

Bebauungsplan Nr. 143

„Aslage II“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.10.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Süd
Löninger Straße 68
49661 Cloppenburg
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
4. DTM Engeneering Surveying GmbH & Co. KG
Friedrich-Ebert-Damm 145
22047 Hamburg
5. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
6. GASCADE Gastransport GmbH
7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
8. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover

von folgenden Stellen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht:

1. Glasfaser Nordwest
Am Küstenkanal 8
26131 Oldenburg
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stilleweg 2
30655 Hannover
3. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
4. Handwerkskammer Oldenburg
Theaterwall 32
26122 Oldenburg

5. Stadtbrandmeister Horst Lade
St.- Georg- Straße 7
49661 Cloppenburg
6. Stadt Cloppenburg, Fachbereiche 1
7. Stadt Cloppenburg, Fachbereich 2
8. Stadt Cloppenburg, Fachbereich 2 – Untere Verkehrsbehörde
9. Stadt Cloppenburg, Fachbereich 3
10. Stadt Cloppenburg, Fachbereich 4 – Untere Denkmalschutzbehörde
11. Gleichstellungsbeauftragte Irene Keller
Sevelter Straße 6
49661 Cloppenburg
12. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz
Drüdingstraße 25
49661 Cloppenburg
13. Katholisches Pfarramt St. Andreas
Sevelter Straße 4
49661 Cloppenburg
14. Evangelisch- lutherisches Pfarramt
Ritterstraße 6a
49661 Cloppenburg
15. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser- Ems
Gertrudenstraße 22
26121 Oldenburg
16. Polizeiinspektion Cloppenburg
Bahnhofstraße 62
49661 Cloppenburg
17. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
18. ARL Weser-Ems
Theodor- Tantzen- Platz 8
26122 Oldenburg
19. Avacon AG Prozesssteuerung- DGP
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
20. Herrn Franz- Josef Feldhaus
Adlerstraße 20
49661 Cloppenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Cloppenburg
Eschstraße 29
49661 Cloppenburg
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Lingen
Lucascamp 9
49809 Lingen (Ems)
3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
4. Friesoyther Wasseracht
Huntestraße 16
26169 Friesoythe
5. Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV)
Georgstraße 4
26919 Brake
6. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung Nord, PTI12
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
7. EWE NETZ GmbH
Cloppenburger Straße 302
26133 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Cloppenburg Eschstraße 29 49661 Cloppenburg</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gebe ich folgende Anregungen und Hinweise:</p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Unterlagen zur 1.38 Flächennutzungsplanänderung der Stadt Cloppenburg liegen mir derzeit nicht vor. Es ist daher zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar, ob der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans 143 aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.</p> <p>Unter Ziff. 3.4 wird angegeben, dass der Bebauungsplan Nr. 08/09 „Aslage“ in vier Bereichen aufgehoben wurde. Diese Verfahren sind mir nicht bekannt. Ich bitte um Mitteilung, wo diese Bereiche liegen und wann die Aufhebungsverfahren durchgeführt wurden.</p> <p>Ferner bitte ich um eine Erläuterung zur Aussage: <i>„Ausschließlich in Bereichen, für die der Bebauungsplan 08/09 außer Kraft gesetzt wurde, wurde eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt,... .“</i></p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Da nicht davon auszugehen ist, dass nicht jeder Interessierte den Inhalt des Dichtekonzeptes 2015 der Stadt Cloppenburg kennt, sind diese Informationen bei der Auslegung für jeden zugänglich zu machen.</p> <p>Unter Ziff. 5.2 wird ferner auf eine „eingehende Analyse der vorhandenen Bebauung“ verwiesen, die Grundlage der getroffenen Festsetzungen sei. Diese Informationen liegen den Unterlagen nicht bei. Da diese Angaben Grundlage der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) darstellen, sollten sie im nächsten Verfahrensschritt mit ausgelegt werden.</p> <p>Weiter Anregungen und Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 143 der Stadt Cloppenburg werden meinerseits nicht vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreis Cloppenburg wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB zur 1.41. Flächennutzungsplanänderung wird in Kürze durchgeführt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach eingehender Recherche wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 08/09 „Aslage“ für die vier genannten Flächen nicht rechtskräftig aufgehoben wurde. Im Jahr 1978 wurde ein Aufhebungsantrag gestellt, der jedoch nicht genehmigt wurde. Bauanträge für diese Flächen wurden seitdem gem. § 34 BauGB bewertet. Die hier vorhandene Bebauung entspricht dem entsprechend nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 08/09 und ist aufgrund der Vollzugsunfähigkeit funktionslos.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Dichtekonzept der Stadt Cloppenburg aus dem Jahr 2015 wird den Planunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung beigelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Analyseergebnisse als Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 143 „Aslage II“ werden den Planunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung beigelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen Lucascamp 9 49809 Lingen (Ems)	
<p>Vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ der Stadt Cloppenburg. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes, südlich der Ortsumgehung (B72/B213/E233), östlich der Friesoyther Straße und westlich des Garreler Weges. In Bezug auf die B72/B213/E233 liegt der Bereich außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 5 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).</p> <p>Aufgrund zu erwartender Fehlentwicklungen in Bezug auf eine gewachsene Wohnsiedlung, soll im Plangebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 08/09 „Aslage“ aus dem Jahr 1973 soll durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ überarbeitet und an aktuelle Entwicklungsvorstellungen angepasst werden.</p> <p>In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme der folgenden Auflagen und Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der B72 / B213 / E233 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die 20 m Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG und die 40 m Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG sind bereits in dem Bebauungsplanentwurf eingetragen und entsprechend gekennzeichnet. Mit dem dazugehörigen textlichen Hinweis Ziffer 7 bin ich einverstanden. • Entlang der B72 / B213 / E233 ist auf gesamter Länge ein entsprechendes Zu- und Abfahrerverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festzusetzen. Dieses ist im Bebauungsplan zu ergänzen. 	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Entlang der B72/ B213/ E233 wird auf gesamter Länge ein Zu- und Abfahrtsverbot durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt verbindlich festgesetzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet ist entlang der B72 / B213 / E233 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO). Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße/Europastraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 9 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO). Entlang der B72 / B213 / E233 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten. Hinweis Ziffer 6 im Bebauungsplanentwurf bitte ich wie folgt zu ersetzen: „Von der Bundesstraße B72 / B213 und Europastraße E233 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die vorhandenen und geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“ <p>Der GB Lingen ist am weiteren Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entlang der Bundesstraße befindet sich zum Plangebiet bereits eine Lärmschutzwand die ebenfalls als Sichtschutz dient.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Hinweis Nr. 6 wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</p>	
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gern.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>§ 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anlass und Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung eines bereits überwiegend bebauten Siedlungsbereiches. Eine Luftbildauswertung ist demnach seitens der Stadt Cloppenburg nicht vorgesehen. In die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Falle von Kampfmittelfunden umgehen die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst verständigt werden muss.</p>

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	<p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Friesoyther Wasseracht Huntestraße 16 26169 Friesoythe</p>		
	<p>Mit der vorliegenden Planung sollen die bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 8/9 ersetzt werden. Das Plangebiet des neuen Bebauungsplanes Nr. 143 umfasst eine Gesamtfläche von 51,6 ha und es soll unter anderem mit der Festlegung der allgemeinen Wohngebiete 2, 3 und 4 eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Grundflächenzahl wird dabei auf 0,4 festgesetzt, wobei die Überschreitungsmöglichkeit um 50 Prozent des § 19 BauNVO eine Versiegelung bis 60 Prozent auf diesen Flächen zulässt. Aufgrund der nachzuweisenden 1,25 bzw. 1,5 Stellplätze je Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche wird in Relation zur Plangebietsgröße eine erhebliche Neuversiegelung ermöglicht. Mit dieser ist eine wesentliche Erhöhung der Abflussmengen verbunden.</p> <p>Dem Generalentwässerungsplan der Stadt Cloppenburg kann entnommen werden, dass der überwiegende Teil des Inselviertels derzeit ungedrosselt in das Verbandsgewässer III. Ordnung "6-07.2" entwässert, welches nördlich der Umgehungsstraße verläuft. Von hier fließt das Wasser über den Bührener Tannen Graben der bereits überlasteten Soeste zu. Es sind Vorschläge zu unterbreiten, wie die bisher ungedrosselten und die künftigen, zusätzlichen Belastungen aufgefangen werden können. Grundsätzlich</p>		<p>Die Stellungnahme der Friesoyther Wasseracht wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 08/09 wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ebenfalls eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Da der Bebauungsplan im Jahr 1973 rechtskräftig wurde, ist zur Bewertung der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO die zu diesem Zeitpunkt rechtskräftige Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968 heranzuziehen. Gem. § 19 (4) BauNVO (1968) werden die Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 14 nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Dem entsprechend ist eine Versiegelung von 100 Prozent auf diesen Flächen zulässig. Da aber davon auszugehen ist, dass sich die Situation aufgrund einer in der Realität zu erwartenden Mehrversiegelung entgegen der heutigen Situation verschärfen wird, sollen Regelungen zur Rückhaltung oder zur Versickerung auf den Privatgrundstücken in den Bebauungsplan Nr. 143 aufgenommen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Darüber hinaus plant die Stadt Cloppenburg nach Aussage des Generalentwässerungsplanes von 2014 die Anlage eines Regenrückhaltebeckens nördlich der Ortsumgehung, um die Soeste weiter westlich zu entlasten.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
steht die Friesoyther Wasseracht für Gespräche zur Lösung der Problematik gerne zur Verfügung.	Dieses soll den Abfluss aus dem Plangebiet zwischenspeichern und gedrosselt an den Unterlauf abgeben. Mit einem Speichervolumen von ca. 5.000 m³ wird durch das geplante Regenrückhaltebecken eine Reduzierung des Wasserspiegels im Zuflussbereich der Soeste erzielt.
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen und geben folgende Stellungnahme dazu ab:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall knapp aus, um die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG+1OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruk, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,4 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Das Plangebiet ist voll erschlossen und Hydranten sind vorhanden. Je nach Lage können aus diesen Hydranten 72 m³/h bzw. 96 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der geplanten Bebauung bereitgestellt werden.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbau erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Stammermann von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495 924111, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Technik Niederlassung Nord, PTI12 Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu dem o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telefkom.de oder mailto:Pfanauskunft.Nord@tefekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	<p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>mailto: T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>		
	<p>EWE NETZ GmbH Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg</p>		
	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleichermaßen gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>		<p>Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftkunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Bürger 1</p> <p>Forderung: die gesamte Juiststraße muss als WA 1 geplant werden</p> <p>Zur Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Juiststraße wird nicht als Einheit gesehen, sondern der südliche Teil ist mit WA 2, der nördliche mit WA 1 geplant. Das widerspricht der Historie und der Gegenwart. In dieser kleinen, nicht einmal 200 m langen Straße, stehen bis auf eine Ausnahme (Nr. 8) ausschließlich EFH, die bis vor 2 Jahren von den jeweiligen Eigentümern bewohnt wurden bzw. heute noch werden. Inzwischen sind 3 Häuser an Inverstoren verkauft worden, die die Gebäude verfallen lassen, damit sie abbruchreif sind und die Grundstücke neu bebaut werden können. • Die Häuser der südlichen Straßenseite sind in den frühen 60er Jahren unter Zugrundelegung einer sehr strengen Bebauungsordnung / sehr strengen Vorschriften erstellt worden (Abstand zur Straße, Bauweise parallel zur Straße, Dachform etc.). • Die Höhe ist ebenfalls begrenzt worden. Nach WA 2 könnten nun Häuser entstehen, die deutlich höher wären (FH 11,50 m) und damit absolut nicht in Bild passen. • Da die Grundstücke Nr. 5 und Nr. 7 mit über bzw. knapp unter 1000 m² sehr groß sind, könnten diese leicht geteilt werden, sodass pro Grundstück jeweils 2 Häuser mit 6 WE gebaut werden könnten (bei einer Tiefgarage sogar jeweils 8 WE). Das würde bedeuten, dass ca. 30 Autos dazu kommen. Dies würde bei der schmalen Straße, auf der sich 2 Wagen nur begegnen können, wenn einer auf den Parkstreifen ausweicht, zu einer deutlichen Überlastung führen. Ebenso könnte es für Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr) und Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) zu Schwierigkeiten kommen. • Wenn man sich den vorgeschlagenen Plan einmal genau anschaut in Bezug auf das Haus Nr. 3 (████████) erkennt man, dass von Süden her (Am Rennplatz) schon ein Wohnblock vorhanden ist. Im Osten stehen 2 ebenfalls hohe Gebäude. Würde(n) jetzt noch auf dem Grundstück Nr. 5 ein oder wie befürchtet zwei Blöcke mit FH 11,50 m dazu kommen, entstünde eine ähnliche Situation wie in der Langeoogstraße 	<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die südliche Seite der Juiststraße wird zukünftig als WA1 festgesetzt. Auf Grundlage der Einwendungen erfolgte eine ergänzende örtliche Bestandsaufnahme in den angeprochenen Straßen. Hierbei wurden die vorherrschenden Ausnutzungen bezüglich der vorhandenen Wohneinheiten sowie die baulichen Höhen untersucht. Im Rahmen einer um diese Aspekte erweiterten Gesamtbetrachtung ist für die Juiststraße festzustellen, dass die kleinteiligen Strukturen vorherrschend sind. Die Stadt Cloppenburg möchte diesen Gebietscharakter erhalten und räumt daher dem städtebaulichen Belang der Quartierssicherung in diesem Teil des Geltungsbereiches den Vorrang ein. Eine Erhöhung der Wohneinheiten würde den Gebietscharakter nachhaltig stören.</p>

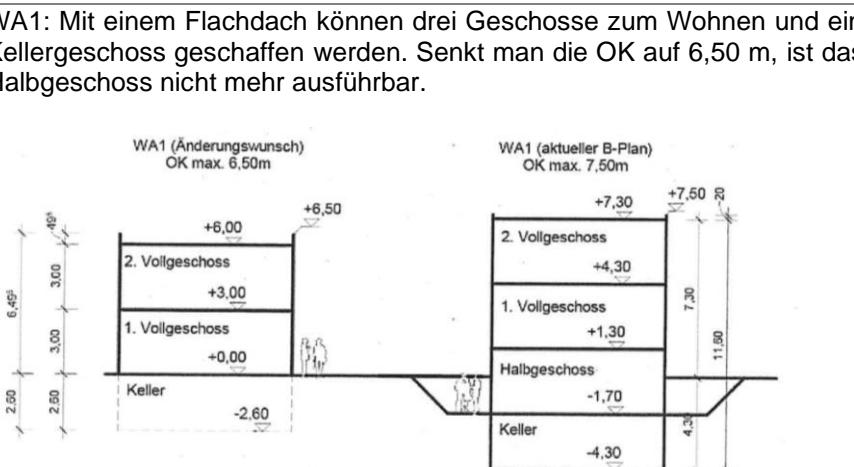
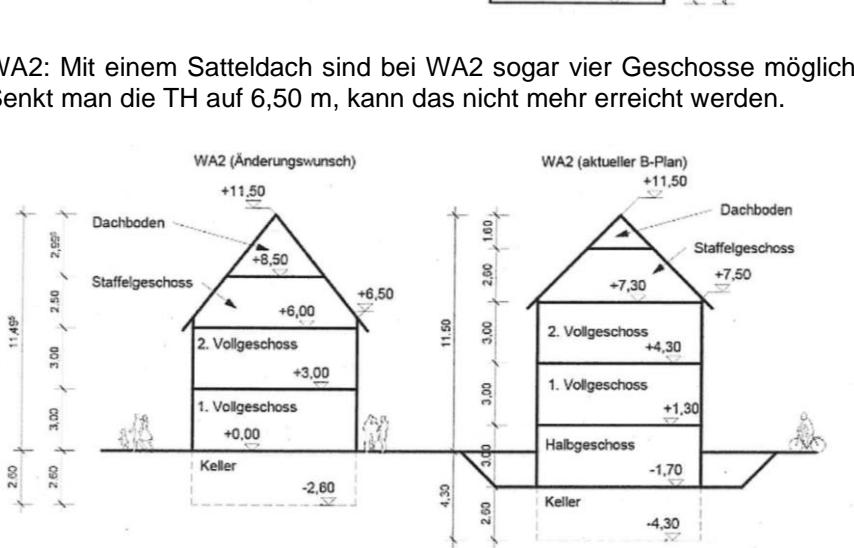
	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	<p>(). Diese Entwicklung ist nicht akzeptabel. Das war übrigens auch bei den Rundgängen, die wir vor der Wahl mit Vertretern der CDU, SPD, UWG und Grünen, sowie mit den Bürgermeisterkandidaten Frau Priester und Herrn Varnhorn gemacht haben, die einhellige Meinung aller Besucher.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dem Argument, die Investoren hätten die Häuser teuer gekauft, halte ich entgegen, dass z. B. die Bewohner der Häuser Nr.6 oder Nr.10 oder Nr. 14 diese auch bezahlt und gekauft haben, weil sie in einer intakten und gewachsenen EFH-Siedlung mit sehr guten Sozialstrukturen/ sehr guter Nachbarschaft wohnen und leben möchten. Die Interessen dieser Cloppenburger sollten meiner Meinung nach nicht weniger schwer wiegen als die Interessen auswärtiger Investoren. 		
	<p>Bürger 2</p> <p><u>Stellungnahme vom 08.08.2021</u> Dienstlich begründet zogen wir im Jahre 1975 nach Cloppenburg in die Juiststraße 3. Zwei Jahre später kauften wir unsere Wohnstätte von der Erbauerin.</p> <p>Später wurde uns durch den Volksmund zugetragen, dass ein von Osten angrenzendes Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten nur als Anbau des Einfamilienhauses mit kleinem Tante-Emma-Laden zur Materiallagerung gedacht war. Nach Strafzahlung des Erbauers damals, ist das Gebäude heute an sechs Wohnungseigentümer verkauft.</p> <p>Im Jahre 1986 erhielten wir die Information eines Architekten zu einer Erweiterung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Wohnungen auf acht Wohnungen. Dazu fand eine Garagengrenzbebauung an unserer südlichen Grundstücksgrenze statt.</p> <p>Auf unserer Westseite wurde das Einfamilienhaus Juiststraße 5 aus familiärer Notwendigkeit mit teilweiser Grenzbebauung erweitert.</p> <p>Die südliche Grundstücksgrenze wurde nach Abbruch des Hauses „Am Rennplatz 8“ mit einem neuzeitlichen Typ E „Ersatzbau“ versehen. (Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept vom 12.10.2015).</p>		<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

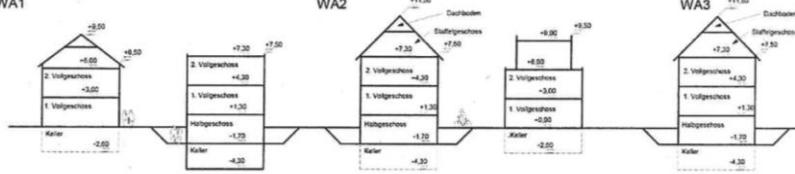
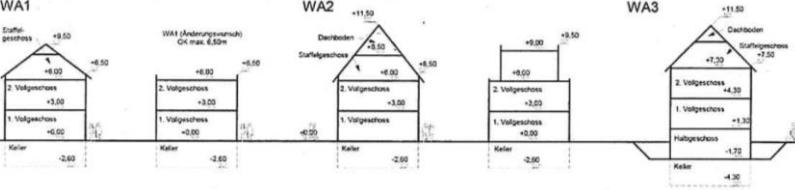
	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	<p>Da das Gelände vom Rennplatz her zu unserer Grundstücksgrenze abfällt, wurde auf der gesamten Grenzlänge eine Betonwinkelwand von ca. 60 x 60 cm eingelassen. Diese wurde bis zur Oberkante mit Erdreich angefüllt.</p>		
	<p><u>Stellungnahme vom 19.12.2021</u> In Ihrer Sitzungsvorlage wird als Planungsziel die Prüfung und Ordnung der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung angegeben, um die zukünftige Entwicklung im Einklang mit den Bestandsstrukturen umzusetzen und Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.</p> <p>Diesen Satz sehe ich in krassem Gegensatz zu Ihrem Bebauungsplan. Am Beispiel Juiststraße wird durch die Ausweisung WA2 eine ca. fünfzig Jahre alte Bestandsstruktur vernichtet. Sie wird in eine Fehlentwicklung überführt mit erdrückender Betonierung und erstickender Verkehrssituation in meiner direkten Nachbarschaft.</p> <p>Das Anpflanzen von Hausbäumen mit vorgegebenem Stammdurchmesser würde nur freilaufenden Hunden eine Freude der Entspannung bereiten.</p> <p>Alle mir bekannt gewordenen Begründungen sind willkürlicher Art und nicht situationsgerecht.</p> <p>Daher, um die zukünftige Entwicklung im Einklang mit den Bestandsstrukturen umzusetzen und Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, die Juiststraße von WA2 auf WA1 ausweisen.</p>	<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die südliche Seite der Juiststraße wird zukünftig als WA1 festgesetzt. Auf Grundlage der Einwendungen erfolgte eine ergänzende örtliche Bestandsaufnahme in den angesprochenen Straßen. Hierbei wurden die vorherrschenden Ausnutzungen bezüglich der vorhandenen Wohneinheiten sowie die baulichen Höhen untersucht. Im Rahmen einer um diese Aspekte erweiterten Gesamtbetrachtung ist für die Juiststraße festzustellen, dass die kleinteiligen Strukturen vorherrschend sind. Die Stadt Cloppenburg möchte diesen Gebietscharakter erhalten und räumt daher dem städtebaulichen Belang der Quartierssicherung in diesem Teil des Geltungsbereiches den Vorrang ein. Eine Erhöhung der Wohneinheiten würde den Gebietscharakter nachhaltig stören.</p>	
	<p><u>Stellungnahme vom 15.02.2022</u> Am 21.03.2021 habe ich Ihnen meine Beteiligung am Planverfahren angeboten um den gewachsenen Grundcharakter unserer Straße zu erhalten.</p> <p>Am 29.05.2021 wurde mir die Nachbarbeteiligung zur Juiststraße 5 zugesagt. Unkorrekte Angaben zum Flurstück konnten telefonisch geklärt werden. Mein Antrag wurde mit dem Datum des Erinnerungsschreibens vom 26.05.2021 als eingegangen notiert.</p> <p>In Ihrem Brief vom 02.06.2021 wurde mit Bezug auf meine Schreiben vom 21.03.2021 und vom 26.05.2021 ein erklärender Text zur Verfahrensweise der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ mitgeteilt.</p>		<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	<p>Am 18.06.2021 erhielt ich aus Ihrem Amtsbereich den Hinweis zur ersten öffentlichen Darstellung des Bebauungsplanes im Planungs-, Umwelt- und Energieausschuss am 23.06.2021 um 18.00 Uhr. Meine Eindrücke habe ich nach der besuchten öffentlichen Sitzung im Schreiben vom 25.06.2021 mitgeteilt. Eine Antwort erhielt ich von Ihnen am 28.07.2021 ohne für mich erkennbare Veränderungsansätze im Planverfahren.</p> <p>Mit Datum vom 08.08.2021 habe ich Ihnen meine Grundstücksgrenzsituation beschrieben. Daran ausgerichtet habe ich meine Erkenntnisse und Bewertungen zur Erhaltung unserer gewachsenen Straßenstruktur für die Zukunft dargelegt.</p>		
	Bürger 3		
	<p>Mail vom 23.02.2022 [REDACTED]</p> <p>Ich habe heute fristgerecht unsere Anmerkungen abgegeben. Ihre Kollegin [REDACTED] hat sie in Empfang genommen. Anbei finden Sie alles auch als pdf. Ich freue mich, von Ihnen wieder zu hören, wie es weiter geht.</p> <p>Art der baulichen Nutzung (WA1-WA4)</p> <p>Aufteilung der Nutzungen im Bebauungsplan</p> <p>Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung wurden die unterschiedlichen Nutzungen in abgestufter Anordnung unterteilt. Zu Hauptverkehrsstraßen sind Nutzungen WA3 und WA4 angeordnet, innenliegend WA1 und WA2. Unserer Meinung nach ist an einigen Plätzen die Feinsteuering/Abstufung der Nutzungen inkonsistent und nicht nachvollziehbar.</p> <p>Begründung:</p> <p>Juiststraße</p> <p>Wir fordern die Stadt auf, die Juiststraße einheitlich zu betrachten und beidseitig eine Nutzung von WA1 vorzusehen. In dieser Straße stehen überwiegend Einfamilienhäuser, die von ihren Eigentümern bewohnt werden. Die Historie und die Gegenwart entsprechen beidseitig der Nutzung WA1. Nach WA2 könnten hier nun Häuser entstehen, die mit einer Firsthöhe (FH) von bis zu 11,5 m deutlich höher wären als der Altbestand und damit das gewachsene Gefüge zerstören. In der südlichen Juiststraße stehen keine großen Objekte.</p>	<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die südliche Seite der Juiststraße wird zukünftig als WA1 festgesetzt. Auf Grundlage der Einwendungen erfolgte eine ergänzende örtliche Bestandsaufnahme in den angesprochenen Straßen. Hierbei wurden die vorherrschenden Ausnutzungen bezüglich der vorhandenen Wohneinheiten sowie die baulichen Höhen untersucht. Im Rahmen einer um diese Aspekte erweiterten Gesamtbetrachtung ist für die Juiststraße festzustellen, dass die kleinteiligen Strukturen</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Westerlandstraße</u> Die beiden ersten Stichstraßen auf der linken Seite sind als WA 1 klassifiziert, die vorderen Grundstücke bis zur Kreuzung „Am Rennplatz“ als WA3. Die Abstufung der Nutzungen von WA1 auf WA3 ist abwegig. Hier ist WA2 absolut empfehlenswert, da in diesem Bereich ausschließlich Einfamilienhäuser stehen. Das gleiche gilt für den Bereich der stadauswärts linken Seite der Westerlandstr. zwischen Syltstraße und „Am Rennplatz“. Hier stehen vier Einfamilienhäuser und mittendrin nur ein Mehrfamilienhaus.</p> <p><u>Am Rennplatz</u> Für diese Straße sollte für den Abschnitt zwischen den Straßen Borkumstraße und Helgolandstraße maximal WA2 erlaubt werden. In diesem Bereich steht bisher nur ein größeres Gebäude. Für die Bewohner hier angrenzender Grundstücke der südlichen Juiststraße würde WA3 an der Straße eine unzumutbare Beeinträchtigung bedeuten.</p> <p>Im beigefügten skizzenhaften Plan ist die Nutzungsabstufung farblich dargestellt. Zur Orientierung ist der Plan mit den gewünschten Änderungen farblich gekennzeichnet. In der Skizze kann man deutlich erkennen, wie sich die Abstufungen besser einfügen, wenn die o. g. Änderungen umgesetzt werden. Bei den Rundgängen vor der Wahl haben Vertreter der CDU, SPD, UWG und Grünen diese Einschätzung der Anwohner geteilt. Wir sind nicht generell gegen eine maßvolle Verdichtung der Siedlung. Die Art der</p>	<p>vorherrschend sind. Die Stadt Cloppenburg möchte diesen Gebietscharakter erhalten und räumt daher dem städtebaulichen Belang der Quartierssicherung in diesem Teil des Geltungsbereiches den Vorrang ein. Eine Erhöhung der Wohneinheiten würde den Gebietscharakter nachhaltig stören.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke im südlichen Teil der Westerlandstraße werden zukünftig als WA1, im nördlichen Bereich als WA2 festgesetzt. Auf Grundlage der Einwendungen erfolgte eine ergänzende örtliche Bestandsaufnahme in den angesprochenen Straßen. Hierbei wurden die vorherrschenden Ausnutzungen bezüglich der vorhandenen Wohneinheiten sowie die baulichen Höhen untersucht. Im Rahmen einer um diese Aspekte erweiterten Gesamtbetrachtung ist für die Westerlandstraße festzustellen, dass die kleinteiligeren Strukturen überwiegen. Die Stadt Cloppenburg möchte diesen Gebietscharakter erhalten und räumt daher dem städtebaulichen Belang der Quartierssicherung in diesem Teil des Geltungsbereiches den Vorrang ein. Eine Erhöhung der Wohneinheiten würde den Gebietscharakter nachhaltig stören.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Grundstücke Am Rennplatz werden zukünftig als WA2 festgesetzt. Auf Grundlage der Einwendungen erfolgte eine ergänzende örtliche Bestandsaufnahme in den angesprochenen Straßen. Hierbei wurden die vorherrschenden Ausnutzungen bezüglich der vorhandenen Wohneinheiten sowie die baulichen Höhen untersucht. Im Rahmen einer um diese Aspekte erweiterten Gesamtbetrachtung ist für die Straße Am Rennplatz festzustellen, dass die kleinteiligen Strukturen überwiegen. Die Stadt Cloppenburg möchte diesen Gebietscharakter erhalten und räumt daher dem städtebaulichen Belang der Quartierssicherung in diesem Teil des Geltungsbereiches den Vorrang ein. Eine Erhöhung der Wohneinheiten würde den Gebietscharakter nachhaltig stören.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge										
<p>Verdichtung muss es aber weiterhin Familien ermöglichen, im Inselviertel Immobilien zu erwerben bzw. zu bauen und sie auch bezahlen zu können.</p> <p>Untersuchung der einzelnen Nutzungen</p> <p>Weiterhin werden die einzelnen Nutzungen untersucht. Auffällig ist, dass WA2 und WA3 sich lediglich in der Anzahl der WE unterscheiden. Dabei ist der Unterschied der Nutzungen WA1 und WA2 in Bereichen TH, FH, OK und WE enorm. Wünschenswert ist eine behutsamere Abstufung zwischen den Nutzungen.</p> <p>aktueller B-Plan</p> <table border="1" data-bbox="213 727 878 933"> <tr> <td>WA1 max. 2 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 6,50 m FH ≤ 9,50 m OK ≤ 7,50 m</td> <td>WA2 max. 6 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m</td> <td>WA3 max. 8 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m</td> <td>WA4 max. 8 WO 0,4 (0,8) II o TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m</td> <td>MI 0,6 (1,0) II 0 TH ≤ 9,00 m FH ≤ 13,00 m OK ≤ 10,50 m</td> </tr> </table> <p>Änderungswunsch</p> <table border="1" data-bbox="213 1002 878 1208"> <tr> <td>WA1 max. 2 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 6,50 m FH ≤ 9,50 m OK ≤ 6,50 m</td> <td>WA2 max. 6 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 6,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m</td> <td>WA3 max. 8 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m</td> <td>WA4 max. 8 WO 0,4 (0,8) II o TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m</td> <td>MI 0,6 (1,0) II 0 TH ≤ 9,00 m FH ≤ 13,00 m OK ≤ 10,50 m</td> </tr> </table> <p>Vergleich der aktuellen Nutzungen und Änderungswünsche für den B-Plan: Begründung und ausführliche Darstellung in der Skizze (hierfür hat uns ein Architekturbüro beraten)</p>	WA1 max. 2 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 6,50 m FH ≤ 9,50 m OK ≤ 7,50 m	WA2 max. 6 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m	WA3 max. 8 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m	WA4 max. 8 WO 0,4 (0,8) II o TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m	MI 0,6 (1,0) II 0 TH ≤ 9,00 m FH ≤ 13,00 m OK ≤ 10,50 m	WA1 max. 2 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 6,50 m FH ≤ 9,50 m OK ≤ 6,50 m	WA2 max. 6 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 6,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m	WA3 max. 8 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m	WA4 max. 8 WO 0,4 (0,8) II o TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m	MI 0,6 (1,0) II 0 TH ≤ 9,00 m FH ≤ 13,00 m OK ≤ 10,50 m	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abstufung zwischen den einzelnen allgemeinen Wohngebieten lässt sich dadurch begründen, dass im WA1 eine typische Einfamilienhausstruktur erhalten bleiben soll. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sollen Mehrfamilienhäuser zulässig sein, allerdings im WA3 mit einer etwas höher möglichen Ausnutzung. Dies hat auf die Höhenfestsetzungen keinen Einfluss.</p>
WA1 max. 2 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 6,50 m FH ≤ 9,50 m OK ≤ 7,50 m	WA2 max. 6 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m	WA3 max. 8 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m	WA4 max. 8 WO 0,4 (0,8) II o TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m	MI 0,6 (1,0) II 0 TH ≤ 9,00 m FH ≤ 13,00 m OK ≤ 10,50 m							
WA1 max. 2 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 6,50 m FH ≤ 9,50 m OK ≤ 6,50 m	WA2 max. 6 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 6,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m	WA3 max. 8 WO 0,4 (0,8) II a TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m	WA4 max. 8 WO 0,4 (0,8) II o TH ≤ 7,50 m FH ≤ 11,50 m OK ≤ 9,50 m	MI 0,6 (1,0) II 0 TH ≤ 9,00 m FH ≤ 13,00 m OK ≤ 10,50 m							

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>WA1: Mit einem Flachdach können drei Geschosse zum Wohnen und ein Kellergeschoss geschaffen werden. Senkt man die OK auf 6,50 m, ist das Halbgeschoss nicht mehr ausführbar.</p>  <p>WA2: Mit einem Satteldach sind bei WA2 sogar vier Geschosse möglich. Senkt man die TH auf 6,50 m, kann das nicht mehr erreicht werden.</p>  <p>Wir fordern die Stadt auf, die vorgegebenen Höhen in den Nutzungen WA1 und WA2 entsprechend unserer Vorschläge anzupassen.</p> <p>In den Skizzen kann man gut vergleichen, welche max. Bebauung geschaffen werden kann. Im aktuellen B-Plan sind die erlaubten maximalen Gebäude nicht gleichmäßig ansteigend je aufsteigende Nutzungsänderung.</p>	<p>Die Errichtung des nebenstehend aufgeführten „Halbgeschosses“ wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Sockelhöhe von 0,30m ausgeschlossen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen wurden nach eingehenden Überlegungen definiert, die eine überdimensionierte Höhenentwicklung im Plangebiet verhindern aber dennoch die Möglichkeit des wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauens ermöglichen sollen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Flachdachgebäude können in WA1 und WA2 die gleiche Wohnfläche schaffen.</p> <p>Entwicklung der Nutzung von WA1-WA3 (aktueller B-Plan)</p>  <p>Entwicklung der Nutzung von WA1-WA3 (Änderungswunsch)</p>  <p>Der Größenunterschied bei geneigten Dächern ist in WA1 und WA2 enorm. Grenzen WA1 und WA2 aneinander, kann die Größe der Gebäude in WA2 kleine Gebäude (Bungalows, kleine EFH) regelrecht einmauern. Dabei muss man bedenken, dass auch in WA2 überwiegend Bestandgebäude als Bungalow und kleine Einfamilienhäuser errichtet wurden und nun von Mehrfamilienhäusern überschattet werden können.</p> <p>Ganz anders der ansteigende Verlauf der Nutzungen bei dem Änderungswunsch, hier ist je WA ein angenehmerer Anstieg der Gebäude in First- und Traufhöhe gegeben.</p> <p>Tiefgaragen</p> <p>In WA2 und WA 3 kann die Zahl der WE um jeweils 2 erhöht werden, wenn Tiefgaragen angelegt werden. Wir sprechen uns deutlich gegen die mit Tiefgaragen verbundenen Erweiterungsmöglichkeiten für die Anzahl der Wohnungen aus. Sie erhöhen die Zahl der Autos, den allgemeinen Verkehr und parkenden Besucherverkehr in der Straße. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Straßen im Kernbereich des Inselviertels nur über eine Fahrbahnbreite von ca. 3,40 Metern verfügen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den im Bebauungsplan Nr. 143 „Aslage II“ festgesetzten „Tiefgaragenbonus“ soll eins der am häufigsten genannten Probleme der Nachverdichtung gelöst werden, der ruhende Verkehr auf den Grundstücken und in den Straßenräumen. Wenn die Bewohnerparkplätze unter den Gebäuden untergebracht werden, steht auf dem Grundstück mehr Fläche für eine Gartengestaltung zur Verfügung, so dass sich der halböffentliche Raum besser in das Siedlungsbild einfügt. Auch für die Besucherparkplätze kann mehr Raum eingeplant werden, so</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Interessen der Anwohner vs. Investoren Im Gegensatz zu Wohnvierteln, die erst in den 1980/90er Jahren oder später angelegt wurden und über öffentliches Grün und Wasserflächen verfügen, befindet sich das Grün im Inselviertel überwiegend im privaten Bereich. Je mehr diese Gärten im Rahmen der Verdichtungen verschwinden, umso mehr nimmt die Lebensqualität für das ganze Wohnviertel ab.</p> <p>Bisher vermissen wir noch Ideen und Planungen zu einer zukunftsorientierten Quartiersentwicklung. Mit diesem Plan soll allein Rechtsicherheit geschaffen werden, aber es gibt keinerlei Ideen, wie ein Stadtviertel fit für die Zukunft gemacht wird. Hierzu gehören Konzepte zur Mobilitäts- oder Verkehrsvermeidung (Einbahnstraßen zur Verkehrsberuhigung), Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen (s. Starkregenereignisse) und eine lebenswerte und attraktive Bauplanung sowohl für Alteingesessene als auch für junge Neubürger.</p> <p>Als Flächen eignen sich hierzu besonders die drei großen, aber nicht mehr zeitgemäß angelegten Spielplätze an der Westerlandstraße, Inselstraße und Norderneystraße. Sie könnten zu kleinen grünen Oasen umgestaltet werden und Angebote für Jung und Alt bieten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beachvolleyballflächen für Jugendliche u. Erwachsene - Spielgeräte für Kleinkinder - Boule-Flächen für Ältere <p>Im Randbereich könnten z.B. errichtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ladestationen für E-Autos - Stellflächen für Carsharing - eine Packstation 	<p>dass deutlich weniger parkende Autos im Straßenraum anfallen. Die Festsetzung jedoch wird angepasst, so dass die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten „ausnahmsweise“ zulässig ist, sofern die für die Wohnungen notwendigen Einstellplätze auf dem Grundstück in einer Tiefgarage geschaffen werden. Mit dieser Ausnahmeregelung gem. § 31 BauGB unterliegt der Sachverhalt in jedem Fall einer Einzelfallprüfung, womit eine entsprechende Entwicklung durch die Stadt Cloppenburg in jedem individuellen Fall gesteuert werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Spielplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hierin können auch zukünftig, nach Abstimmung mit der Stadt Cloppenburg, die vorgeschlagenen öffentlichen Freizeitnutzungen untergebracht werden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Anwohner und Investoren haben berechtigte Interessen, die es zu berücksichtigen gilt. Wir hoffen, Sie mit unseren Beispielen und Skizzen verständlich überzeugen zu können, dass die Siedlungsdichte trotz und mit funktionierendem Siedlungscharakter gesteigert werden kann.</p> <p>-----</p> <p>Keine Schadenersatzforderungen gegen die Stadt möglich!</p> <p>Das Schreiben von RA [REDACTED] (s. Anlage) zeigt unmissverständlich, dass die Stadt aufgrund der Einschränkungen eines neuen B-Plans keine Schadenersatzforderungen von Investoren oder Bauherren zu befürchten hat.</p> <p>Wir bitten die Stadt dringend, die oben aufgeführten Anregungen zu berücksichtigen und die Rechte und Sorgen der Anwohner ernst zu nehmen.</p> <p>-----</p> <p>Mailwechsel mit dem Bremer RA [REDACTED] zur Frage des Entschädigungsanspruchs von Investoren bei neuen B-Plänen</p> <p>Sehr geehrter [REDACTED], Sie können gerne meine Stellungnahme mit vorlegen. Aus meiner Sicht müsste die Stadt aber einmal erklären, weshalb sie bei einem Bebauungsplan von 1973 Befürchtungen hat, Ersatz leisten zu müssen. Dazu müsste sie ja wissen, welche tatsächlichen ordnungsgemäßen Nutzungen im Gebiet denn nach dem neuen Bebauungsplan nicht mehr zulässig wären. Das, was ich Ihnen zur Erläuterung geschrieben habe, müsste das Bauordnungsamt eigentlich auch wissen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Rechtsanwalt und Notar Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Fachanwalt für Familienrecht</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der nachfolgende Schriftverkehr über durch Planänderung hervorgerufene Entschädigungsansprüche wird zur Kenntnis genommen. Die hierin getroffenen Aussagen sind richtig und nachvollziehbar.</p> <p>Dennoch sieht die Stadt Cloppenburg im Rahmen der Abwägung ein Problem darin, ein innenstadtnahes Wohnviertel, in dem sich eine derzeit zulässige Verdichtung abzeichnet, zukünftig soweit zu beschränken, dass hierin ausschließlich Einfamilienhäuser zulässig sind. Die öffentliche Diskussion über nachhaltiges Bauen und der dringende Bedarf nach Wohnraum, der sich im gesamten Bundesgebiet abzeichnet und sich in den letzten Wochen aufgrund des Krieges in der Ukraine und den damit einhergehenden Migrationsbewegungen weiter verschärft hat, darf von der Stadt Cloppenburg nicht ignoriert werden. Zwar würde dies keine Entschädigungsansprüche Einzelner auslösen, den Plan aber aufgrund des Abwägungsgebotes der öffentlichen und privaten Belange angreifbar machen. Daher erfolgt im Planverfahren eine eingehende Begründung der städtebaulichen Parameter zur Bestimmung der einzelnen Wohngebiete.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Von: [REDACTED] Gesendet: Donnerstag, 17. Februar 2022 14:59 An: [REDACTED] Betreff: RE: AW: Frage zu§ 42, Abs. 3, BauGB</p> <p>Herzlichen Dank, [REDACTED], für diese ausführliche Antwort. Das hilft uns sehr. Ist es ok für Sie, wenn wir Ihre Mail unserer Eingabe an die Stadt beilegen?</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Datum: 17.02.22 12:45 (GMT+01:00) An [REDACTED] » Betreff: AW: Frage zu§ 42,Abs. 3, BauGB</p> <p>Sehr geehrter [REDACTED],</p> <p>die unter der Abschnittsüberschrift „Entschädigung“ zusammengefassten §§ 39-44 des Baugesetzbuches (BauGB) regeln die Folgen planerischer Eingriffe in die Bodennutzbarkeit, in dem sie Entschädigung für bestimmte Fälle, in denen durch Änderung oder Aufhebung der Festsetzung eines Bebauungsplanes die Bebaubarkeit des Grundstücks eingeschränkt oder</p>	

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>sonstige Nutzungsmöglichkeiten beschnitten werden. Nach seiner inneren Systematik gliedert sich das Planungsschadensrechts in eine Generalsnorm für Vertrauensschaden wegen getätigter Aufwendungen (§ 39), Entschädigungsregelungen für nachteilige Festsetzungen für öffentliche Flächen, Belastungen und Bindungen im Bebauungsplan (§§ 40, 41) und eine Generalsnorm für Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42). § 42 BauGB bildet innerhalb des Planungsschadensrechts also die Grundnorm für die Entschädigung wegen Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung.</p> <p>Spezielle Voraussetzungen eines Entschädigungsanspruchs nach § 42 Abs.2 ist, dass die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von 7 Jahren zulässigerweise aufgehoben oder geändert wird. Mit dieser Vorschrift soll Umplanungen innerhalb eines Zeitraumes von 7 Jahren ab Erlass eines Bebauungsplanes entgegengewirkt werden, sodass sich das Planungsgeschehen insgesamt verstetigt. Nur während der mit Zulässigkeit beginnenden Siebenjahresfrist werden zulässige, aber nicht ausgeübte oder nicht verwirklichte Nutzungsmöglichkeiten entschädigt. Wenn der alte Bebauungsplan bereits 48 Jahre alt ist, dann ist diese Siebenjahresfrist längst abgelaufen. Die Entschädigung § 43 Abs. 2 BauGB hätte sich nach dem Unterschied bemessen zwischen dem Wert, den das Grundstück aufgrund der zulässigen Nutzung hat und dem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung für das Grundstück ergibt.</p> <p>Nach Ablauf der 7-jährigen Planungsgewährleistung kann der jeweilige Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung verlangen, sofern dadurch eine nicht unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Ausgeübte Nutzung meint die bei der Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung tatsächlich vorhandene Nutzung des Grundstücks. Entfallene, aber nicht ausgeübte Nutzungsmöglichkeiten spielen keine Rolle mehr.</p> <p>Wenn das Bauamt meint, dass eine zu starke Reduktion der WA-Klassifikationen zu Entschädigungsansprüchen führen würde, kann ich das mit dem von Ihnen geschilderten Sachverhalt nicht nachvollziehen. Denn entshädigt werden müssten ja nur diejenigen Eigentümer des Plangebiets, deren aktuelle Nutzung aufgrund der Planungsänderung wesentlich eingeschränkt wird. Da fehlt mir im Moment noch die Fantasie, wer das bei Ihnen</p>		

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>sein sollte. Das sollten Sie sich vom Bauordnungsamt sich mal erklären lassen.</p> <p>Nur der Vollständigkeit halber: Bei § 42 Abs.3 BauGB bemisst sich die Höhe der Entschädigung Hinsicht des Grundstückswertes nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung der Nutzbarkeit ergibt. Wird z.B. die zulässige Nutzung einer 10-geschossigen auf eine dreigeschossige Bebauung herabgesetzt, so ist der Eigentümer eines 5-geschossigen Hauses nur für die Herabzonung von 5 auf 3 Geschosse zu entschädigen sofern, was möglich ist, durch die bloße Planungsmaßnahme bereits eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eingetreten ist. Denn die bisherige- im Beispiel 5-geschossige Wohnnutzung- genießt ja weiterhin Bestandschutz.</p> <p>Ich hoffe, Ihre Fragen hiermit beantwortet zu haben. Sollten gleichwohl Nachfragen Ihrerseits bestehen, so sprechen Sie mich bitte an. Bis dahin verbleibe ich mit freundlichen Grüßen [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Rechtsanwalt und Notar Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Fachanwalt für Familienrecht [REDACTED] Contrescarpe 10 [REDACTED]</p> <p>-----</p> <p>Gesendet: Mittwoch, 16. Februar 2022 11:22 [REDACTED]</p> <p>Betreff: Frage zu § 42, Abs. 3, BauGB Sehr geehrter [REDACTED],</p>		

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	<p>zunächst einmal vielen Dank dafür, dass Sie uns diese Frage beantworten. Es geht uns um § 42, Abs.3, BauGB.</p> <p>Der B-Plan, der jetzt im Inselviertel in Cloppenburg neu aufgebaut werden soll, stammt von 1973. Er ließ fast alles zu, was gewünscht war. Das ging jahrzehntelang gut, doch seit einigen Jahren häufen sich die Auswüchse. Das hiesige Bauamt hat gesagt, wenn die WA-Klassifikationen zu sehr reduziert würden, drohten Entschädigungszahlungen. Das passt aber nicht damit zusammen, dass kürzlich ein Investor von seinen Plänen, ein altes EFH durch einen neuen Wohnkomplex mit drei Vollgeschossen und min. 8 Wohneinheiten zu ersetzen, aufgegeben hat und das Haus jetzt wieder zum Verkauf anbietet. Das Haus hat er vor ca. einem Jahr gekauft, als der alte B-Plan noch galt. Seine Bauvoranfrage war im März abgelehnt, das Grundstück mit einer vorläufigen Änderungssperre belegt worden. Diese 2 Jahres-Sperre hat der Stadtrat im Juli für das ganze Viertel bestätigt.</p> <p>Unsere Frage an Sie: Haben Bauherren/Investoren überhaupt einen Anspruch auf Entschädigung, wenn der ursprüngliche B-Plan schon 50 Jahre alt ist und jetzt mit neuen Beschränkungen überarbeitet wird? Wenn ja, wie wird sie berechnet, wie hoch kann sie ausfallen?</p> <p>Wir müssen unsere Anmerkungen bei der Stadt Mitte nächster Woche vorlegen. Im Anhang finden Sie einen Artikel über unsere kürzlich erfolgte Vereinsgründung.</p> <p>Vielen Dank für Ihre Mühen, einen juristischen Text für Laien verständlich zu übersetzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]</p>		
	Bürger 4		
	Gegen den Entwurf erheben wir im Viereck Westerlandstraße, Am Rennplatz, Aslage und Syltstraße - s.Anlage - folgende Bedenken:		<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke östlich der Straße Aslage werden zukünftig als WA2 festgesetzt. Auf Grundlage der Einwendungen erfolgte eine ergänzende örtliche Bestandsaufnahme in</p>

	Anregungen			Abwägungsvorschläge
	<p>Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass in diesem kleinen Viereck unterschiedliche Nutzungen festgesetzt werden. Die Grundstücke an der Westerlandstraße sind mit Ausnahme eines Mehrfamilienhauses ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut.</p> <p>Bei den angrenzenden Häusern an der Aslage ist es genau umgekehrt. Alle Grundstücke sind mit Ausnahme eines Einfamilienhauses mit Mehrfamilienhäusern bebaut.</p> <p>Dort ist WA 2 und an der Westerlandstraße WA 3 festgesetzt. Der Planer hat sich offensichtlich die örtlichen Gegebenheiten nicht angeschaut.</p> <p>Die Grundstücke an der Westerlandstraße haben nur eine Größe von ca. 700 qm. Eine zulässige Bebauung mit maximal 8 WO je Wohngebäude würde unsere Wohnqualität erheblich mindern und die bestehende Siedlungsstruktur zerstören.</p> <p>Werden den Investoren mehr Rechte eingeräumt als den Bürgern der Stadt, die hier seit ca. 50 Jahren wohnen?</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes sind zu über 90% Nutzungen nach WA 1 und WA 2 vorgesehen, bei unseren kleinen Grundstücken jedoch WA 3.</p> <p>Im weiteren Verlauf der Westerlandstraße in Richtung Inselstraße ist beidseitig WA 2 festgesetzt. Ebenso an der Inselstraße und am Garreler Weg. Warum nicht bei uns?</p> <p>Wir haben schon große Wohnblöcke unseren Grundstücken gegenüber. Das müsste aus unserer Sicht reichen.</p> <p>In der textlichen Festsetzung des Entwurfs steht zu der Zahl der Wohnungen, dass je 150 qm Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist.</p> <p>Das Grundstück [REDACTED] ist 726 qm groß. Bei 150 qm Grundstücksfläche pro Wohnung wären 4,48 Wohnungen - laut Bauamt wird abgerundet - also nur 4 Wohneinheiten je Wohngebäude möglich. Warum dann WA 3?</p> <p>Für uns Anlieger gibt es mehr Sicherheit, wenn im Bebauungsplan WA 2 festgesetzt wird. Für einen Investor gibt es dann keine Möglichkeit- durch</p>	<p>den angesprochenen Straßen. Hierbei wurden die vorherrschenden Ausnutzungen bezüglich der vorhandenen Wohneinheiten sowie die baulichen Höhen untersucht. Im Rahmen einer um diese Aspekte erweiterten Gesamtbetrachtung ist für den angesprochenen Straßenzug festzustellen, dass die kleinteiligen Strukturen überwiegen. Die Stadt Cloppenburg möchte den vorherrschenden Gebietscharakter erhalten und räumt daher dem städtebaulichen Belang der Quartierssicherung in diesem Teil des Geltungsbereiches den Vorrang ein. Eine Erhöhung der Wohneinheiten würde den Gebietscharakter nachhaltig stören.</p>		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>evtl. Ausnahmen - eine Baugenehmigung durch die Stadt zu bekommen, um doch noch ein Wohngebäude mit 8 Wohneinheiten entstehen zu lassen.</p> <p>Aus den aufgeführten Gründen bitten wir, auch im Wege der Gleichbehandlung, um Festsetzung im Bebauungsplan, im oben erwähnten Viereck, auf WA 2.</p>	
<p>Bürger 5</p> <p>Als Einwohner Cloppenburgs habe ich zu den Bebauungsplan Nr. 143 Aslage II folgende Einwendungen. Mit ihm sollen Bebauungen ermöglicht werden, die den Wohncharakter mit Ein- und Zweifamilienhäusern aller Ortsteile Cloppenburgs zerstört.</p> <p>Vorbemerkungen: Mit ihm sollen Bebauungen ermöglicht werden, die den Wohncharakter mit Ein- und Zweifamilienhäusern aller Ortsteile Cloppenburgs zerstört. Dieser Bebauungsplan mit seinen auch unterschiedlichen Regelungen ermöglicht eine unzumutbare Verdichtung von 3/4 aller Bauflächen. Niedrigeren Häusern würde Licht genommen. Gärten wären voll einsehbar. Bauverdichtungen sollen wohl den Wohnbedarf befriedigen, der nicht listenmäßig erfasst ist und der sich wohl allein aus der Bevölkerungsvorausberechnung des niedersächsischen Landesamt für Statistik ergibt. Diese Schlussfolgerung des Wohnbedarfs kann begründet angezweifelt werden. Bei Bedarf kann ich die Informationen dazu geben. Für den Ortsteil gibt es unterschiedliche und damit auch unübersichtliche Regelungen, die von ihrer Art erst recht zu Ungerechtigkeiten führen.</p> <p>Einwendungen Dieser Bebauungsplan als Ganzes muss geändert werden! Einem Bauplan darf nur zugestimmt werden, wenn er übersichtlich ist, und</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. die überbauten Flächen der bestehenden Häuser nicht ändert. - 2. Trauf- und Firsthöhen bestehender Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) beibehält. - 3. die Mehrheit der EZFH auch als der Haustyp des Ortsteils bestehen bleibt. - 4. die nachhaltige Sanierung der bestehenden Häuser angeregt und gefördert wird. Sie sind umweltmäßig nicht so belastend. - 5. verdichtete Betonbauten auch mit Klinkerfassade mit ihrer fast 100%igen Versiegelung zu vermeiden. 	<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 08/09 „Aslage“ wird der überwiegende Teil der Grundstücke als Wohngebiet (WR oder WA) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer offenen Bauweise sowie einer maximal zulässigen II- Geschossigkeit festgesetzt. Es erfolgt demnach weder eine Einschränkung der baulichen Höhen, der Gebäudelängen noch eine Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten. In den vergangenen Jahrzehnten seit Bestehen des Bebauungsplanes entwickelte sich entgegen der ausgeprägten Zulässigkeiten im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches eine für das Oldenburger Münsterland typische Einfamilienhausstruktur. Nur vereinzelt, in einigen Teilen mehr, in anderen weniger ausgeprägt, wurden auch in den 1970er – 2000er Jahren einige Mehrfamilienhäuser errichtet. Aufgrund einer positiven Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Cloppenburg und der damit einhergehenden deutlich gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum sowie einem starken Anstieg der Grundstückspreise in den letzten Jahren wurden in den älteren und innenstadtnahen Siedlungen in Cloppenburg häufig ehemalige Einfamilienhäuser aufgekauft und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. Entsprechend § 1 (5) Satz 3 BauGB, nachdem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, ist diese Entwicklung positiv zu bewerten. Andererseits greift diese Entwicklung, wie nebenstehend angeführt, stark in das gewohnte städtebauliche und soziale Umfeld der ansässigen Bevölkerung ein. Gem. § 1 (6) Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Diesem Grundsatz entspre-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> - 6. Neubauten in das Erscheinungsbild des Ortsteils passen. <p>Erinnern möchte ich an die Bemerkung im Protokoll 2015 „wenn uns die Bebauung nicht gefällt, dann ändern wir den Bebauungsplan“.</p>	<p>chend möchte die Stadt Cloppenburg durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Inselviertels steuern, um den verschiedenen Bedarfen gerecht zu werden und künftige Fehlentwicklungen zu vermeiden. Dies soll durch die verbindliche Steuerung der Verdichtung anhand von vier verschiedenen Wohngebietstypen erfolgen, in denen maximal 2, 6 oder 8 Wohneinheiten mit entsprechenden Höhenentwicklungen untergebracht werden können. So entstehen sowohl Siedlungsbereiche für die notwendigen Mehrfamilienhäuser, die sich aber durch Reglementierung der Gebäudehöhe und -längen sowie der Wohneinheiten weiterhin in den Siedlungscharakter einfügen als auch Flächen auf denen weiterhin das Einfamilienhaus vorherrschend ist.</p> <p>Diesem Konzept liegt eine eingehende städtebauliche Analyse zu Grunde, in der sowohl der bauliche Bestand als auch die Ausprägung der Erschließungsstraßen berücksichtigt wurde. Außerdem erfolgt eine Abstufung der Verdichtung unter Berücksichtigung der vorgenannten Parameter.</p> <p>Insgesamt greift die Stadt Cloppenburg durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ steuernd in die momentane Entwicklung ein, um sich derzeit abzeichnende Fehlentwicklungen zu vermeiden und ein für alle Bevölkerungsgruppen zugeschnittenes Wohnangebot bereitzustellen.</p>
Bürger 6	
<p>Erst einmal möchte ich Danke sagen für die Zusendung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, da ich gesundheitlich nicht in der Lage war, zu Ihnen in Ihr Büro zu kommen.</p> <p>Meine Einwendungen gegen Ihre Planung sind folgende:</p> <p>Ich bin Eigentümerin des Grundstücks Juiststraße 9 in Cloppenburg und bewohne das auf meinem Grundstück befindliche Wohnhaus. Als direkte Anwohnerin der Juiststraße ist mein Grundstück von der Planung konkret betroffen.</p> <p>Mit der beabsichtigten Planung zerstören Sie das seit Jahrzehnten bestehende funktionierende nachbarschaftliche Verhältnis einer kleinen Straßengemeinschaft, die leider in kurzer Zeit 3 Mitglieder verloren hat. Als Folge</p>	<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die südliche Seite der Juiststraße wird zukünftig als WA1 festgesetzt. Auf Grundlage der Einwendungen erfolgte eine ergänzende örtliche Bestandsaufnahme in den angesprochenen Straßen. Hierbei wurden die vorherrschenden Ausnutzungen bezüglich der vorhandenen Wohneinheiten sowie die baulichen Höhen untersucht. Im Rahmen einer um diese Aspekte erweiterten Gesamtbetrachtung ist für die Juiststraße festzustellen, dass die kleinteiligen Strukturen</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>wurden drei Bauplätze in der Juiststraße an Investoren verkauft, die planen, statt der bisherigen Einfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser zu errichten. Als direkt an die Grundstücke Juiststraße 5 und 7 angrenzende Anwohnerin bin ich direkt betroffen und aus diesem Grund mit der ausgelegten Planung nicht einverstanden, da diesen Investoren damit Tür und Tor geöffnet wird, riesige Mehrfamilienhäuser auf meinen Nachbargrundstücken zu errichten. Es ist mir klar, dass Wohnraum geschaffen werden muss, aber doch nicht so, dass die Grundstücke mit jetzt 9 Einfamilienhäusern (südliche Seite der Juiststraße) zukünftig sämtlich mit monströsen 6 bis 8-Familienhäusern bebaut werden dürfen. Die Möglichkeit, durch Tiefgaragenbau in den als WA 2 und WA 3 ausgewiesenen Baugebieten unter entsprechenden Auflagen die Anzahl der maximalen Wohneinheiten von 6 auf 8 je Wohngebäude zu erhöhen, lehne ich ebenfalls ab. Folgende Bedenken bestehen meinerseits gegen den geänderten Bebauungsplan Nr. 143 "Aslage II":</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Zerstörung einer über viele Jahrzehnte gewachsenen und gelebten Siedlungsstruktur</u> Wie oben bereits angeführt, handelt es sich um ein älteres Siedlungsgebiet, dessen Struktur und Charakter durch die Zulassung riesiger Mietwohnungen vollständig verloren gehen wird. 2. <u>Parkplatznot in der Juiststraße ist absehbar</u> Schon jetzt sind die Plätze für Kfz in der Juiststraße knapp und reichen oftmals nicht aus. Zudem gibt es schon jetzt Fremdparker aus angrenzenden Stichstraßen, die die Juiststraße als Abstellfläche für ihre Kfz mitnutzen. Mit der Schaffung von zu viel Mietwohnungen mit zu wenig Stellplätzen ist unweigerlich verbunden, dass zukünftig überall Stellplätze fehlen. Möglicherweise werden durch ev. Tiefgaragen zwar zusätzliche Parkplätze geschaffen, diese sind jedoch nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Wie fast jeder weiß, werden die Wohnungen häufig von mehr als einer Person bewohnt und dementsprechend sind im Durchschnitt je Wohnung auf mehr als ein Kfz abzustellen. Aufgrund der zu geringen Menge Parkraum wird die Juiststraße zukünftig durch die Parkplatzsituation extrem belastet werden. 3. <u>Unstimmigkeiten in der Begründung der Planunterlagen</u> Auf Seite 8 der Begründung wird unter Nr.5.2 die Aussage getroffen: „Eine der größten Herausforderungen bei einer Unterbringung von 	<p>vorherrschend sind. Die Stadt Cloppenburg möchte diesen Gebietscharakter erhalten und räumt daher dem städtebaulichen Belang der Quartierssicherung in diesem Teil des Geltungsbereiches den Vorrang ein. Eine Erhöhung der Wohneinheiten würde den Gebietscharakter nachhaltig stören.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
	<p>mehr Wohneinheiten auf den Grundstücken ist der Nachweis der nötigen Stellplätze.“ Obwohl das Problem somit schon bekannt war, wird es in den Planunterlagen nur halbherzig abgearbeitet und nur zum Teil gelöst!</p> <p>Daneben wird auf Seite 7 der Begründung ebenfalls unter Nr. 5.2 eine völlig falsche Einschätzung vorgenommen: „in den allgemeinen Wohngebieten (WA2) ist eine behutsame Verdichtung vorgesehen, die sich bereits in Grundzügen in der vorhandenen Siedlungsstruktur ablesen lässt. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA2) wird dementsprechend festgesetzt, dass je 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig sind. Der Sprung von zwei auf sechs Wohneinheiten scheint groß, birgt aber bei einer zweigeschossigen Bauweise die Möglichkeit, Wohnungen im ausgebauten Dachgeschoss unterzubringen.“ Bei einer Erhöhung der Wohneinheiten von zwei auf sechs bzw. sogar acht(!) ist es der Hohn, von einer behutsamen Verdichtung zu sprechen! Bei einer solchen falschen Einschätzung handelt es sich offenkundig um Augenwischerei.</p> <p>4. <u>Erhöhung der Lärmsituation und der Lärmwerte auf ein unzulässiges Maß</u> Unter Nr. 4.2 wird angekündigt, dass die Lärmprüfung nach Vorlage eines Gutachtens vorgenommen wird. Ich behalte mir hier eine Ergänzung meiner Bedenken vor, da die Lärmsituation überhaupt noch nicht betrachtet wurde. Zumindest der Lärm durch Erhöhung des Kfz-Verkehrs der Anlieger und z. Paketboten usw. führt unweigerlich zu einer zusätzlichen Lärmbelästigung, die bisher nicht in dem Maß gegeben ist.</p> <p>5. <u>Wertverlust meines 922 qm großen Wohngrundstücks</u> Durch die Neubauten von 6 bis 8-Familienhäusern neben meinem vorhandenen Wohnhaus nimmt die Wohnqualität für mich in hohem Maße ab. Weniger Lichteinfall, Unruheherde und Lärmquellen in und an den Wohnblöcken werden dazu beitragen, dass mein Wohnhaus erheblich an Wert verliert.</p> <p>6. <u>Beeinträchtigung der Abwasserentsorgung</u> Mit der extremen Verdichtung und den zumindest zugelassenen und seitens der Stadt Cloppenburg ganz offensichtlich gewünschten neu zu</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>errichtenden Tiefgaragen ist ein massiver Eingriff in das System der Abwasserentsorgung verbunden, die zu erhöhtem Abwasseranfall führen wird. Es ist zu befürchten, dass die Geruchsbelästigung wie auch an anderen Stellen in Cloppenburg zunehmen und die Entsorgung größeren Störungen unterliegen wird.</p> <p>7. <u>Eingriff in die Standfestigkeit durch Bau von Tiefgaragen</u> Auch wenn nicht für jeden Standort von einer 100prozentigen Umsetzung des Bebauungsplans z. B. hinsichtlich des Neubaus von Tiefgaragen ausgegangen werden kann, werden schon jetzt Eingriffe in den Bodenraum befürchtet, die die Standfestigkeit des Bodens und die Beschaffenheit des Untergrundes verschlechtern und Auswirkungen auf die vorhandenen Gebäude haben werden.</p> <p>8. <u>Unzumutbar hohe Gebäude durch Ausnutzung von Nicht-Vollgeschosse</u> Die Firsthöhe muss genau wie im WA 1 auf 9,50 m reduziert werden, da nur dadurch eine Begrenzung der Bauten nach oben gesichert ist. Andernfalls wird durch Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, die Höhe unterlaufen.</p> <p>9. <u>Ungleichbehandlung der Anwohner der Juiststraße</u> Es ist nicht verständlich und es fehlt eine nachvollziehbare Begründung, weshalb die Anwohner südlich der Juiststraße als WA 2 eingestuft und den 6 bis 8-Familienwohnhäusern unterworfen werden, während sich für die nördlich angrenzenden Anwohner nahezu nichts verändert, da sie weiterhin als WA für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden.</p> <p>10. <u>Zu geringe Grenzabstände entlang der Juiststraße</u> Es wurden willkürlich 5 bzw. sogar nur 3 m Grenzabstand als Festsetzung eingetragen, obwohl diese nicht ausreichen und auch nicht näher begründet wurden. Hier ist eine Korrektur vorzunehmen.</p> <p>11. <u>Überlastung der Juiststraße durch zu hohes Verkehrsaufkommen</u> Das oben bereits näher beschriebene Verkehrsaufkommen, das von mir befürchtet wird, wird zu einer hohen Abnutzung des Straßenbelags der Juiststraße führen, die nicht toleriert werden kann.</p>	<p>Der Grenzabstand von 5,00m sowie im westlichen Bereich von 3,00m entspricht für den Großteil der Grundstücke dem heutigen baulichen Bestand und wurde entsprechend übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	<p>12. <u>Befürchtung von Überschwemmungen der Kellerräume und Auffahrten der Häuser durch zu hohen Anfall von Oberflächenmengen</u> Das Aufkommen an Oberflächenwasser wird unweigerlich zunehmen, zumal der hohe Anteil versiegelter Fläche keinen Raum für die ordnungsgemäße Ableitung des Wassers lässt. Diese Beeinträchtigung der vorhandenen Wohngrundstücke kann ebenfalls nicht toleriert werden.</p> <p>Ich erwarte, dass Sie meine Bedenken vollständig ausräumen und mich über Ihre Prüfung informieren sowie mir mitteilen, wie meine Bedenken ausgeräumt wurden.</p>		
	Bürger 7		
	<p>Gegen den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 143 „Aslage II“ bringen wir folgende Bedenken vor:</p> <p>Wir wohnen seit über vierzig Jahren im Inselviertel. Unser Grundstück befindet sich nördlich der Rügenstraße und grenzt an den Fußweg entlang der Ortsumgehung. Die dort gelegenen Grundstücke sind im vorgenannten Entwurf als allgemeines Wohngebiet (WA 2) vorgesehen.</p> <p>Da es für diesen Bereich lt. Bebauungsplan 08/09 bisher eine 1-geschossige Bauweise mit einer GRZ 0,3 und einer GFZ 0,5 gab, gibt es in dieser Zeile nur Einfamilienhäuser bzw. ein Reihenhaus. Durch die evtl. Erstellung von deutlich höheren Objekten mit mehreren Wohneinheiten (OK bis zu 9,5 m und FH bis zu 11,5 m gern. WA2), ginge der Siedlungscharakter der vorhandenen Bebauung total verloren und das städtebauliche Gefüge würde in diesem Bereich stark beeinflusst werden, zumal die davorliegenden Grundstücke als allgemeines Wohngebiet WA 1(bisher ebenfalls 1-geschossig GRZ 0,4 GFZ 0,5) vorgesehen sind.</p> <p>Die Zuwegung der zurückliegenden Grundstücke erfolgt über einzelne Stichstraßen mit Wendehammer bzw. über private Zufahrtswände. Falls hier Objekte mit mehreren Wohneinheiten errichtet werden sollten, dürfte es bzgl. des dann entstehenden PKW-aufkommens sowie nicht vorhandener Parkmöglichkeiten usw. problematisch werden.</p>		<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 08/09 und der begrenzten Straßenraumsituation werden die Grundstücke nördlich der Rügenstraße im Bebauungsplan Nr. 143 zukünftig einheitlich als WA1 festgesetzt.</p>

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	<p>Wir bitten Sie, die Planung diesbezüglich noch einmal zu überdenken und die Grundstücke nördlich der Rügenstraße angrenzend an die Ortsumgebung mit den davorliegenden Grundstücken einheitlich zu sehen und als allgemeines Wohngebiet WA 1 mit maximal zwei Wohneinheiten und einer Firsthöhe von bis zu 9,5 m im Bebauungsplan festzusetzen.</p>		
	<p>Bürger 8</p> <p>Zum geänderten B-Plan Entwurf, gibt es natürlich immer unterschiedliche Meinungen. Ich kann hier nur die Meinung der Eigentümer kundtun, die sich sehr, sehr beschwert haben über die Vorgehensweise der Stadt.</p> <p>Es kann doch in Deutschland nicht möglich sein, dass bei einem bestehenden Objekt im Nachhinein der Wert massiv durch städtischen Eingriff sinkt. Der B-Plan bei Erwerb war positiver, als der jetzige Entwurf. Danach können auf dem Grundstück ggfs. nur noch max. 4 kleine WE errichtet werden, aber ob dafür die notwendigen 6 Parkplätze auch noch auf dem Grundstück erstellt werden können ist bei der GFZIGRZ sehr fragwürdig, eigentlich unmöglich.</p> <p>Gerade in diesen Zeiten, wo Wohnungen dringend benötigt werden, wird der Neubau massiv beeinträchtigt. Keiner möchte "Mietbunker" neben seinen EFH haben, aber jeder Mieter im "Mietbunker" ist froh überhaupt eine Wohnung zu haben. Und das MFH ist die umweltverträglichste Bauform, im Gegensatz zum klimapolitisch bedenklichen EFH.</p> <p>Und dass hier ein Verein aus privilegierten Mitgliedern laut aufschreit die natürlich Ihre tollen EFH auf großen Grundstücken ohne "bedenkliche Nachbarschaft" auch zukünftig alleine nutzen möchte, ist klar. Nach dem Motto "Wasch mich, aber mach mich nicht nass".</p> <p>Es ist für die Eigentümer insofern nicht mehr wirtschaftlich, das alte EFH umzubauen. Alles war geplant und jetzt steht es komplett auf der Kippe. Ein schönes 4er MFH würde gebaut werden, sofern die Parkplatzsituation möglich wäre.</p>		<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen die verschiedenen betroffenen Belange gegeneinander abgewogen werden. Die Interessen der Bewohner und Eigentümer sowie der betroffenen Öffentlichkeit sind vielfältig und nicht jedes Einzelinteresse kann berücksichtigt werden.</p> <p>Im für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 08/09 „Aslage“ wird der überwiegende Teil der Grundstücke als Wohngebiet (WR oder WA) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer offenen Bauweise sowie einer maximal zulässigen II- Geschossigkeit festgesetzt. Es erfolgt demnach weder eine Einschränkung der baulichen Höhen, der Gebäudelängen noch eine Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten. In den vergangenen Jahrzehnten seit Bestehen des Bebauungsplanes entwickelte sich entgegen der ausgeprägten Zulässigkeiten im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches eine für das Oldenburger Münsterland typische Einfamilienhausstruktur. Nur vereinzelt, in einigen Teilen mehr, in anderen weniger ausgeprägt, wurden auch in den 1970er – 2000er Jahren einige Mehrfamilienhäuser errichtet. Aufgrund einer positiven Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Cloppenburg und der damit einhergehenden deutlich gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum sowie einem starken Anstieg der Grundstückspreise in den letzten Jahren wurden in den älteren und innenstadtnahen Siedlungen in Cloppenburg häufig ehemalige Einfamilienhäuser aufgekauft und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. Entsprechend § 1 (5) Satz 3 BauGB, nachdem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, ist diese Entwicklung positiv zu bewerten.</p> <p>Andererseits greift diese Entwicklung stark in das gewohnte städtebauliche und soziale Umfeld der ansässigen Bevölkerung ein. Gem. § 1 (6) Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehre-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>ren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Diesem Grundsatz entsprechend möchte die Stadt Cloppenburg durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Inselviertels steuern, um den verschiedenen Bedarfen gerecht zu werden und künftige Fehlentwicklungen zu vermeiden. Dies soll durch die verbindliche Steuerung der Verdichtung anhand von vier verschiedenen Wohngebietstypen erfolgen, in denen maximal 2, 6 oder 8 Wohneinheiten mit entsprechenden Höhenentwicklungen untergebracht werden können. So entstehen sowohl Siedlungsbereiche für die notwendigen Mehrfamilienhäuser, die sich aber durch Reglementierung der Gebäudehöhe und -längen sowie der Wohneinheiten weiterhin in den Siedlungscharakter einfügen als auch Flächen auf denen weiterhin das Einfamilienhaus vorherrschend ist.</p> <p>Diesem Konzept liegt eine eingehende städtebauliche Analyse zu Grunde, in der sowohl der bauliche Bestand als auch die Ausprägung der Erschließungsstraßen berücksichtigt wurde. Außerdem erfolgt eine Abstufung der Verdichtung unter Berücksichtigung der vorgenannten Parameter.</p> <p>Insgesamt greift die Stadt Cloppenburg durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ steuernd in die momentane Entwicklung ein, um sich derzeit abzeichnende Fehlentwicklungen zu vermeiden und ein für alle Bevölkerungsgruppen zugeschnittenes Wohnangebot bereitzustellen. Dabei ist es allerdings nicht möglich, das Interesse jedes Einzelnen zu berücksichtigen.</p>