

Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 151

2. Änderung

„Alte Meeschen“

Verfahrensstand

Abwägungsvorschläge
nach Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB
und
Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. OOWV Brake | 02.06.2006 |
| 2. Landkreis Cloppenburg | 08.06.2006 |

Folgende Träger die antworteten, haben keine Anregungen geäußert:

- | | |
|--|------------|
| 3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen | 15.05.2008 |
| 4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg | 23.05.2008 |
| 5. Niedersächsisches Forstamt Ahlhorn | 29.05.2008 |

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Heinrich Kühling | 10.05.2008 |
| 2. Heinrich Siemer und weitere Bürger | 17.06.2008 |

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 OOWV, Brake				13.05.2008
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme		Abwägungsvorschlag		
wir nehmen zu dem obengenannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:				
Angrenzend an den Bebauungsplanbereich befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke - außer in den Kreuzungsbereichen - überbaut werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung gegebenenfalls beachtet.		
Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Friesoythe und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		
Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt wird.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		
Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung gegebenenfalls beachtet.		
Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung gegebenenfalls beachtet.		
Im Interesse des der Stadt obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen gehen zu ihren Lasten. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung gegebenenfalls beachtet.		

<p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Averbek, Tel. 04495/924111, von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung gegebenenfalls beachtet.</p>
<p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	

2 Landkreis Cloppenburg				05.06.2008	
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die v.g. Bebauungsplanänderung.</p>					
<p>Als externe Kompensation wird der Ersatzflächenpool - Gemarkung Altenoythe, Flur 17, Flurstück 47 - genannt. Auf dieser Fläche befindet sich ein besonders geschütztes Biotop mit dem Aktenzeichen GB CLP 2913/7.</p>			<p>Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>		
<p>Bei Angabe von Flächenpools für Kompensationsmaßnahmen ist immer eine Auflistung der Einzelmaßnahmen und der dafür bereits in Anspruch genommenen Flächen mit Quadratmeter- und Wertpunktangabe (Angabe des verwendeten Kompensationsmodells) zu machen.</p>			<p>Wie in der Begründung bzw. in dem Umweltbericht bereits ausgeführt, wird die gesamte Kompensationsfläche der natürlichen Sukzession zugeführt. Für das Plangebiet wird ein Anteil von 11.500 qm „verbraucht“.</p>		
<p>Untere Wasserbehörde</p>					
<p>Nach dem NWG § 2 (3) ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Diese Forderung ist grundsätzlich am besten durch die Niederschlagswasserversickerung umzusetzen, die auch mehr oder weniger bei nicht sehr durchlässigen Böden über begrünte Zonen erfolgen kann, wenn diese 20 bis 30 cm vertieft angelegt werden. Das Niederschlagswasser eines großen Teils der befestigten Flächen kann dann ohne Fassung auf diese Flächen abgeleitet werden (zur Versickerung oder gedrosselten Weiterleitung in die öffentliche Entsorgungseinrichtung. Die verantwortungsvolle Umsetzung dieser Forderung ist Sache des Bauherrn bzw. Grundstückseigentümers) .</p>			<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		

<p>Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet hat über eine Regenrückhaltung zu erfolgen. Geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. Bau von Regenrückhaltebecken, Verrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen etc.) dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Nieders. Wassergesetz umgesetzt werden. Anträge sind an die zuständige Wasserbehörde zu richten.</p>	
<p>Weiter weise ich auf mein Schreiben vom 02.08.1999 „Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange bei der Bauleitplanung“ an die Städte/ Gemeinden hin.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

<p>1 Heinrich Kühling, Eschstraße 6</p>				<p>10.05.2008</p>
<p>Die Stellungnahme beinhaltet</p>	<p>Anregungen</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Hinweise</p>	
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p>			<p>Abwägungsvorschlag</p>	
<p>Stellvertretend für die Besitzerin des Grundstückes – Flur 21, Parzelle 166 und 168 – möchte ich an dieser Stelle Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes, sowie gegen die geplante Baumaßnahme äußern.</p>				
<p>Wenn ein Teil der Aktivitäten des Fitness – Centers in den Aussenbereich verlegt werden, ist eine erhöhte Lärmbelästigung zu erwarten, speziell auch in den Abendstunden. Mittelfristig sollen die o.g. Grundstücksteile (166/168) für eine größere Wohnbebauung genutzt werden.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</p>	
<p>Aus den vorliegenden Unterlagen der Bebauungsplanänderung ist für mich nicht erkennbar, welche Maßnahmen zur Lärminderung vorgesehen sind.</p>			<p>Im Bebauungsplan wird für den Änderungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt. Zudem werden flächenbezogene Schallleistungspegel (Lärmkontingente) festgesetzt, die beinhalten dass von dieser Gewerbefläche nur begrenzt Lärm ausgehen darf.</p> <p>Kriterium für Schutzansprüche sind vorhandene Wohnnutzungen und deren planungsrechtliche Ausweisung z.B. als allgemeines Wohngebiet. Dies trifft für die nördlich anliegende Wohnsiedlung Meeschenkamp zu. Die hier geäußerte Planungsabsicht zur Ausweisung von neuer Wohnbebauung auf den benachbarten Flurstücken 166/168 kann nicht berücksichtigt werden, weil dafür kein Planungsrecht vorliegt und seitens der Stadt Friesoythe auch keine Planungsabsicht in dieser Richtung besteht.</p>	
<p>Auf Grund der zu erwartenden Nachteile für die Besitzerin lege ich hiermit Widerspruch gegen die Änderung des B-Planes ein. Falls ein Widerspruch an dieser Stelle so nicht geltend gemacht werden kann, behalte ich mir eine weiterführende Art des Widerspruchs vor.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Grundsätzlich bitte ich um Informationen zur Baumaßnahme und Detaileinsicht.	Die Baumaßnahme im einzelnen und Details liegen nicht vor und wären auch nicht unmittelbarer Gegenstand der Bebauungsplanänderung.
--	--

2 Herr H. Siemer, Meeschenkamp 29 und weitere Nachbarn		17.06.2008
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	x Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Zum „Beschleunigten Verfahren“ (Baugesetzbuch § 13 a) möchten wir zunächst eine kleine Anmerkung machen:</p> <p>Dieses „ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Hier werden ausdrücklich die „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ angesprochen.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 151 setzt im Änderungsbereich eine Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Diese Fläche ist zugleich als öffentliche Fläche festgesetzt. Damit ist nach unserer Einschätzung das beschleunigte Verfahren nicht möglich.</p>	<p>Die Stadt Friesoythe ist der Auffassung, dass das beschleunigte Verfahren hier anwendbar ist, da die angesprochen Schutzgüter durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Änderungsbereich hält zum nächsten Wohnhaus einen Abstand von 30 bis 40 m ein. Zudem wird er als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE mit entsprechend niedrigen flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt.</p> <p>Auf der Ebene des Planungsrechts ist somit sichergestellt, dass hier nur Nutzungen zulässig sind, die die Einhaltung des Schutzanspruchs des Allgemeinen Wohngebietes gewährleisten.</p>	
<p>Unter 1.1 der Grundlagen der Planaufstellung in Friesoythe steht, dass die Erweiterung der Stellplatzanlage geplant ist, sowie ein „multifunktional nutzbarer Außenbereich“. „Es sind Freiflächennutzungen wie die Errichtung eines Pavillons usw. vorgesehen.“ Vor allem das "usw." kann sehr dehnbar ausgelegt werden. Hier gibt 4.1. nähere Auskunft: „die Nutzung des Änderungsbereiches soll in Anlehnung an die südlich benachbarte Gewerbefläche - das ist das Bali-Fitness-Center - erweitert werden.“ Im Abschnitt 3: „das Maß der baulichen Nutzung - orientiert sich an dem Bebauungsplan 151.... Grundflächenzahl von 0,4, bei offener Bauweise und bei einem zulässigen Vollgeschoss.“</p> <p>Und dann wird es ganz deutlich: „Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig festgesetzt, so dass das Grundstück optimal nutzbar ist. Sie wird bis an die südliche Planungsgrenze - Bali-Fitness – ausgewiesen, um einen geschlossenen überbaubaren Bereich zu erhalten.</p> <p>Damit ist klar, dass es nicht nur um einen Pavillon oder Parkplatz oder Außennutzung geht, sondern dass eine bauliche Erweiterung des Fitnesscenters ermöglicht werden soll.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Bebauungsplanänderung lässt diese angesprochenen Nutzungen grundsätzlich zu.</p>	

