



# Stadt Friesoythe

## Landkreis Cloppenburg

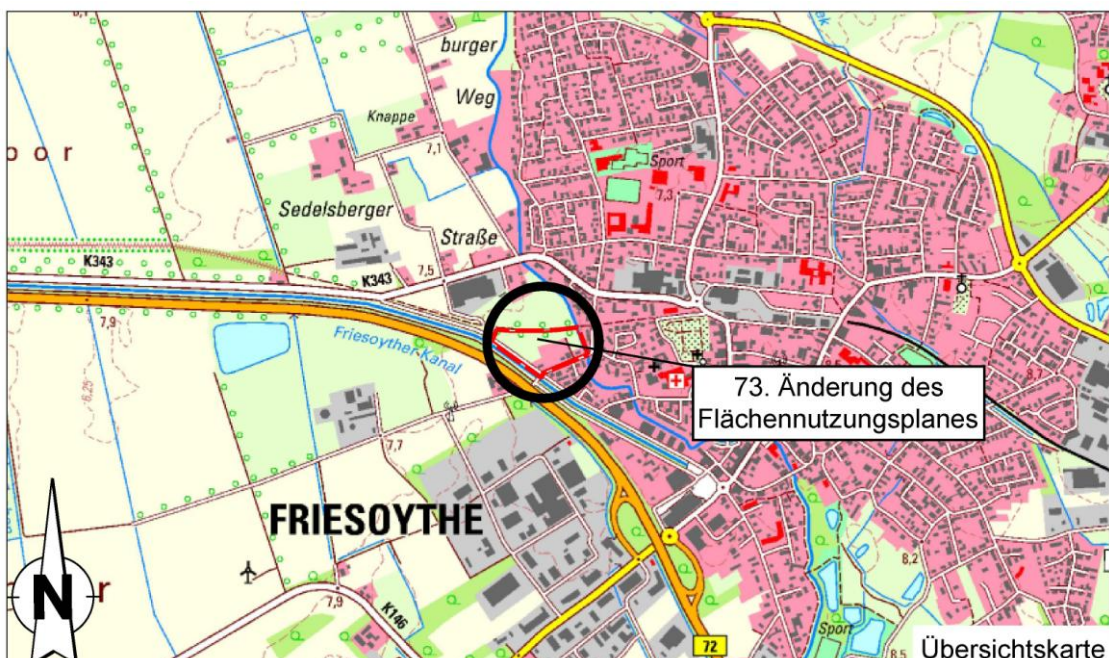
# BAULEITPLANUNG

## 73. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen „W“ und Sonderbauflächen „S“ im Bereich Clauener Weg/Am Alten Hafen)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB

- Entwurf -

## Begründung



Datum: 15.01.2020

Telefon: 04961/9443-0    Telefax: 04961/9443-50    mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10    26871 Papenburg

Telefon: 04491 / 9293-0 - Telefax: 04491 / 9293-100  
E-mail: [rathaus@friesoythe.de](mailto:rathaus@friesoythe.de)

Stadt Friesoythe

Alte Mühlenstraße 12    -    26169 Friesoythe

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1</b>	<b><u>Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ....</u></b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel .....	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	4
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	5
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	5
1.5	Planung .....	6
1.5.1	Verkehrliche Erschließung .....	6
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	6
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung .....	6
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation .....	7
1.5.3	Sonstige Erschließung .....	7
1.5.4	Versorgungsleitungen .....	7
1.5.5	Immissionsschutz .....	7
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	8
1.5.7	Altlasten .....	8
1.5.8	Denkmalpflege/Bodenfunde .....	8
1.5.9	Natur und Landschaft/Umweltbericht .....	8
<b>Teil 2</b>	<b><u>Abwägung und Verfahren .....</u></b>	<b>9</b>
2.1	Verfahren .....	9
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen .....	9
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden .....	9
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden .....	9
2.3	Abwägungsergebnis .....	9
2.4	Verfahrensvermerke .....	10
 <b><u>Abbildungsverzeichnis</u></b>		
<b>Abbildung 1:</b>	<b>Gestaltungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>Abbildung 2:</b>	<b>Lage im Raum .....</b>	<b>5</b>

## **Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung**

### **1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Der Bedarf für die Aufstellung 73. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans N. 194 ergibt sich aus dem Bedarf zur Ausweisung von Flächen zur Ansiedelung von Einrichtungen des sozialen Dienstleistungsgewerbe sowie der Ausweisung von zusätzlichen Flächen für Wohnbebauung.

Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen durch eine Vergrößerung des überbaubaren Bereiches bereits bebauter Grundstücke nördlich des Clauener Weges geschaffen werden. Somit das Bauen in 2. Reihe durch Verdichtung der vorhandenen Bebauung ermöglicht. Zusätzlich freie Landschaftsräume müssen nicht überplant werden.

Nördlich der vorgenannten Verdichtungsflächen sieht die Stadt Friesoythe die Möglichkeit einer Flächenentwicklung für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO.

Aufgrund aktueller Anfragen und Projektplanungen stellt die Stadt einen erhöhten Bedarf zur Ausweisung geeigneter Flächen fest. Im vorliegenden Planungsfall liegen bereits konkrete Nutzungsvorstellungen durch einen Investor vor.

Die zurzeit vorgesehene städtebauliche Entwicklung des Plangebietes kann der Abbildung 1 –Gestaltungsplan- entnommen werden. Die Planungen werden im Verfahren konkretisiert, wobei die endgültige Ausführung dem Bauantragsverfahren vorbehalten bleibt.

Nachfolgend exemplarisch aufgeführte Nutzungen können im vorgenannten Bereich angesiedelt werden:

- Altenpflegeheim
- betreutes Wohnen
- Tagespflege
- Ärztehaus
- Pflegedienst
- Praxisräume
- den vorgenannten Nutzungen zugeordnete gewerbliche Einrichtungen/Dienstleistungen (z.B. Podologie, Sanitätshaus, Apotheke etc.)



Abbildung 1: Gestaltungsplan

Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich westlich des Stadtkerns sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

## 1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 73. Ä des Flächennutzungsplans der Stadt Friesoythe liegt im westlichen Stadtgebiet.

Der Geltungsbereich umfasst Flächen nördlich des „Clauener Wegs“, westlich der Soeste, südlich des alten Bahndamms und östlich der Straße „Am Alten Hafen“ (s. Abbildung 2).





Abbildung 2: Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO
- ❖ Sonderbauflächen (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 2,81 ha ist in der Planzeichnung dargestellt.

### 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die für die Wohnbaunutzung vorgesehenen Flächen sind bereits teilweise bebaut. Die unbebauten Verdichtungsflächen werden intensiv landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünlandflächen und Hausgärten genutzt.

An der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze befinden sich linienförmige Gehölzbestände.

An der Plangebietsgrenze verläuft im Norden der „Alte Bahndamm“ mit dem beidseitigen Windschutzstreifen, die östliche Grenze bildet die „Soeste“ (Gewässer II. Ordnung), die südliche Grenze wird durch den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 222 festgesetzten „Clauener Weg“ und die westliche Grenze wird durch die Straße „Am Alten Hafen“ gebildet.

### 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Für das Plangebiet sind keine zu berücksichtigenden Darstellungen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 Landkreis Cloppenburg (RROP 2005) erkennbar.

Der nördlich den Plangebietes verlaufende ehemalige Bahndamm ist als regional bedeutsamer Wanderweg (F=Radfahren, RROP D 3.7.6) und die Soeste als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (RROP D 1.6/D2.1) dargestellt.

Die vorgenannten Darstellungen sind in die Abwägung einzubeziehen und bei der Planung zu beachten. Sie bedeuten jedoch nicht den Ausschluss der im Geltungsbereich geplanten Nutzungsfestsetzungen.

Die vorliegende Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den vorgenannten Zielen.

Parallel zur vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 „Clauener Weg/Am Alten Hafen“ der Stadt Friesoythe durchgeführt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe entwickelt werden.

Die Entwicklung des Geltungsbereiches steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2005 sowie den Zielsetzungen des Landkreises Cloppenburg und der Stadt Friesoythe

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen.

## **1.5 Planung**

### **1.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der Sonderbaufläche erfolgt aus südwestlicher Richtung über die Straße „Am Alten Hafen“.

Die Erschließung der Verdichtungsflächen für die Wohnbaunutzung soll über die Straße „Am Alten Hafen“ bzw. den „Clauener Weg“ erfolgen.

Dies bedeutet, dass die in zweiter Reihe errichteten zusätzlichen Wohngebäude über die vorhandenen Grundstücksflächen als interne Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden müssen.

Die innere Erschließung der Sondergebietsfläche erfolgt über ein internes privates Wegenetz mit Anschluss an die Straße „Am Alten Hafen“

### **1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

#### **1.5.2.1 Oberflächenentwässerung**

Im weiteren Verfahren wird geprüft wie die Ableitung des Oberflächenwassers von den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen kann.

Die Prüfungen erfolgen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden bzw. der gedrosselten Einleitung des Oberflächenwassers in die östlich des Plangebietes verlaufende „Soeste“.

Das wasserrechtliche Verfahren wird parallel zur verbindlichen Bauleitplanung geführt und soll vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

### **1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation**

Der Planbereich wird an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Friesoythe angeschlossen und dem Klärwerk zugeführt.

### **1.5.3 Sonstige Erschließung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Cloppenburg.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Geltungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom bzw. eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) sichergestellt.

### **1.5.4 Versorgungsleitungen**

Die Leitungstrassen der örtlichen Versorgungsunternehmen werden bei geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt. Eventuell erforderliche Umlegungsarbeiten von Versorgungsleitungen werden rechtzeitig zwischen der Stadt Friesoythe bzw. dem Investor und dem jeweilig zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

### **1.5.5 Immissionsschutz**

#### Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich emittierende landwirtschaftliche Betriebe. Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 „Gewerbegebiet Sedelsberger Straße“ im Jahr 1999 wurde durch den TÜV Nord ein Geruchsgutachten erstellt.

Die Stadt Friesoythe prüft in welchem Umfang die Untersuchungsergebnisse in das vorliegende Verfahren eingestellt werden können.

#### Gewerbliche Immissionen

Weiterhin befindet sich im Geltungsbereich des nördlich gelegenen Bebauungsplans Nr. 150 eine Bandweberei deren Emissionen nach Auffassung der Stadt Friesoythe keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorgelegte Planung haben.

### Verkehrsimmissionen

Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 70.

Die Stadt Friesoythe ist der Auffassung, dass die dort erzeugten verkehrlichen Emissionen aufgrund des Abstandes keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen haben.

### **1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Umsetzung der Planungen erforderlichen Flächen befinden sich im Privateigentum. Die Planungen sind jedoch mit den jeweiligen Grundstückseigentümern abgestimmt, sodass bodenordnende Maßnahmen zurzeit nicht notwendig sind.

### **1.5.7 Altlasten**

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Stadt Friesoythe nicht bekannt.

### **1.5.8 Denkmalpflege/Bodenfunde**

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet, die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern, sind der Stadt Friesoythe nicht bekannt.

### **1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes werden in einem **Umweltbericht** gem. § 2a BauGB in das nachfolgende Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden eingestellt.



## **Teil 2 Abwägung und Verfahren**

### **2.1 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1 BauGB)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	
Auslegungsbeschluss des Ausschusses für Bauen und Planung	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

### **2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen**

#### **2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden**

Im Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

*Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.*

#### **2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden**

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

*Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.*

### **2.3 Abwägungsergebnis**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

## 2.4 Verfahrensvermerke

Die 73. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Friesoythe wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:  
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Stadt Friesoythe,

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Feststellungsbeschluss) zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegen.

Stadt Friesoythe,

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -