

Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 15 d

„Moorstraße“

1. Änderung

Teilbereich 2

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Anregungen und Hinweise von Bürgern zum ursprünglichen Änderungsbereich (Teilbereich 1 und 2):

Es werden die Stellungnahmen von H. und D. Kuhlmann zum ursprünglichen Verfahren an dieser Stelle nochmals aufgeführt, da diese sich direkt auf den Teilbereich 2 des Bebauungsplanes bezogen haben. Die ursprünglichen Abwägungsvorschläge werden dem aktuellen Planungsstand für den Teilbereich 2 angepasst.

Heinrich G. und Dorothea Kuhlmann		20./25.07.2006 und 09./15.08.2006
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Seitens Herrn Kuhlmann wurden mehrere schriftliche und mündliche Eingaben vorgebracht und per Brief auch von Frau Kuhlmann. Die wesentlichen Inhalte werden im Folgenden dargestellt.		
<p>In Gesprächen mit der Stadt forderte Herr Kuhlmann die Ausweisung geschlossener Bauweise auf seinem Grund. Zum wiederholten Male wurden Herrn Kuhlmann daraufhin die Auswirkungen von offener bzw. geschlossener Bauweise auf sein und die benachbarten Grundstücke erläutert. Seine Reaktion auf diese Erläuterungen und auf die ablehnende Haltung des Nachbarn Einsiedel bzgl. der Einräumung einer Baulast bestand in der Äußerung: „Mein schönes Grundstück ist nichts mehr wert“.</p> <p>Herr Kuhlmann macht einen Planungsschaden geltend, der sich jedoch nicht mit dem durch Gesetz formulierten Planungsschaden deckt.</p> <p>Herrn Kuhlmann wurde eine fotokopierte vollständige Ausfertigung des ausliegenden B - Planes Nr. 15 D, 1. Änderung „Moorstraße“ überlassen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die öffentlichen und privaten Belange in den Abwägungsprozess einbezogen. Es erfolgt eine sachgerechte Abwägung der verschiedenen Belange durch die Gremien der Stadt. Auch wenn einzelne Anregungen nicht berücksichtigt werden, handelt es sich deshalb nicht um einen Planungsschaden.</p>	

Heinrich G. und Dorothea Kuhlmann		20./25.07.2006 und 09./15.08.2006
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Am 09. August 2006 um 15:00 Uhr fand mit dem Anlieger Herm Heinrich-G. Kuhlmann, auf dessen Verfassung, ein Gespräch statt. Dabei wurden folgende Punkte angesprochen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Herr Kuhlmann bat den aktuellen Gebäudebestand auf seinem Grundstück auf der Planzeichnung zu aktualisieren Die Grundstücksteilung seines Flurstückes soll ebenfalls dargestellt werden.2. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sollte ca. 5,0 m in Richtung Ringstraße verschoben werden. Er bat die nichtüberbaubaren Bereich zwischen dem MK 1, MK 3 sowie MK 2, bis auf die nichtüberbaubaren Bereiche an der Ringstraße, entfallen zu lassen.	<p>Die Plangrundlage eines Bebauungsplanes muss den wichtigen Gebäudebestand und alle Grundstücksgrenzen darstellen. Diese wird vom Katasteramt bzw. einem ÖBVI vor Ort überprüft, erstellt und später die vermessungstechnische Richtigkeit bescheinigt. Insofern geht die Stadt von einer ausreichenden Plangrundlage aus.</p> <p>Die Forderung wird unten nochmals aufgeführt, vgl. daher beim Abwägungsvorschlag weiter unten zu Punkt 2a).</p>	
<p>Die im Entwurf dargestellte Änderung, veranlasst durch die Absicht des Investors „Stadtvillen für Betreutes Wohnen“ auf dem Flurstück 108/3 zu errichten, stellt einen schwerwiegenden nicht hinnehmbaren Eingriff in mein unmittelbar angrenzendes Grundstück 109/2 dar.</p>		

