

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/024/2012

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	06.11.2012
Verfasser:	Matthias Reinkober	AZ:	6/61 Rein/JI

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	15.11.2012	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	27.11.2012	Vorberatung
Rat	13.12.2012	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 39 A – 2. Änderung für das Gebiet "Josefstraße"

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39A – 2. Änderung für das Gebiet „Josefstraße“ sowie die Begründung hierzu wurden den beteiligten Anliegern sowie dem Landkreis Vechta zur Kenntnis mit der Möglichkeit einer Stellungnahme bis zum 05.11.2012 übersandt.

Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 02.11.2012

Zum Städtebau

Der Anregung bezüglich der Kennzeichnung dieser Bauleitplanung als einfachen Bebauungsplan und der Hinweis zur Unwirksamkeit des Ursprungsplans bei Rechtskraft der vorliegenden Planung wird berücksichtigt.

Der Hinweis zum Immissionsschutz bezieht sich auf das Baugenehmigungsverfahren für den geplanten Neubau einer Schulmensa. Insoweit wird der Hinweis zur Kenntnis genommen und ggfls. im Bauantragsverfahren berücksichtigt.

Frau N. vom 04.11.2012

Die Stellungnahme von Frau N. stellt überwiegend auf das konkret geplante Bauvorhaben, also dem Neubau einer Mensa ab. Die Standortfrage und die konkrete Ausführung des geplanten Bauvorhabens sind jedoch nicht Teil der Bauleitplanung. Im Bauleitplanverfahren geht es in erster Linie um die richtige Zuordnung der einzelnen Baugebiete untereinander, der grundsätzlichen Erschließung der Baugebiete, der Immissionen, der Eingriffe in Natur und Landschaft etc..

Die Wahl des Standortes eines Bauvorhabens obliegt dem Bauherren, der dabei die gesetzlichen Vorschriften einhalten muss. In Bezug auf die Nachbarn sind das insbesondere die Abstandsvorschriften.

Das Grundstück der Von-Galen-Schule liegt innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes und ist durch die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf als Schulgrundstück besonders gekennzeichnet.

In allgemeinen Wohngebieten sind gleichberechtigt neben Wohngebäuden Anlagen für ...kulturelle... Zwecke allgemein zulässig.

Zu den Anlagen für kulturelle Zwecke gehören auch Schulgebäude einschl. der Bestandteile, die dem Anlagenzweck dienen und in einem organisatorischen, räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ihr stehen. Hierunter fallen auch Schulkantinen und – cafeterias.

Auch eine Musikschule ist als kulturelle Einrichtung im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Das gilt auch für Konzerthallen und ähnliche Räumlichkeiten für musikalische Darbietungen.

Von daher ist die Mensa – auch ohne die Änderung des Bebauungsplanes – bereits jetzt zulässig. Das gilt auch für die Nutzung des Raumes für Musikunterricht, Vorspiele und Konzerte.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird „nur“ der überbaubare Bereich geändert.

Dabei gilt auch hier der Grundsatz, dass die Wohnruhe nicht unzumutbar beeinträchtigt werden darf.

Auch wenn der geplante Neubau nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens ist, wird seitens der Verwaltung zu den aufgeworfenen Punkten folgende Stellungnahme abgegeben:

Zu 1.1.1 Ausschüsse können die Tageordnung durchaus bei Bedarf ergänzen. Die gesetzlichen Regelungen gelten jedoch nur für gesetzlich vorgeschriebene Ausschüsse. Der Bauausschuss ist jedoch ein freiwillig gebildeter Ausschuss, so dass die Vorschriften über die Bekanntmachung der Tagesordnung nicht gelten. Die Vorschriften über die Bekanntmachung der Tagesordnung sollen den Bürgern die Möglichkeit geben sich über die Arbeit der Gremien zu informieren. Die Information über die Bauleitplanung erfolgt durch das im BauGB geregelte Verfahren. Frau N. wurde das Konzept des Bebauungsplanes und der Begründung übersandt, so dass sie auch über die Planung informieren konnte.

Zu 1.2 Das Datum vom 24.03.2011 ist dadurch zustande gekommen, dass in der Fußzeile ein Textfeld aufgenommen ist, dass sich bei Aufruf der Word-Datei automatisch aktualisiert. Das korrekte Datum des faunistischen Berichts lautet: 11.09.2010.

Zu 1.3 Faunistische Berichte beziehen immer auch die nähere Umgebung des eigentlichen Untersuchungsgebietes mit ein, so dass in diesem Fall der Bericht zum Bebauungsplan Nr. 139, dessen Geltungsbereich westlich, östlich und südlich am Plangebiet angrenzt, auch für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen werden kann. Im Innenbereich geht man davon aus, dass erst bei größeren Veränderungen im Gebiet und nach einer Zeitdauer von ca. fünf Jahren eine Aktualisierung erforderlich ist.

