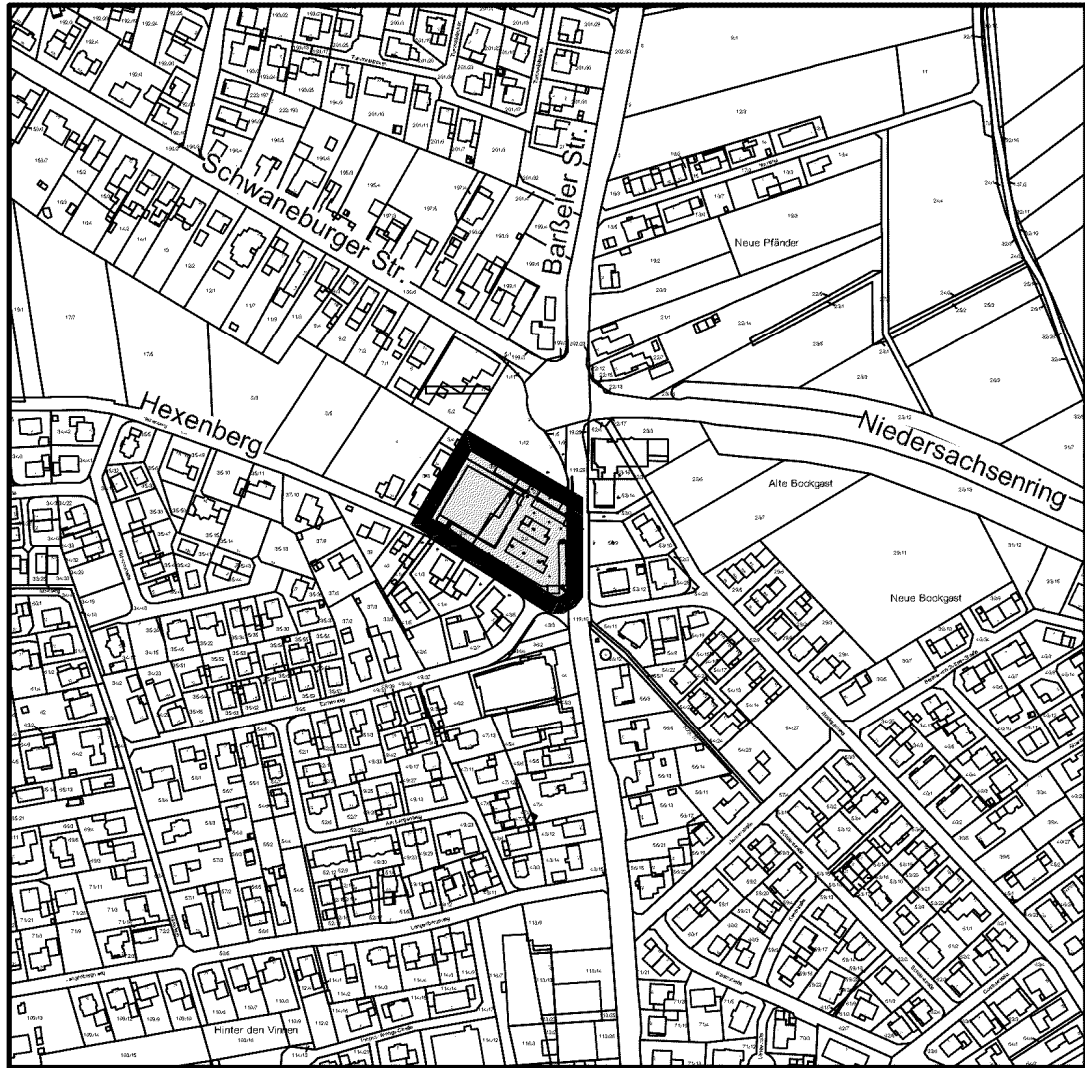


STADT FRIESOYTHE

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts -und Katasterinformationssystem (ALKIS)

78. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEGRÜNDUNG

Fassung für die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

INHALT

1.	Allgemeines	3
2.	Kartengrundlage; Lage im Raum; Bisherige Nutzung	4
2.1	Kartengrundlage.....	4
2.2	Lage im Raum; Bisherige Nutzung	4
3.	Planerische Vorgaben	5
3.1	Regional- und Landesplanung.....	5
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Bisherige verbindliche Bauleitplanung.....	6
4.	Fachliche Vorgaben.....	8
4.1	Landschaftsplanung	8
4.2	Denkmalpflege	8
4.3	Verträglichkeitsgutachten zur Einzelhandelhandelsnutzung	9
5.	Plankonzeption	10
7.	Verkehr; Ver- und Entsorgung	11
8.	Eingriffsregelung.....	12
9.	Flächenbilanz	13
10.	Umweltbericht (noch zu erstellen).....	14
	Anlagen.....	14

1. ALLGEMEINES

Ein im Plangebiet ansässiger und kürzlich erweiterter Nahversorgungsmarkt (Lebensmittel-Discounter, Barßeler Straße 41) westlich der Barßeler Straße und nördlich der Straße Hexenberg im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Friesoythe soll durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 planungsrechtlich abgesichert werden. Durch die erfolgte Erweiterung des Lebensmittel-Discounters auf Basis einer erteilten Baugenehmigung vom 30.03.2020 ist der Einzelhandelsmarkt (Lebensmittel-Discounter incl. angegliedertem Backshop mit Café) in die Großflächigkeit hineingewachsen (von ehemals ca. 770 m² Gesamtverkaufsfläche auf insgesamt ca. 1.080 m² Gesamtverkaufsfläche).

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 ist seit dem 01.11.2007 rechtsverbindlich und setzt im Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) fest; der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe sieht hier gemischte Bauflächen (M) vor. Nach den derzeit geltenden baurechtlichen Regelungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (bedeutet i.d.R. ab 800 m² Gesamtverkaufsfläche Verkaufsfläche) nicht in Mischgebieten (MI) sondern in entsprechenden Sondergebieten (SO) für den Einzelhandel unterzubringen. Zur Klarstellung und planungsrechtlichen Absicherung der Einzelhandelsnutzungen im Änderungsbereich soll daher die Darstellung gemischter Bauflächen (M) bzw. die Festsetzung von Mischgebieten (MI) ersetzt werden. Stattdessen soll mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplans insgesamt ein Sondergebiet für den Einzelhandel (SO Einzelhandel) dargestellt werden und durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 entsprechend entwickelt werden.

A) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat daher beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (78. Änderung); dies geschieht aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2 und 5 BauGB sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 soll für die Flächen des Änderungsbereiches gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt werden.

B) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Friesoythe hat daher beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 „Barßeler Straße / Hexenberg“ aufzustellen; dies geschieht aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2, und 10 BauGB sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Mit dem in Kraft treten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193 im vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft. Es gelten hier stattdessen die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193.

Auf Grund des angestrebten Parallelverfahrens und zur Vereinfachung des Verwaltungshandelns erfolgt die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (incl. „Scoping“) zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan gleichzeitig.

Für die vorliegenden Bauleitpläne wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil der jeweiligen Begründung wird. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf ergänzt und fortgeschrieben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient auch der Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE IM RAUM; BISHERIGE NUTZUNG

2.1 KARTENGRUNDLAGE

Die Darstellung der Flächennutzungsplan-Änderung wurde auf einer digitalen Kartengrundlage (Auszug der ALKIS-Daten, 2020 © LGLN im Maßstab 1:5.000 gezeichnet. Der Bebauungsplanentwurf wurde auf einer vom Vermessungsbüro (ÖBVI) Dieckmann, erstellten digitalen Kartengrundlage (Basis: Auszug aus den ALKIS-Daten, 2020 © LGLN, gemessen am 25.09.2020) im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Lage und Umriss des Plangebietes sind aus der jeweiligen Übersichtskarte (1:5.000, s. Deckblatt der Begründung) ersichtlich. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Plandarstellung bzw. der Planzeichnung.

2.2 LAGE IM RAUM; BISHERIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Friesoythe westlich der Barßeler Straße und nördlich der Straße Hexenberg. Es wird über die Barßeler Straße verkehrlich erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 193, 1. Änderung, umfasst folgende Flurstücke in der Flur 16 Gemarkung Friesoythe:
Flurstück 3/2, 3/5, 2/4, 2/6.

Durch den Bebauungsplan Nr. 193 wurden die Flächen als Mischgebiet (MI) festgesetzt (s. Planausschnitt in Kap. 3.3).

Im Änderungsbereich befindet sich derzeit ein Nahversorgungsmarkt (Lebensmittel-Discounter, Barßeler Straße 41) einschließlich angegliedertem Backshop mit Café. Vorhanden sind ein Marktgebäude mit den zur Barßeler Straße vorgelagerten Parkplatzflächen sowie weiteren zugehörigen Anlagen (z.B. Einkaufswagenunterstand, Laternen etc.). Die verkehrliche Anbindung für Kunden sowie die An- und Ablieferung (letztere an der Südwestseite des Gebäudes) erfolgt -wie bisher - jeweils über die Barßeler Straße.

Im Norden verläuft innerhalb der Flurstücke 2/4 und 2/6 ein verrohrter Grabenzug der Friesoyther Wasseracht, für den ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht.

Am Südrand der Flurstücke 3/2 und 3/5 unmittelbar nördlich entlang der Straße Hexenberg und außerhalb des Änderungsbereiches verläuft eine Gehölzreihe, die einen Wallheckenrest darstellt und für die der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 bereits ein Erhaltungsgebot auf privater Grünfläche festsetzt.

Das Gebiet ist bereits über die vorhandene Barßeler Straße, die etwas weiter nördlich stadtauswärts über einen Kreisverkehr an die Schwaneburger Straße und den Niedersachsenring anbindet, ausreichend an das örtliche und überörtlich Verkehrsnetz angeschlossen.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2017) wie auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Stadt Friesoythe als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt im Norden des Friesoyther Stadtgebietes und ist laut RROP Teil des weiß dargestellten, zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Friesoythe. Entlang der „Barßeler Straße“, die als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt ist, verläuft außerdem ein regional bedeutsamer Radwanderweg. Diese genannten Infrastruktureinrichtungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die beabsichtigte Absicherung des bestehenden Einzelhandelstandorts (bestehender Nahversorgungsbereich) durch Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel in günstiger Verkehrslage an einer Hauptverkehrsstraße steht im Einklang mit den mittelzentralen Funktionen der Stadt Friesoythe und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Friesoythe stellt für das Planungsgebiet bislang gemischte Bauflächen (M) dar.

Durch den Bebauungsplan Nr. 193 wurden die Flächen seinerzeit als Mischgebiete (MI) festgesetzt (s.u. Kap. 3.3). Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 soll im Änderungsbereich insgesamt ein Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel ausgewiesen werden, um die hier vorhandene Einzelhandelsnutzung (Nahversorgungsstandort) klarstellend planungsrechtlich abzusichern. Von daher wird im Zuge der parallelen 78. Änderung des Flächennutzungsplanes einheitlich ein Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel dargestellt (s. Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Der Bebauungsplan (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193) entspricht damit künftig dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

3.3 BISHERIGE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Durch den Bebauungsplan Nr. 193 wurden die Flächen im Änderungsbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt (s. nachfolgender Planausschnitt).

Das Maß der Nutzung im MI wurde bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die aber auf Grund der absehbar notwendigen befestigten Stellplatz- und Bewegungsflächen für die seinerzeit erstmals anzusiedelnde Einzelhandelsnutzung dafür um 50 % überschritten werden durfte. Außerdem durften in offener Bauweise (o) Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen (II) errichtet werden bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 soll im Änderungsbereich insgesamt ein Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel ausgewiesen werden, um die hier vorhandene Einzelhandelsnutzung (Nahversorgungsstandort) klarstellend planungsrechtlich abzusichern.

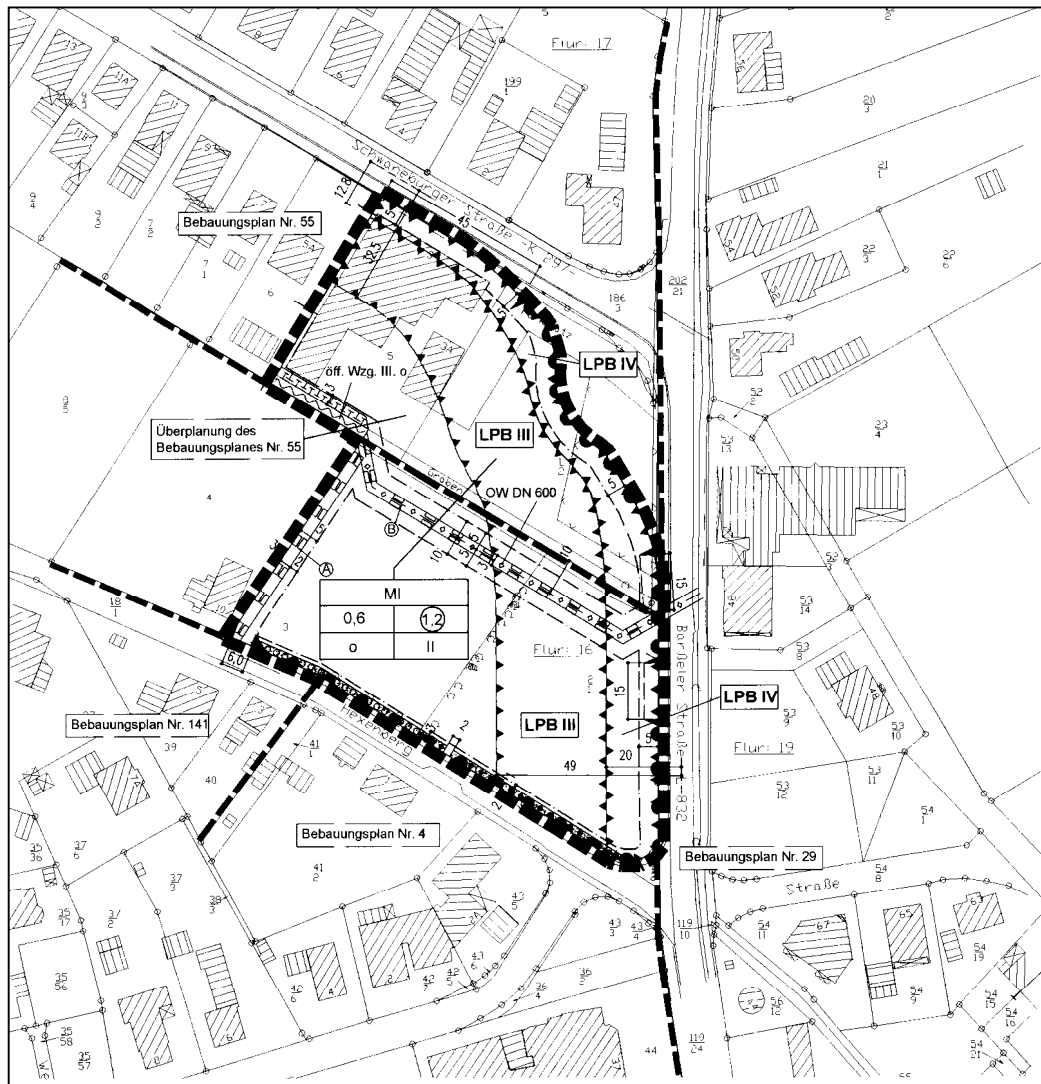
Während die Nutzungsart des SO-Gebiets wie in solchen Gebieten üblich und erforderlich, durch textliche Festsetzungen näher bestimmt wird, wird das Maß der Nutzung bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9, die die weiterhin notwendige Versiegelung für die befestigten Stellplatz- und Bewegungsflächen aufgreift und gleichzeitig künftig eine flexible Ausnutzung der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen für die Einzelhandelsnutzung im SO-Gebiet erlaubt. Es wird nunmehr eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die klarstellt, dass künftig große Einzelhandelsgebäude über 50 m Länge im Änderungsbereich zulässig sind. Außerdem wird auf Grund des bekannten Bedarfs für die Marktgebäude festgesetzt, dass Gebäude künftig nur mit einem Vollgeschoss (I) errichtet werden dürfen. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird in diesem Zusammenhang abgesehen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Straßenverkehrslärms von der Barßeler Straße. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 sah in den festgesetzten Mischgebieten deshalb auch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) vor, verbunden mit der Auflage der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken. Dies erfolgte, da in dem seinerzeit vorgesehenen Mischgebiet (MI) auch die sonstige Wohnnutzung zulässig war. Diese wurde aber nie ausgeübt und ist heute im Bereich der Einzelhandelsnutzung auch nicht mehr vorgesehen.

Die Stadt geht davon aus, dass die (gewerbliche) Einzelhandelsnutzung an einer Hauptverkehrsstraße - wie bislang und in vergleichbaren Situationen auch - zu keinen planungsrelevanten Immissionskonflikten mit dem Straßenverkehr führt. Deshalb wird von der neuerlichen Festsetzung von Lärmpegelbereichen als Vorgabe für vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen. Soweit im Einzelfall Anforderungen an den Lärmschutz z.B. von Beschäftigten an ihren Arbeitsplätzen entstehen sollten, sind diese vielmehr sachgerecht auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Mit dem in Kraft treten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193 im vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft. Es gelten hier stattdessen die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193.

Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 193, rechtsverbindlich seit dem 01.11.2007.
Maßstab 1:2.000.



4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Zur Zeit der Aufstellung sowohl des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) wie auch des Landschaftsplans (LP) der Stadt Friesoythe (1993) war das Plangebiet (Änderungsbereich) noch unbebaut und lag am nördlichen Ortsausgang von Friesoythe, galt aber gleichwohl bereits als Teil des Siedlungsbereiches von Friesoythe, für den keine besonderen Maßnahmenziele benannt wurden.

Im Ergebnis führt die vorliegende Bauleitplanung daher auch zu keinen besonderen Konflikten mit der Landschaftsplanung. Zu berücksichtigen ist, dass bereits eine erhebliche Bebauung und Versiegelung im Plangebiet vorhanden ist. Außerdem stammen die Fachpläne aus den 1990er Jahren wobei die darin vorgenommenen Darstellungen und Bewertungen im Wesentlichen auf Erfassungen aus der ersten Hälfte des genannten Jahrzehnts basieren. Die zwischenzeitlich in Folge der verbindlichen Bauleitplanung stattgefundenene Bebauung in diesem Teil des Stadtgebietes von Friesoythe kann dort naturgemäß nicht berücksichtigt sein.

4.2 DENKMALPFLEGE

Objekte des Denkmalschutzes, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt geworden.

Es wird jedoch wie üblich auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

4.3 VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN ZUR EINZELHANDELHANDELSNUTZUNG

Um die Auswirkungen bzw. die Verträglichkeit der inzwischen auf Basis der Baugenehmigung des Landkreises Cloppenburg vom 30.03.2020 (Az.: 1080/2019) erfolgten Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters im Vorfeld beurteilen zu können, wurde ein entsprechendes Gutachten im Auftrag der Stadt Friesoythe erstellt (s. Die Barßeler Straße in Friesoythe als Standort für einen Netto-Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben, Endbericht, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 13.03.2020, 53 Seiten., in der Anlage zu dieser Plankonzeption). Das o.g. Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

In der Stadt Friesoythe soll der Netto-Lebensmitteldiscounter von aktuell rd. 770 qm auf rd. 1.090 qm Gesamtverkaufsfläche erweitert werden. Der induzierte Flächenzuwachs beträgt somit rd. 320 qm.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 12.650 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 55,8 Mio. € Umsatz generiert. Davon entfällt der höchste Anteil auf die Ergänzungsbereiche Nord und Süd der Innenstadt mit rd. 18,5 Mio. € bzw. 23,8 Mio. €. Die Verkaufsflächendichte und Zentralität weisen per Saldo auf eine rechnerische Vollversorgung hin.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2021 beträgt rd. 18.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei etwa 105,7 Mio. € liegen.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch die Erweiterung ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 1,4 Mio. €, das v.a. auf den periodischen Bedarfsbereich entfällt. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs von rd. 1 %-Punkt.

Die Umsatzverteilungswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung von rd. 310 qm erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner bezogen auf das Einzugsgebiet rd. 1,7 %. Die höchsten Umsatzrückgänge sind für die Ergänzungsbereiche Nord und Süd zu erwarten. In den übrigen Bereichen sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (<0,1 Mio. €), dass die Auswirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung kann ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtungsverbot ist erfüllt.

Das Vorhaben entspricht dem Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot. Durch die Lage des Netto-Lebensmitteldiscounters im städtebaulich-integrierten Kontext ist die Kompatibilität mit dem städtebaulichen Integrationsgebot vollständig gegeben.

5. PLANKONZEPTION

Ein im Plangebiet ansässiger und kürzlich erweiterter Nahversorgungsmarkt (Lebensmittel-Discounter, Barßeler Straße 41) westlich der Barßeler Straße und nördlich der Straße Hexenberg im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Friesoythe soll durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 planungsrechtlich abgesichert werden. Durch die erfolgte Erweiterung des Lebensmittel-Discounters auf Basis einer durch den Landkreis Cloppenburg erteilten Baugenehmigung vom 30.03.2020 ist der Einzelhandelsmarkt (Lebensmittel-Discounter incl. angegliedertem Backshop mit Café) in die Großflächigkeit hineingewachsen (von ehemals ca. 770 m² Gesamtverkaufsfläche auf insgesamt ca. 1.090 m² Gesamtverkaufsfläche).

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 ist seit dem 01.11.2007 rechtsverbindlich und setzt im Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) fest; der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe sieht hier gemischte Bauflächen (M) vor. Nach den derzeit geltenden baurechtlichen Regelungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (bedeutet i.d.R. ab 800 m² Gesamtverkaufsfläche Verkaufsfläche) nicht in Mischgebieten (MI) sondern in entsprechenden Sondergebieten (SO) für den Einzelhandel unterzubringen. Zur Klarstellung und planungsrechtlichen Absicherung der Einzelhandelsnutzungen im Änderungsbereich soll daher die Darstellung gemischter Bauflächen (M) bzw. die Festsetzung von Mischgebieten (MI) ersetzt werden. Stattdessen soll mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplans insgesamt ein Sondergebiet für den Einzelhandel (SO Einzelhandel) dargestellt werden und durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 entsprechend entwickelt werden.

Da der Stadt Friesoythe generell an der planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Nahversorgungsbereichs gelegen ist, wird diese Planung als so genannter Angebotsbebauungsplan aufgelegt und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Gleichwohl wird auf Informationen aus der Baugenehmigungsplanung des Vorhabenträgers soweit sinnvoll möglich in diesem Bauleitplanverfahren zurückgegriffen.

Die bisherige Verkaufsflächenentwicklung wurde untersucht und bewertet, mit dem Ergebnis, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen und keine negativen regionalplanerischen Auswirkungen zu erwarten sind (s. Kap. 4.3).

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 193 soll im Änderungsbereich insgesamt ein Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel ausgewiesen werden, um die hier vorhandene Einzelhandelsnutzung (Nahversorgungsstandort) klarstellend planungsrechtlich abzusichern.

Während die Nutzungsart des SO-Gebiets wie in solchen Gebieten üblich und erforderlich, durch textliche Festsetzungen näher bestimmt wird, wird das Maß der Nutzung bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9, die die weiterhin notwendige Versiegelung für die befestigten Stellplatz- und Bewegungsflächen aufgreift und gleichzeitig künftig eine flexible Ausnutzung der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen für die Einzelhandelsnutzung im SO-Gebiet erlaubt. Es wird nunmehr eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die klarstellt, dass künftig große Einzelhandelsgebäude über 50 m Länge im Änderungsbereich zulässig sind. Außerdem wird auf Grund des bekannten Bedarfs für die Marktgebäude festgesetzt, dass Gebäude künftig nur mit einem Vollgeschoss (I) errichtet werden dürfen. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird in diesem Zusammenhang abgesehen.

Im Norden verläuft innerhalb der Flurstücke 2/4 und 2/6 ein verrohrter Grabenzug der Friesoyther Wasseracht, für den ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht.

Am Südrand der Flurstücke 3/2 und 3/5 unmittelbar nördlich entlang der Straße Hexenberg und außerhalb des Änderungsbereiches verläuft eine Gehölzreihe, die einen Wallheckenrest darstellt und für die der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 bereits ein Erhaltungsgebot auf privater Grünfläche festsetzt.

Die verkehrliche Anbindung für Kunden sowie die An- und Ablieferung (letztere an der Südwestseite des Gebäudes) erfolgt - wie bisher - jeweils über die Barßeler Straße. Das Gebiet ist bereits über die vorhandene Barßeler Straße, die etwas weiter nördlich stadtauswärts über einen Kreisverkehr an die Schwaneburger Straße und den Niedersachsenring anbindet, ausreichend an das örtliche und überörtlich Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Straßenverkehrslärms von der Barßeler Straße. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 193 sah in den festgesetzten Mischgebieten deshalb auch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) vor, verbunden mit der Auflage der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken. Dies erfolgte, da in dem seinerzeit vorgesehenen Mischgebiet (MI) auch die sonstige Wohnnutzung zulässig war. Diese wurde aber nie ausgeübt und ist heute im Bereich der Einzelhandelsnutzung auch nicht mehr vorgesehen.

Die Stadt geht davon aus, dass die (gewerbliche) Einzelhandelsnutzung an einer Hauptverkehrsstraße - wie bislang und in vergleichbaren Situationen auch - zu keinen planungsrelevanten Immissionskonflikten mit dem Straßenverkehr führt. Deshalb wird von der neuerlichen Festsetzung von Lärmpegelbereichen als Vorgabe für vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen. Soweit im Einzelfall Anforderungen an den Lärmschutz z.B. von Beschäftigten an ihren Arbeitsplätzen entstehen sollten, sind diese vielmehr sachgerecht auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Soweit im Zuge der Bearbeitung der Begründung und dem Umweltbericht weitere Untersuchungen bzw. Gutachten erforderlich werden sollten, werden auch diese bei der Planfassung berücksichtigt, insbesondere wenn sie relevant für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sein sollten.

7. VERKEHR; VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet muss nach Vornutzung und Lage an den angrenzenden vorhandenen und entsprechend ausgebauten Straßen als grundsätzlich erschlossen angesehen werden.

Die verkehrliche Anbindung für Kunden sowie die An- und Ablieferung (letztere an der Südwestseite des Gebäudes) erfolgt - wie bisher - jeweils über die Barßeler Straße. Das Gebiet ist bereits über die vorhandene Barßeler Straße, die etwas weiter nördlich stadtauswärts über einen Kreisverkehr an die Schwaneburger Straße und den Niedersachsenring anbindet, ausreichend an das örtliche und überörtlich Verkehrsnetz angeschlossen.

Grundsätzliche Änderungen bezogen auf die Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Gas und Strom sowie Telekommunikation ergeben sich durch diese Planänderung nicht.

8. EINGRIFFSREGELUNG

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Hrsg. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012, incl. 3. korrigierte Internet-Fassung vom 21.11.2017).

Zur Beurteilung der Bestandssituation erfolgte vor allem der Abgleich mit der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung sowie der mit einem aktuellen Luftbild. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht, der separater Teil dieser Begründung wird (s. Kap. „Umweltbericht“, noch zu erstellen), verwiesen.

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines durch Bebauungsplanung ausgewiesenen Bereichs innerörtlicher Baugebiete (Mischgebiete einschließlich zugehöriger befestigter Parkplätze und Bewegungsflächen). Maßgeblich für die Bestandbewertung sind in diesem Zusammenhang die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 193 (rechtsverbindlich seit dem 01.11.2007).

Die Flächen waren bereits vor der Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 überwiegend bebaut und es besteht auf großer Fläche bereits eine erhebliche Vorversiegelung. Es sind ein großes Marktgebäude und große versiegelte Flächen im Gebiet vorhanden. Gemessen an der Lage im bestehenden Siedlungsbereich, des Umfeldes und der Vorprägung des Plangebiets erfolgt eine maßvolle und vertretbare Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 11 m, so dass keine neuerlichen oder zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Schon heute ist der bestehende Versiegelungsgrad im Bestand sehr hoch. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 193 wurde das Maß der Nutzung im Mischgebiet (MI) u.a. bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die aber auf Grund der absehbar notwendigen befestigten Stellplatz- und Bewegungsflächen für die seinerzeit erstmals anzusiedelnde Einzelhandelsnutzung dafür um 50 % und damit bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden durfte. Das Maß der Nutzung wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 u.a. bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9, die die weiterhin notwendige Versiegelung für die befestigten Stellplatz- und Bewegungsflächen aufgreift und gleichzeitig künftig eine flexible Ausnutzung der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen für die Einzelhandelsnutzung im SO-Gebiet erlaubt.

Ausweislich der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 193 wurde in der Eingriffs- und Kompensationsbilanz bereits eine zulässige Versiegelung von 90 % berücksichtigt. Es wurde eine entsprechend geeignete und ausreichende externe Kompensation vorgesehen. Als externe Kompensationsfläche wurde ein Teil des Flächenpools „Schwaneburger Moor“ (Ersatzfläche 32 der Stadt Friesoythe) dem Bebauungsplan Nr. 193 gewidmet. Die Stadt Friesoythe selbst gewährleistet die langfristige Sicherstellung und Umsetzung der Maßnahmen.

Es wird insgesamt kein durch Kompensation auszugleichender erheblicher Eingriff entstehen, da vom zulässigen Planbestand auszugehen ist. Für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193, die auf erheblich vorversiegelte und bebaute bzw. vollständig baulich geprägte innerörtliche Flächen zugreift, entsteht im Ergebnis kein neuerlicher (zusätzlicher) Kompensationsbedarf gegenüber früheren Planungen.

Auf Grund der Lage und Vornutzung des Plangebiets werden artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, absehbar nicht eintreten.

9. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle Flächenwerte stellen CAD-Abgriffe dar und sind daher abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS, UTM). Eine korrigiertes örtliches Aufmaß wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

78. Änderung des Flächennutzungsplans

Bestand

(gem. wirksamem Flächennutzungsplan)

gemischte Bauflächen (M)	4.747 m ²
Gesamtfläche	4.747 m²

Planung

Sondergebiet (SO) Einzelhandel	4.747 m ²
Gesamtfläche	4.747 m²

Bebauungsplan Nr. 193, 1. Änderung

Bestand

(gem. Bebauungsplan Nr. 193)

Mischgebiet (MI)	4.747 m ²
Gesamtfläche	4.747 m²

Planung

Sondergebiet (SO) Einzelhandel	4.747 m ²
Gesamtfläche	4.747 m²

10. UMWELTBERICHT (NOCH ZU ERSTELLEN)

Für die vorliegenden Bauleitpläne wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil der jeweiligen Begründung wird. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf ergänzt und fortgeschrieben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient auch der Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

ANLAGEN

- Die Barßeler Straße in Friesoythe als Standort für einen Netto-Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben, Endbericht, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Stand: 13.03.2020, 53 Seiten.