Heinrich G. und Dorothea Kuhlmann		20./25.07.2006 und 09./15.08.2006
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Meinem Begehren (siehe Schreiben vom 11.07.06), die im noch rechtskräftigen B'plan 15d festgesetzte geschlossene Bebauung nach zwischenzeitlich erfolgter Änderung in offene Bauweise wieder in geschlossene Bauweise zurückzusetzen, ist nur teilweise entsprochen worden. Ich habe erwarten dürfen, dass längs der gemeinsamen Grenze von Südost in nordwestlicher Richtung die Baugrenze wieder auf die Grundstücksgrenze gelegt würde. Stattdessen ist eine baufreie Zone von 3m Breite auf meinem ohnehin schmalen Grundstück beibehalten worden. Das nur schmale ca. 11 m breite Grundstück kann dadurch nur bis zu 8 m breit bebaut werden.</p> <p>Während dem Investor geholfen wird, sein Bauvorhaben verwirklichen zu können - was ich nachdrücklich für richtig halte und durch meine ihm gegenüber erklärte Duldung der Zubringerstrasse unmittelbar längs meiner Grenze mit daneben befindlichen Parkplätzen zum Ausdruck gebracht habe - wird die Bebaubarkeit meines erheblich schmaleren Grundstücks so eingeschränkt, dass eine sinnvolle, optimale Bebauung kaum noch machbar ist.</p> <p>In zwei von einander unabhängigen Gesprächen, mit Ihnen Herr Fabian am 25.07.06 und mit Herrn Vorlauf am 09.08.2006, habe ich diesen geschilderten Sachverhalt sowie weitem nachfolgend aufgeführte ähnliche Probleme erörtert Dabei habe ich den Eindruck gewonnen, dass auch mir Hilfe zuteil werden soll, die einseitigen Einschränkungen weitestgehend auszuräumen (siehe Anlage).</p> <p>Deshalb bitte ich, den 1. Änderungsentwurf wie folgt zu ändern:</p> <p>1a. Im Entwurf den aktuellen Gebäudebestand meines Grundstücks nachzutragen,</p> <p>1b. Die Unterteilung meines Grundstücks wie im Katasterplan- in Moor- und Ringstrassenteil, vorzunehmen</p> <p>2a. Die Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzung um mindestens 5 m in Richtung Ringstrasse zu verschieben,</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, es wird im Sinne der Anregungen für den Teilbereich 2 die geschlossene Bauweise festgesetzt und die überbaubaren Bereiche ausgeweitet.</p> <p>Von einer Einschränkung der Bebaubarkeit kann keine Rede sein. Durch die östlich geplante neue Privatstraße kann ggfs. auch eine Erschließung des betroffenen Grundstücks erfolgen. Hierdurch ergibt sich für den Einwander eine deutliche Verbesserung der potentiellen baulichen Nutzung seines tiefen Grundstücks.</p> <p>zu 1a) Der Gebäudebestand ergibt sich aus der Plangrundlage.</p> <p>zu 1b und 2 a) Die Abgrenzung des MK 1 –Gebietes (Moorstraße) ergibt sich aus der Realnutzung an der Moorstraße, hier ist das gesamte MK 1-Gebiet zu betrachten. In der Bauleitplanung sind allgemeine städtebauliche Ziele als Maßstab zu nehmen.</p>	

Heinrich G. und Dorothea Kuhlmann		20./25.07.2006 und 09./15.08.2006
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>2b. Die Baugrenze mindestens bis zur Grundstücks-Trennlinie zwischen Moor- und Ringstraße zu verlegen,</p> <p>3. Die Baugrenze auf die Nutzungslinie zu legen,</p> <p>4. Alle Baufreien Zonen auf meinem Grundstück aufzuheben - ausgenommen die parallel verlaufende B'- Zone unmittelbar nordwestlich der Ringstrasse und stattdessen eine abweichende Bauweise festzulegen,</p> <p>5. Den Versatz der Baugrenze hinter meinem Haus aufzuheben -siehe „roter Kreis“ Ecke Altbau/Neubau im beigefügtem 1. Änderungsentwurf,</p> <p>6. Der skizzenhaft im 1. Änderungsentwurf von mir vorgenommene Erschließungs- und Planungsvorschlag möge auch als Anregung für eine noch vorzunehmende sinnvolle städtebauliche Planungsüberarbeitung für die 3 bis 4 an der Ringstrasse gelegenen mir benachbarten Grundstücke dienen.</p>	<p>Eine Ausweitung des MK1-Gebietes nach Süden ist städtebaulich nicht sinnvoll, da die Bebauung an der Moorstraße bereits weitgehend abgeschlossen ist und sich somit eine rückwärtige Ausprägung ergeben hat. Es ist zudem nicht erkennbar wie eine noch tiefere Bebauung des MK1-Gebietes bei geschlossener Bauweise umgesetzt werden kann. Dies gilt für das gesamte MK1-Gebiet.</p> <p>zu 2b) Es wird der Anregung gefolgt, es wird ein großzügiger überbaubarer Bereich festgesetzt.</p> <p>zu 3 und 4) Der Anregung wird gefolgt, es wird ein gemeinsamer überbaubarer Bereich zwischen dem MK1 und MK 3 festgesetzt.</p> <p>Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise können die Beschränkungen, die sich aus der Größe des Grundstücks (lediglich 11 m breit) sowie aus dem Bauordnungsrecht ergeben, nicht zu einer besseren Nutzung des Grundstücks führen. Es wird hier (nach Rücksprache mit dem Einwender) auf dessen Wunsch die geschlossene Bauweise festgesetzt.</p> <p>5) Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>zu 6) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Neben den schriftlich vorliegenden Anregungen ist hier für das MK 3-Gebiet eine Erschließung von der Ringstraße aus vorgesehen.</p>	
<p>Die mir in der 1. Änderung des B'plans 15d auferlegten Einschränkungen empfinde ich als unverhältnismäßig und ungerecht. Im Sinne unserer Besprechungen sowie meiner unter 1. bis 6. aufgelisteten Vorschläge, bitte ich den Bebauungsplan 15d der Stadt Friesoythe zu ändern.</p>	<p>Die von Herrn und Frau Kuhlmann gemachten Anregungen werden im wesentlichen Punkten aufgenommen. Daher wird nur der östliche Teilbereich 1 mit den Flurstücken 108/1 und 108/3 in Kraft gesetzt, damit das Projekt Seniorenwohnungen realisiert werden kann.</p> <p>Für den verbleibenden Teilbereich 2 an der Ringstraße wird nach Rücksprache, mit allen betroffenen Grundstückseigentümern ein neues Konzept abgestimmt, in das die Anregungen von Herrn und Frau Kuhlmann integriert werden. Dieses Konzept ist im vorliegenden Bebauungsplan Teilbereich 2 umgesetzt.</p>	

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge zum Änderungsbereich Teilbereich 2

1 Landkreis Cloppenburg	19.03.20076
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Wie der Begründung auf Seite 10 zu entnehmen ist, werden die Orientierungswerte der DIN 18.005 deutlich überschritten, so dass Lärmpegelbereiche von V und VI festgesetzt werden müssen. In der Begründung sollte darauf hingewiesen werden, dass der daraus folgende Lärmschutz nicht mit Fenstern, die nach der Wärmeschutzverordnung erforderlich sind, gewährleistet werden kann. Dies gilt insbesondere für die Nachtzeit, da ungestörter Schlaf (30 bis zum 30 dB(A) auch bei einem teilweise geöffneten Fenstern möglich sein muss. Ein so geöffnetes Fenster hat einen Lärmdämmwert von ca. 15 dB (A).</p>	<p>Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt. So wird deutlich, dass hier bei Neubau besondere Schallschutzfenster einzubauen sind. Diese haben einen deutlich höheren Schalldämmwert und ermöglichen beispielsweise auch den Schlaf bei gekipptem Fenster durch eine indirekte Belüftung. Diese bauliche Maßnahme ist somit auch mit zusätzlichen Kosten für den Bauherrn verbunden..</p>
<p>Westlich des Geltungsbereichs des befindet sich das Baudenkmal Funden " Wassermühle " Friesoythe. Auf Grund des zu beachtenden Umgebungsschutzes eines Baudenkmals (Paragraph 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) wird für die MK 3 Fläche die Festsetzung von Farben (rot bis rotbraun) für die Dacheindeckung für dringend erforderlich gehalten.</p> <p>Aus Sicht der historischen Kulturlandschaften wird darauf hingewiesen, dass mit der Bebauung der schmalen, langgezogenen Gärten der historischen Stadtgrundriss, der an dieser Stelle besonders gut erkennbar ist, deutlich verändert wird.</p> <p>Wie bereits aus Gründen der Denkmalpflege weise ich aus Gründen der Ortsbildpflege darauf hin, durch Vorgabe der Dacheindeckung eine einheitliche Dachlandschaft im historischen Stadtkern anzustreben.</p> <p>Aus aktuellem Anlass sollte das Baudenkmal in der Planzeichnung als solches gekennzeichnet werden, auch wenn es sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplan befindet. Es sollte hierdurch sichergestellt werden, dass bei Bauvorhaben im Umfeld des Baudenkmals Denkmalschutzbehörde beteiligt wird.</p>	<p>Die Ausführung werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits beim Teilbereich 1, welcher unmittelbar an das Baudenkmal angrenzt, werden auch hier örtliche Bauvorschriften nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Auf die Sicherung einer einheitlichen Dachlandschaft soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hingewirkt werden.</p> <p>Auf eine Kennzeichnung in der Planzeichnung wird verzichtet. Es wird aber in dem Bebauungsplan ein zusätzlicher Hinweis aufgenommen. In ihm wird auf das Baudenkmal Wassermühle und auf den erforderlichen Umgebungsschutz hingewiesen.</p>

Oldenburg, den 28.03.2007