

Stadt Friesoythe

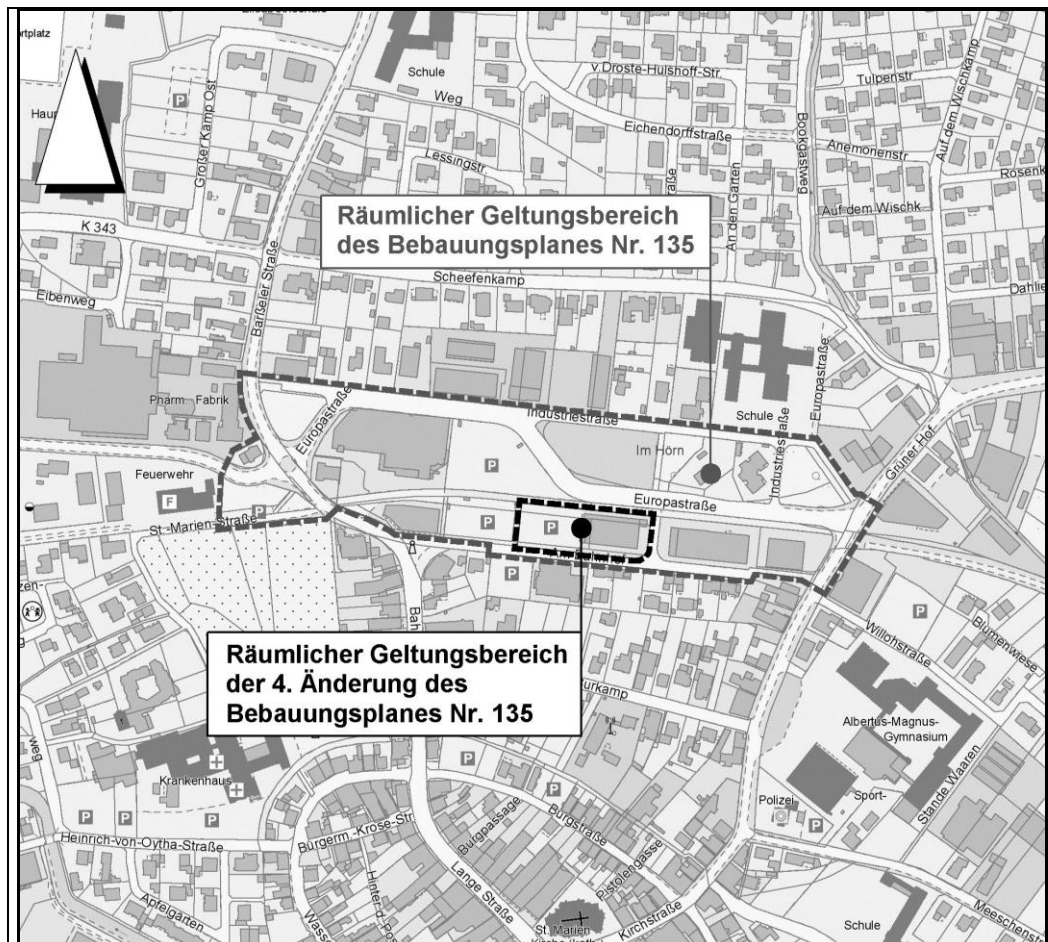
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 135 „Industriestraße/Am Bahnhof“

4. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Vorbereitung des Satzungsbeschlusses, Stand 19.01.2016

Planteam WMW GmbH & Co KG

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Änderung	3
2.	Grundlagen der Planung	3
2.1	Verfahrensablauf	3
2.2	Ergebnis aus der Beteiligung der Öffentlichkeit	4
2.3	Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange	4
2.4	Planungsrelevante Grundlagen	5
2.5	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Planerische Vorgaben	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP	5
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation und Änderungsbedarfe	6
3.4	Bestandssituation	7
4.	Änderungssachverhalte	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4	Stellplätze/Anlagen für den ruhenden Verkehr	9
4.5	Vorkehrungen für Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen	9
4.6	Maßnahmen zur Begrünung im MK 2	9
4.4	Hinweise	10
5.	Auswirkungen des Bebauungsplans	10
7.	Verfahrensvermerke	10
	Entwurfs- und Verfahrensbetreuung	11

1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 135 „Industriestraße/Am Bahnhof“ erlangte am 20.03.2003 Rechtskraft. Der Bebauungsplan deckt den Bereich des ehemaligen Bahnhofes mit Lager und Güterschuppen ab. Nach Aufgabe der Bahnnutzung zwischen der „Industriestraße“ im Norden und der Straße „Am Bahnhof“ im Süden wurde zur Entlastung des Innenstadt eine innerörtliche Entlastungsstraße (die Europastraße) zwischen der Straße „Grüner Hof“ im Osten und der Barßeler Straße im Westen planungsrechtlich gesichert und baulich umgesetzt.

Beidseitig der neuen Straße setzt der Bebauungsplan auf den freigewordenen Bahnflächen Kerngebiete bzw. ein Sondergebiet zur Entwicklung eines zentrumsnahen Versorgungsstandortes fest.

Die bauliche Entwicklung mit dem „zentralen Festplatz“ und den beidseitig angeordneten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel) wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zeitnah umgesetzt und der erfolgreich umgesetzte Stadtumbau mit seinen Versorgungsangeboten konnte sich zu einem festen Bestandteil innerhalb der Innenstadt entwickeln.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan bereits in drei Teilbereichen geringfügig geändert. Nunmehr möchte ein im Gebiet angesiedelter Discounter seinen Standort innerhalb des festgesetzten Kerngebietes (MK 2) modernisieren.

Hierbei werden zwar die im Kerngebiet festgesetzten Nutzungsmaße (Z und GRZ) und auch die ergänzend festgesetzte Verkaufsfläche von max. 1.500 m² eingehalten, nicht jedoch der relativ stark auf das Bestandsgebäude bezogene „Bauteppich“ und die festgesetzte Mindesthöhe von 10,0 Meter.

Insofern wird eine erneute Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Discounters (Änderungsbereich ca. 4.000 m²) erforderlich.

Durch diese beabsichtigte Modernisierung kann nicht nur eine wohnortnahe Grundversorgung der umgebenden Wohngebiete erreicht, sondern auch der zentrale Versorgungsbereich der Stadt gestärkt werden. Der Discounter ist in gewisser Sicht als „Frequenzbringer“ am nördlichen Rand des Zentrums zu verstehen und ergänzt die dort vorhandenen Angebote für den täglichen Bedarf.

Insofern hat sich die Stadt entschlossen, die erforderliche Änderung zum Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am... 11.2015 die Durchführung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 135 auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

In gleicher Sitzung am11.2015 beschloss der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Entwurfsunterlagen zur 4. Änderung lagen in der Zeit vom 03.12.2015 bis zum 04.01.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2.2 Ergebnis aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zuge der öffentlichen Auslegung meldeten sich zwei Bürger. Folgende Aspekte wurden vorgetragen:

Die **Lärmbelastung durch nächtliche Anlieferungsverkehre** sollte künftig ausgeschlossen werden.

Bereits heute muss der Marktbetreiber die Schutzansprüche angrenzender Wohn- und Mischgebiete berücksichtigen.

Zur Klarstellung dieser Sachverhalte enthält der geänderte Plan unter der textlichen Festsetzung Nr. 6 die Verpflichtung, die Verträglichkeit im Zuge des Bauantrages nachzuweisen und ggfs. Maßnahmen zur Einhaltung der Schutzansprüche vorzusehen.

Es sollte eine **Anbindung des Kundenparkplatzes an die Europastraße** vorgesehen werden.

Bzgl. der Erschließung sieht die Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen vor. Die Anbindung des Kundenparkplatzes bleibt in gleicher Art, wie heute vorhanden, erhalten und ermöglicht somit eine Zufahrt sowohl über die Straße „Am Bahnhof“ als auch über den öffentlichen Parkplatz an der Europastraße.

Den vorgetragenen Anregungen zum Lärmschutz wird bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen.

Der Anregung nach einer direkten verkehrlichen Anbindung des Standortes (Anlieferung und Kundenparkplatz) an die Europastraße wird aus Gründen der Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf der Entlastungsstraße nicht gefolgt.

2.3 Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange

Insgesamt gaben sechs Behörden Stellungnahmen ab, Hiervon enthalten zwei allgemeine Hinweise, welche im weiteren Verfahren bzw. im Zuge der Umsetzung der Maßnahme berücksichtigt werden.

Die IHK Oldenburg stimmt zwar den geänderten Sachverhalten (Erweiterung des Bauteppichs und Anpassung der Gebäudehöhen) zu, weist aber darauf hin, dass mit 400 m² Erweiterungsfläche der im Einzelhandelskonzept 2009 formulierte Entwicklungsspielraum von 200 m² Verkaufsfläche überschritten wird.

Da der Standort dem Ergänzungsbereich und nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen ist, empfiehlt die IHK eine gutachterliche Überprüfung der Auswirkungen der Erweiterung.

Ferner regt die IHK an, das Einzelhandelskonzept zu aktualisieren und die als Kerngebiet festgesetzten Bereiche an der Europastraße im Interesse einer Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu Sondergebieten umzustellen.

Die Stadt erwartet aus der moderaten Erweiterung der Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder auf Versorgungsstrukturen in Nachbarkommunen. Vielmehr erwartet die Stadt durch Modernisierung des Discounters eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs (Frequenzbringer). Eine Aktualisierung des Einzelhandelsgutachten erachtet die Stadt in Anbetracht der geringfügigen Sachverhalte und der bereits heute planungsrechtlich zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 m² derzeit nicht für erforderlich.

2.4 Planungsrelevante Grundlagen

Die nachfolgend ausgearbeitete 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Industriestraße/Am Bahnhof“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Rechtswirksames RROP für den Landkreis Cloppenburg 2005
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe
- Bebauungsplan Nr. 135 „Industriestraße/Am Bahnhof“ inklusive seiner drei durchgeführten Änderungen
- ALK 1 : 1.000 (amtliche Plangrundlage, Stand Okt. 2015)
- Konzept zum Vorhaben, Beyer, Freitag und Zeh, Emden, Oktober 2015
- Eigene Bestandserhebungen Okt. 2015

2.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 135 betrifft das Betriebsgrundstück der Fa. ALDI zwischen der „Europastraße“ im Norden und der Straße „Am Bahnhof“ im Süden.

Insgesamt umfasst der Änderungsbereich 5 Flurstücke der Flur 22 in der Gemarkung Friesoythe mit knapp 4.000 m² Größe, (Flurst. 64/38; 64/42; 64/45; 64/52 und 64/51).

Der Übersichtsplan auf dem Deckblatt zur Begründung gibt einen Eindruck von der Lage des Plangebietes.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Cloppenburg wird die Stadt Friesoythe als Mittelzentrum ausgewiesen. Dementsprechend sind dort Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausgewogenen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet und dem Umland vorzusehen.

Die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung stimmen mit der Planungsabsicht der Gemeinde überein.

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe stellt für das ehemalige Bahnareal beiderseits der Europastraße gemischte Bauflächen bzw. ein Sondergebiet für den Einzelhandel dar. Ferner enthält der FNP die örtliche Hauptverkehrsstraße (Europastraße) und den zentralen Festplatz als öffentliche Verkehrsflächen. Diese Darstellung entspricht den dort vorhandenen Nutzungsstrukturen (Handel, Dienstleistung, Verkehrsflächen und Festplatz). An diese gemischten Bauflächen schließen sich sowohl im Süden als auch im Norden großzügige Wohnbauflächen bzw. gemischte Baugebiete an.

Insofern kann die hier vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt werden, vgl. nachfolgenden Ausschnitt aus dem wirksamen FNP.

