

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/123/2015

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 14.07.2015
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	28.07.2015	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	25.08.2015	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 18 - 5. Änderung für den Bereich "Südlich der Bahnhofstraße";

**a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13
Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen
Anregungen**

b) Erneute öffentliche Auslegung

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 – 5. Änderung für den Bereich „Südlich der Bahnhofstraße“ sowie die Begründung haben vom 28.03.2015 bis zum 08.05.2015 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

Landkreis Vechta vom 08.05.2015

Zum Städtebau:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird im weiteren Verfahren um eine textliche Festsetzung ergänzt, die Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses als allgemein zulässig festsetzt. Dies war bisher in der Begründung bereits ausgeführt, ist aber nach Ansicht einschlägiger Kommentierungen zum Baugesetzbuch „nur auf Grund ausdrücklicher Festsetzungen im Bebauungsplan im Kerngebiet allgemein zulässig“.

Der irrtümlicher Weise in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 – 5. Änderung / Kap. 3.4 aufgeführte Satz:

„Die leichte Überschreitung ist aus städtebaulicher Sicht abwägbar und kann aufgrund des Ausschlusses von Wohnnutzungen im Erdgeschoss als unproblematisch eingestuft werden.“ wird aufgrund des geplanten Bauvorhabens durch folgenden Satz (Kap. 3.4 S.9) ersetzt:

„Die geringfügige Überschreitung ist aus städtebaulicher Sicht abwägbar und kann aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss als unproblematisch eingestuft werden.“

Folgender Hinweis bezüglich der Überplanung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird als redaktionelle Ergänzung in die Planzeichnung aufgenommen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 – 1. Änderung „Bahnhofstraße/ Deichstraße“ wird in dem durch den Bebauungsplan Nr. 18 – 5. Änderung für den Bereich „Südlich der Bahnhofstraße“ überplanten Teilbereich aufgehoben und tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 18 – 5. Änderung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Umweltschützende Belange:

Folgender Hinweis wird als redaktionelle Ergänzung in der Planzeichnung aufgenommen:

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.

Denkmalschutz

Folgender Nachrichtlicher Hinweis wird in die Planung aufgenommen: Eine Nachbarbebauung des Baudenkmals Bahnhofstraße 21 ist gemäß § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigt wird. Vorhaben sind frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.

Planentwurf

Als redaktionelle Ergänzung erhält das Planzeichensymbol **MK** in der Planzeichenerklärung die korrekte Bezeichnung als Kerngebiet

Deutsche Bahn AG vom 15.04.2015

Der Hinweis der Deutschen Bahn AG wird in die Planzeichnung aufgenommen. Wie in der Begründung auf S. 10 dargelegt wird, ist auch bei einer erheblichen Steigerung (350 %) des Verkehrsaufkommens auf der Bahnstrecke Delmenhorst-Hesepe nicht mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in den angrenzenden Kerngebieten zu rechnen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 04.05.2015

Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden zur Kenntnis genommen. Nach der zugrunde gelegten Karte „Geologie und Boden“, „Hochwassergefährdung“ (GHG 50) liegen nahezu sämtlich besiedelten Bereiche Lohnes westlich der Bahntrasse Delmenhorst – Hesepe, die sich nicht auf dem Geestrücken befinden, der von Vechta nach Steinfeld in Nord-Süd-Richtung verläuft (LSG VEC-32), in einem potentiell hochwassergefährdetem Bereich (Gefährdungsstufe 2). Nach Aussage des Landesamts können diese Gebiete von Überschwemmungen betroffen sein, sollten bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen wie z.B. Dämme, Deiche versagen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung, es werden keine weiteren unbesiedelten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Der Plangeltungsbereich liegt zwar in einem potentiell hochwassergefährdeten Bereich (Auswertung der geologischen Fachdaten des Untergrundes) nicht aber in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Nach dem Ausbau der Seitenentwässerung der Hase im Bereich des Dinklager Beckens ist allerdings mit einer Überschwemmung weiter Teile des Lohner Stadtgebietes nicht zu rechnen, auch gibt es hierfür keine historischen Belege. Die in der Stellungnahme angesprochenen Schutzeinrichtungen Dämme und Deiche sind im Stadtgebiet Lohnes ebenfalls nicht vorhanden und der Plangeltungsbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Jahrhunderthochwassers (HQ₁₀₀). In der Abwägung räumt die Stadt Lohne der planerischen Entwicklung des Änderungsbereiches ein höheres Gewicht ein, als der Berücksichtigung eines aus geologischer Sicht potentiell hochwassergefährdeten Bereiches. Extremereignisse können dabei allerdings nicht generell ausgeschlossen werden.

NABU Gruppe Lohne vom 31.03.2015

Der Vorschlag des NABU Lohne zur Umnutzung des Grundstücks Bahnhofstraße 23 als Verkehrsfläche für die Anbindung der Straße „Am Bahnhof“ ist kein städtebauliches Ziel der Stadt Lohne. Es ist nicht sinnvoll ein vorhandenes Baugrundstück mit einer Frontbreite von 40 m für eine kurze, schmale Verkehrsanbindung zu nutzen. Darüber hinaus würde die vorhandene Bauzeile mit Gewerbe- und Wohnnutzung unterbrochen und der Eckbereich Bahnhofstraße / Am Bahnhof als Solitär wenig Sinn machen. Darüber hinaus wären weitere Grundstücke durch eine Kreisverkehrsplanung berührt und es ergäben sich z.T. verkehrstechnisch ungünstige Zufahrten (s. Skizze 1). Wirtschaftlicher wäre es, die vorhandene Kreuzung verkehrstechnisch zu ertüchtigen, so dass z.B. durch Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche des ehemaligen Hotelgrundstücks eine Rechtsabbiegespur in die Straße Am Bahnhof eingebaut werden könnte (s. Skizze 2). Hierdurch könnte bei geschlossener Bahnschranke der stadteinwärts gerichtete Verkehr abfließen und größere Staus damit reduzieren.

Bürger und Bürgerin vom 08.05.2015 und 22.05.2015

Zu 1.) In § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuches wird ausgeführt, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne insbesondere auch die Belange der Wirtschaft sowie ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen sind. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist auch zulässig, wenn dieser privaten Zwecken dient, die auch im öffentlichen Interesse liegen. Es ist daher planungsrechtlich legitim, für eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich durchführbare Realisierung eines Planvorhabens (Wohn- und Geschäftshaus) im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplan durchzuführen.

Zu 2.) In Lohne ist eine Schwerpunktverlagerung des zentralen Versorgungsbereiches Richtung Westen festzustellen. Daher ist es städtebaulich vertretbar, in diesem Bereich der intensiveren Nutzung, was u.a. auch durch weitere Neubauvorhaben in der Bahnhofstraße dokumentiert wird, die Geschossflächenzahl auf 1,8 zu erhöhen, zumal hierbei noch nicht einmal ansatzweise die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze von 3,0 erreicht wird. Diese höhere Ausnutzbarkeit an diesem Standort kann auch nicht durch Leerstände in anderen Bereichen der Innenstadt negiert werden, denn es besteht an dieser Stelle das Interesse eines Eigentümers zur Entwicklung einer kerngebietstypischen Nutzung im zentralen Versorgungsbereich, wofür durch die vorliegende städtebauliche Planung die Grundlage geschaffen werden soll.

Zu 3.) Die Erhöhung der Anzahl der Geschosse von zwei auf drei Vollgeschosse entspricht dem städtebaulichen Rahmen eines Kerngebietes im zentralen Versorgungsbereich des Mittelzentrums Lohne sowie der vorhandenen und im Bau befindlichen Gebäudestruktur der Bahnhofstraße. Dabei wird nicht verkannt, dass benachbarte und gegenüberliegende Gebäude lediglich eine zweigeschossige Bauweise aufweisen. Da aber diese Geschossigkeit bereits in Allgemeinen Wohngebieten Lohnes Standart ist, kann die Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung im Kerngebiet des zentralen Versorgungsbereiches Lohnes städtebaulich nicht unverträglich sein.

Zu 4.) Die denkmalgeschützte Stadtvilla Bahnhofstraße Nr. 21 wird durch die um 3 m näher an die Straßenbegrenzungslinie heranrückende Baugrenze in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt. Auch wenn dadurch der geplante Neubau um ca. 3 m dichter an die Straße heranrücken könnte, bleibt dennoch von Westen (Dinklage) kommend in einer Entfernung von mehr als 50 m die Fassade des Baudenkmals wahrnehmbar. Durch die Verschiebung der Baugrenze könnten auch die Eigentümer der Stadtvilla profitieren, da nach Norden Spielraum für ggf. gewünschte Erweiterungen des Gebäudes eröffnet werden. Die Lage der Baugrenze im Osten der Stadtvilla bleibt gegenüber der bisher festgesetzten Baulinie unverändert. Eine vollständige Verdeckung des Gebäudes ist somit nicht gegeben. Die Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes werden weiterhin beachtet. Darüber hinaus wurde im Vorfeld das beabsichtigte Bauvorhaben detailliert mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vechta besprochen und abgestimmt. Die vorliegende Planänderung mit der vorgenommenen Verschiebung der Baugrenze wurde von der Unteren Denkmalbehörde nicht beanstandet.

Für die Aufhebung des Denkmalschutzes ist nicht die Stadt Lohne sondern die Untere Denkmalbehörde des Landkreises Vechta zuständig.

Zu 5.) Eine Beuteilung der Abstandsflächen obliegt nicht der vorliegenden Bauleitplanung sondern ist von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen eines Bauantrages zu überprüfen.

Zu 6.) Warum sich die Lärmbelastung auf dem Grundstück des Einwenders durch die vorgesehene Bebauung erhöhen soll, ist nicht nachvollziehbar und wird auch nicht plausibel dargelegt. Nach Ansicht der Verwaltung werden mit dem Lärmschutzgutachten für den angrenzenden Lagerbetrieb und der Einhaltung der vorgegebenen Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft eingehalten. Dabei ist es nicht Aufgabe des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, die Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen auf dem benachbarten Baugrundstück zu überprüfen.

Zu 7.) Die Errichtung von fünf bis sechs Wohnungen in der Innenstadt führt nicht zu einer erheblichen Steigerung der Wohnbevölkerung, so dass die vorhandenen Kapazitäten der sozialen Infrastruktureinrichtungen mit dieser Zunahme der Wohnbevölkerung nicht überlastet werden.

Zu 8.) In der Begründung zum Bebauungsplan wird von einem *Bestand an Bäumen überwiegend jüngeren bis mittleren Alters* gesprochen. Es wird damit nicht ausgeschlossen, dass ggf. auch einige ältere Bäume im Plangebiet vorhanden sind. An der artenschutzrechtlichen Einschätzung, dass das Plangebiet keine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften besitzt, ändert sich dadurch nichts, da trotz der Wertigkeit einer älteren Rotbuche sich die gesamte Biotopstruktur des Plangebietes hierdurch nicht verändert. Weitere Ausführungen zum Umweltschutz sind nicht erforderlich, da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Ein Umweltbericht ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.

Zu 9.) Die vorgenommene Abgrenzung des Plangebietes und die hieraus resultierende Verfahrenswahl (§ 13a, Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist zulässig, da die angrenzenden Bereiche städtebaulich beordnet sind und ein weitergehendes Planerfordernis durch z.B. städtebauliche Missstände bzw. einer geplanten städtebaulichen Entwicklung im weiteren Umfeld derzeit nicht gegeben ist. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass es keinen Rechtsanspruch auf eine Bauleitplanung gibt und die Gemeinden Bebauungspläne aufstellen können, sobald sie es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für erforderlich halten.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss beschließt die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 18 – 5. Änderung für den Bereich „Südlich der Bahnhofstraße“.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen