



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

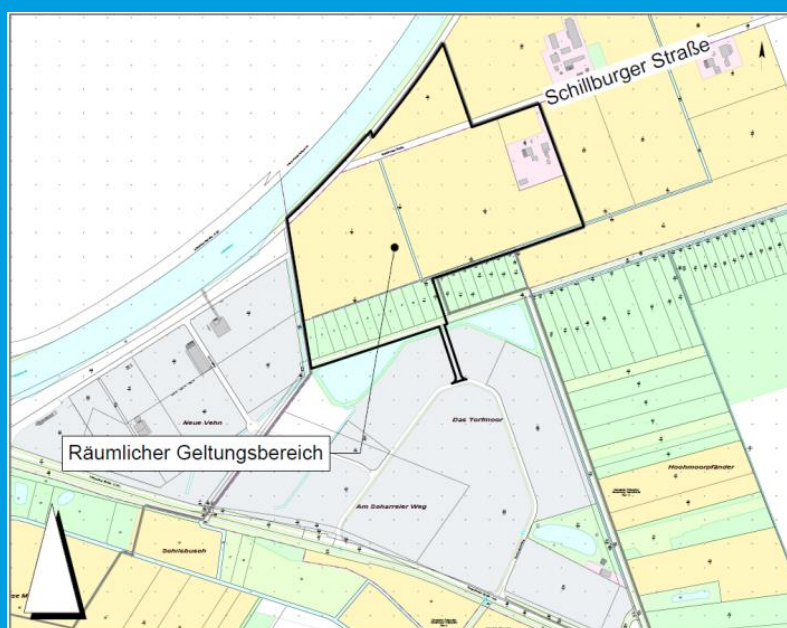
BEBAUUNGSPLAN NR. 225

„INTERKOMMUNALER INDUSTRIEPARK KÜS- TENKANAL – C-PORT OST“

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG - ENTWURF

Stadt Friesoythe



PROJ.NR. 10766 | 18.04.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1. Planungsziele	5
1.2. Aufstellungsbeschluss und Verfahren	5
1.3. Lage und Größe	5
2. Planerische Vorgaben	6
2.1. Landes- und Raumordnung.....	6
2.2. Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP)	6
2.3. Gemeinsame Landesplanung Bremen/Niedersachsen	8
2.4. Wirksamer Flächennutzungsplan.....	8
2.5. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht.....	9
2.6. Rechtsgrundlage	10
3. Verkehrsplanung.....	11
4. Fuß- und Radweg.....	11
5. Oberflächenentwässerung	11
6. Schmutzwasser.....	12
7. Inhalte der 1. Änderung.....	13
7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	13
7.1.1. Industriegebiet	13
7.1.2. Sondergebiet	14
7.2. Geräuschemissionen	14
7.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO) .	15
7.4. Grundflächenzahl (GRZ)	15
7.5. Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)	16
7.6. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)	16
7.7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	16
7.8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)	16
7.8.1. Niederschlagswasser	16
7.8.2. Räumuferstreifen	16
7.8.3. Regenrückhaltebecken	17
7.9. Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	17

**Bebauungsplan Nr. 225 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal – c-Port Ost“, 1. Änderung,
Begründung - Entwurf**

7.10.	Festsetzung zur Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)	17
8.	Natur und Landschaft.....	17
8.1.	Planungsgebiet und die geplante Änderungen.....	17
8.2.	Auswirkungen der Planung	18
9.	Eingriffsregelung.....	19
10.	Artenschutz	20
11.	Entwässerung der „Schillburger Straße“	21
12.	Flächenbilanz	21
13.	Hinweise	21
13.1.	Baunutzungsverordnung	21
13.2.	Bodenfunde und Denkmalschutz	21
13.3.	Altablagerungen	22
13.4.	Kampfmittel	22
13.5.	Artenschutz	22
13.6.	DINs, ISO und andere Regelwerke	22
13.7.	Ungenauere Lage der Wasserleitung	22
13.8.	Maßnahmen an Gewässern	22
13.9.	Räumuferstreifen entlang Verbandsgewässer	22
13.10.	Pflanzliste	23
13.11.	Vorangegangene Bauleitplanung	23
14.	Verfahrensvermerke.....	23
15.	Zusammenfassende Erklärung	24

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsziele

Der Zweckverband Interkommunaler Industriepark Küstenkanal c-Port und die Stadt Friesoythe verfolgen gemeinsam das Ziel die industrielle Fläche des geltenden Bebauungsplanes Nr. 225 zu entwickeln. Hierfür wurde festgestellt, dass eine straßenverkehrliche Verbindung zwischen dem „Ems-Dollart-Ring“ im Süden und der Straße „Am Küstenkanal“ im Norden sinnvoll wäre. Eine Stichstraße abgehend vom „Ems-Dollart-Ring“ in Richtung Norden zu den Industrieflächen wurde bereits bauleitplanerisch festgesetzt, jedoch fehlt die weitere Verbindung zur Straße „Am Küstenkanal“. Da sich diese nicht im bestehenden Bebauungsplan befindet, bedarf es einer neuen bauleitplanerisch verbindlichen Festsetzung, welche der Hauptinhalt der 1. Änderung ist. Weitere kleine Änderungsinhalte sind im Wesentlichen die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht für die Anlage des Rad- und Fußweges, die Änderung der Bahntrasse in eine Grünfläche und die Schaffung der Regelung zur Umlegung der Wasserleitung des OOWV.

1.2. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58. Des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am die 1. Änderung des B-Planes Nr. 255 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal – c-Port Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt in Form des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten ist nicht gegeben. Folglich kann auch von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, einem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen werden.

1.3. Lage und Größe

Der Änderungsbereich liegt auf dem Gebiet der Stadt Friesoythe innerhalb des nördlichen Bereiches des c-Portes.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von etwa 215.291 m². Der genaue Geltungsbereich geht aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung und aus der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung hervor. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Friesoythe, Gemarkung Friesoythe

- in der Flur 7
die Flurstücke 38/1, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, 3/29, 3/30, 3/31, 3/32, 3/33, 3/35, 3/36, 3/38, 3/40, 3/75, 3/76 ganz und
teilweise die Flurstücke 53/5, 36/3 und 3/44 sowie
- in der Flur 9

die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11/1 ganz und
12/1, 20/21 und 50/3 teilweise.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Landes- und Raumordnung

Der Industriepark Küstenkanal liegt im Einzugsbereich der drei Kommunen Bösel, Saterland und Friesoythe. Raumordnerisch hat hier die Stadt Friesoythe als festgelegtes Mittelzentrum eine hervorgehobene Bedeutung. Die Mittelzentren sollen zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfes abdecken. Die Verkehrsachsen B 72 und die B 401 sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) entsprechend ihrer Bedeutung als Hauptverkehrsstraßen festgelegt, der Küstenkanal als schiffbarer Kanal. Südlich der Bundesstraße 72 verläuft der als Biotopverbund gekennzeichnete Fluss „Marka“.

Aus der zeichnerischen Darstellung des **Landesraumordnungsprogramms (LROP)** von 2017¹ ergeben sich keine Maßgaben für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan.

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen



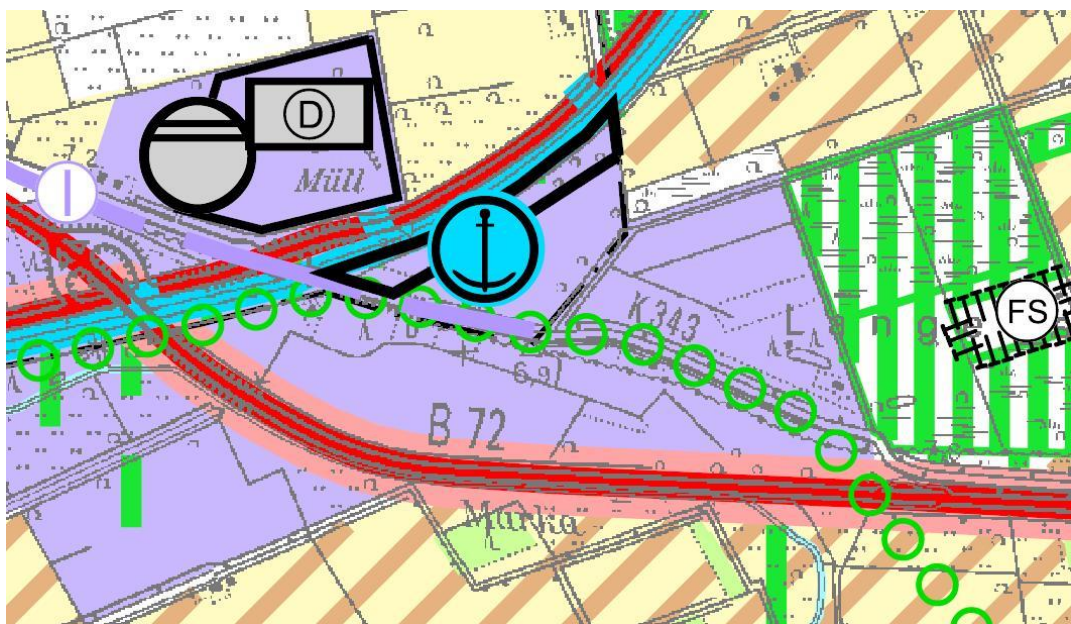
2.2. Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg von 2005 weist die Stadt Friesoythe entsprechend dem LROP als Mittelzentrum aus, die Gemeinden Saterland und Bösel jeweils als Grundzentrum. Der Planbereich ist als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe ausgewiesen. Die Fläche befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem im RROP dargestellten Hafen am Küstenkanal im Interkommunalen Industriepark. Damit sollen die Chancen und Potentiale der Region an der Schnittstelle zum Wasserstraßennetz genutzt werden. Dies geschieht über den Küstenkanal als Bundeswasserstraße, welcher über die Hunte bei Oldenburg die Weser mit der zum Dortmund-Ems-Kanal ausge-

¹ LROP 2017, Bekanntmachung 26.09.2017.

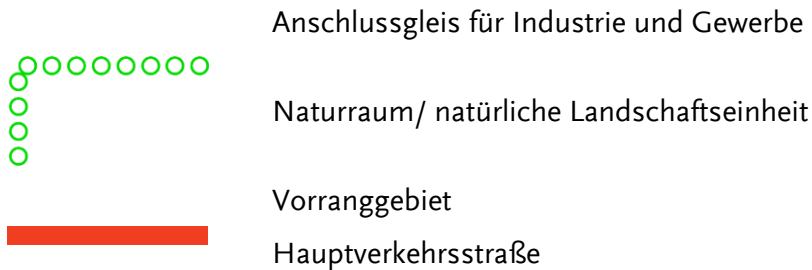
bauten Ems bei Dörpen verbindet. Dies bedeutet Anschluss sowohl an das europäische Binnenwasserstraßennetz als auch an die Küsten- und Hochseeschifffahrtsrouten. Das Ziel, an diesem Standort einen Hafen mit Industrie- und Gewerbeflächen zu entwickeln, wurde bereits seit längerer Zeit verfolgt und ist schon teilweise umgesetzt. Am nördlichen Rande des Plangebietes befindet sich noch ein Vorbehaltsgebiet für ein Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe. Die B 72 wird als Vorrang Hauptverkehrsstraße mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt. Entlang der westlichen Darstellungsgrenze und über die nördliche Grenze hinaus verläuft eine Grenze zwischen natürlichen Landschaftseinheiten.

Abb.: Ausschnitt aus dem RROP 2005 des Landkreises Cloppenburg



Legende

	Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe
	Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials
	Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft
	Regional bedeutsamer Busverkehr
	Vorbehaltsgebiet



2.3. **G** **emeinsame Landesplanung Bremen/Niedersachsen**

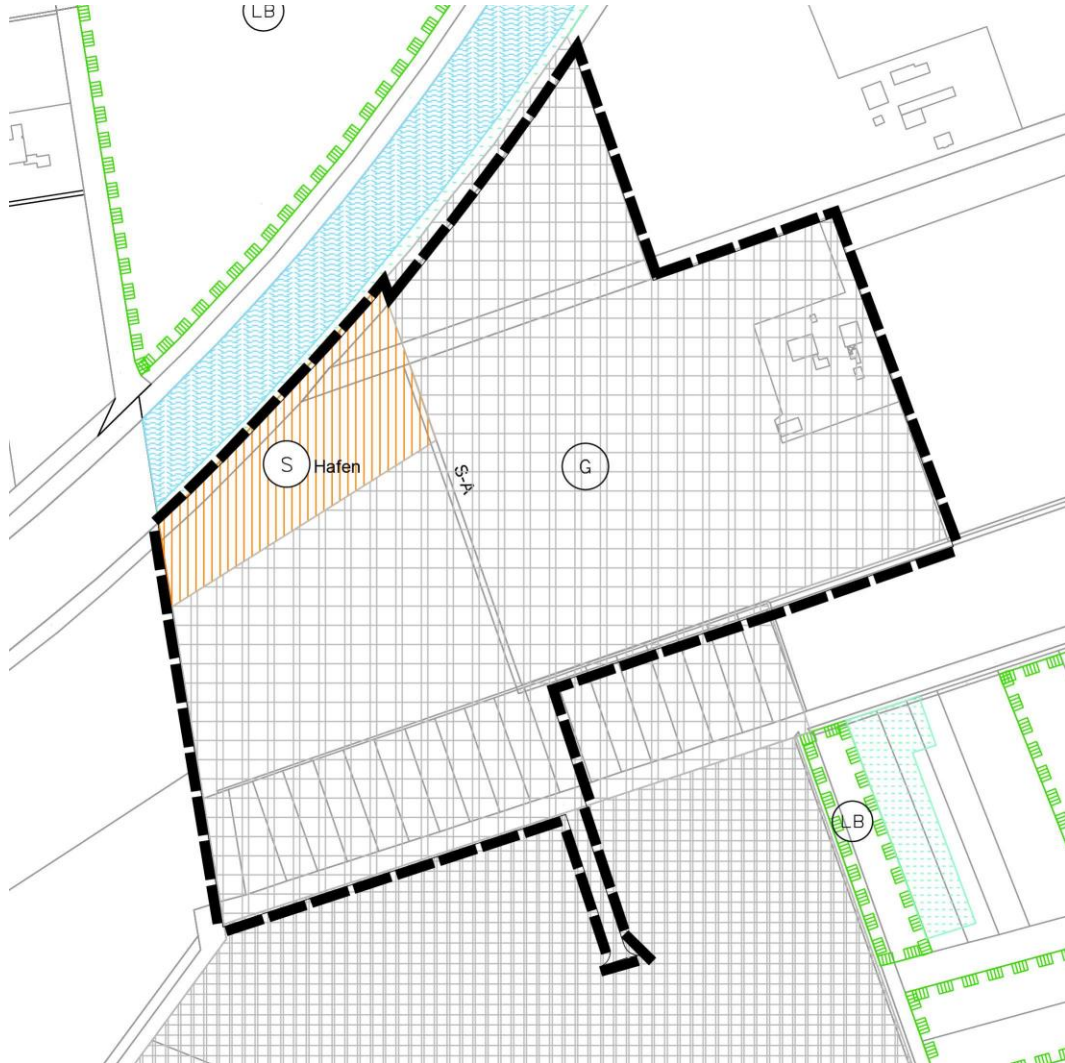
Das Projekt ist Bestandteil der gemeinsamen Landesplanung Bremen / Niedersachsen und gehört zu der Metropolregion Nordwest / Metropolregion Bremen-Oldenburg, welche den Bereich des c-Port als Gewerbefläche ausweist.² Zu den Zielen der Metropolregion gehört es u. a. einen Bedeutungszuwachs auf deutscher und europäischer Ebene zu erzielen und die Wettbewerbsfähigkeit zu steigern. Dafür wird schwerpunktmäßig unter anderem der Bereich Logistik (maritime Wirtschaft), hier mit dem Ausbau des IIK c-Port, gefördert.

2.4. **Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 255 im Jahre 2015 parallel zum 69. Mal geändert. Dargestellt wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Hafen.

² Vgl.: Metropolregion Nordwest, die Frischköpfe (2014): Gewerbeflächen, <http://www.metropole-nordwest.de/internet/page.php?naviID=901000122&site=901000005&brotID=901000122&typ=3>, (Zugriff: 29.08.2014).

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Friesoythe mit Änderungsbereich des Bebauungsplanes



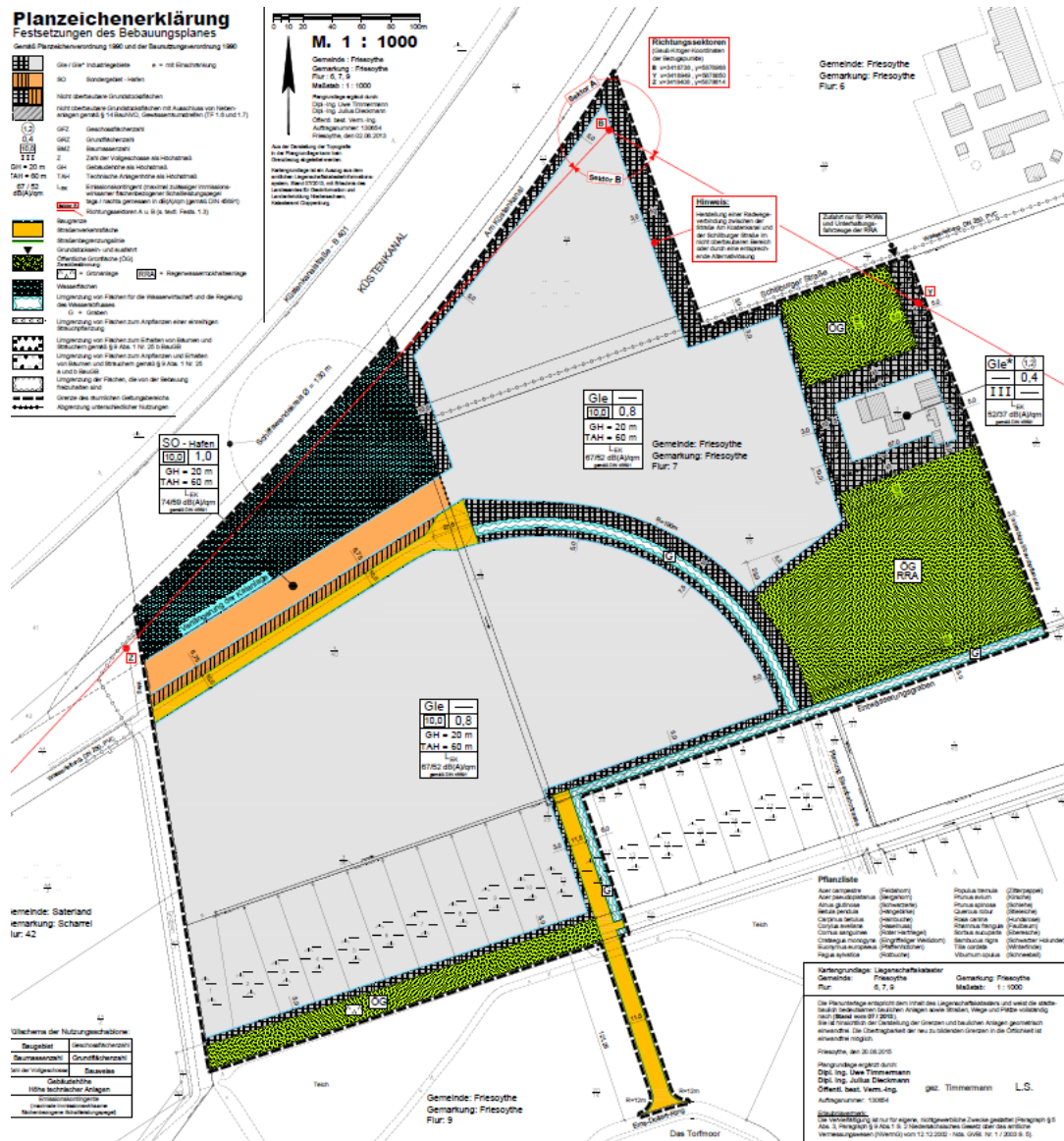
Die Schaffung einer Verbindungsstraße kann als aus dem FNP entwickelt gelten.

2.5. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht

Das Plangebiet ist durch den rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 225 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal – c-Port Ost“ von 2015 als Sondergebiet Hafen, Industriegebiet mit der Einschränkung von Emissionskontingenten und im nördlichen Bereich durch Verkehrsflächen sowie Grünflächen zum Erhalt und Anpflanzen sowie der Einrichtung eines RRB festgesetzt. Aus dieser Festsetzung lässt sich das Vorhaben zur Umsetzung einer Verbindungsstraße mit Wendemöglichkeit und Straßenanschluss zwischen der Straße „Am Küstenkanal“ und dem „Ems-Dollart-Rind“ nicht entwickeln, so dass es einer Änderung bedarf. Hinzu kommt die Anpassung an eine neu berechnete Regenrückhaltefläche im Osten.

**Bebauungsplan Nr. 225 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal – c-Port Ost“, 1. Änderung,
Begründung - Entwurf**

Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 225 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal – c-Port Ost“ der Stadt Friesoythe



2.6. Rechtsgrundlage

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Land-

- schaftspflege,
f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

3. Verkehrsplanung

Geplant ist ein Ringschluss zwischen der vorh. Erschließungsstraße „Am Küstenkanal“ entlang der Kaianlage und dem vorh. Gewerbegebiet am Ems-Dollart-Ring.

Zum einen beinhaltet dies die Verlängerung der vorh. Erschließungsstraße an der Kaianlage. Diese hat eine Breite von Insgesamt 10 m. und endet in einer Wendeanlage. Der Aufbau dieser Straße entspricht dem bereits in der Örtlichkeit vorhandenen. Die 10 m Straßenareal unterteilen sich in eine 7,50 m breite Fahrbahn in Asphalt und einen 2,50 m breiten, ggf. überfahrbaren, Gehweg mit Betonsteinpflaster.

An die Wendeanlage der ersten Erschließungsstraße bindet ein weiteres Straßenareal an. Dieses hat eine Breite von 11,50 m und führt vom Ems-Dollart-Ring nach Norden. Die Straße besteht aus einer 6,50 m breiten Asphaltfahrbahn und einem 2,50 m breiten, gepflasterten Parkstreifen. Dieser wird Abschnittsweise von einem Grünstreifen unterbrochen. Daneben verläuft neben dem Park-/Grünstreifen ein 1,95 m breiter Gehweg. Die Verbleibenden 55 cm werden als Straßenbegleitgrün ausgebildet.

4. Fuß- und Radweg

Im Zuge der Baumaßnahme wird ein Randwanderweg entlang des Ufers des Küstenkanals angelegt, um eine Lücke in der Radwegeverbindung zu schließen. Hierfür ist ein 3,0 m breites Areal entlang der Böschungsoberkante/ Kaimauer vorgesehen, welches in den gefährdeten Bereichen um einen 3,0 m breiten Sicherheitsstreifen ergänzt wird.

5. Oberflächenentwässerung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser, ist wie im ursprünglichen Plan festgelegt, soweit es nicht genutzt oder oberflächlich versickert wird, der Regenrückhaltung zuzuführen.