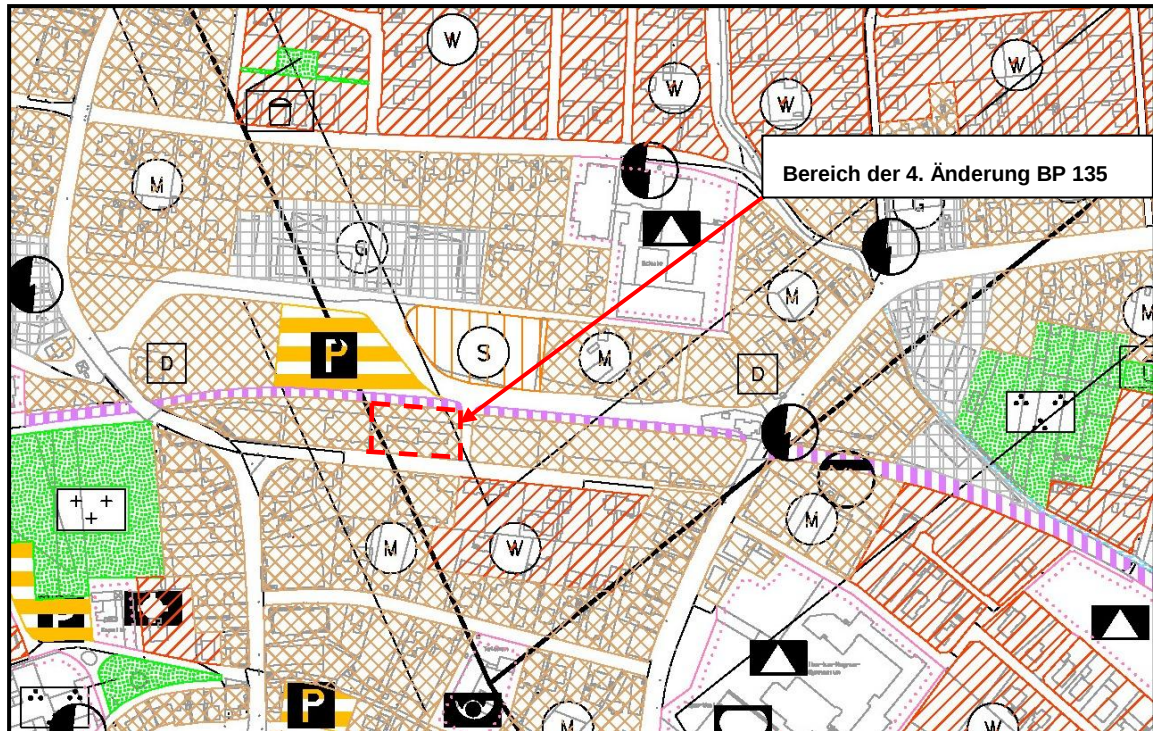


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Friesoythe

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation und Änderungsbedarfe

Der Bebauungsplanes Nr. 135 erlangte mit Veröffentlichung am 20.03.2003 Rechtskraft und setzt für den Änderungsbereich als Nutzungsart ein Kerngebiet (MK 2) fest.

Mittels textlicher Festsetzung Nr. 2.4 wird bestimmt, dass innerhalb des festgesetzten Kerngebietes (MK 2) neben den sonst zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen ein Verbrauchermarkt aus dem Segment Nahrungs-/Genussmittel mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 1.500 m² zulässig ist.

Vergnügungsstätten, mit Ausnahme von Tanzgaststätten und Lichtspieltheatern, sind gemäß. textl. Festsetzung 2.1 nicht zulässig.

Das Nutzungsmaß wird über eine GRZ von 1,0 bei zwei Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,0 m sowie einer Mindestgebäudehöhe von 10,00 m geregelt.

Der aktuell festgesetzte Bauteppich (20 m x 65 m) orientiert sich vor allem bzgl. der Gebäudebreite am damals üblichen Marktgrundriss für ALDI und ist aus heutiger Sicht zu schmal.

Hierzu (Breite des Bauteppichs) besteht ebenso wie zur festgesetzten Mindesthöhe und der im BP 135 enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung Änderungsbedarf.