Zu 1.4. Entsprechend der Aussagen des o.a. Faunaberichts ist davon auszugehen, dass auch mit der Realisierung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna verbunden sind. Es wird nicht mit negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Fledermäuse und Vögel und deren günstigen Erhaltungszustand sowohl im Naturraum als auch im gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet gerechnet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht einschlägig. Ein Kompensationsbedarf für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel lässt sich nicht ableiten.

Zu 1.5 Eine Flächebilanz in einem Bebauungsplan bedarf nicht eines katastertechnischen Nachweises.

Zu 2.1 Südlich auf den Grünflächen der Von-Galen-Schule ist ein hinreichend großer Spielplatz vorhanden.

Zu 2.2 Eine Verschiebung des geplanten Mensaanbaus ist aus logistischen Gründen nicht sinnvoll. Darüber hinaus soll die verbleibende Fläche des Verkehrsübungsgartens als eigenständiger Außenbereich für den Schulkindergarten genutzt werden. Eine Verschiebung der Mensa würde darüber hinaus zu erheblichen Belichtungseinschränkungen der anliegenden Schulkindergartenräume führen. Weiterhin würde eine solche Verschiebung das bisher geplante sparsame Raumkonzept beeinträchtigen (Anbindung der neuen WC-Anlage). Darüber hinaus kann bei einem Abstand von ca. 10 m zwischen dem Gebäude der Einwanderin und dem geplanten Mensaneubau bei einer Gesamthöhe von ca. 4,20 m keine Rede von vermindertem Lichteinfall oder gar ungesunde Klimaverhältnissen sein. Nach den gesetzlichen Vorschriften ist ein Grenzabstand von 3 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Dieser Abstand wird eingehalten. Von daher wird das Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt. Wenn auch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die vorhandenen Gebäude größere Abstände zum Wohnhaus von Frau N. vorsehen ist die Stadt nicht gehindert den Bebauungsplan zu ändern und ein Gebäude in dem bisher unbebauten Bereich zwischen dem Schulgebäude und der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Zu 3 Der Standort der geplanten Mensa ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Zu 4 Die Stadt Lohne kann in der vorliegenden Planung keine Einschränkung der Sicherheit der Schulkinder erkennen. Eine Sichtbehinderung ist durch die vorliegende Planung ebenfalls nicht zu befürchten. Eine Vergrößerung der Bushaldebucht ist derzeit nicht vorgesehen.

Zu 5 Spekulationen über eventuelle zukünftige Nutzungen der geplanten Mensa sind nicht Gegenstand der Planung.

Zu 6 Im weiteren Verfahren wird der Begriff Kinderkrippe durch den richtigen Begriff „Schulkindergarten“ ersetzt.

Zu 7 Fragen zur Erschließung der Mensa sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. In der Begründung wird erläutert, dass mit max. vier Verkehrsbewegungen pro Tag zu rechnen ist. Selbst 6 oder 8 Verkehrsbewegungen am Tag wären immissionstechnisch vernachlässigbar. Da sich der Eingang der geplanten Mensa im Westen befindet, werden Geräusche durch Besucher durch den Gebäudekörper gegenüber dem benachbarten Wohnhaus abgeschirmt.

Zu 8 zu den Verkehrsbewegungen s.o.. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Müllentsorgung (Essensreste) auch durch den Cateringservice organisiert werden soll. Zusätzliche Fahrten sind somit nicht erforderlich.

Zu 9 s.o.

Zu 10 Der Parkplatz vor der Sporthalle weist inzwischen einen behindertengerechten Stellplatz auf. Falls es in der Mensa zu einer Veranstaltung kommen sollte, stehen auf dem Schulhofgelände zwischen Sporthalle und Musikschule genügend Stellplätze zur Verfügung.

Zu 11 Das Fenster des Wohnhauses befindet sich an der Nordwestseite in einem Abstand von 10 m zum geplanten Mensaneubau. Auf Grund der geringen Höhe dieses Anbaus von 4,20 ist nicht davon auszugehen, dass es durch diesen Anbau zu Schattenwirkungen kommen wird, da die Sonneneinstrahlung bei nach Westen hin abnehmenden Einstrahlwinkel selbst im Sommer, eher durch das zweigeschossige alte Schulgebäude (Firsthöhe ca. 10,50 m) beeinträchtigt wird.

Zu 12 Fragen zur Haustechnik sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Zu 13 s.o.

Zu 14 s.o.

Fam. S. und Fam. V. vom 25.10.2012

Zu der Verkehrsbelastung und der Problematik des Mülls s.o.. Der geplante Mensaanbau verfügt zur Ostseite hin lediglich über eine Fensteröffnung, die ggf. bei Veranstaltungen geschlossen bleibt. Dabei ist festzuhalten, dass es sich bei der Planung um einen **Mensaanbau** handelt, eine Konzerthalle an diesem Standort ist nicht geplant und nicht beabsichtigt. Dennoch sollte es möglich sein, solch einen Raum zu gegebenen Anlässen auch anderweitig zu nutzen, ohne dass die Nachbarschaft über Gebühr beeinträchtigt wird.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der eingeschränkten Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 39 A – 2. Änderung für das Gebiet „Josefstraße“ wird als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen