

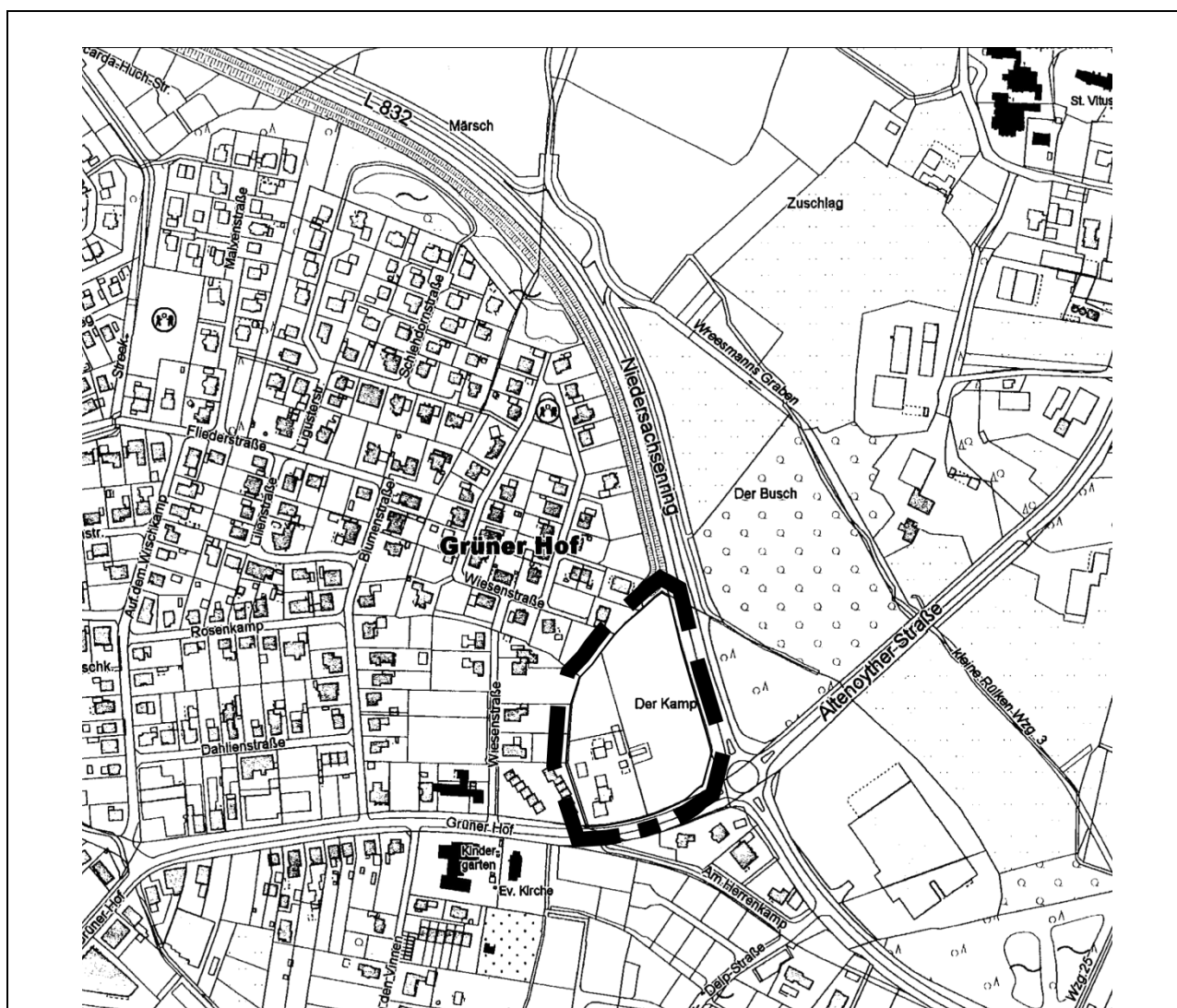


Bebauungsplan Nr. „143 III „Nordöstliche Entlastungsstraße/Grüner Hof

Begründung

Verfahren nach § 13 a BauGB

(Teilaufhebung eines Bebauungsplanes)



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	VERFAHRENSSTAND	4
1.3	GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	REGIONALPLANUNG	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	5
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 143 II.....	6
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	7
3.1	BESTAND.....	7
3.2	ERSCHLIEßUNG	7
3.3	VERKEHRSLÄRM.....	7
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1	MISCHGEBIETE UND GEMEINBEDARFSFLÄCHE	8
4.1.1	<i>Mischgebiete MI</i>	8
4.1.2	<i>Gemeinbedarfsfläche Polizei</i>	8
4.1.3	<i>Sonstige Festsetzungen</i>	8
4.1.4	<i>Einzelhandel im Mischgebiet</i>	8
4.2	ALLGEMEINE WOHNGBIETE	9
4.3	VERKEHRSLÄRM.....	9
4.4	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, BEGRÜNUNG	9
4.5	VERKEHRSLÄRM.....	10
4.6	FLÄCHENBILANZ	11
5	NATUR UND LANDSCHAFT - VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS	12
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	13
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	13
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	13
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	13
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	13
6.5	STROM- UND GASVERSORGUNG	13
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	13
6.7	BRANDSCHUTZ	13
7	HINWEISE.....	15
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	15
7.2	SORTIMENTSLISTE DES EINZELHANDELSKONZEPTES FÜR DIE STADT FRIESOYTHE	15
7.3	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	16
7.4	ALTLASTEN	17
7.5	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	17
7.6	DIN - VORSCHRIFTEN.....	17
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	18
8.1	20 M - BAUVERBOTSZONE AN DER L 832 GEMÄß § 24 ABS. 1 NSTRG.....	18
8.2	BAUBESCHRÄNKUNGSZONE GEMÄß § 24 ABS. 2 NSTRG	18
8.3	BLENDSCHUTZ.....	18
8.4	IMMISSIONEN	18
8.5	BEDINGENDE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGESETZBUCH (BAUGB).....	18
9	VERFAHREN.....	20
9.1	AUSLEGUNG	20
9.2	ERNEUTE AUSLEGUNG	20
9.3	DRITTE AUSLEGUNG.....	20

Anhang

Schalltechnische Berechnung „Bebauungsplan Nr. 143 III „Nordöstliche Entlastungsstraße/Grüner Hof“, Stadt Friesoythe – Verkehrslärm“ vom 30.05.2017, lux planung Oldenburg

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Stadt Friesoythe ist es die Bebauung im Bereich Kreisel „Nordöstliche Entlastungsstraße/Grüner Hof“ abzuschließen. Es sollen hier in zwei Reihen eine gemischte Nutzung aus Dienstleistungen und Wohnen geschaffen werden. Da es sich um den Eingangsbereich zur Stadt Friesoythe handelt, soll hier eine „Stadttorsituation“ durch dominante Baukörper gestaltet werden. Durch den Anteil an Mehrfamilienhäusern soll der Bedarf nach Wohnungen gedeckt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Ortskernbereiches, dessen Grenze hier von der nordöstlich bzw. östlich verlaufenden Entlastungsstraße (L 832) gebildet wird. Die Fläche wurde bisher von einem Gärtnereibetrieb genutzt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und entlang der Entlastungsstraße Flächen für den Lärmschutz dar. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,5 ha. Somit wird die Gesamtversiegelung deutlich unter dem Kriterium von 20.000 Quadratmetern des § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB liegen. Durch das Vorhaben (Wohnbau- und Dienstleistungsnutzungen) ergibt sich kein Erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Es sind Schutzgüter wie die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete nicht berührt.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

1.2 Verfahrensstand

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 III „Nordöstliche Entlastungsstraße/Grüner Hof“ 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 03.07.2017 bis 04.08.2017 öffentlich ausgelegen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am die erneute 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 26.09.2017 bis 26.10.2017 erneut öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am 2017 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Bebauung des Stadtbereiches von Friesoythe. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 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 östlich des Plangebietes verläuft die kommunale Entlastungsstraße, sie ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Die Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

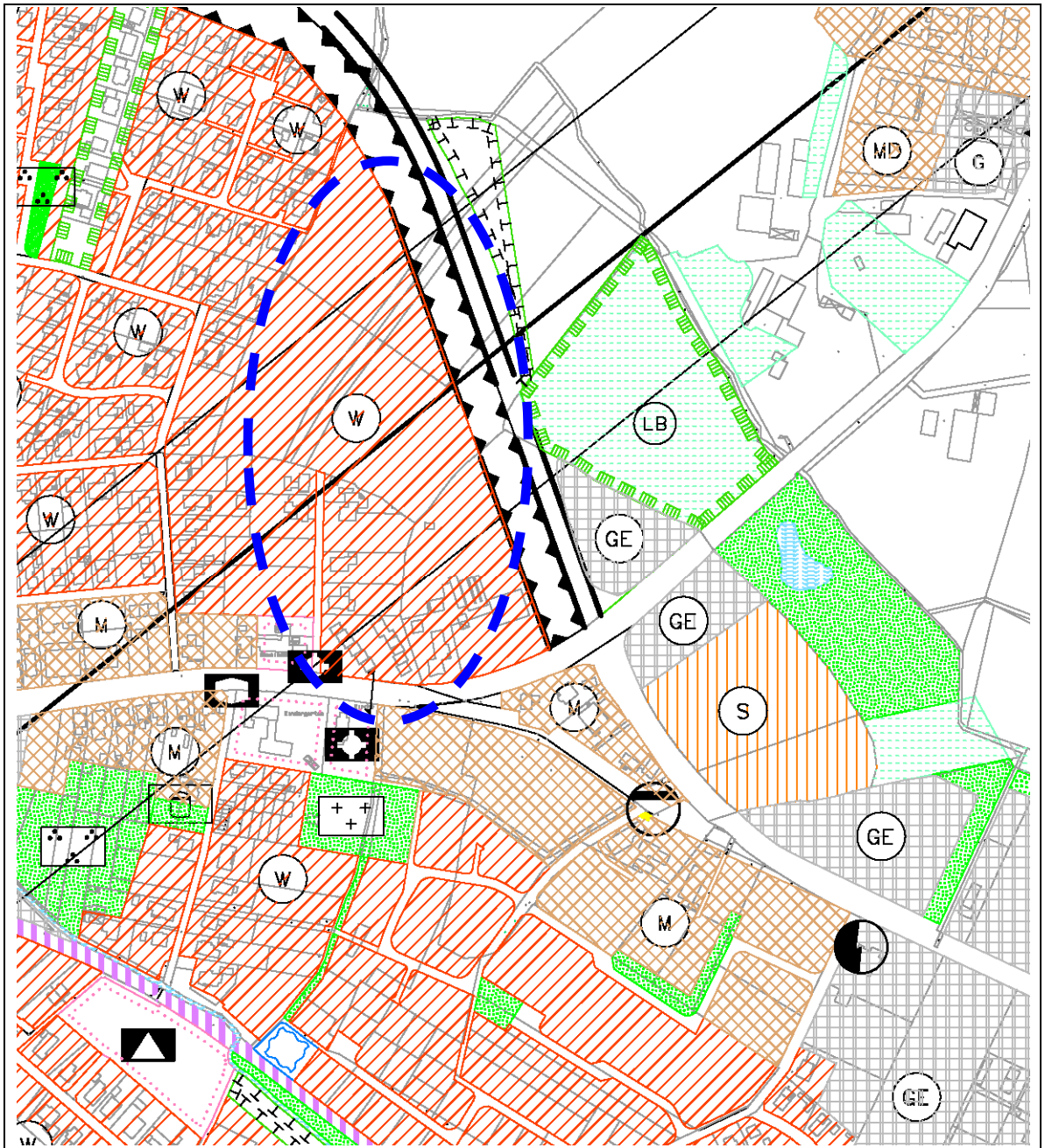
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995 werden für den Änderungsbereich im Wesentlichen Wohnbauflächen dargestellt. Entlang der kommunalen Entlastungsstraße ist eine Fläche für Lärmschutzeinrichtungen dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen stimmen mit dem Planungsziel des Bebauungsplanes, hier ein Misch- und ein Wohngebiet zu entwickeln, nur z.T. überein.

Der Flächennutzungsplan ist den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes daher anzupassen. Bei einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch ist in diesem Falle eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Es handelt sich um die 10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe.

Die städtebauliche Konzeption sieht den Übergang zum Ortsrand bzw. dem Niedersachsenring - gegenüber der bisherigen Darstellung von Wohnbauflächen und einer Flächen zum Lärmschutz – nun in einer Abstufung von Wohnbauflächen und von gemischten Bauflächen an der Entlastungsstraße vor. Es soll hier im Eingangsbereich zur Stadt ein baulicher prägender Eingangsbereich geschaffen werden.

Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe 1995



2.3 Bebauungsplan Nr. 143 II

Für das Plangebiet war bereits das Bebauungsplanverfahren Nr. 143 II eingeleitet worden. Dort sollte ein Mischgebiet bei 2 Vollgeschossen festgesetzt werden. Das Verfahren ist aber nicht weitergeführt worden, somit gilt für das Plangebiet derzeit keine verbindliche Bauleitplanung.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Stadtbereiches zwischen vorwiegender Wohnbebauung im Westen und dem Kreisel mit den Straßen „Grüner Hof“ und dem „Niedersachsenring“ (L 832).

Das Plangebiet stellt sich als ehemalige Gärtnerfläche dar. Randlich ist die Fläche teilweise mit jüngerem Baumbestand und Gehölzen eingegrünt. Im nördlichen Teil sind zum Niedersachsenring Fahrspuren ausgebildet, teilweise wird hier Boden abgelagert.

Im Osten wird das Plangebiet von der kommunalen Entlastungsstraße begrenzt, im Süden durch die Straße „Grüner Hof“.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Stadtstraße „Grüner Hof“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.3 Verkehrslärm

Östlich des Plangebietes verläuft die Entlastungsstraße „Niedersachsenring“ (L 832) und südlich die Stadtstraße „Grüner Hof“. Es ist zu prüfen inwieweit die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Plangebiet eingehalten werden.

Zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Berechnung vorgenommen (vgl. Anhang zur Begründung).

Östlich des Plangebietes verläuft die neue Umgehungsstraße (L 832). Bei der damaligen Planfeststellung wurde ein Verkehrsaufkommen von 5.250 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden (DTV-Wert, LKW-Anteil tags 10 %/nachts 5 %) eingestellt. Auf der Straße „Grüner Hof“ liegen Belastungszahlen von 11.000 Kfz/24 h (DTV-Wert) vor. Der Lkw-Anteil beträgt 9,7 %, die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Im Ergebnis wird festgestellt: Soweit nicht gewerbliche Nutzungen vorliegen, befinden sich die Gebäude und Freiräume in den straßenseitigen Baureihen in verlärmten Bereichen. Dies erfordert dann aktive oder passive bauliche Maßnahmen, wenn der Beurteilungspegel tags den Wert von 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) überschreitet. In der vorliegenden Situation ist v.a. die 1. Baureihe entlang der Entlastungsstraße betroffen.

Wegen der hohen Belastung des Plangebietes mit Verkehrslärmimmissionen sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich (vgl. Kap. 4.5).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird in ein Mischgebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Polizei an der Straße „Grüner Hof“ und anschließend in allgemeine Wohngebiete gegliedert. Da Mischgebiet bildet mit dem geplanten Polizeigebäude (Gemeinbedarfsfläche) die städtebauliche Eingangssituation zum Stadtbereich, daher sind hier für das Polizeigebäude 3 Vollgeschosse vorgesehen, dahinter Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen.

Aus städtebaulichen Aspekten sollen die Gebäudekanten eine Stadttorsituation abbilden, dementsprechend halten die Baugrenzen einen relativ geringen Abstand zur Straßenverkehrsfläche „Grüner Hof“ ein.

Der Vorhabenträger setzt die vorgesehene Bebauung des Plangebietes um, demgemäß erstellt er auch die komplette Erschließung des Plangebietes auf eigene Kosten. Dies wird im Detail in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Friesoythe festgelegt. Der Vorhabenträger stellt ebenfalls die Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen der Bauverbotszone bzw. der Baubeschränkungszone, in Abstimmung mit der Stadt Friesoythe, bei der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Lingen.

4.1 Mischgebiete und Gemeinbedarfsfläche

4.1.1 Mischgebiete MI

Entlang des Grünen Hof wird ein Mischgebiet MI festgesetzt. Es werden eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und offene Bauweise festgesetzt. Hier sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

4.1.2 Gemeinbedarfsfläche Polizei

Im Eckbereich der beiden Hauptverkehrsstraßen am Kreisverkehrsplatz wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Polizei festgesetzt, da hier das neue Polizeigebäude entstehen soll. Die Nutzungskennziffern sind dem des MI ähnlich, da es sich vom städtebaulichen Charakter um ein gemeinsames Gebiet handelt. Hier sind 2 Vollgeschosse vorgeschrieben und höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

4.1.3 Sonstige Festsetzungen

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

Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen den Straßenverkehrsflächen des Grünen Hof bzw. der Planstraße einerseits und der straßenseitigen Baugrenzen andererseits unzulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einen städtebaulich geordneten Eingangsbereich mit Übergangszone vom Straßenraum zu den Gebäuden zu sichern.

4.1.4 Einzelhandel im Mischgebiet

In Anlehnung an die Inhalte des Einzelhandelskonzepts sind zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß der "Friesoyther Sortimentsliste" (s. Hinweis Nr. 2) unzulässig. Als Randsortimente sind zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wobei einzelne Sortimente einen Anteil bis max. 100 qm der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten dürfen

(die in der Sortimentsliste hinter einem Aufzählungszeichen aufgeführten Warengruppen entsprechen jeweils einem Sortiment).

4.2 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).

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei offener Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete WA festgesetzt. Im allgemeinem Wohngebiet WA 1 sind 2 Vollgeschosse vorgeschrieben und höchstens drei Vollgeschosse zulässig, im allgemeinem Wohngebiet WA 2 sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

4.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Grüner Hof, die Breite der Verkehrsfläche beträgt 7 m. Die Wendeanlage erhält einen Durchmesser von 23 m, sie wird so gestaltet, dass hier ein Entsorgungsfahrzeug ohne Zurücksetzen wenden kann (Schleppkurvennachweis).

Die Verkehrsflächen sind so ausgelegt, dass hier insgesamt 17 öffentliche Stellplätze innerhalb der Straßenfläche angeordnet werden. Ein Teil dieser Stellplätze werden als Längsstellplätze innerhalb der 7 m breiten Planstraße und die Weiteren als Senkrechtplätze nachgewiesen.

Die Erschließung des hinteren Bereiches der westlichen Bauflächen am Grünen Hof erfordert keine gesonderte Erschließungsstraße, ergänzend ist hier noch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (vgl. TF 9.2).

4.4 Oberflächenentwässerung, Begrünung

An der Westseite des Plangebietes verläuft ein Nachbarschaftsgraben, dieser wird soweit im Plangebiet gelegen als Graben mit Räumstreifen (private Grünfläche) festgesetzt. Im Nordwesten am Regenrückhaltebecken wird der benachbarte Bebauungsplan Nr. 143 I um bis zu 2 m überdeckt (vgl. Hinweis zur Teilüberdeckung in Kap. 7.5).

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche für die Rückhaltung des Oberflächenwassers festgesetzt, sie ist für das Plangebietes ausreichend.

Der Zugang zum Regenrückhaltebecken wird über eine 5 m breite Verkehrsfläche zugunsten der Stadt Friesoythe gesichert, sie überdeckt auch den vorgesehenen Schmutzwasseranschluss vom westlichen gelegen Nachbargebiet.

Entlang der Westseite wird zur Einbindung der relativ hohen Mehrfamilienhausbebauung eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt.

4.5 Verkehrslärm

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte bei freier Schallausbreitung im straßenseitigen Bereich deutlich überschritten.

Für das Plangebiet ist ein Lärmschutzkonzept aus aktiven Schallschutz (Wand und tlw. Gebäude) entlang der Hauptverkehrsstraße(n) und passiven Schallschutz für die Gebäude (Lärmpegelbereiche, Sicherung der Innenpegel) vorgesehen.

Zur Schallabschirmung wird entlang der L 832 eine 3 m hohe Lärmschutzwand im Bereich der allgemeinen Wohngebiete in die schalltechnische Berechnung eingestellt. Die Umfahrung innerhalb des Regenrückhaltebeckens wird so ausgebildet, dass die Errichtung der Lärmschutzwand hier möglich ist. Sie dient somit zugleich als Blendschutz mit lückenloser Einfriedung (vgl. TF 8.1 und NÜ 3). Damit können im Erdgeschoss die Orientierungswerte für die allgemeinen Wohngebiete im Wesentlichen eingehalten werden.

Passiver Schallschutz

Für die Gebäude sind die Lärmpegelbereiche III bis V gemäß DIN 4109 festzusetzen (vgl. auch Rasterlärmkarte „Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109“).

Es ist für Schlafräume nachts ein Innenpegel von 30 dB(A) einzuhalten. Tags ist ein Innenpegel von 55 bis 60 dB(A) anzustreben.

Freiräume

Soweit diese durch die Mischgebietsgebäude nicht ausreichend abgeschirmt sind, werden immer dann aktive oder passive bauliche Maßnahmen erforderlich, wenn der Beurteilungspegel tags den Wert von 55 dB(A) überschreitet. In der vorliegenden Situation ist davon auszugehen, dass die komplett 1. Baureihe betroffen ist. Die 2. Baureihe wird i.d.R. durch die straßenseitige Baureihe ausreichend abgeschirmt.

Die Wohnbebauung im Plangebiet darf erst nach Errichtung der Lärmschutzwand realisiert werden. Zur Umsetzung wird auf die Ausführungen unter NÜ 8.5 „Bedingende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)“ verwiesen.

4.6

Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	1,56 ha
Allgemeine Wohngebiete (ohne Pflanzflächen)	1,01 ha
Mischgebiete (ohne Pflanzfläche)	0,18 ha
Gemeinbedarfsfläche Polizei	0,14 ha
Verkehrsflächen	0,13 ha
Pflanzflächen (WA/MI)	0,02 ha
Regenrückhaltebecken	0,08 ha

5 Natur und Landschaft - Vorprüfung des Einzelfalls

Im Geltungsbereich befindet sich jüngerer Gehölzaufwuchs. Da das Plangebiet von Siedlungsbereichen und Straßen umschlossen wird, dürften hier an Vögeln nur Allerweltsarten vorkommen. Auf eine faunistische Kartierung kann daher verzichtet werden. Der Gehölzbewuchs ist außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr zu entfernen. Vögel werden in den angrenzenden Siedlungsbereichen einen Ersatzlebensraum finden können.

Wie bereits eingangs ausgeführt, handelt es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, welches nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt wird. Durch das Vorhaben (Wohnbau- und Dienstleistungsnutzungen) ergibt sich kein Erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäß der Anlage 1 des UVPG, Nr. 18.7 Städtebauprojekte tritt das Kriterium für eine Allgemeine Vorprüfung gemäß Nr. 18.7.2 ab einer Versiegelung von 20.000 Quadratmetern ein. Dies ist bei der Planung nicht der Fall, da das Plangebiet eine Fläche von etwa 1,5 ha umfasst und die Versiegelung deutlich geringer ausfallen wird.

Es sind Schutzgüter wie die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete nicht berührt. Ein solches Gebiet ist hier nicht ausgewiesen, das Umfeld des Plangebietes ist westlich und nördlich durch Misch- bzw. Wohnbebauung geprägt und im Osten und Süden begrenzen Hauptverkehrsstraßen das Plangebiet.

Somit entfällt eine Umweltprüfung und die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche für die Rückhaltung des Oberflächenwassers festgesetzt, die Unterhaltung erfolgt über das Plangebiet. Das Regenrückhaltebecken ist für das Plangebiet ausreichend. Der Zugang zum Regenrückhaltebecken wird über die Verkehrsfläche gesichert. Die westlich gelegenen Bauflächen werden im Oberflächenentwässerungskonzept berücksichtigt.

Am westlichen Plangebietsrand verläuft ein Nachbarschaftsgraben, er ist mit Räumstreifen festgesetzt worden. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens erfolgt eine Teilverrohrung (vgl. TF 9.1). Anschließend erfolgt wie im Bestand eine Einleitung in den Straßenseitengraben/Düker.

Details sind im Entwässerungskonzept dargelegt. 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. Der Zugang wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (vgl. TF 9.1) zugunsten der Stadt Friesoythe bzw. über die Verkehrsfläche gesichert. Die Trasse führt außerhalb des Plangebietes über das Flurstück 307 zum bestehenden Schmutzwasserkanal im westlich gelegenen Wohngebiet. Sie ist vom Vorhabenträger mit dem Eigentümer vertraglich abgesichert worden.

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.

Die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 23 m ist ausreichend. Sie wird so gestaltet, dass hier ein Entsorgungsfahrzeug ohne Zurücksetzen wenden kann (Schleppkurvennachweis).

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.

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 04.05.2017.

7.2 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Friesoythe

Zur Klarstellung wird hier Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Friesoythe im Folgenden aufgeführt:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Babys), Wäsche
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)
- Bücher
- Computer, Telekommunikation
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Foto, Film
- Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik
- Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Optik
- Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Schuhe
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelausstattung, Waffen)
- Schreibwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitätswaren
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Drogerieartikel (inkl. Apotheken)
- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften/Schreibwaren/Tabak (Kiosksortiment)

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten
- Beleuchtung
- Baumarktartikel, Baustoffe, Installationsmaterial
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Farben, Lacke
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)

7.3 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 An-

zeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.4 Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Bei konkreten Hinwei-sen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde infor-miert.

Die Fläche wurde vor geraumer Zeit als Gärtnereifläche genutzt. Im Zuge der Bebauung ist auf evtl. Bodenbelastungen zu achten.

7.5 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 143 I wird im nördlichen Bereich des Regenrückhaltebe-ckens mit einem Graben um 1 m bis 1,5 m überdeckt und durch den Bebauungsplan Nr. 143 III überplant. Daher ist mit dieser Planung eine Teilaufhebung verbunden.

Der Bebauungsplan Nr.143 III „Nordöstliche Entlastungsstraße/Grüner Hof“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 I „Nordöstliche Entlastungsstraße/Altenoyther Stra-ße“. Der überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 143 III au-ßer Kraft.

7.6 DIN - Vorschriften

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Stadt Friesoythe jederzeit einsehbar.

8 Nachrichtliche Übernahmen

Der Vorhabenträger stellt die Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen der Bauverbotszone bzw. der Baubeschränkungszone in Abstimmung mit der Stadt Friesoythe bei der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Lingen.

8.1 20 m - Bauverbotszone an der L 832 gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

8.2 Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

8.3 Blendschutz

Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

8.4 Immissionen

Von der Landesstraße 832 und der Stadtstraße „Grüner Hof“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

8.5 Bedingende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Um die baulichen Vorhaben innerhalb der Bauverbotszone realisieren zu können, wurden folgende bedingende Festsetzungen getroffen:

1. Die innerhalb der Bauverbotszone entlang der L 832 festgesetzte Lärmschutzwand darf erst errichtet werden, wenn die Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen vorliegt.
2. Die Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf erst nach Fertigstellung der Lärmschutzwand entwickelt werden.
3. Der innerhalb der Bauverbotszone entlang der L 832 liegende Teil des Regenrückhaltebeckens sowie weitere bauliche Anlagen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser die innerhalb der Bauverbotszone liegen (z.B. Drosselschächte etc.), dürfen erst nach Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen umgesetzt werden.

Die bedingenden Festsetzungen resultieren einerseits aus den Anforderungen des NStrG und andererseits aus den Vorgaben des BauGB:

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten entlang von Landes- oder Kreisstraßen in einer Tiefe bis zu 20 m vom äußeren Fahrbahnrand Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. In ihrer Stellungnahme hat die Straßenbaubehörde daher gefordert, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Lärmschutzwand ebenso wie die zeichnerische Festsetzung des RRB innerhalb der 20 m Bauverbotszone aus den Bebauungsplan herauszunehmen, gleichzeitig aber eine Zustimmung zu den beiden baulichen Anlagen in Aussicht gestellt. Die Ausnahme vom Bauverbot kann das NLStrV im Einzelfalle zulassen, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder die Durchführung der Vorschrift im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. In wie weit die Ausnahmenvoraussetzungen vorliegen wird durch das Straßenbauamt in einem eigenen Verfahren, außerhalb des Bauleitplanverfahrens geregelt.

Gleichzeitig hat die Stadt das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung zu berücksichtigen, dass bedeutet jeder Bauleitplan muss die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen; im vorliegenden Fall die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- Arbeitsverhältnisse (Lärmschutz) sowie die Anforderungen an eine ausreichende Erschließung (Oberflächenentwässerung). Wenn die Stadt der Forderung des Straßenbauamtes nachkommt und die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan herausnimmt, würden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Lärmschutzwand und dem Bau des Rückhaltebeckens nicht vorliegen und ein entsprechenden Ausnahmeantrag könnte beim NLStrV nicht gestellt werden. Zugleich könnte die Stadt das Allgemeine Wohngebiet nicht realisieren, da die Erschließung nicht sichert und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht eingehalten wären.

Um diesen Widerspruch aufzulösen, bietet das BauGB die Möglichkeit nach § 9 Abs. 2 bedingende Festsetzungen zu treffen, wonach u.a. bestimmte Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind. Damit ist das Baurecht von bestimmten Umständen abhängig, im Fall der Festsetzungen Nr.11.1 und 11.3 von der Zustimmung der Straßenbaubehörde und bei der Festsetzung Nr. 11.2 von der zu errichtenden Lärmschutzwand.

Da die Zustimmung zu den beiden baulichen Anlagen bereits in Aussicht gestellt wurde, ist unter dem Gesichtspunkt des § 1 Abs. 3 BauGB die Planung erforderlich, da sie in absehbarer Zeit umsetzbar ist und ihr keine Hindernisse dauerhaft entgegenstehen.

9 Verfahren

9.1 Auslegung

Nach der Auslegung wurde wegen Bedenken der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr das Bebauungskonzept geändert. Es wird nun die 20 m – Bauverbotszone eingehalten. Infolgedessen musste auch das Lärmschutzkonzept geändert werden. Daher wird entlang der Entlastungsstraße eine 3 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

9.2 Erneute Auslegung

Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde überarbeitet, es wurde das Regenrückhaltebecken leicht vergrößert. Zur Sicherung des Schmutzwasseranschluss vom westlich gelegenen Wohngebiet wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Friesoythe festgesetzt,

Die Wendeanlage wurde auf 23 m vergrößert, um das Wenden von Müllfahrzeugen ohne Zurücksetzen zu gewährleisten, dies wurde über Schleppkurven konkret nachgewiesen.

Die Lärmschutzwand wurde in der Planzeichnung vermasst und der Zusatz aufgenommen, dass die Wohnbebauung erst nach Errichtung der Lärmschutzwand realisiert werden darf.

9.3 Dritte Auslegung

Es wurde der westliche Seitengraben in der Planung berücksichtigt. Des Weiteren wurde eine höhere Anzahl an öffentlichen Stellplätzen innerhalb der Verkehrsfläche nachgewiesen.

Friesoythe, den 2018

.....
Bürgermeister
(Sven Stratmann)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 07.02.2018

M. Lux - Dipl.-Ing. -