Aber auch die an der Nordseite festgesetzten Einzelbäume, welche nicht gepflanzt wurden und die zur Bahnhofstraße festgesetzte 2,0 m breite private Grünfläche sind bei Umsetzung des zeitgemäßen ALDI – Marktes nicht mehr zu übernehmen.

Nachfolgender Ausschnitt aus dem BP 135 zeigt die aktuellen Festsetzungen im Änderungsbereich.

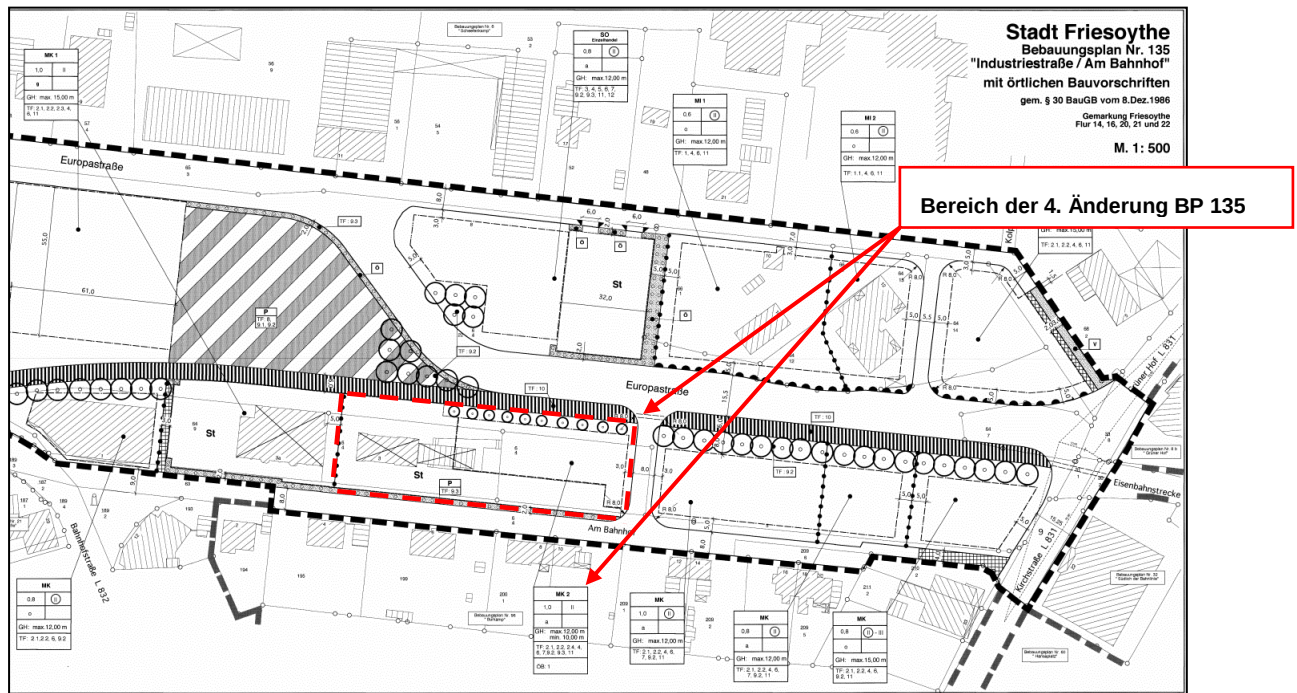


Abb.: Ausschnitt aus dem BP 135

3.4 Bestandssituation

Auf dem ca. 4.000 m² großen Betriebsgrundstück ist derzeit der Markt (ALDI) mit einer Grundfläche von ca. 1.125 m² (25 m x 45 m) und einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² untergebracht. Westlich des Marktes werden 72 Kundenparkplätze, welche sowohl vom Norden über den öffentlichen Parkplatz bzw. den Festplatz als auch von Süden über die Straße „Am Bahnhof“ erreichbar sind, angeboten.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt über eine Laderampe an der östlichen Grundstücksgrenze und kann von Lieferfahrzeugen über die Straße „Am Bahnhof“ ohne Beeinträchtigung der Kundenverkehre angefahren werden.

