



Bebauungsplan Nr. 78 „Gewerbegebiet Roffhausen“ - 1. vereinfachte Änderung -

Beteiligung der direkt betroffenen Grundstücksnachbarn und der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (3) BauGB durch Anschreiben vom 07.07.2004, Frist für die Stellungnahme: 06.08.2004

Stellungnahmen zu den vorgebrachten Anregungen

<u>Private Anregungen</u>	<u>Stellungnahme (Vorschlag)</u>
<p>1. Berend Irips, Roffhausener Landstraße 17, 26419 Schortens, vom 02.08.2004</p> <p>Hinweis auf erhebliche Änderungen der Gesetzeslage im Bereich der Bauleitplanung. Die Änderung des B-Planes Nr. 78 sollte unter diesem Gesichtspunkt, weil das Gesetz ja wohl erst seit wenigen Tagen in Kraft ist, noch einmal überdacht werden müssen.</p> <p>Hinweis auf den Ausgangsbebauungsplan mit der Verkaufsflächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe, die die Verwertung des Grundstücks sehr erschweren.</p> <p>Hinweis auf die Grundstücksflächen der DIBAG, die schon weniger zu den Erschließungs- und Grünflächen beizutragen hat, und noch die eine Grünfläche „umgewandelt“ bekommt, auf deren Ausweisung stets erheblichen Wert gelegt wurde. Auf dem Flurstück ist bis heute eine relativ große Grünfläche festgesetzt. Sie hat städtebauliche Funktion, in dem sie die angestammte Wohn- und sonstige Bebauung auf der Nordseite der Roffhausener</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ist vom zeitlichen Ablauf noch nach dem geltenden Baurecht zu beurteilen. Auch das neue Baurecht hätte für diese Änderung keine Auswirkungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der Verkaufsflächenbegrenzung ist nicht Gegenstand dieser Änderung.</p> <p>Wie in der Begründung unter Ziffer 2.1 dargestellt, wurde auf dem heutigen Flurstück 109/40 ein Kleingewässer festgestellt und planungsrechtlich abgesichert. Zwischenzeitlich wurde das Biotop im Zuge der Straßenbauarbeiten K 97 entfernt und an anderer Stelle neu angelegt, so dass eine Festsetzung als Grünfläche nicht weiter erforderlich ist. Um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine kompakte Struktur zu entwickeln und den zukünftigen Gewerbetreibenden einen möglichst großen</p>

<p>Landstraße von dem Gewerbegebiet optisch trennt. Vor allem schirmt sie das Gewerbegebiet auch weitgehend optisch ab. Das gilt gerade für meine Familien und mich, was die angestammte Hofstelle angeht.</p> <p>Ich meine, dass - wenn der Bebauungsplan schon überdacht werden soll, alle die Grundstückseigentümer interessierenden Punkte erörtert werden sollten. In meinem Fall erwarte ich deshalb auch, dass dann zumindest darüber nachgedacht wird, ob und in welchem Umfang es möglich ist, die Einschränkungen auf meinem Flurstück 104 zurückzunehmen. Die Aufschließung dieses Grundstücks scheitert bis heute immer wieder daran, dass mir nach der Bauleitplanung der Gemeinde eine relativ kleine Dreiecksfläche verblieben ist, wobei deren längste Seite ausgerechnet auch noch die 30 m tiefe Grünfläche, die von meiner Grundstücksgrenze (nicht von der Fahrbahnkante) her rechnet, gekappt ist.</p> <p>Nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen soll es einen konkreten Anlass für die erwogene Umplanung geben. Es ist die Rede davon, dass diese „in bezug auf ein konkretes Bauvorhaben auf dem Flurstück 109/40 und hinsichtlich der umliegenden, bisher noch nicht bebauten Flächen“ erfolgt. „Umliegende Flächen“ dürften auch meine Flächen sein. Deshalb würde ich es begrüßen, wenn wir über den konkreten Anlass für die Planung, also das bislang nur abstrakt angesprochene Bauvorhaben, sprechen könnten.</p>	<p>Gestaltungsspielraum einzuräumen, wird auf dem Flurstück 109/40 eine GE-Fläche festgesetzt.</p> <p>Die hier angesprochenen Punkte sind nicht abwägungsrelevant. Der Grundstückseigentümer wird jedoch parallel zum Änderungsverfahren schriftlich über die Änderungsgründe informiert.</p> <p>In der Begründung unter Ziffer 2.2. „Verlagerung von Straßenverkehrsflächen“ ist das Flurstück 109/40 für ein konkretes Bauvorhaben angegeben. Richtig ist das Flurstück 109/37, auf dem das konkrete Bauvorhaben „Sykes“ errichtet wurde und dadurch die geplanten Gemeindestraßen verlegt werden musste. Somit besteht kein konkreter Anlass. Die Begründung ist redaktionell zu ändern.</p>
<p><u>Träger öffentlicher Belange</u></p>	
<p>2. Straßenbauamt Aurich vom 12.07.2004</p> <p>Hinweis auf Aktualisierung der Sichtdreiecke an qualifizierten Straßen mit Schenkellängen von 10 / 110 m statt 25 / 55 m.</p>	<p>Die Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Der Planentwurf ist redaktionell zu ändern.</p>
<p>3. Folgende Träger öffentliche Belange haben keine Bedenken:</p> <p>3.1 Landkreis Friesland vom 29.07.2004</p> <p>3.2 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406, Oldenburg, vom 02.08.2004</p>	