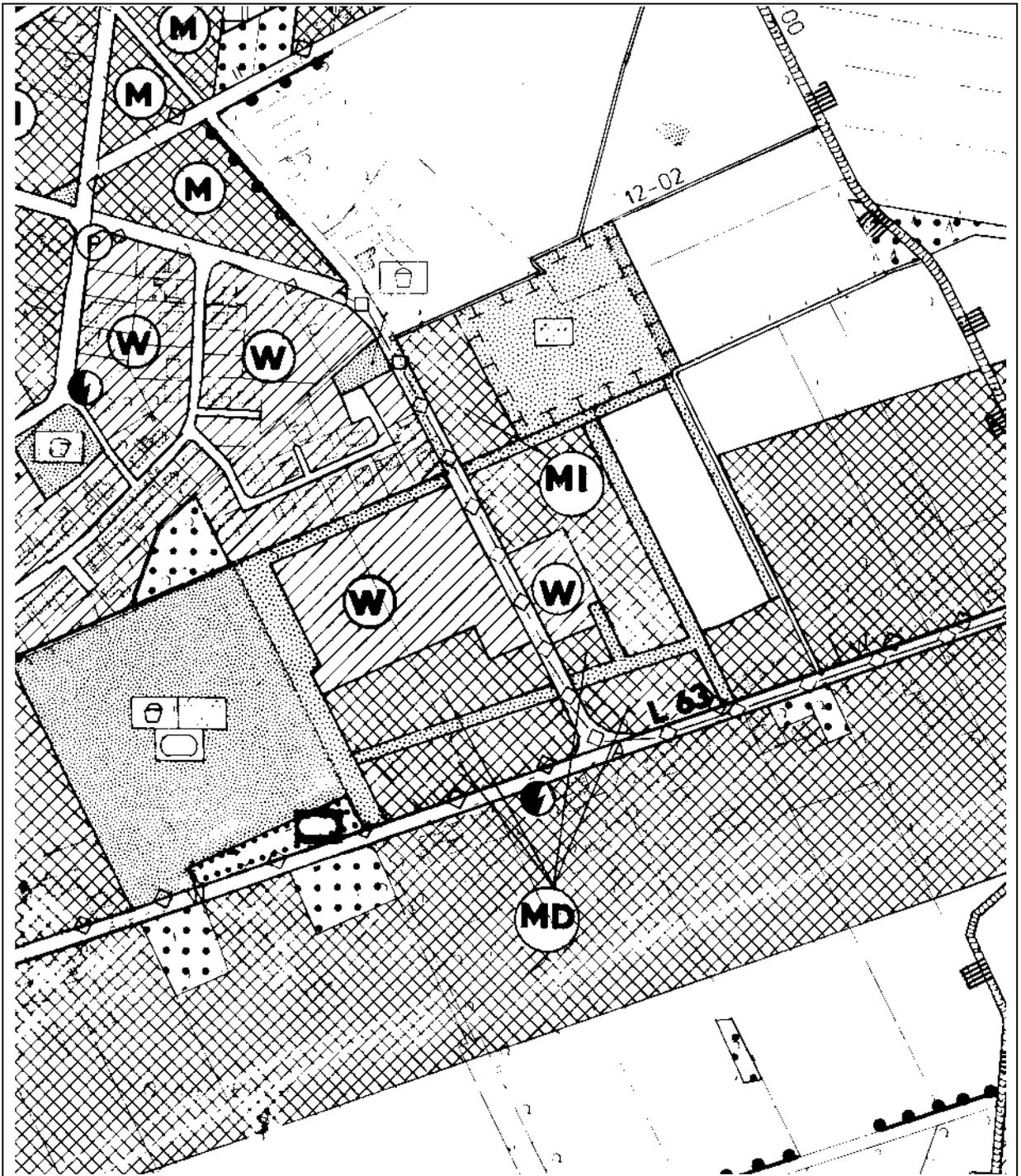
Das Ziel den Nahversorgungsstandort Gehlenberg an der Kirchstraße / Mühlenstraße zu stärken, erfordert den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben zumindest der örtlichen Grundversorgung.

### 2.3 Flächennutzungsplanung

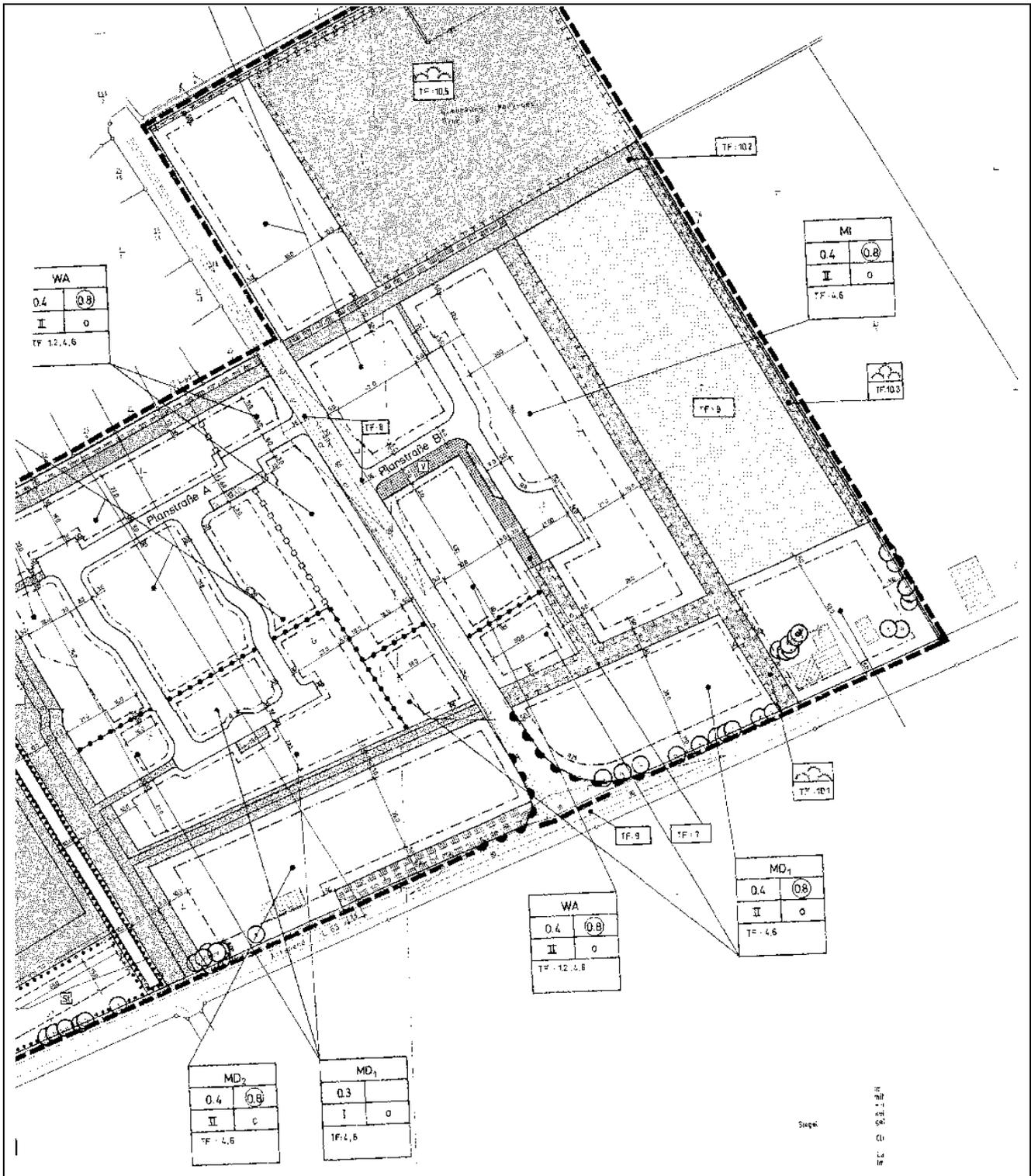
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich Dorfgebiete MD und Mischgebiete MI dargestellt.

Die im Änderungsbereich dargestellten Nutzungen stimmen mit dem Planungsziel überein, somit ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

#### Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



2.4 Bebauungsplan Nr. 121



Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich Mischgebiete und gegliederte Dorfgebiete fest. Die gegliederten Dorfgebiete gehen von der Überlegung aus, dass hinsichtlich der Geruchsbelästigung in den verschiedenen Gebietskategorien der BauNVO unterschiedliche Maßstäbe angesetzt werden können. Es wurden einzelne Gebietskategorien festgesetzt, die wie folgt aussehen:

Gebietskategorie.: Grenzwert der Geruchsbelästigung:

- |                             |                                                |
|-----------------------------|------------------------------------------------|
| 1) WA, WR, SO-Klinik etc.   | unbelasteter Bereich                           |
| 2) MD1 (gegliedert), MI, WS | ab 1 GE/m <sup>3</sup> an 3% der Jahresstunden |
| 3) MD2 (gemischt), GEE      | ab 1 GE/m <sup>3</sup> an 5% der Jahresstunden |
| 4) MD3 (überw. LW), GE      | ab 3 GE/m <sup>3</sup> an 3% der Jahresstunden |
| 5) MD4 (nur noch LW)        | ab 3 GE/m <sup>3</sup> an 5% der Jahresstunden |

Je weniger störanfällig eine Nutzung gegenüber landwirtschaftlichen Gerüchen ist, desto höher darf die Geruchsvorbelastung im entsprechenden Gebiet sein.

### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Der Änderungsbereich stellt sich heute als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Mittig verläuft in Nord-Süd-Richtung die Kirchstraße.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraßen Altenend und Kirchstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

## 4 Inhalt der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121. Die Planinhalte beschränken sich ausschließlich auf textliche Ergänzungen, die in diesem Kapitel erläutert werden.

Gestützt auf die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes sollen selbstständige Einzelhandelsbetriebe der örtlichen Grundversorgung im Änderungsbereich verhindert werden. Da der rechtskräftige Bebauungsplan für den Änderungsbereich gegliederte Dorf- und Mischgebiete festsetzt, besteht hier die Gefahr der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Netto-Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup>.

Zur Sicherung des benachbarten Ortsteilzentrums soll somit - gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzeptes - die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung im Plangebiet ausgeschlossen werden. Daher werden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 durch die beiden folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt bzw. geändert:

### 1. Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig (Definition gemäß der „Friesoyther Sortimentsliste“, Einzelhandelskonzept für die Stadt Friesoythe Juni 2009).

### 2. Betriebliche Verkaufsstätten

Betriebliche Verkaufsstätten, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerkerbetrieb stehen sind zulässig, soweit dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist. Von dieser Beschränkung der Verkaufsfläche sind Betriebe des Kfz-Gewerbes ausgenommen.

Die beiden textlichen Festsetzungen orientieren sich am Inhalt des Einzelhandelskonzeptes, dass zwischen selbstständigen Einzelhandelsbetrieben und sog. Betrieblichen Verkaufsstätten unterscheidet.

**5 Umweltprüfung**

Wie bereits Eingangs ausgeführt, handelt es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach dem Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt wird.

Da das Planverfahren nur textliche Ergänzungen vornimmt, entfällt eine Umweltprüfung.

**6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Durch den Textplan ergeben sich hier keine Veränderungen.

## 7 Hinweise

### 7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

### 7.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

### 7.3 Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden.

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

Friesoythe, den

.....

Bürgermeister  
(Johann Wimberg)

#### **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

Oldenburg, den 25.01.2010

Marie-Curie-Straße 1  
26129 Oldenburg  
T 0441 361164-90  
F 0441 361164-99  
buero@lux-planung.de



M. Lux - Dipl.-Ing. –