

## Vorlage

Vorlage Nr.: 61/096/2014/2

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 28.08.2015
Verfasser: Hatem Wojta	AZ: 6/61 Wo

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	08.09.2015	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	15.09.2015	Vorberatung
Rat	14.10.2015	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplan Nr. 12/V - 3. Änderung für den Bereich östlich der Brinkstraße, südlich der Krankenhausstraße;**

**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. 12/V - 3. Änderung für den Bereich östlich der Brinkstraße, südlich der Krankenhausstraße konnte von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.07.2015 bis zum 14.08.2015 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und die Unterlagen zur Stellungnahme übersandt.

Während dieser Zeit sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange lediglich Hinweise eingegangen; Bedenken zur Planung wurden nicht geäußert. Von der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen vorgetragen. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen, in denen keine Bedenken zur Planung geäußert wurden, sind nicht beigefügt.

### **Landkreis Vechta vom 13.08.2015**

Die Hinweise des Landkreises Vechta zu Städtebau, umweltschützenden Belangen und Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen sowie die Begründung werden entsprechend überarbeitet und redaktionell ergänzt.

Den vorgetragenen Anregungen zur Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Innenstadt wird gefolgt. Die Stadt Lohne lässt derzeit durch ein Planungsbüro prüfen, welche Erdgeschosslagen in der Innenstadt für eine Wohnnutzung infrage kommen. Die Empfehlungen und Ergebnisse hieraus sollen als städtebaulicher Rahmenplan für die Innenstadt beschlossen werden. Die Umsetzung der Ziele erfolgt dann sukzessive über die Änderung der bestehenden Bebauungspläne. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen hierzu ergänzt.

Der Anregung, die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 zu streichen, wird nicht gefolgt. Die Gemeinden können gem. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Diese Regelung soll im vorliegenden Bebauungsplan zur Anwendung kommen. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften liegt daher nicht vor.

### **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 30.07.2015**

Der Hinweis der Kabel Deutschland GmbH zur Erschließung des Baugebietes wird zur Kenntnis genommen und bei Bedarf im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

### **Bürger 1 vom 05.06.2015, 10.06.2015 und 12.08.2015**

Die Stellungnahme vom 05.06.2015 zur geplanten Verkehrsfläche zwischen der Brinkstraße und dem Krankenhaus wird zur Kenntnis genommen.

Um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Brinkstraße/ Vogtstraße langfristig zu verbessern, soll der vorhandene Mini-Kreisverkehr von 16 m auf 18 m Durchmesser vergrößert und im Osten durch einen vierten Ast ergänzt werden, der bis zum Grundstück des Krankenhauses führt. Darüber hinaus besteht ein öffentliches Interesse daran, die Erreichbarkeit der rückwärtig zur Brinkstraße liegenden Grundstücksflächen, die bisher nur über ein privatrechtliches Geh- und Fahrrecht erschlossen sind, über eine öffentliche Verkehrsfläche verbindlich zu regeln. Ebenso wird die Erreichbarkeit des Krankenhaus-Komplexes für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge verbessert.

Die Stellungnahme vom 10.06.2015, in der die Eigentümer ihr grundsätzliches Interesse am Verkauf des betreffenden Grundstücks an die Stadt Lohne signalisieren, wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde bereits am 09.06.2015 ein Gespräch mit allen Beteiligten geführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Eigentümer bereit sind, bei Zahlung eines angemessenen Kaufpreises das gesamte Grundstück zu veräußern.

Der Anregung, die geplante Verkehrsfläche in einem Abstand von mindestens drei Metern am Grundstück Brinkstraße 15a entlang zu führen, soll - wie vom Bürger angeregt - über eine entsprechende vertragliche Vereinbarung gefolgt werden. In dieser Vereinbarung werden die Modalitäten zum Bau der geplanten Straße, die genaue Linienführung über das betroffene Grundstück und die Rahmenbedingungen für den Verkauf des Grundstücks an die Stadt Lohne geregelt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den vorliegenden Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nachträglich zu ändern.

Die Stellungnahme vom 12.08.2015 zur geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, zu den aufgeführten Immissionen - wie Lärm, Abgasen, Blaulicht und sonstigen Warnzeichen - sowie zu einer möglichen Enteignung wird zur Kenntnis genommen.

Auch diese Punkte waren bereits Gegenstand des Gesprächs mit allen Beteiligten am 09.06.2015. Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes in die Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. Für die neu geplante Erschließungsstraße wird eine Belastung von weniger als 1.000 Kfz/24 h für den Prognosezeitraum angenommen, da dieser Straße keine bedeutsame Verbindungsfunktion innerhalb des Stadtgebietes zukommen wird. In § 2 nennt die 16. BImSchV Immissionsgrenzen, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind. Nach der 16. BImSchV sind in Kerngebieten (MK) Beurteilungspegel von höchstens 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zulässig. Es ist nicht davon auszugehen, dass es bei

einer Belastung von weniger als 1.000 Kfz/24 h zu einer Überschreitung der genannten Immissionsgrenzen kommt. Damit bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für ein Kerngebiet gewahrt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den Bau einer Erschließungsstraße geschaffen werden. Diese Straße soll im ersten Bauabschnitt – kurzfristig – von der Brinkstraße aus bis vor das Flurstück 36/8 gebaut werden. Eine Enteignung ist von der Stadt Lohne nicht beabsichtigt. Vielmehr soll über eine entsprechende vertragliche Vereinbarung die genaue Führung der Straße – langfristig – über das Grundstück 36/8 geregelt werden.

### **Bürger 2 vom 27.07.2015**

Der vorgetragenen Anregung, den Geltungsbereich um zwei südlich angrenzende Grundstücke zu erweitern, wird nicht gefolgt, da die Grenze des Geltungsbereichs den Planungskonzeptionen für die städtebauliche Ordnung der Bereiche entlang der Brinkstraße folgt, an bestehende Bebauungspläne anschließt und daher nicht willkürlich verändert bzw. angepasst werden kann.

Für die südlich angrenzenden Grundstücke wurde bereits zwischen der Grenze des Geltungsbereichs und der Landwehrstraße/ Einmündung Bleichstraße die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/V aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 29.06.2010 rechtsverbindlich und überplant – wie der vorliegende Bebauungsplan auch – den Bebauungsplan Nr. 12/V in einem Teilbereich entlang der Brinkstraße. Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1989 und setzt für Kerngebiete (MK) fest, dass Wohnungen in den Erdgeschossen nicht zulässig sind. Die Stadt Lohne lässt derzeit durch ein Planungsbüro prüfen, welche Erdgeschosslagen in der Innenstadt für eine Wohnnutzung infrage kommen. Die Empfehlungen und Ergebnisse hieraus sollen als städtebaulicher Rahmenplan für die Innenstadt beschlossen werden. Die Umsetzung der Ziele erfolgt dann sukzessive über die Änderung der bestehenden Bebauungspläne. Zur Beantwortung der Frage, ob auch der vom Bürger angeregte Bereich für das Wohnen in Erdgeschosslagen zukünftig zur Verfügung stehen soll, bleibt das Ergebnis der Untersuchung abzuwarten.

### **Beschlussempfehlung:**

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 12/V - 3. Änderung für den Bereich östlich der Brinkstraße, südlich der Krankenhausstraße mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lohne wird als Satzung sowie die Begründung hierzu beschlossen.

Gerdesmeyer

### **Anlagenverzeichnis:**

Stellungnahmen aus der Beteiligung