

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 60/044/2013

Federführung: Abt. 60 - Bauverwaltung	Datum: 27.09.2013
Verfasser: Bernd Kröger	AZ: 6/60/Kr-OI

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	08.10.2013	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	22.10.2013	Vorberatung
Rat	12.12.2013	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 26 E "Brockdorf östlich der Straße An der Urlage mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lohne

a) Aufhebungsbeschluss

b) Beratung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen,

c) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Bereits vor der offiziellen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 26 E haben einige Anlieger der Straße Urlagen Hof am 03. Dez. 2012 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben. Verwaltungsseitig wurde den Anliegern zugesichert, dass ihre Stellungnahme so gewertet werden würde als wenn sie während der öffentlichen Auslegung vorgetragen worden sei.

Dies ist jedoch versehentlich nicht geschehen.

Hierfür haben wir die Anlieger um Entschuldigung gebeten und zugesagt, die Stellungnahme nachträglich den politischen Gremien bekanntzugeben und die getroffenen Entscheidungen zu überprüfen, unabhängig davon, ob das Versäumnis zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes führen kann. Daher sollten die bislang nach der öffentlichen Auslegung gefassten Beschlüsse des Rates zum Bebauungsplan aufgehoben und erneut in Kenntnis der Stellungnahme der Anlieger gefasst werden.

Zu den Inhalten der als Anlage beigefügten Stellungnahme der Anlieger nehmen wir wie folgt Stellung:

Einer planenden Stadt obliegt es, die Bewohner neuer Wohngebiete vor den gesundheitsschädigenden Auswirkungen des Lärms zu schützen. Dies geht in der Regel nur über technische Bauwerke, wie z.B. Lärmschutzwände. Die errichtete Lärmschutzwand dient dem Schutz der Bewohner vor dem von der Langweger Straße ausgehenden Kraftfahrzeuglärm.

Im Rahmen der Abwägung hat der Verwaltungsausschuss daher am 21.10.2008 beschlossen, eine Lärmschutzwand zu errichten. Der Bebauungsplan hat daraufhin in der Zeit vom 22.12.2008 bis zum 06.02.2009 öffentlich ausgelegen, so dass alle Bewohner von der Lärmschutzwand hätten wissen können. Über die Grundstücksvergaben hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 27.01.2009 beschlossen.

Die Lärmschutzwand mag zwar optisch dem dörflichen Charakter widersprechen, auf sie kann aber im vorrangigen Interesse der Gesundheit der Bewohner des Wohngebietes nicht verzichtet werden.

Eine Gefährdung der Kinder auf dem Spielplatz durch Kraftfahrzeuge ist ausgeschlossen. Der Spielplatz ist mit einem stabilen Stabgitterzaun eingezäunt und kann nur durch eine Pforte betreten bzw. verlassen werden. Der Eingang liegt zudem „hinter“ einer Pflanzinsel, so dass die Kinder nicht direkt auf die Fahrbahn laufen können, wenn sie den Spielplatz verlassen.

Wenn überhaupt, können die Kinder allenfalls auf dem Weg zum oder vom Kinderspielplatz durch Kraftfahrzeuge gefährdet werden, aber durch die Straße Urlagen Hof wird lediglich ein Baugebiet mit ca. 120 Bauplätzen erschlossen. Von daher wird das Verkehrsaufkommen wohngebietsverträglich sein. Bei angenommenen 5,5 Fahrten pro Tag und Grundstück ergibt sich ein tägliches Verkehrsaufkommen von 660 Fahrten. Selbst wenn einige Bewohner aus den angrenzenden „älteren“ Baugebieten die Straße nutzen werden, wird das Verkehrsaufkommen wohngebietsverträglich bleiben (wahrscheinlich werden auch einige Bewohner aus den neuen Gebieten durch die „alten“ Siedlungen fahren).

An den Querverbindungen zwischen dem „alten“ und „neuen“ Baugebiet sollte grundsätzlich im Interesse kurzer Wege zu Schule, Kindergarten, Sportstätten insbesondere für Fahrradfahrer und Fußgänger festgehalten werden. Denkbar scheint allenfalls die Verbindung zum Urlagen Kamp durch Poller für den Kfz-Verkehr zu sperren, so dass Radfahrer durchfahren können und der Weg bei Bedarf für Rettungsfahrzeuge geöffnet werden kann. Ggfs. könnte dann zu einem späteren Zeitpunkt die Straße wieder geöffnet werden, wenn es für sinnvoll erachtet wird.

Derzeit ist zwar kein besonderes Gefährdungspotential für die Kinder zu erkennen. Mit dem Baubeginn für das Baugebiet 26 E wird der Verkehr auf dem Urlagen Hof zunehmen. Von daher erscheint es sinnvoll, zumindest während der Bauzeit durch Blumenkübel die Fahrbahn zu verengen. Allerdings sollten keine Aufpflasterungen eingebaut werden, da diese in der Regel nur dazu führen, dass die Geschwindigkeit kurz gedrosselt wird, um sie nach der Aufpflasterung gleich wieder zu erhöhen. Die durch diese Aufpflasterungen entstehenden Lärmbelastungen wurden vielfach als sehr störend beschrieben.

Sollten durch den Baustellenverkehr auf der Straße Urlagen Hof Schäden am Straßenkörper entstehen, wäre hierfür die Stadt Lohne verantwortlich und müsste die Schäden ohne Kosten für die Anlieger beheben. Befürchtungen der Anlieger für entstehende Kosten aufkommen zu müssen, sind daher unberechtigt.

Um die Beeinträchtigungen für die Bewohner während der Bauphase so gering wie möglich zu halten, ist es ohnehin vorgesehen, die als Notzufahrt vorgesehene Anbindung an die Straße Klünpott während der Bauphase als LKW-Zufahrt zu nutzen. Eine dauerhafte Nutzung dieser Notzufahrt ist jedoch nicht möglich, weil dann die Straße Klünpott ausgebaut und eine weitere Linksabbiegespur in der Langweger Straße erforderlich würde. Dies wird jedoch vom Landkreis Vechta aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt. Auch müssten die Kosten nach dem Beitragsrecht auf die Anlieger umgelegt werden. Wie bereits oben dargestellt, ist auch nach einer vollständigen Bebauung des Baugebietes 26 E das Verkehrsaufkommen wohngebietsverträglich, so dass der Ausbau der Straße Klünpott und die Anlegung einer Straße vom Baugebiet 26 E zur Straße Klünpott nicht gerechtfertigt erscheint.

Im Übrigen war bereits im Flächennutzungsplan und aus dem Bebauungsplan 26 D ersichtlich, dass sich ein weiteres Baugebiet anschließen wird.

Ein Ausschluss von Fahrzeugen mit über 2,8 Tonnen kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden. Hierfür wäre eine verkehrsbehördliche Anordnung des Landkreises erforderlich. Abgesehen davon, dass hierfür auch keine Notwendigkeit gesehen wird, ist eine solche Regelung auch unpraktisch, da dann jeder Lieferant eine Sondergenehmigung beantragen müsste, bevor er in die Straße Urlagen Hof fährt.

Dem Wunsch der Anlieger ist durch die Festsetzung eines Bolzplatzes im Baugebiet 26 E bereits Rechnung getragen worden. Der Bolzplatz ist damit gesichert.

Geänderte Vorstellungen eines Stadtrates über die Gestaltung des Stadtgebietes berechtigen den Rat einer Stadt selbstverständlich auch andere Festsetzungen zu treffen. Die im Baugebiet 26 E gewählten Festsetzungen spiegeln den Wunsch vieler Bauherren und des Rates wieder.

Um aber einen Übergang zwischen den Baugebieten 26 D und E mit ihren unterschiedlichen Festsetzungen zu schaffen, wurden in der ersten Bauzeile des an das alte Baugebiet angrenzenden neuen Baugebietes die gleichen Festsetzungen wie im Bebauungsplan 26 E getroffen.

Die Erwerber der Grundstücke in diesem Übergangsbereich wissen daher was sie erwartet.

Um auch anderen Bauwilligen Bauplätze zur Verfügung stellen zu können, ist die Ausweisung der Bauplätze erforderlich.

Der dadurch unvermeidliche Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend ausgeglichen. Leider lassen sich die Eingriffe aufgrund mangelnder geeigneter Flächen nicht immer im unmittelbaren Umfeld ausgleichen, so dass auf den Flächenpool der Flächenagentur der Städte Vechta, Lohne, Damme und Diepholz zurückgegriffen werden muss.

Häufig ist es aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes auch besser, Ausgleichsmaßnahmen aus verschiedenen Bebauungsplänen auf sogenannten Poolflächen zusammenzufassen.

Auch durch die Grünstreifen am Rande des Baugebietes, dem Regenrückhaltebecken mit seinen Wegen wird dem Ansinnen der Anlieger nach Grünflächen im Nahbereich bereits Rechnung getragen.

Auch wenn es aus unserer Sicht nicht erforderlich ist aufgrund der Stellungnahme der Anlieger Festsetzungen des Bebauungsplanes 26 E zu ändern, so wird dennoch empfohlen, dass der Rat der Stadt Lohne seine Beschlüsse zum Bebauungsplan 26 E aufhebt und erneut über den Bebauungsplan Nr. 26 E beschließt.

Beschlussempfehlung:

- a) Der Rat der Stadt Lohne beschließt hiermit die Aufhebung der Beschlüsse vom 26.06.2013 über den Bebauungsplan 26 E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage mit örtlichen Bauvorschriften“.
- b) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung (laut den Sitzungsvorlagen vom 16.05.2013 und vom 27.09.2013) zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- c) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 26 E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage mit örtlichen Bauvorschriften“ als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis: Stellungnahmen