

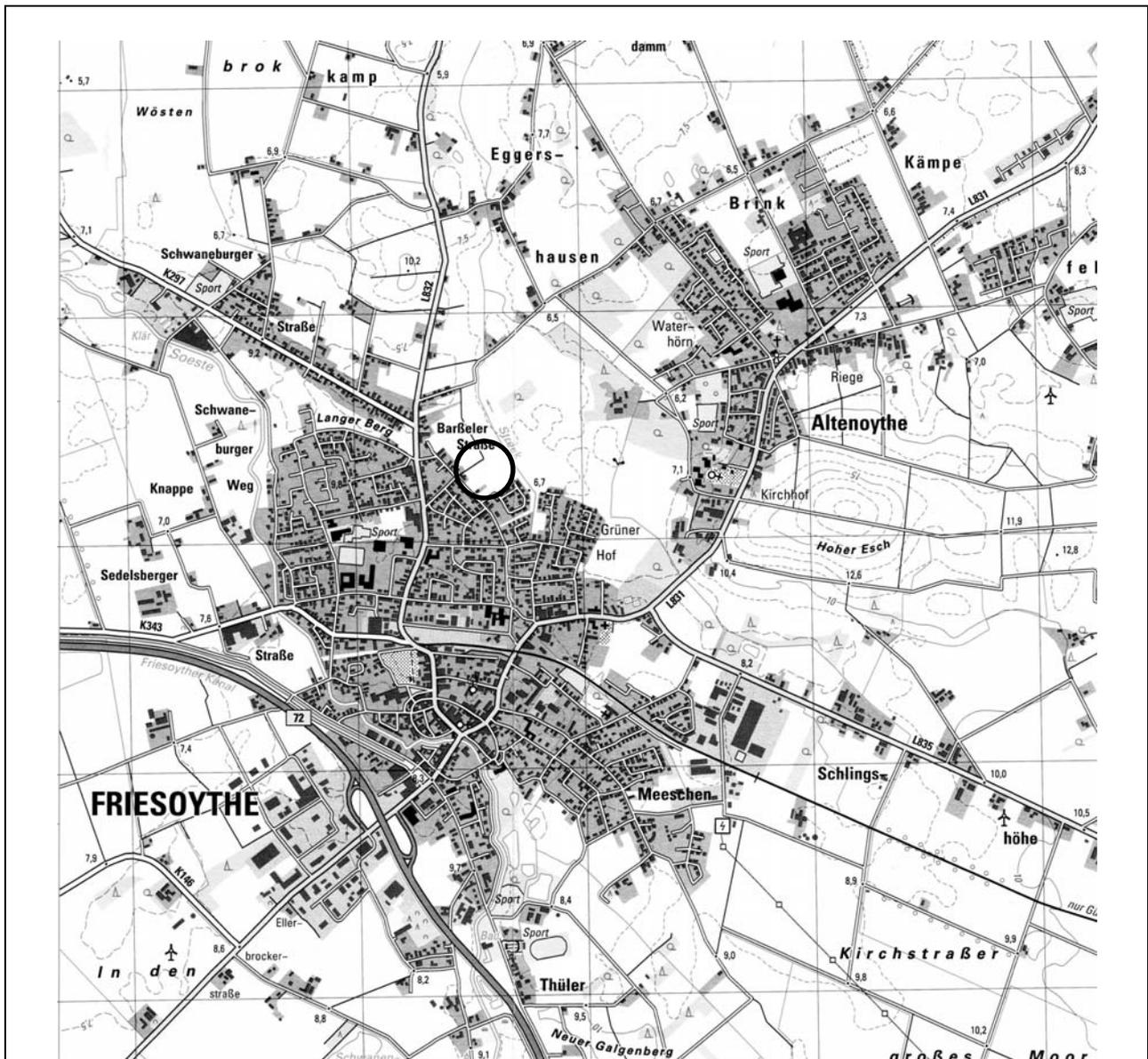


Bebauungsplan Nr. 221 „Nördlich Bookgastweg“

Begründung

Verfahren nach § 13 a BauGB

-Entwurf-



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	VERFAHRENSSTAND	3
1.3	GELTUNGSBEREICH	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	REGIONALPLANUNG	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 26	6
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	7
3.1	BESTAND.....	7
3.2	ERSCHLIEBUNG	7
3.3	VERKEHRSLÄRM.....	7
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	8
4.2	MAß DER NUTZUNG, BAUWEISE	8
4.2.1	<i>Baureihe am Bookgastweg.....</i>	8
4.2.2	<i>Neubaugebiet.....</i>	8
4.3	VERKEHRSLÄRM.....	9
4.4	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, BEGRÜNUNG	9
4.5	VERKEHRSLÄRM.....	9
5	NATUR UND LANDSCHAFT - VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS	11
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	12
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	12
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	12
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	12
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	12
6.5	STROM- UND GASVERSORGUNG	12
6.6	TELEKOMMUNIKATION	12
6.7	BRANDSCHUTZ	12
7	HINWEISE.....	14
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	14
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	14
7.3	ALTLASTEN	14
7.4	GEWÄSSERRANDSTREIFEN.....	14
7.5	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	14

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Stadt Friesoythe ist es die Wohnbebauung am den Bookgastweg um eine neue Wohnsiedlung zu ergänzen, um den aktuellen Bedarf nach Wohnbauland zu decken. Das geplante Wohngebiet schließt mit seinem Erschließungssystem an vorhandene Straßen- bzw. Fußwege an.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da es unmittelbar an die östlich und südlich vorhandene Wohnbebauung um den Bookgastweg anschließt. Nach Norden bzw. Nordwesten markiert die neue Umgehungsstraße den Abschluss der Innenentwicklung.

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 des Bebauungsplanes Nr. 221 „Nördlich Bookgastweg“ 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 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2014 bis 2014 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am 2014 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Bebauung von Friesoythe.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramms 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:

- Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die kommunale Entlastungsstraße, sie ist Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

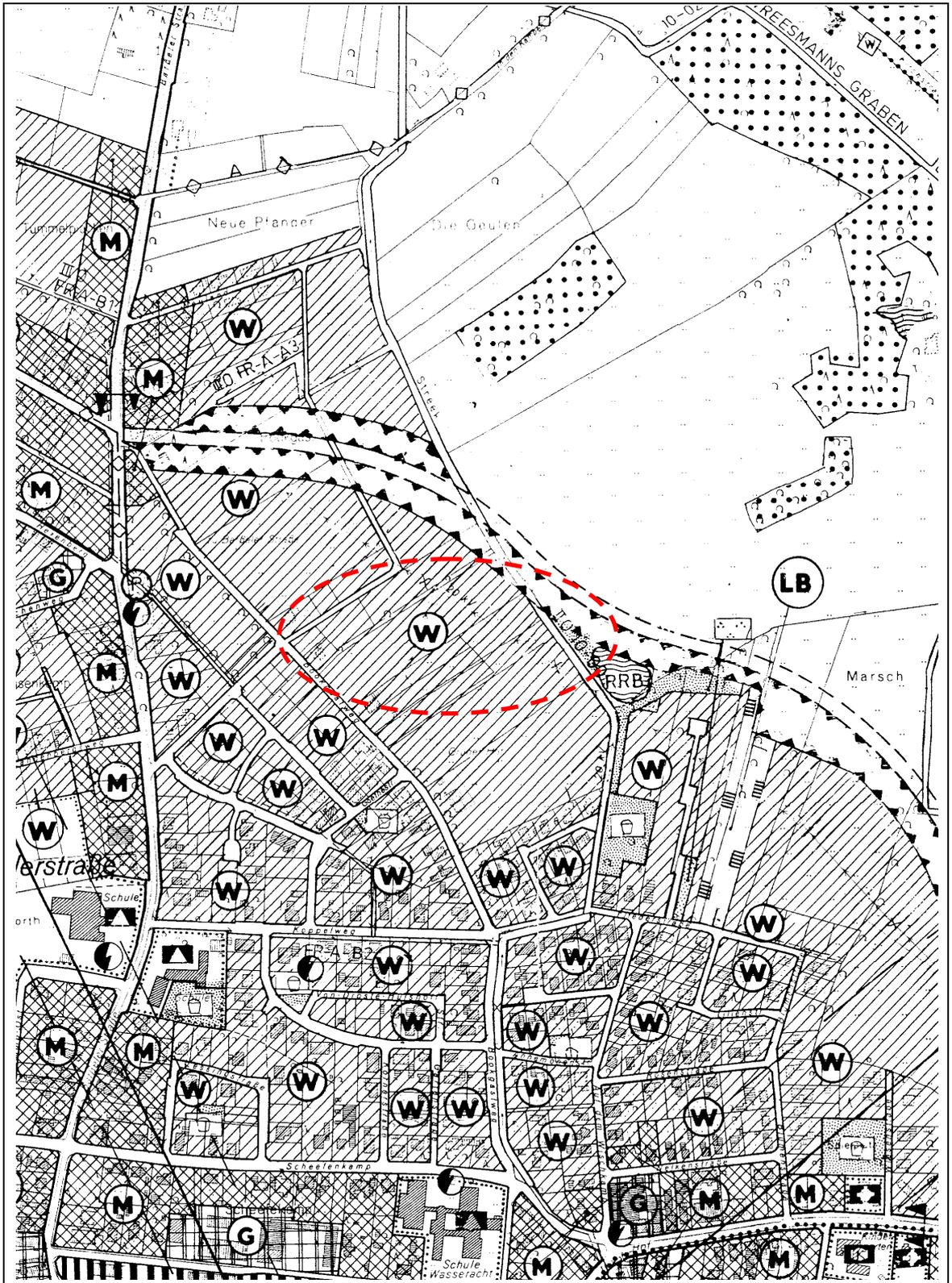
Die Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich im Wesentlichen Wohnbauflächen dargestellt. Lediglich im äußersten nordöstlichen Bereich, nördlich des Streeks gelegen wird eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken dargestellt. Die Darstellung resultierte aus der (veralteten) Trassendarstellung für die kommunale Entlastungsstraße. Die räumliche Situation nach dem Bau der Entlastungsstraße hat sich hier verändert.

Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

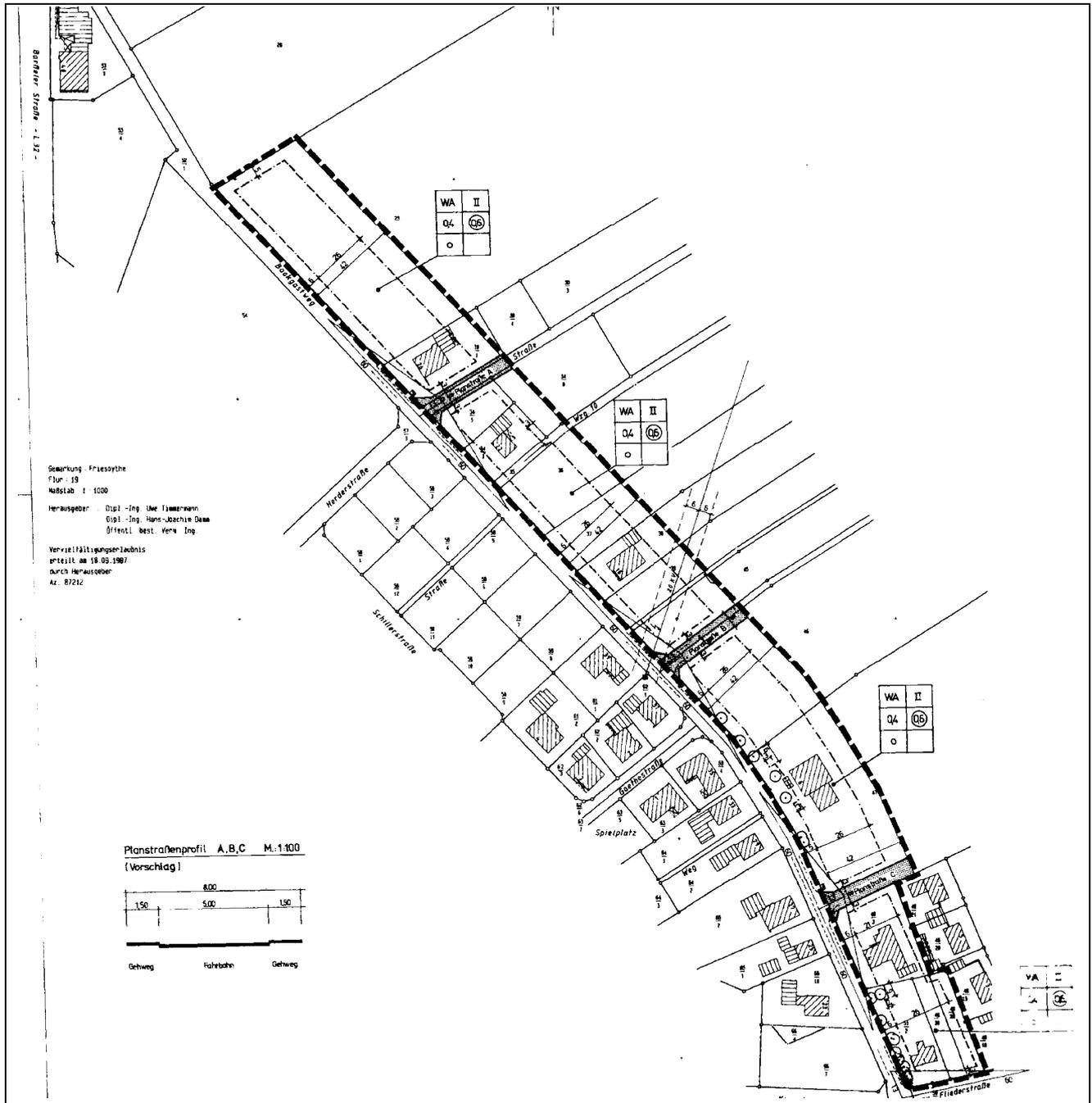
Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



2.3 Bebauungsplan Nr. 26

Der Bebauungsplan Nr. 26 setzt allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,6, bei 2 zulässigen Vollgeschossen fest.

Es werden Flächen des Bebauungsplanes durch die neue Planung überdeckt werden.



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen der Gemeindestraße Bookgastweg und der Umgehungsstraße.

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als landwirtschaftlich genutzte Freiflächen dar. Entlang des Bookgastweges sind einige Grundstücke bereits bebaut.

Im Norden wird das Plangebiet von der kommunalen Entlastungsstraße begrenzt. Im Nordosten wird das Plangebiet durch den Streek gequert.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Bookgastweg an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.3 Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft die neue Umgehungsstraße. Bei der damaligen Planfeststellung wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Es wurde ein Verkehrsaufkommen von 5.250 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden (DTV-Wert, LKW-Anteil tag 10 %/nacht 5 %) eingestellt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 80 km/h. Es wurde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m in die Beurteilung eingestellt.

„Anlage 6 zeigt die grafischen Ergebnisse für die Geschossebenen 1. 00 und EG sowohl für den Tag als auch für die Nacht bei einer Wallhöhe von $h = 3$ m über der Fahrbahnoberfläche.

Es ist zu erkennen, dass die Grenzwerte für Wohnen in Höhe von 59/49 dB(A) tags/nachts an allen vorhandenen und geplanten Wohnhäusern im Bereich der freien Strecke der geplanten Entlastungsstraße sicher eingehalten werden.

Weiterhin kann Anlage 6 entnommen werden, dass der absolut überwiegende Teil der Flächen nördlich der Bebauungsplangebiete Nr. 26, Nr. 128 und Nr. 44 (siehe Anlage 2) aus schalltechnischer Sicht für eine Wohnbebauung geeignet ist. (S. 18, aus: Schalltechnische Untersuchung für den Neubau der Nordöstlichen Entlastungsstraße Friesoythe, 01.07.2003, Bielefeld)

Da im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bei der Bemessung des Lärmschutzwalles die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zugrunde gelegt wurden, ist zu prüfen inwieweit die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts im Plangebiet eingehalten werden (vgl. Kap. 4.5).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird nach allgemeinen Wohngebieten gegliedert.

4.1 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

4.2 Maß der Nutzung, Bauweise

4.2.1 Baureihe am Bookgastweg

Die Festsetzungen und Nutzungskennziffern orientieren sich im Wesentlichen an dem vorhandenen Bebauungsplan. Die Baureihe entlang des Bookgastweges ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 26 „Bookgastweg“ überplant. Für diese Baureihe werden im Wesentlichen die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 26 übernommen: Grundflächenzahl von 0,4, Geschossflächenzahl 0,6 bei 2 zulässigen Vollgeschossen und offener Bauweise.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich ebenfalls im Wesentlichen an dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

4.2.2 Neubaugebiet

Für das neu geplante Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4, und bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt.

Es wird hier eine abweichende Bauweise festsetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten die einem Neubau gleichkommen, sowie für Anbauten Gebäudelängen von höchstens 18 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen werden auf die Gebäudelänge nicht mit angerechnet. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

In gleicher Absicht sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Ebenfalls wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, es sind je Einzel- und Doppelhaus und je Grundstück höchstens 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit.

In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 600 qm und für ein Doppelhaus insgesamt 800 qm.

Im Plangebiet darf die Sockelhöhe (Oberkanten der fertigen Fußböden) von Haupt- und Nebengebäuden höchstens 0,5 m betragen. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahndecke der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße in Höhe des jeweiligen Baugrundstücks. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten, jeweils rechtwinklig von der Fassadenmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNO nicht zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden großzügig festgesetzt, sodass die Grundstücke optimal bebaubar sind.

4.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Bookgastweg, hier wird die Straßenführung aus dem Bebauungsplan Nr. 26 mit einer Breite von 8 m übernommen.

Für die neu zu erstellenden Planstraßen ist generell eine Breite von 7 m vorgesehen, die Wohnstichwege sind schmaler geplant. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Die südöstliche Anbindung zur dortigen Wohnbebauung wird über eine Geh- und Radwegeanbindung umgesetzt. Ebenfalls ist von der nordöstlichen Stichstraße aus eine Fußwegeanbindung über den Gewässerräumstreifen vorgesehen (vgl. Hinweis Nr. 4).

Nach Nordwesten wird ein Abzweig für einen späteren Bauabschnitt vorgesehen.

4.4 Oberflächenentwässerung, Begrünung

Im Norden des Plangebietes werden Flächen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers festgesetzt.

Der hier verlaufende Streek (Gewässer II. Ordnung) wird als Wasserfläche festgesetzt. Beiderseits des Streek werden Gewässerräumstreifen mit einer Breite von 10 m (südlich) und von 5 m (nördlich) festgesetzt. Sie werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier sind Fußwegeverbindungen zulässig.

Im Nordosten wird in Ergänzung zu bereits vorhandenen Grünbereiche eine Pflanzfläche festgesetzt.

4.5 Verkehrslärm

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte im straßenseitigen Bereich teils überschritten.

Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei Verkehrslärm 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Beurteilungspegel liegen nach den Rasterlärmkarten des Schallgutachtens zur Entlastungsstraße, unter Einrechnung der 3 m Lärmschutzwand, an den straßenseitigen Baugrenzen über den Orientierungswerten der DIN 18005.

Im Obergeschoß liegen die Beurteilungspegel im nördlichen Bereich tags bei 55 bis 58/59 dB(A), nachts bei 45 bis 49 dB(A). Im Erdgeschoß liegen die Beurteilungspegel im nördlichen Bereich tags bei 53 bis 57 dB(A), nachts bei 45 bis 47 dB(A). Im rückwärtigen Bereich der neuen Wohnsiedlung werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Daraus ist abzuleiten, dass die Tagnutzung einschl. der Freiräume noch im vertraglichen Bereich liegt. Für die Nacht sind Maßnahmen zu treffen, die den ungestörten Schlaf gewährleisten.

1. Lärmpegelbereich III

Für die Bauflächen unmittelbar an der Entlastungsstraße wird passiver Schallschutz, d.h. der Lärmpegelbereich III für eine Baufläche im Nordosten festgesetzt:

In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden. Es wird der Lärmpegelbereich III im nordöstlichen Bereich des Plangebietes gemäß DIN 4109 festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1).

2. Schlafräume

Des Weiteren ist der gesunde Schlaf zu gewährleisten. Es ist ein Innenpegel von 30 dB(A) bei einem geöffneten Fensters sicher zustellen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.2).

5 Natur und Landschaft - Vorprüfung des Einzelfalls

Wie bereits eingangs ausgeführt, handelt es um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, der nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt wird.

Die Fläche der allgemeinen Wohngebiete beträgt insgesamt ca. 30.000 m², die Fläche der neuen Wohnbauflächen ca. 26.000 m². Die Neuversiegelung durch die Grundflächenzahl (hier 0,4 und mit Überschreitung durch Nebenlagen 0,6) wird somit höchstens 16.000 m² betragen. Sie liegt somit deutlich unter 20.000 m², eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ ist somit nicht durchzuführen. Nach überschlägiger Einschätzung wird das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben.

Somit entfällt eine Umweltprüfung und die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Derzeit wird für das Plangebiet ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, dies kann ggf. noch zu Änderungen bei den Regenrückhalteflächen führen.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Nieders. Wassergesetz werden rechtzeitig bei der jeweils zuständigen Wasserbehörde beantragt.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friesoythe.

6.3 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.

Mülltonnenstellplätze an den mit Müllfahrzeugen nicht befahrbaren Stichstraßen sind im Plan gekennzeichnet.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.

Im Vorfeld der Planung wurden auch die Möglichkeiten der Nahwärmeversorgung untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass sich eine Nahwärmeversorgung mit einem zentralen Heizhaus mit BHKW und Spitzenlastkessel nicht wirtschaftlich zu betreiben ist. Daher wird dieser Ansatz nicht weiter verfolgt.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

6.7 Brandschutz

Entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz werden Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Stadtbrandmeister und dem OOWV abgestimmt.

Die Löschwassergrundversorgung des Baugebietes soll durch den Einbau von Unterflurhydranten in das Wasserversorgungsnetz des OOWV sichergestellt werden. Die Stadt

Friesoythe wird diesbezüglich rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten Verbindung mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und mit dem Stadtbrandmeister aufnehmen.

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.

7.4 Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen dienen als Räumstreifen. Dementsprechend sind sie grundsätzlich für die Wasserverbände zugänglich zu erhalten, die Errichtung baulicher Anlagen oder Zäunen ist nicht zulässig.

Die Anlage von Fußwegen mit wassergebundener Decke ist hier zulässig.

7.5 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 221 „Nördlich Bookgastweg“ überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 26 „Bookgastweg“ und Nr. 128 „Bookgastweg II“. Diese Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 221 außer Kraft.

Friesoythe, den .. . 2014

.....

Bürgermeister
(Johann Wimberg)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Oldenburg, den 05.05.2014

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



M. Lux - Dipl.-Ing. –