<p>Im Punkt 2.3 wird deutlich betont, dass die zu ändernde Fläche im Moment eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft und eine öffentliche Fläche ist. Südlich grenzt das eingeschränkte Gewerbegebiet an. Dort liegt das Fitness-Center. Unter 3.1. wird dann auf die angrenzenden Gebiete verwiesen. Hier wird im Westen auf Grünland verwiesen. Das ist zwar unmittelbar richtig, aber nordwestlich befinden sich in 10 m Entfernung die ersten Häuser des Wohngebiets. Es gibt zwar direkt im Norden, aber nicht in der nordwestlichen oder westlichen Richtung einen Lärmschutzwall oder irgendeinen Lärmschutz. Damit ist eine Umwandlung der bisherigen „Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in ein Gewerbegebiet mit „größzügiger Bebauungsmöglichkeit“ unter diesen Umständen nicht angezeigt. Die bisherige Grünfläche hat zumindest teilweise lärmschutzmindernd gewirkt. Wenn jetzt diese Fläche zusätzlich Gewerbegebiet werden soll und das Fitnesscenter sich bis auf ca. 10 m an die Wohnbebauung heran erweitert, dann ist das ohne Lärmschutzwall nicht möglich.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der kürzeste Abstand beträgt ca. 30 m.</p> <p>Die Ausführungen zum Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die unten stehenden Ausführungen zum Schallnachweis verwiesen.</p>
<p>Da dieser Lärmschutzwall aber definitiv nicht kommen kann, weil sich die Stadt nicht im Besitz des dafür nötigen Grundstücks befindet, sollte die Umwandlung des Gebiets in ein Gewerbegebiet nicht durchgeführt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Weiterhin ist die TA Lärm vom 28.08, 1998 zu beachten. Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Unter 3.2.1 setzt die Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen in der Regel eine Prognose der Geräuschimmissionen der zu beurteilenden Anlage voraus. Die Immissionsrichtwerte betragen in reinen Wohngebieten 50 dB (tags) und 35 dB (nachts). Für das umzuwandelnde Gebiet sind 60 dB (tags) und 45 dB (nachts) vorgesehen. Das neue Gebiet grenzt unmittelbar an das Wohngebiet an, die Stadt Friesoythe kann aber keinerlei Lärmschutz gewährleisten. Daher ist aus Sicht der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete eine Umwandlung nicht möglich.</p>	<p>Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Investor hat im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen, dass seine geplante Nutzung mit dem Schutzbedürfnis der benachbarten Wohnbebauung in Übereinstimmung zu bringen ist. Die geplante Nutzung hat die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (die Wohnsiedlung Meeschenkamp ist als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten.</p> <p>Nur wenn dies gewährleistet werden kann, wird der Bauantrag genehmigt werden.</p>

<p>In einem gewöhnlichem Gewerbegebiet beschränkt sich der entstehende Lärm der Regel auf die Wochentage und auf Zeiten während der gewöhnlichen Tagarbeitszeit. Das Bali-Fitnesscenter hingegen hat seine Veranstaltungen überwiegend am Abend und am Wochenende, also eben genau dann, wenn die Bewohner des angrenzenden Wohngebiets die erholsame Ruhe benötigen. Gerade dis Kurse, die mit gemeinschaftlichen Tanz- und Bewegungsübungen verbunden sind, haben durch die laute Musik und die dann noch geräuschvolleren lautsprechergestützten Zurufe der Übungsleiterinnen eine doch sehr große Geräuscentwicklung. Dies ist schon jetzt für die Nachbarn sehr störend. Wenn nun das Fitnesscenter bis auf 10 Meter an die Wohnbebauung heran erweitert wird und evtl zusätzlich im Außenbereich eine solche Geräuschkulisse durch laute Musik und / oder an- und abfahrende Kraftfahrzeuge verursacht wird, ist das durch die Bewohner nicht weiter hinnehmbar: Zudem ist in dem Planungsentwurf nicht erkennbar wie der Lärmschutz gewährleistet werden soll. Klar ist, dass auch der im Flächennutzplan der Stadt Friesoythe von 1995 eingezeichnete und geplante Lärmschutzwall in westlicher Richtung nicht kommen wird, da die Stadt Friesoythe nicht im Besitz dieses Grundstücks ist. Bisher ist auch nicht erkennbar, dass das Bali-Fitness-Center selbst bereit ist, auf seinem Grundstück, dass sich durch die geplante Erweiterung ja deutlich vergrößern würde, diesem im Flächennutzungsplan von 1995 eingezeichneten und damit vorgesehenen Lärmschutzwall zu errichten.</p>	<p>Bei dem Schallnachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens werden gemäß TA Lärm Ruhezeiten, Nachtzeiten usw. gemäß der rechtlichen Grundlage berücksichtigt. Die erhöhten Schutzansprüche gehen in die Berechnung des Schallnachweises mit ein.</p> <p>In dem Schallnachweis ist z.B. auch die heutige Topografie mit zu berücksichtigen. Da der angesprochene Lärmschutzwall bis heute nicht vollständig realisiert werden konnte, ist in dem Schallnachweis mit freier Schallausbreitung zu rechnen. Der Investor darf auf seiner Fläche somit weniger Lärm erzeugen, als in dem Falle, wenn der Lärmschutzwall errichtet worden wäre. Somit schränkt die Nichtexistenz des Lärmschutzwalls den Investor potentiell ein.</p> <p>Der Schutzanspruch gemäß TA Lärm ist in jedem Fall gesichert. Nutzungen die zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Bereich der Wohnsiedlung führen sollten, sind nicht zulässig.</p>
<p>Unter diesen Voraussetzungen lehnen wir Nachbarn eine Erweiterung des Gewerbegebiets in nördlicher Richtung ab und beantragen, dass die Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft. für die Öffentlichkeit an dieser Stelle bestehen bleibt.</p> <p>Sollten unsere Einwände unberücksichtigt bleiben und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 Alte Meeschen im Beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt werden, behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor.</p>	<p>Die Stadt Friesoythe ist der Auffassung, dass der Schutzanspruch der Wohnsiedlung durch die Änderung des Bebauungsplanes in keiner Weise in Frage gestellt wird. Daher wird das Bebauungsplanverfahren wie geplant zum Abschluß gebracht werden.</p>

Oldenburg, den 23.06.2008