



Stadt Friesoythe

Landkreis Cloppenburg

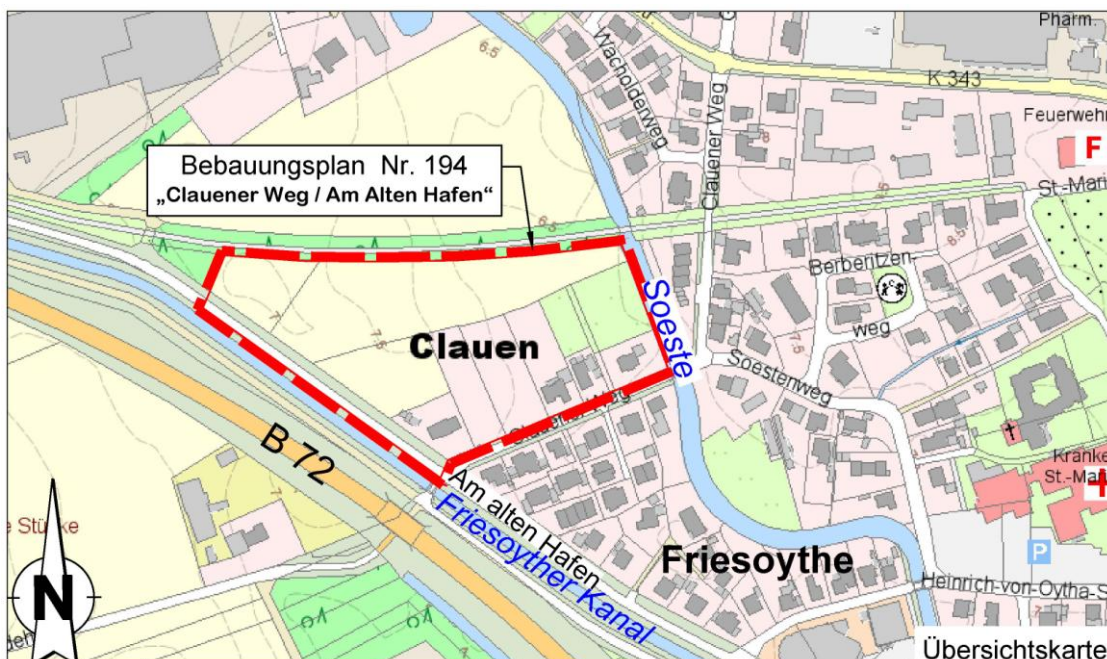
BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 194 "Clauener Weg/Am Alten Hafen"

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

- Entwurf -

Begründung



Datum: 20.01.2020

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

Stadt Friesoythe

Alte Mühlenstraße 12 - 26169 Friesoythe

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes</u>	<u>3</u>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
1.5	Planung	6
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	6
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	7
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	7
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	7
1.5.3	Sonstige Erschließung	7
1.5.4	Versorgungsleitungen	8
1.5.5	Immissionsschutz	8
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	8
1.5.7	Altlasten	9
1.5.8	Denkmalpflege/Bodenfunde	9
1.5.9	Natur und Landschaft/Umweltbericht	9
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise	9
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	9
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	10
1.7	Flächenbilanz	10
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	10
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	11
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	<u>12</u>
2.1	Verfahren	12
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	12
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden	12
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden	12
2.3	Abwägungsergebnis	12
2.4	Verfahrensvermerke	13
 <u>Abbildungsverzeichnis</u>		
Abbildung 1:	Gestaltungsplan	4
Abbildung 2:	Lage im Raum	5

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

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 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 194 „Clauener Weg/Am Alten Hafen“ 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:

- ❖ Flächen für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO
- ❖ Flächen für Sonstige Sondergebiete –Soziale Einrichtungen- gem. § 11 BauNVO
- ❖ Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,81 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

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 verbindlichen Bauleitplanung wird das Verfahren zur Aufstellung der 73. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Friesoythe durchgeführt.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe entwickelt werden können.

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 des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Sondergebietsfläche 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.

Eine Erschließung aus nördlicher Richtung über die Sondergebietsflächen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, durch die Festsetzung des Verbotes zur Herstellung von Ein- und Zufahrten (Planzeichen 6.4 der PlanZV) untersagt. Die Abgrenzung des Bereiches an der Nutzungsgrenze zwischen der Wohnbau- und Sondergebietsfläche kann der Planzeichnung entnommen werden.

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

Die Ausbauplanung wird nicht durch die verbindliche Bauleitplanung, sondern durch die technische Ausbauplanung geregelt.

Beim Straßenbau wird darauf geachtet, dass die Versorgungsleitungen im Bereich des unbefestigten Randstreifens verlegt werden. Sollte im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine Befestigung der Seitenstreifen oder die Herstellung von Parkplatzflächen erforderlich sein, wird darauf geachtet, dass ein wieder verwendbarer Platten- oder Pflasterbelag hergestellt wird.

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“.

Die Stadt Friesoythe wird sicherstellen, dass vor Satzungsbeschluss das Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde hergestellt wird und eventuell erforderliche wasserrechtliche Anträge genehmigt vorliegen.

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.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Anwohner im Bereich der hinterliegenden Bebauung ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Clauener Weg/Am Alten Hafen“ zur Abfuhr bereitstellen müssen. Im Bebauungsplan wurden Stellflächen für Abfallbehälter festgesetzt. Bei der Festsetzung der Stellflächen wurde darauf geachtet, dass die maximale Entfernung von den betroffenen Grundstücken zu den Stellflächen ein vertretbares Maß von i.d.R. ≤ 80 m nicht überschreitet.

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.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

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.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem speziellen Bedarf an Wohn- und Sonderbaubaufflächen und zur Arrondierung des bebauten Stadtgebietes wurde im Plangebiet folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen
- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, dieses Gebiet dient der Unterbringung von Nutzungen die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.
Die Nutzung wurde hinsichtlich der Zweckbestimmung dahingehend konkretisiert, dass nur soziale Einrichtungen bzw. Dienstleistungen zulässig sind.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurden in Anlehnung an die Festsetzungen in den umgebenden Baugebieten die städtebaulichen Verdichtungswerte wie nachfolgend aufgeführt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet „WA“

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,8
Zahl der Vollgeschosse:	maximal II

Sonstiges Sondergebiet „SO“

Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,2
Zahl der Vollgeschosse:	maximal III

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Wohnbebauung (WA) im Geltungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für die Gebäude im Sonstigen Sondergebiet wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. Welche dahingehend konkretisiert wird, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und Terrassen sowie Balkone in den nicht überbaubaren Bereich mit 2,50 m hineinragen dürfen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass den Bauinteressenten ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück erhalten bleibt.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 2,81ha
davon	
Allgemeines Wohngebiet(WA) gemäß § 4 BauNVO	ca. 1,42 ha
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	ca. 1,13 ha
Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	ca. 0,26 ha

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Stadt Friesoythe durchgeführt. Außer den Planungskosten fallen Kosten für die Herstellung der Erschließungseinrichtungen (Anschlüsse für RW-, SW- Kanal, Zufahrten etc.) an. Entsprechende Haushaltsmittel sind vorhanden, sodass die Umsetzung des Bebauungsplans gewährleistet ist.

Zusätzlich erfolgt eine Kostenregelung mit dem Investor über einen städtebaulichen Vertrag.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

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**

Der Bebauungsplan Nr. 194 „Clauener Weg/Am Alten Hafen“ 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 (Satzungsbeschluss) zum Bebauungsplan zugrunde gelegen.

Stadt Friesoythe,

- Bürgermeister -