



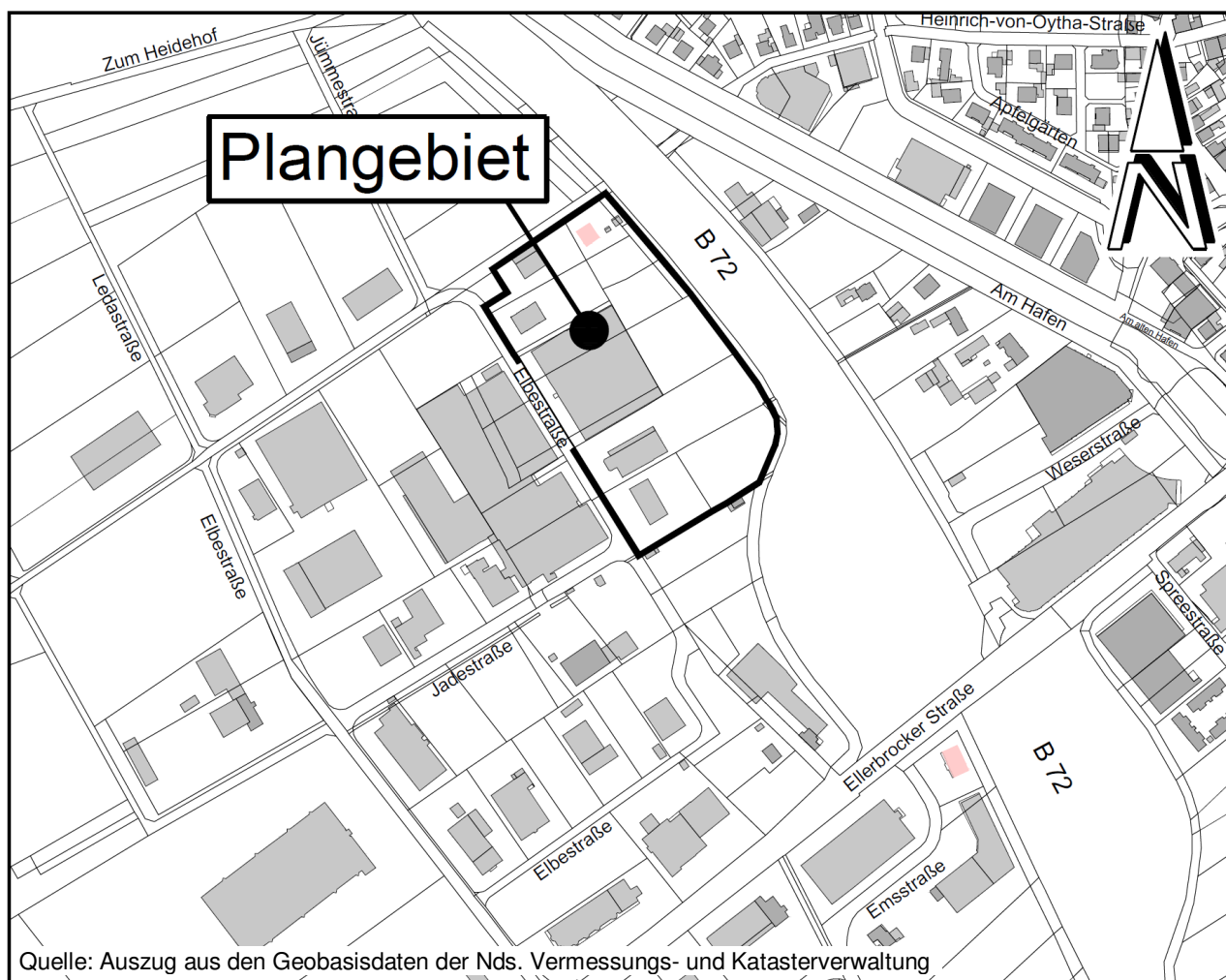
Stadt | Friesoythe

Der Bürgermeister

**Begründung
zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 70
„Industriegebiet nördlich der L 831“**

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Entwurf -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNG.....	4
3.1 AUFHEBUNG DER SONDERBAUWEISE	4
3.2 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	4
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	5
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	5
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	6
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	6
6 HINWEIS	6
7 VERFAHREN.....	7

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Industriegebiet nördlich der L 831“, rechtskräftig seit dem 05.10.1990, befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage von Friesoythe zwischen der Bundesstraße 72 im Osten, der Ellerbrocker Straße (L 831) im Südosten und der Elbestraße im Westen und Nordwesten.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst Teilflächen im nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 70 und entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 19.10.2022. Das Gebiet wird im Südwesten durch die Elbestraße und im Osten und Nordosten durch einen Graben und den Böschungsbereich der Bundesstraße 72 begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Satzung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 70 setzt die Flächen im Plangebiet und umliegend als Industriegebiet (GI) fest. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen Teile des Betriebsgeländes der Firma Gamma Reifen & Felgen Großhandels AG sowie die zur Bundesstraße 72 hin angrenzenden städtischen Grundstücke.

Der ansässige Betrieb hat in den letzten Jahren stetig expandiert. Mit der 1. Änderung wurde im vorliegenden Teilbereich durch textliche Satzung bereits eine Änderung der Baumassenzahl vorgenommen und die maximal zulässige Gebäudehöhe erhöht, um dem Betrieb dringend benötigte Lagerkapazitäten durch einen Ausbau des Hochregallagers zu ermöglichen.

Im Gebiet soll nun ein neues Logistikzentrum entstehen. Dabei soll aus Automatisierungsgründen zur Lagerung der Ware ein Gebäude entstehen, welches mit einer Gebäudelänge von bis zu ca. 110 m den festgesetzten Bauteppich im Wesentlichen ausschöpft. Dem steht die im Ursprungsplan festgesetzte Sonderbauweise entgegen, welche die Gebäudelängen im Gebiet auf 100 m begrenzt.