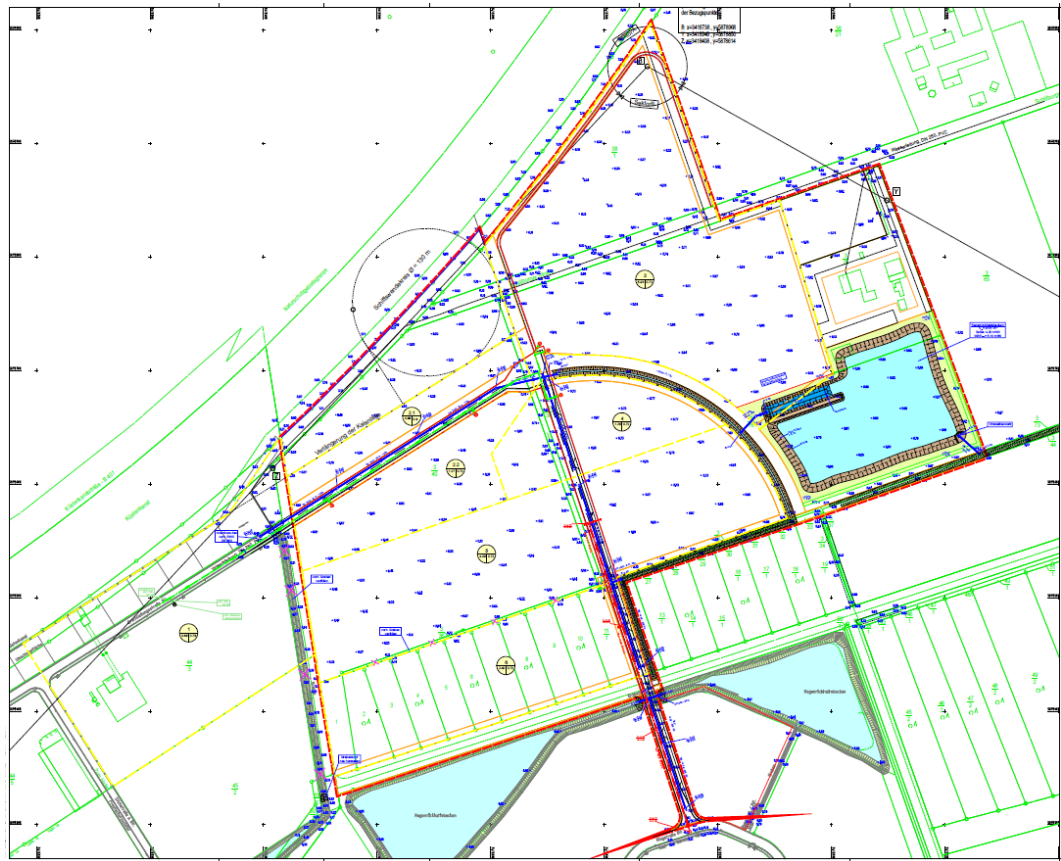
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Regenwasserkanäle DN 600 – DN 1200 in den beiden Erschließungsstraßen. Um die Dimensionen der Rohrleitungen geringer zu halten und auch um mit den Sohlhöhen nicht zu tief zu geraten, werden zwei getrennte Stränge eingeplant, welche in einen offenen Entwässerungsgraben einleiten. Dieser Graben führt das Regenwasser dem Absetzbereich des Rückhaltebeckens zu, welches im südöstlichen Bereich des Plangebietes angeordnet wird.

Aus dem Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser gedrosselt an den Graben „FR-S-Da“ der Friesoyther Wasseracht abgegeben.

Die Verbindungsstraße zwischen Plangebiet und vorh. Gewerbegebiet am Ems-Dollart-Ring erhält einen Regenwasserkanal DN 300 zur Straßenentwässerung und wird an das vorh. Regenrückhaltebecken angeschlossen.

Die vorh. Gräben innerhalb des Plangebietes werden aufgehoben und müssen verfüllt werden. Aus diesem Grund wird der vorh. Regenwasserkanal DN 600 in der Straße „Am Küstenkanal“ welcher derzeit in einen Graben parallel zur westlichen Plangebietsgrenze entwässert an die geplante Oberflächenentwässerung angeschlossen.

Abb.: Entwässerungsplan, Stand 12.03.2018, Thalen Consult



6. Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt im Hafengebiet über Kleinpumpwerke der jeweiligen Anlieger, welche das Abwasser in eine Druckrohrleitung DN 100 fördern. Diese Druckrohrleitung ist im Südwesten an ein weiteres Pumpwerk angeschlossen.

Südlich des Plangebietes liegt ein vorh. Gewerbegebiet, welches über den Ems-Dollart-Ring erschlossen wird. Hier erfolgt die Entwässerung des Schmutzwassers im

Freigefälle zu einem Pumpwerk im Norden des Gebietes. Von hier aus wird das Abwasser in eine Druckrohrleitung DN 160 gefördert, welche entlang der Straße „Am Küstenkanal“ verläuft und sich im Zufahrtsbereich des C-Ports mit der Druckrohrleitung des oben beschriebene Pumpwerks verbindet. Der zusammengeführte Schmutzwasserabfluss wird entlang des Küstenkanals nach Westen gefördert.

7. Inhalte der 1. Änderung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst hauptsächlich die Überplanung einer Fläche, welche als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt wurde mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche. Entlang der neuen Verkehrsfläche werden zudem analog zum ursprünglichen Plan die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festlegung von Baugrenzen und ebenso die festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses oder Gräben übernommen. Im Norden wurde ein Straßenanschluss an die Straße „Am Küstenkanal“ geschaffen indem die bereits geplante Wendeanlage zu Gunsten des Anschlusses überplant, bzw. minimal verlegt wurde. Sie hat jetzt einen Durchmesser von 29 m anstatt 27 m. Angrenzende Nutzungen wurden analog zur ursprünglichen Bebauungsplan an die Straßenverkehrsfläche angepasst. Zusätzlich wurde die vorgesehene Bahntrasse, die in das Gebiet hineinführt, als Grünfläche dargestellt und nicht als Industriegebiet. Die Fläche am Regenrückhaltebecken wurde für einen besseren Flächenzuschnitt angepasst und die bisher nicht rechtskräftige Regelung zu Gunsten der Herstellung eine Radwegeverbindung durch einen festgesetzten Rad- und Fußweg ersetzt. Darüber hinaus wurden die Regelungen zum Wegfall und Neuherstellung der Wasserleitung getroffen.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 225 gelten weiter fort und werden der Übersichtlichkeit halber teilweise in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen mit festgesetzt.

7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

7.1.1. Industriegebiet

Es wird gemäß § 9 BauNVO ein Industriegebiet (Gle und Gle*) festgesetzt.

Im Gle sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, diese sind nur im Gle* ausnahmsweise zulässig.

Photovoltaikanlagen sind als Freiflächenanlagen nicht zulässig; als untergeordnete Nebenanlagen sind sie nur an oder auf Gebäuden zulässig. Sie sind auch unzulässig an oder auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt.

Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Bordelle und Eros-Center sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

7.1.2. Sondergebiet

Gemäß § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet Hafen (SO-Hafen) festgesetzt.

Das Sondergebiet Hafen dient der Unterbringung von hafenbezogenen Anlagen.

Zulässig sind:

- Kaianlagen und Wasserflächen,
- Umschlaganlagen und Anlagen zum Be- und Entladen von Schiffen,
- Stellflächen für Container und Fahrzeuge,
- Lagerflächen und –gebäude für Stück- und Massengüter,
- Straßen, Wege und Bahnanlagen sowie
- Sonstige zweckgebundene Anlagen und Gebäude

7.2. Geräuschemissionen

Kontingentierung der Geräuschemissionen für den Änderungsbereich (die vollständige Festsetzung ist dem Bebauungsplan Nr. 225 zu übernehmen)³

Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle und Gle*) sowie im Sondergebiet Hafen (SO-Hafen) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Industriegebiet jedoch ohne die festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen.

³ Die Ermittlung der Zusatzkontingente ist dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 225 zu entnehmen, welche aus dem Gutachten vom Büro ITAP (08.09.2014) „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 225 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal – c-Port Ost“ der Stadt Friesoythe“ übernommen worden sind.

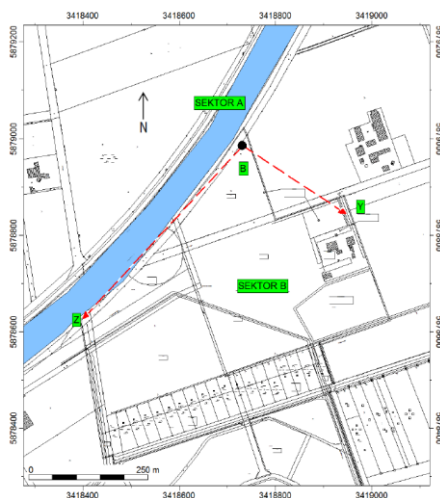


Abbildung 6: Grafische Darstellung der Richtungssektoren für den Bebauungsplan Nr. 225.

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent
k	LEK, zus,k dB (A) tags / nachts
A	0,0 / 8,0
B	8,0 / 8,0

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) wurde unter der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort, ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung durchgeführt.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5 (Dez. 2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

7.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der vorhandenen Kaimauer am Küstenkanal.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt 20 m über dem unteren Bezugspunkt.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.

Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts können zugelassen werden.

Die maximale Höhe sonstiger technischer Anlagen (TAH) beträgt 60 m. Bei technischen Anlagen handelt es sich um Umschlaganlagen, Silos, turmartige Industrieanlagen bzw. Anlagenteile. Die Höhe der technischen Anlagen (TAH) wird gemessen von der oberen Kante der jeweiligen Anlage. Die maximale Höhe für technische Anlagen gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

7.4. Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche darf im Industriegebiet (Gle) durch Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, da hafenorientierte Betriebe in der Regel einen besonderen Bedarf an Lagerflächen besitzen.

7.5. Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Versorgung der Industriegebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die auf der Grünfläche festgesetzten Flächen sind für eine spätere Errichtung einer Bahnstrecke freizuhalten. Eine Pflanzung von Bäumen und Sträuchern oder das Errichten von Zäunen innerhalb der Flächen ist nicht zulässig.

7.6. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Gemäß der Verkehrsplanung wurde eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Wendemöglichkeit zur Verbindung der Straßen „Am Küstenkanal“ und dem „Ems-Dollart-Ring“ festgesetzt.

Mehr zur Verkehrsplanung siehe Punkt 3.

Zusätzlich wurde der im Ursprungsplan nur beschriebene Fuß- und Radweg in ein rechtsverbindliches Planzeichnen umgewandelt und legt nun die Verbindung von der neuen Wendeanlage der Straße „Am Küstenkanal“ mit der „Schillburger Straße“ fest.

Mehr zur Fuß- und Radwegplanung siehe Punkt 4.

7.7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche dient als Übergangsfläche der Pflege der südlich angrenzenden Regenwasserrückhalteinrichtungen. Zulässig sind wassergebundene Wege zur Pflege- und Unterhaltung der angrenzenden Grünflächen bzw. der Land- und Forstwirtschaft. Der übrige Bereich ist als Ruderalflur zu entwickeln, d.h. sie ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Fläche darf maximal einmal pro Jahr gemäht werden.

Die öffentliche Grünfläche dient als Sicherheitsabstand zwischen Fuß- und Radweg und dem Küstenkanal. Die Fläche ist als Landschaftsrasen anzulegen und extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd). Wasserwirtschaftliche Maßnahmen oder Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrssicherheit sind hiervon freigestellt.

7.8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

7.8.1. Niederschlagswasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit es nicht genutzt oder oberflächlich versickert wird, der Regenwasserrückhalteinrichtung zuzuführen.

7.8.2. Räumuferstreifen

Räumstreifen sind zur regelmäßigen Unterhaltung der Gewässer von jeglicher Bebauung und von Gehölzen freizuhalten.

7.8.3. Regenrückhaltebecken

Auf der gekennzeichneten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken mit seinen Uferbereichen zu entwickeln. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit flachen und wechselnden Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:6 zu gestalten und extensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Anlage von wassergebundenen Wegen ist zulässig.

Die 3 m breiten Pflanzstreifen sind einreihig mit Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen.

Die übrigen randlichen Freiflächen sind als Ruderalflur (entsprechend den Bewirtschaftungsbedingungen des Landkreises) zu entwickeln, d.h. sie sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Flächen sollen einmal pro Jahr gemäht werden.

7.9. Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weithin zulässig sind Entwässerungsmulden.

7.10. Festsetzung zur Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Im Bereich der Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

8. Natur und Landschaft

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 225 wird nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 BauGB wird im Verfahren von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB bleiben davon unberührt.

Im folgenden Abschnitt werden die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter abgehandelt. Diese fokussieren sich vorwiegend auf die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Vergleich zu den zulässigen Nutzungen im rechtswirksamen B-Plan Nr. 225.

8.1. Planungsgebiet und die geplante Änderungen

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Grenzgebiet der Stadt Friesoythe, im nördlichen Bereich des interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes am Küstenkanal. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von etwa 21,53 ha. Das Plangebiet ist durch den rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 225 „Interkommunaler

Industriepark Küstenkanal – c-Port Ost“ von 2015 im Wesentlichen als Sondergebiet Hafen und Industriegebiet ausgewiesen. Des Weiteren sind die Verkehrsflächen und die Grünflächen zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen sowie zur Einrichtung eines RRB festgesetzt.

Die vorliegende Bauleitplanung umfasst folgende Änderungen:

- Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche zur Schaffung einer Verbindung zwischen Wendeanlage im Norden und der vom B-Plan Nr. 93 kommenden Straßenverkehrsfläche im Süden sowie Änderung der Straßenbreite von 11,5 auf 12,0 m,
- Vergrößerung des Durchmessers der Wendeanlage von 27,6 m auf 29,0 m,
- Änderung der Festsetzung der Fläche für die geplante Bahntrasse als Grünfläche,
- Erweiterung der Fläche für die Regenwasserrückhaltung,
- Festsetzung eines Rad- und Fußwegs mit begleitendem Randstreifen entlang der Straße „Am Küstenkanal“.

8.2. Auswirkungen der Planung

Mensch

Zum Schutz der benachbarten und im Plangebiet zulässigen Wohnnutzungen sind im B-Plan für die eingeschränkten Industriegebiete und für das Sondergebiet die Lärmemissionskontingenten festgesetzt.

Die geplante Umwandlung des Industriegebietes zu einer Verkehrsfläche bringt keine Änderungen der Bestandsituation hinsichtlich der Emissionen (Lärm, Geruch, Abgas etc.) nach sich. Die geplante Festsetzung dient lediglich der Verdeutlichung bzw. Festlegung der Haupteinschließung innerhalb des Gebietes. Eine verkehrliche Anbindung der einzelnen Gewerbegrundstücke zu bestehenden Straßen ist ohnehin zulässig und eine Auswirkung der geplanten Straßen auf die Lärmkontingentierung im Gebiet ist auszuschließen.

Weitere geplante Änderungen des B-Planes werden ebenfalls keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut haben.

Die Erholungsfunktion des Gebietes, im Vergleich zum Bestand, bleibt unverändert.

Klima/Luft

Die lokalklimatische Situation im Plangebiet ist bereits heute durch die Festsetzungen eines hochgradig versiegelbaren Industrie- und Sondergebietes im rechtswirksamen B-Plan erheblich verändert und ist durch eine verstärkte Temperaturschwankungen sowie geringere Verdunstungsrate geprägt.

Die Beeinträchtigungen von Klima/Luft durch die vorliegende B-Plan-Änderung gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Bestand sind nicht gegeben, da die Änderungen insgesamt keine zusätzliche Versiegelung der Freiflächen mit sich bringen und keine zusätzliche Auswirkung auf die Luftqualität bzw. -zirkulation haben.

Boden/Wasser

Die geplanten Änderungen betreffen nur die Gewerbe- und Industrieflächen, auf denen bereits heute eine Versiegelung von mind. 80 % der Fläche zulässig ist. In diesen Bereichen erfolgt keine weitere Erhöhung der Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden und das Wasserhaushalt im Plangebiet. Im Gegenteil, durch die Erweiterung der Fläche für die Regenrückhaltung sowie die Festsetzung eines Fuß- und Radweges mit dem begleitenden Grünstreifen werden die Industrieflächen und die zulässige Versiegelung reduziert.

Änderung der Festsetzung bei der Bahntrasse ist zu vernachlässigen, da diese bei der Realisierung der Planung unabhängig von der Darstellung im B-Plan durch die Gleisanlagen überplant wird.

Biotope/Pflanzen- und Tierwelt

Das Plangebiet insgesamt und die Änderungsbereiche in einzelnen stehen aufgrund der großflächigen Versiegelung und Überbauung sehr eingeschränkt als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung. Nur die randlichen Bereiche mit dem gesicherten Gehölzbestand bzw. Pflanzgebot (u. a. als Leitstrukture für Fledermäuse), der geplanten Retentionsfläche als Grünanlage im Osten sowie einem Grünstreifen im Süden bieten ein Refugium für die Tiere im Plangebiet.

Durch die Umwandlung der Teile eines Industriegebietes zu Verkehrsflächen, Rasenflächen als Randstreifen am Fuß- und Radweg und Regenrückhaltebecken sind keine negativen Veränderungen die Pflanzen- und Tierwelt im Plangebiet festzustellen. Die im rechtswirksamen Plan gesicherten Gehölzbestände bleiben von der vorliegenden Planung unberührt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Planbereich ist durch das zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiet am Küstenkanal geprägt, das schon heute teilweise großflächig versiegelt ist. Daher besitzt das Orts- und Landschaftsbild im Planbereich heute keine besondere Bedeutung.

In der vorliegenden Änderung des B-Planes werden keine Festsetzungen getroffen, die die Landschaft weiter negativ beeinflussen. Die Festsetzungen zu Grünanlagen und zum Erhalten der Bepflanzung am Rand des Plangebietes bleiben weiterhin bestehen.

9. Eingriffsregelung

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Natur und Landschaft wird eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erstellt, bei der der Bestand an Biotopen mit ihrem ökologischen Wert gegenüber der Planung gestellt wird.

Bebauungsplan Nr. 225 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal – c-Port Ost“, 1. Änderung, Begründung - Entwurf

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Nds. Städtetagmodell⁴ und ist aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

PLANUNG				BESTAND			
Nutzung	Fläche, m²	Wert	Flächenwert	Nutzung	Fläche, m²	Wert	Flächenwert
Straßenverkehrsfläche	2.340			Gle	2.340		
versiegelbar 90 %	2.106	0	0	versiegelbar 90 %	2.106	0	0
unversiegelbar 10 %	234	1	234	unversiegelbar 10 %	234	1	234
Regenrückhaltebecken	1.130	2	2.260	Gle	1.130		
				versiegelbar 90 %	1.017	0	0
				unversiegelbar 10 %	113	1	113
Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg	1.460	0	0	Gle	2.810		
öffentl. Grünfläche	1.350	1	1.350	versiegelbar 90 %	2.529	0	0
				unversiegelbar 10 %	281	1	281
Insgesamt:	6.280		3.844		6.280		628
Bilanz:	+ 3.216	Werteinheiten					

Wie es bereits bei der Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beschrieben ist und in der Tabelle veranschaulicht dargestellt wird, führen die geplanten Änderungen insgesamt zu einer Reduzierung der Versiegelung durch die Verkleinerung der Industriegebiet-Fläche u. a. zu Gunsten der Grünanlagen, die einen höheren ökologischen Wert besitzen.

Somit ist festzustellen, dass durch geplante Maßnahmen eine Minderung des Kompensationsbedarfs um **3.216 Werteinheiten** bezogen auf m² im Vergleich zu rechtswirksamen B-Plan Nr. 225 erfolgt. Dieser kann dem Flächenpool des c-Port „Harkebrügge“ wieder „gut geschrieben“ und für die weiteren Baumaßnahmen verwendet werden.

10. Artenschutz

Für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung sind die Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und die europäischen Vogelarten zu beachten, d. h. die europäischen Vogelarten sowie alle vorkommenden Fledermausarten.

Da durch die geplante Änderungen keine zusätzliche Eingriffe in die Gehölzstrukturen erfolgen, die als Bruthabitat der Avifauna (Bruthöhlen) oder andere bedeutende Lebensräume der o. g. Arten (Fledermausquartiere) dienen können, sind keine Verstöße gegen die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 zu erkennen.

⁴ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Han

Ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten ist nicht bekannt.

11. Entwidmung der „Schillburger Straße“

Auf Grundlage des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes und auch durch diese Änderung entfällt die bestehende „Schillburger Straße“. Die Stadt Friesoythe ist für die Entwidmung des überplanten Bereiches zuständig.

12. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich von ca. 21,53 ha ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Planung	Fläche in ha
Industriegebiet (eingeschränkt)	14,54
Sondergebiet	0,71
Straßenverkehrsfläche	0,95
öffentliche Grünfläche	1,35
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Gräben	2,09
Wasserfläche	1,89
Gesamt	21,53

13. Hinweise

13.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 2017.

13.2. Bodenfunde und Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg 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.

13.3. Altablagerungen

Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cloppenburg, untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

13.4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Friesoythe zu benachrichtigen.

13.5. Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen und die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Reproduktionszeiten, d. h. im Zeitraum vom Oktober bis Februar erfolgen.

13.6. DINs, ISO und andere Regelwerke

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Stadt Friesoythe (Alte Mühlenstraße 12 und 14, 26169 Friesoythe) eingesehen werden.

13.7. Ungenaue Lage der Wasserleitung

Die tatsächliche Lage der Wasserleitung (DN 250, PVC) des OOWV kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen, da diese nicht eingemessen ist. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe der Leitung der Leitungsträger hinsichtlich des genauen Leitungsverlaufs zu befragen.

13.8. Maßnahmen an Gewässern

Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. v. m. § 108 Nds. Wassergesetzes (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

13.9. Räumuferstreifen entlang Verbandsgewässer

Im Plangebiet verlaufen Verbandsgewässer. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer innerhalb der im Plan festgesetzten fünf Meter breiten Räumuferstreifen entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes, der Wasseracht Friesoythe unter anderem verpflichtet ist, die Baggerung (Befahrung, Säuberung, Ausgrabung) und die Ablagerung des Aushubes zu dulden.

13.10. Pflanzliste

Acer campestre (Feldahorn)
Populus tremula (Zitterpappel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Prunus avium (Kirsche)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Prunus spinosa (Schlehe)
Betula pendula (Hängebirke)
Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Rosa canina (Hundsrose)
Corylus avellana (Haselnuss)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Tilia cordata (Winterlinde)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Viburnum opulus (Schneeball)

13.11. Vorangegangene Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 225 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal – c-Port“ überdeckt mit seiner 1. Änderung Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 225 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal – c-Port“. Der Bebauungsplan Nr. 225 tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 225 außer Kraft.

14. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat am die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 225 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal – c-Port Ost“ beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 225 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal – c-Port Ost“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Friesoythe in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes 225 „Interkommunaler Industriepark Küstenkanal – c-Port Ost“ beschlossen.

15. Zusammenfassende Erklärung

Da das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt wurde, bedarf es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keiner zusammenfassenden Erklärung.

Unterzeichnet:

Friesoythe, den

gz. Stratmann
(Bürgermeister)

Bearbeitet:



Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 18.04.2018

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
B.Sc. Meike Erhorn
M.Sc. Ekaterina Wamboldt (Natur u. Landschaft)

T:\Zweckverband_c_Port\10766_C_Port_Ost_BP_225_1_Änd\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begründung\2018_04_18_10766_BP 225_1 Ae_Begr._E.docx