Durch diese Anordnung konnte die Belastung auf angrenzende Wohnnutzungen südlich der Straße „Am Bahnhof“ auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Aber auch die Tatsache, dass bislang Anlieferungen nur in der Zeit zwischen 8.00 Uhr und 18.00 Uhr erfolgten, trägt zur Konfliktvermeidung bei.

Nennenswerte Grünstrukturen sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Lediglich in den Randbereichen sind mit Bodendeckern bepflanzte Rabatten vorhanden.



Abb.: Aktueller Bestand (Luftbild)

4. Änderungssachverhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird das im Ursprungsplan festgesetzte Kerngebiet MK 2 mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen unverändert übernommen.

Somit ergeben sich hierzu keine Änderungen. Die Verkaufsfläche bleibt mit den geplanten 1.200 m² unter der nach textlicher Festsetzung vorgegeben maximal zulässigen Größe von 1.500 m².

Insofern wird sich die angestrebte Modernisierung des Discounters weder im Hinblick auf die angebotenen Sortimente noch bzgl. der Verkaufsfläche nachteilig auf bestehende Versorgungsstrukturen auswirken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bzgl. des Nutzungsmaßes werden in der 4. Änderung zum Bebauungsplan die bisher dort geltenden Festsetzungen zur Grundflächenzahl mit 1,0 und die Anzahl der Vollgeschosse unverändert übernommen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen werden allerdings auf ein zulässiges Maß von maximal 10,0 und mindestens 5,0 Meter reduziert.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 werden die Bezugspunkte für die Ermittlung der Gebäudehöhe definiert und eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Bauteile geregelt. Somit kann eine Einfügung der Vorhaben in das Umfeld sichergestellt und das Ortsbild erhalten werden.

4.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Die bislang in der Breite mit lediglich 20 Meter schmal bemessene überbaubare Grundstücksfläche wird auf Breiten von 31,0 bis 37,0 Meter erweitert.

Demnach wird künftig teilweise eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum (Rad-/Fußweg bzw. „Am Bahnhof“) ermöglicht. Die nach NBauO erforderlichen Grenzabstände wären entsprechend auf öffentlichen Flächen nachzuweisen.

Mit ca. 65 Metern entspricht die längenmäßige Ausdehnung des Bauteppichs der ursprünglichen Ausdehnung.

Die bisher festgesetzte abweichende Bauweise wird ebenfalls unverändert übernommen; allerdings erlaubt der Bauteppich ohnehin nur Gebäudelängen von 65 Metern, so dass sich Gebäude auch künftig in das Umfeld einfügen werden.

4.4 Stellplätze/Anlagen für den ruhenden Verkehr

Westlich des Bauteppichs setzt der Bebauungsplan Flächen für Stellplätze fest. Innerhalb dieser Fläche wäre die Anordnung von bis zu 52 Stellplätzen vorstellbar. Der Bedarf aus der Verkaufsfläche würde jedoch bei 60 Kundenparkplätzen liegen (je 20 m² VKF = 1 Stpl.). Insofern hat die Stadt dem Betreiber des Discounters eine Ablösung der nicht nachweisbaren Kundenparkplätze in Aussicht gestellt; es könnten die noch erforderlichen 8 Stellplätze in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem öffentlichen Parkplatz/Festplatz nachgewiesen werden.

Somit würden für den Discounter ausreichend Kundenparkplätze angeboten werden können.

4.5 Vorkehrungen für Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Anlieferung soll in gleicher Art und zu den gleichen Zeiten wie heute stattfinden. Somit ist eine Zunahme der auf die Nachbarschaft wirkenden Lärmimmissionen nicht zu erwarten.

Dennoch werden im Bebauungsplan im Sinne einer vorsorgenden Planung und einer Konfliktbewältigung für den Anlieferungsbereich Maßnahmen zur Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Gem. textlicher Festsetzung Nr. 6 sind dort im Bedarfsfall geeignete bauliche Maßnahmen vorzunehmen, damit die schalltechnischen Orientierungswerte gem. TA Lärm für die angrenzenden Wohn- /Mischgebiete eingehalten werden.

4.6 Maßnahmen zur Begrünung im MK 2

Da künftig auf die Festsetzung von einzelnen Baumpflanzungen und die Begrünung einer privaten Grünfläche verzichtet wird, wird gem. textlicher Festsetzung Nr. 5 bestimmt, dass zur inneren Durchgrünung des Gebietes mindestens 6 mittelkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen sind.

4.4 Hinweise

Der Hinweis Nr. 1 weist auf die für diesen Bebauungsplan wirksame BauNVO 1990 hin. Unter Nr. 2 werden die allgemein üblichen Hinweise zu evtl. vorkommenden Bodenfunden aufgeführt. Der Hinweis Nr. 3 behandelt die Meldepflicht von Altlastenverdachtsmomenten. Mit der Nr. 4 wird auf die Überdeckung des Bebauungsplanes und auf den Verzicht zur örtlichen Bauvorschrift verwiesen.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen weder zusätzlicher Aufwand für die Erschließung noch ein Eingriff in den Naturhaushalt.

Auch ändern sich durch die Änderung des Bebauungsplanes die immissionsschutzrechtlichen Sachverhalte im Gebiet prinzipiell nicht. Allerdings wird durch Aufnahme einer entsprechenden Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen und die TF 6 dieser Sachverhalt im Sinne einer klarstellenden Planung geregelt.

Da sich die künftig zulässige Verkaufsfläche innerhalb des im MK festgesetzten Bereiches (bis zu 1.500 m²) bewegt und in Anbetracht der integrierten Lage des Standortes im Ergänzungsbereich der Innenstadt, sind negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht zu erwarten.

7. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat am ...11.2015 die Durchführung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 135 „Industriestraße/Am Bahnhof“ gemäß § 13a BauGB beschlossen.

In gleicher Sitzung am ...11.2015 hat der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) bzw. gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) beschlossen.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2015 bis zum 04.01.2016 öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am2016 die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 135 als Satzung beschlossen.

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlage:

Lageplan zum geplanten Neubau M 1 : 500

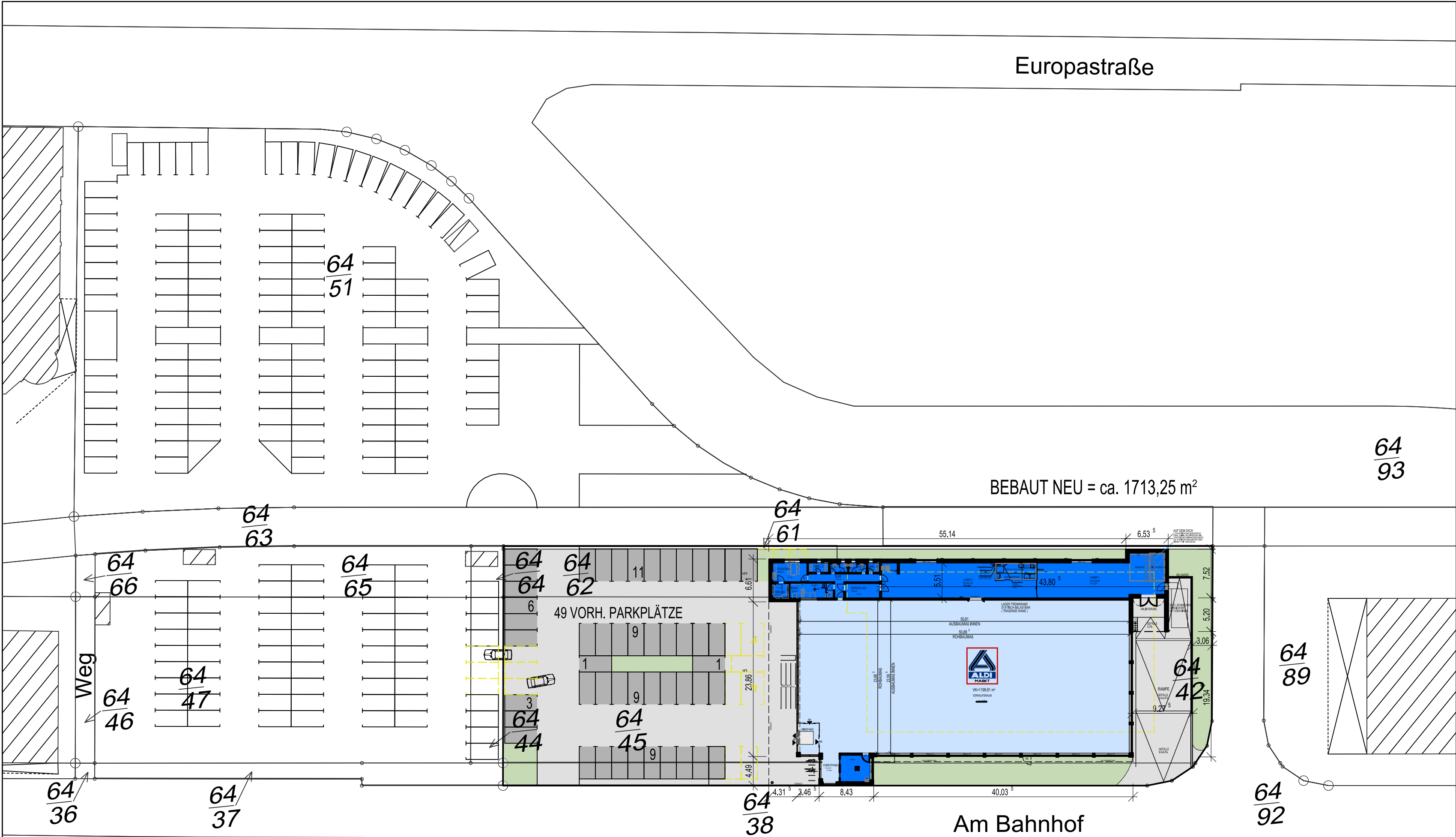
Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Friesoythe

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer

Oldenburg, den 19.01.2016

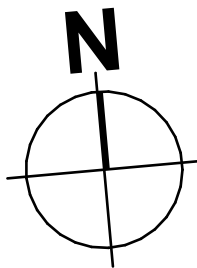


ÄNDERUNGEN

NR.	DATUM	BLATT	ÄNDERUNGEN	GEÄ	VERTEILER
13					
12					
11					
10					
09					
08					
07					
06					
05					
04					
03					
02					
01	21.10.2015	E-01.01	ALDI GEÄNDERT, GRÜNFLÄCHEN GEÄNDERT	JO	

E-01.01

ENTWURF



FRIESOYTHE

beyer + freitag + zeh
dipl.-ing. architekten projektentwicklungsgesellschaft

- ▲ planung
- ▲ bauleitung
- ▲ statik

tel.: 04921 9480-0 email: info@beyer-freitag.de auricher straße 105
fax.: 04921 9480-80 web: www.beyer-freitag.de 26721 emden

BAUHERR: BGB GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT HERTEN
BV 969, 26169 FRIESOYTHE, AM BAHNHOF 3
HOHEWARDSTR. 345-349
45699 HERTEN

OBJEKT: NEUBAU EINES ALDI-MARKTES
AM BAHNHOF
26169 FRIESOYTHE

BEZEICHN.: LAGEPLAN

DIESE ZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT!
JEDE VERWERTUNG OHNE UNSERE GENEHMIGUNG IST UNTERSAGT!

ZULETZT GEÄ: 21.10.2015 BLATT: E-01.01
DATUM: 23.06.2015 MASSTAB: 1:500

PROJEKT: 133302_A-FRIESOYTHE GEZ.: SO/JO
DATEI: E-01.01_LAG-500 BEARB.: M.KNOPF

ARCHITEKT

BAUHERR



beyer + freitag + zeh
dipl.-ing. architekten projektentwicklungsgesellschaft



FRIESOYTHE



beyer + freitag + zeh
dipl.-ing. architekten projektentwicklungsgesellschaft



FRIESOYTHE