Nach Auffassung der Stadt sind die Planungen des Betriebes jedoch sinnvoll. Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen, soll die Sonderbauweise im vorliegenden Teilbereich daher aufgehoben werden, um die Grundstücksnutzung zu optimieren. Dies entspricht auch dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Stadt eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst eine Teilfläche von ca. 3 ha des Bebauungsplanes Nr. 70. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Industriegebiet festgesetzten Bereich. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung soll bestehen bleiben. Für das Gebiet soll lediglich die bestehende Begrenzung der Gebäudelängen aufgehoben werden, um dem ansässigen Betrieb für erforderliche Lagerkapazitäten und das geplante Logistikzentrum eine verbesserte Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu ermöglichen.

Die Lage und Größe des Baugebietes werden, wie auch die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, nicht verändert. Durch die daher nur geringfügige Planänderung werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 70 nicht in Frage gestellt. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und

von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet ist Teil des Industriestandortes beidseitig der Ellerbrocker Straße (L 831) im Südwesten der Stadt Friesoythe. Das Gebiet ist zum großen Teil mit den Gebäuden und Anlagen der Firma Gamma Reifen & Felgen Großhandels AG bebaut, deren Betrieb sich auch südwestlich des Plangebietes fortsetzt. Wesentliche Teilflächen werden als Lager genutzt und sind mit Hochregalen belegt. Eine Teilfläche im nördlichen Bereich ist unversiegelt und stellt sich als Rasenfläche dar.

Die weiteren Flächen im nördlichen Bereich sowie die umliegenden Flächen sind ebenfalls in gewerblicher bzw. städtischer Nutzung (z.B. Abwasserpumpstation).

Nordöstlich angrenzend verläuft ein Graben, an den sich der mit Gehölzen bestandene Böschungsbereich der Bundesstraße 72 und im Südosten der Abfahrtsbereich zur Ellerbrocker Straße (L 831) anschließt.

3 Geplante Festsetzung

3.1 Aufhebung der Sonderbauweise

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 70 setzt für die Industriegebietsflächen eine Sonderbauweise (s) fest, welche Gebäudelängen auf maximal 100 m beschränkt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung wird die Bauweise für das Plangebiet aufgehoben. Damit sind die zulässigen Gebäudelängen nicht weiter eingeschränkt und die Baukörper im Industriegebiet können sich nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten. Die maximal zulässige Gebäudelänge für Hauptgebäude ergibt sich zukünftig aus den festgesetzten Baugrenzen und im Übrigen aus den Grenzabstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Dies entspricht der auch in anderen Industrie- oder Gewerbegebieten der Stadt getroffenen Regelung.

3.2 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen sollen unverändert bestehen bleiben und werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

Damit bleiben im Gebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe des Lebensmittelbereiches, die an Endverbraucher verkaufen, Großbetriebsformen des Einzelhandels jeglicher Art sowie Lebensmittelgroßhandelsbetriebe weiterhin unzulässig. Auch der im Ursprungsplan gefasste Ausschluss von Speisegaststätten sowie Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, Bereitschafts- und Aufsichtspersonen bleibt bestehen.

Zum im Nordosten angrenzend verlaufenden Graben bleiben unverändert nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 10 m festgesetzt, in denen nach dem Ursprungsplan ein Räumstreifen für die Unterhaltung des Grabens zu berücksichtigen ist.

Auch die sonstigen Hinweise behalten ihre Gültigkeit.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass von der Bundesstraße 72 und der Landesstraße 831 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung bleibt das im Ursprungsplan festgesetzte Baugebiet in seiner Lage und Größe unverändert. Es wird lediglich für Teilflächen des Industriegebietes nördlich der L 831 die zulässige Gebäudelänge durch Aufhebung der Bauweise ausgeweitet. Die weiteren getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzen bleiben dagegen unverändert bestehen.

Die maximal zulässige Gebäudelänge war bislang auf 100 m begrenzt. Zukünftig ist für das Industriegebiet keine Bauweise festgesetzt. Eine Begrenzung der Gebäudelängen ergibt sich weiterhin aus den festgesetzten Baugrenzen, wodurch sich eine maximale Bautiefe von bis zu ca. 120 m ergibt. Im Übrigen hat die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten.

Durch diese Änderung sind wesentliche oder unzumutbare Auswirkungen auf umliegende Nutzungen nicht zu erwarten, zumal das Plangebiet im Nordosten von der in Hochlage verlaufenden B 72 begrenzt wird und im Übrigen von ausgewiesenen Industriegebietsflächen umgeben ist. Diese werden entsprechend gewerblich genutzt, wobei die südwestlich der Elbestraße gelegenen Flächen ebenfalls dem erweiternden Reifengroßhandel zuzuordnen und mit entsprechenden Gebäuden und Anlagen bebaut sind.

Auch Veränderungen der Immissionssituation ergeben sich dadurch nicht. Mögliche immissionsschutz- oder sicherheitsrechtliche Anforderungen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen und zu berücksichtigen.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall bleibt die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten. Durch die Planung wird die Nutzungsmöglichkeit bzw. die zulässige Bodenversiegelung somit nicht intensiviert. Es ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen fast vollständig bebauten und verkehrlich sowie technisch voll erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Erschließung und Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 70 geklärt. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die 2. Änderung daher keine Auswirkungen.

6 Hinweis

Gebäudeenergiegesetz (GEG) / Klimaschutz

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Zudem ist § 32 a NBauO „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten, wonach bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

Auch bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 25 Einstellplätzen ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren (§ 32a Abs. 3 NBauO).

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister