

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 6/026/2012

Federführung: Amt 6 - Bauamt	Datum: 28.09.2012
Verfasser: Hatem Wojta	AZ: 6/- Wo

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	09.10.2012	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	16.10.2012	Vorberatung
Rat	13.12.2012	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 80/IX - 1. Änderung für den Bereich Moorkampsweg-West mit örtlichen Bauvorschriften

- a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen**
b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80/IX - 1. Änderung für den Bereich Moorkampsweg-West mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 30.07.2012 bis zum 14.09.2012 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen, in denen keine Bedenken zur Planung geäußert wurden, sind nicht beigelegt.

Landkreis Vechta vom 14.09.2012

Städtebau

Der Anregung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend redaktionell geändert.

Der Hinweis zur Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ist Folgendes anzumerken: Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung hat die Stadt Lohne in der Abwägung sowohl die Absicht einer städtebaulichen Nachverdichtung als auch das Interesse, die angrenzende Wohnbebauung zu schützen, berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme in der Bauleitplanung ist durch die Ausschöpfung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen nicht zu erkennen, da keine bodenrechtlichen Spannungen begründet werden.

Eine Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Wohnbebauung durch Schattenwurf ist in den Wintermonaten nur in geringen Umfang gegeben. Um die gesamtjährige Beeinträchtigung in den Abendstunden bewerten zu können, hat die Stadt Lohne eine qualifizierte Sonnenstandsdarstellung in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis wird in der Sitzung vorgestellt.

Umweltschutz

Der Anregung zum Artenschutz wird gefolgt. Die Planunterlagen werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Der Hinweis zur Kompensation von Bäumen wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaft

Die Hinweise zur Regelung des Oberflächenwassers werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Verkehr / Erschließung

Der Hinweis zur Zufahrt des Grundstücks von der Märschendorfer Straße K 263 wird zur Kenntnis genommen. Entlang der Märschendorfer Straße soll nur eine Zufahrt in maximal 6,0 m Breite zulässig sein; eine weitere Zufahrt wird durch das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ausgeschlossen. Unabhängig hiervon weist die Stadt Lohne darauf hin, dass sich der betreffende Bereich innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet.

Planentwurf

Der Anregung zum Deckblatt der Begründung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 28.08.2012

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 25.09.2012

Der Hinweis der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

PLEdoc GmbH vom 14.08.2012

Der Hinweis zur Kompensation von Bäumen wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.09.2012

Der Hinweis der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Bürger 1 vom 10.08.2012

Die vorgetragenen Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung sowie zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.

Maß der baulichen Nutzung

Eine Nachverdichtung dieses Bereiches ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll. Dadurch kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen am Ortsrand vermieden werden, was dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Grundsätzlich wird aufgrund der zentrumsnahen Lage einer Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung der bestehenden Freifächensituation. In der Abwägung ist dabei Gewicht gebend, dass entsprechend des Verdichtungsgrades ein Verbrauch unbesiedelter Natur vermieden wird und die vorhandene Infrastruktur des Mischgebietes sowie der angrenzenden Wohngebiete besser ausgenutzt werden kann.

Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung hat die Stadt Lohne in der Abwägung sowohl die Absicht einer städtebaulichen Nachverdichtung als auch das Interesse, die angrenzende Wohnbebauung zu schützen, berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme in der Bauleitplanung ist durch die Ausschöpfung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen nicht zu erkennen, da keine bodenrechtlichen Spannungen begründet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zukünftig dem nach BauNVO

maximal zulässigen Wert von 0,6 entsprechen, da aufgrund der zentrumsnahen Lage eine möglichst intensive Flächenausnutzung erlaubt werden soll. Aus denselben Gründen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 erhöht. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt mit maximal zwei bestehen. Um die Höhenausprägung des Gebietes insgesamt zu beschränken, wird eine maximale Firsthöhe festgelegt. Diese liegt mit 12,0 m etwas über der Höhe der vorhandenen Gaststätte mit ca. 10,5 m; sie bleibt aber deutlich unterhalb der Gesamthöhe der Mühle mit ca. 18,75 m. Abweichend von der offenen Bauweise sollen auch Baukörper zulässig sein, die eine Länge von 50 m überschreiten. Diese Festsetzung ist städtebaulich verträglich und wurde gewählt, um auch Gebäudelängen über die bestehenden Grundstücksgrenzen hinaus zuzulassen und optimale Betriebsabläufe innerhalb des Mischgebietes zu gewährleisten.

Eine Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Wohnbebauung durch Schattenwurf ist in den Wintermonaten nur in geringen Umfang gegeben. Um die gesamtjährige Beeinträchtigung in den Abendstunden bewerten zu können, hat die Stadt Lohne eine qualifizierte Sonnenstandsdarstellung in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis wird in der Sitzung vorgestellt.

Der vorgetragenen Anregung, das Maß der baulichen Nutzung wesentlich zu reduzieren, wird aus den oben genannten Gründen in der Abwägung öffentlicher und privater Belange ein geringeres Gewicht beigemessen und daher nicht gefolgt.

Immissionsschutz

Um die Lärmsituation insbesondere in Bezug auf die angrenzenden Wohngebäude qualifiziert bewerten zu können, wurde vom Planungsbüro Hahn pbh eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung hat ergeben, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen grundsätzlich möglich sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit gem. § 1 Abs. 6 BauGB gewahrt.

Das in der Begründung abgebildete Bebauungskonzept soll exemplarisch zeigen, wie die Anordnung einer ergänzenden Bebauung und der Stellplätze erfolgen könnte. Dieses Konzept wurde nicht von der Stadt Lohne sondern von einem privaten Investor erstellt und bildet zugleich die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung. Dem Schallgutachten wurden spezifische Schutzmaßnahmen, abgeleitet aus dem Investorenkonzept, zugrunde gelegt. Die konkrete Realisierung dieses – hier exemplarisch übernommenen – Investorenkonzeptes könnte somit erfolgen, wenn die spezifisch auf die Nutzungsintensität abgestimmten Schutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Die Prüfung und Bewertung der Schutzmaßnahmen sowie deren technische Realisierbarkeit sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Bürger 2 vom 21.08.2012 und 11.09.2012

Die in beiden Schreiben vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Kap. 9 der Begründung „Planverwirklichung / Bodenordnung“ wird entsprechend geändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die auf eine höhere bauliche Verdichtung im Geltungsbereich abzielen, lassen sich grundsätzlich auch ohne die Beurkundung von Baulasten realisieren. In diesem Fall ist je nach der geplanten Gebäudehöhe ein seitlicher Grenzabstand gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Der Bebauungsplan ist somit vollzugsfähig. Mit dem in der Begründung abgebildeten Bebauungskonzept soll exemplarisch aufgezeigt werden, wie eine mögliche Nachverdichtung an dieser Stelle erfolgen könnte. Ob die Zustimmung für eine Vereinigungsbaulast erforderlich ist, hängt von der konkreten Entwurfsplanung für das Gebäude ab und wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Beschlussempfehlung:

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 80/IX - 1. Änderung für den Bereich Moorkampsweg-West der Stadt Lohne mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung