

Vorlage

Vorlage Nr.: 6/018/2012/3

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	14.01.2016
Verfasser:	Hatem Wojta	AZ:	6/61 Wo

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	26.01.2016	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	09.02.2016	Vorberatung
Rat	16.03.2016	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 13 - 15. Änderung für den Bereich Adenauerring/ Lindenstraße der Stadt Lohne

- 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. 13 - 15. Änderung für den Bereich Adenauerring/ Lindenstraße konnte von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.11.2015 bis zum 08.01.2016 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 17 Stellungnahmen, 16 davon gleichlautend, vorgetragen. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen, in denen keine Bedenken zur Planung geäußert wurden, sind nicht beigelegt.

Landkreis Vechta vom 13.08.2015

Der Hinweis des Landkreises Vechta zu der Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird zur Klarstellung redaktionell wie folgt geändert:

- „1. Die Höhe der Fahrbahnmitte der Lindenstraße gilt innerhalb des mit TH1 und OK1 gekennzeichneten Baufeldes als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen.

Die Höhe der Fahrbahnmitte der Straße Adenauerring gilt innerhalb des mit TH2 und OK2 gekennzeichneten Baufeldes als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen.

Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, gilt die Höhe der Fahrbahnmitte der Straße Adenauerring als unterer Bezugspunkt.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH1 und TH2) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und der Außenflächen der oberen Dachhaut der Dachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).“

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 08.12.2015

Der Hinweis des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, wird zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit eines Schallgutachtens wird in der Abwägung aller Belange nicht gesehen. Nach Einschätzung der Stadt Lohne ist durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zum jetzigen Zeitpunkt nicht von einer Einschränkung für den weiter nordöstlich angrenzenden Busbetrieb auszugehen, da in direktem Umfeld des Betriebes in weitaus geringerer Entfernung Wohngebäude bestehen. Zwischen dem Betriebsgrundstück und dem Geltungsbereich befindet sich das Wohnhaus Lindenstraße 75, im Norden grenzen die Wohngebäude Königsberger Straße 6a, 8a und 10a an. Darüber hinaus ist in die Abwägung einzustellen, dass der Bereich nördlich der Lindenstraße zwischen Adenauerring und der Straße An der Kirchenziegelei mittel-/ langfristig durch eine entsprechende Bauleitplanung als Wohngebiet gesichert werden soll.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 01.12.2015

Der Hinweis der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne zu den Entnahmestellen für Löschwasser wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Bürger 1 bis 16 vom 02.01.2016, 03.01.2016 und 04.01.2016

Der vorgetragenen Anregung, den Abstand der nördlichen Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 5 m auf 10 m zu vergrößern und gleichzeitig die Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich auf 1 zu reduzieren, wird nicht gefolgt, da den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie den Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in der Abwägung öffentlicher und privater Belange ein höheres Gewicht beigemessen wird als den privaten Belangen zur Wohnqualität.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um eine ca. 6.300 m², als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzte Fläche nunmehr für eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen auszuweisen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei der vorliegenden Planung gewahrt; durch die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden private Belange nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich besteht für die Bewohner eines Grundstücks kein Anspruch auf Beibehaltung eines freien Blicks vom Außenwohnbereich auf ein benachbartes Grundstück. Durch die Regelungen des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 - 7. Änderung ist es auch ohne die vorliegende Änderungsplanung möglich, mit einem Grenzabstand von 3 m zur betreffenden Grundstücksgrenze ein Gebäude zu errichten. Eine maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan Nr. 13 - 7. Änderung weder für den vorliegenden Geltungsbereich noch für die Grundstücke der Einwender festgesetzt. Insofern stellt die vorliegende Änderungsplanung mit der Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m eine Verbesserungsplanung gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht dar.

Bürger 17 vom 15.01.2015

Die Hinweise des Bürgers werden zur Kenntnis genommen. Die angeregten Gespräche haben mehrfach persönlich stattgefunden. Weitere Stellungnahmen wurden bisher nicht

vorgetragen. Die Einhaltung und Überwachung baurechtmäßiger Zustände ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

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. 13 - 15. Änderung für den Bereich Adenauerring/ Lindenstraße der Stadt Lohne wird als Satzung sowie die Begründung hierzu beschlossen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen aus der Beteiligung