

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/080/2014/1

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 14.09.2016
Verfasser: Hatem Wojta	AZ: 6/61 Wo

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	27.09.2016	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	11.10.2016	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 148 für den Bereich zwischen Bakumer Straße und Bruchweg

- a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen,**
- b) Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 für den Bereich zwischen Bakumer Straße und Bruchweg konnte von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.12.2014 bis zum 23.01.2015 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Sowohl von den Behörden als auch von der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen vorgetragen. Zu den Anregungen und Hinweisen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt, aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen den Geltungsbereich in die beiden Teilflächen A (südlicher Bereich) und B (nördlicher Bereich) zu unterteilen und den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 für den Teilbereich A öffentlich auszulegen. Das Verfahren für den Teilbereich B erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Landkreis Vechta vom 23.01.2015

Die Stellungnahme zu Städtebau, umweltschützenden Belangen und Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Auf dem Flurstück 154/26 ist für den östlichen Grundstücksteil die Festsetzung einer Waldfläche nicht erforderlich, da es sich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Lohne um eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ handelt.

Der Anregung zur Oberflächenentwässerung wird gefolgt. Die Begründung wird um eine entsprechende Ausführung hierzu ergänzt.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 07.01.2015

Die Stellungnahme zu Emissionen aus dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb sowie zum Bestandsschutz eines im Plangebiet vorhandenen Tischlereibetriebes wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der hier angesprochene Bereich südlich der Wiesenstraße befindet sich durch die Aufteilung des Plangebietes innerhalb der Teilfläche B. Das Planverfahren für den Teilbereich B soll zu einem späteren Zeitpunkt fortgesetzt werden. Die TÜV Nord Umweltschutz GmbH hat hierzu bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse als Grundlage für das weitere Planverfahren der Teilfläche B zugrunde gelegt werden sollen.

Der im Geltungsbereich (Teilfläche A) vorhandene Tischlereibetrieb wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Institut für technische und angewandte Physik, Oldenburg, erfasst. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass trotz Überschreitungen der Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet an den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Abwägung aller Belange gewährleistet sind.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Osnabrück vom 14.01.2015

Die Stellungnahme zum Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um einen entsprechenden Hinweis zu den Emissionen der Landesstraße 848 ergänzt.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 16.12.2014

Die Stellungnahme der IHK zur Art der baulichen Nutzung sowie zur schalltechnischen Bewertung der im Norden des Geltungsbereichs vorhandenen Nutzungen wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der hier angesprochene Bereich südlich der Wiesenstraße befindet sich durch die Aufteilung des Plangebietes innerhalb der Teilfläche B. Das Planverfahren für den Teilbereich B soll zu einem späteren Zeitpunkt fortgesetzt werden. Die TÜV Nord Umweltschutz GmbH hat hierzu bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse als Grundlage für das weitere Planverfahren der Teilfläche B zugrunde gelegt werden sollen.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 12.01.2015

Die Stellungnahme des OOWV zu den Erschließungsarbeiten, zur Löschwasservorhaltung sowie zur Einhaltung der geltenden Richtlinien wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

EWE Netz GmbH vom 27. Januar 2015

Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 17.12.2014

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Eine direkte Auswirkung auf das vorliegende Plangebiet durch die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen liegt nicht vor, da für eine konkrete Exploration eine Genehmigung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie erforderlich wäre. Voraussetzung für eine solche Genehmigung wäre, dass alle übrigen gesetzlichen Rahmenrichtlinien eingehalten werden. Allein durch die Berücksichtigung der zulässigen Richtwerte der TA-Lärm wäre eine Suche nach Erdöl, Erdgas und anderen Kohlenwasserstoffverbindungen im Bereich des Plangebietes nicht möglich.

Deutsche Bahn AG vom 18.12.2014

Die Stellungnahme der DB AG zum Bestandsschutz und zu Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 13.01.2015

Die Stellungnahme des LBEG zu einer Erdgashochdruckleitung der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Bürger 1 vom 19.01.2015

Die Stellungnahme zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu Immissionen und befürchteten Nachbarschaftskonflikten wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine moderate Nachverdichtung auf bereits bebauten und unbebauten Grundstücken zu ermöglichen. Dazu sieht das Konzept des Bebauungsplanes eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Änderung der als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Grundstücke als Wohnbauflächen vor. Der im Geltungsbereich vorhandene Tischlereibetrieb fürchtet dadurch eine Einschränkung seiner Erweiterungsmöglichkeit, aber auch zusätzliche Auflagen für den derzeitigen Betrieb. Der Betrieb ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, da er der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen dient.

Die im Norden an den Betrieb angrenzenden Flächen sollen zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, da sich faktisch in den letzten Jahrzehnten eine gewerbliche Durchmischung nicht entwickelt hat. Für die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Abwägung aller Belange gewährleistet.

Der Anregung, die Gebäudehöhe im Mischgebiet zu erhöhen, wird gefolgt. Die maximal zulässige Oberkante von baulichen Anlagen soll für das weitere Planverfahren auf 12,0 m erhöht werden, um den besonderen Anforderungen von gewerblichen Betrieben an diesem Standort gerecht zu werden. Der Anregung, auf die Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten zu verzichten, wird ebenfalls gefolgt, da die städtebaulichen Zielsetzungen einer geringen Nutzungsdichte und sparsamen Flächenversiegelung im Rahmen einer moderaten Nachverdichtung auch durch die übrigen Festsetzungen erreicht werden können.

Bürger 2 vom 14.01.2015 und 22.01.2016

Die Stellungnahme zu den Zielen einer moderaten Nachverdichtung, zur Verhältnismäßigkeit der Planung sowie zu den geplanten Grundstückstiefen wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Der Anregung, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der rückwärtig zur Rosenstraße liegenden Bereichen auf 9,00 m zu reduzieren, wird gefolgt. Aus städtebaulicher Sicht wird in direkter Nachbarschaft zu einem Mischgebiet (MI) in dieser gewachsenen Ortslage einer moderaten Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung der bestehenden Freiflächensituation.

Der Anregung, die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 400 m² zu reduzieren, wird hingegen nicht gefolgt. Es ist Ziel der Stadt Lohne, dass auf – ggf. durch Teilung neu entstehenden – kleinen Grundstücken nicht eine zu hohe Bevölkerungsdichte entsteht, auch um die bestehende und nur begrenzt erweiterbare Infrastruktur nicht zu überlasten.

Bürger 3 vom 03.03.2015 und 26.03.2015

Die Stellungnahme zu Emissionen aus dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb sowie zu einer möglichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet

(WA) wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der hier angesprochene Bereich südlich der Wiesenstraße befindet sich durch die Aufteilung des Plangebietes innerhalb der Teilfläche B. Das Planverfahren für den Teilbereich B soll zu einem späteren Zeitpunkt fortgesetzt werden.

Bürger 4 vom 03.11.2015

Die Stellungnahme, in der ein Widerspruch zur Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert wird, wird zur Kenntnis genommen.

Es werden allerdings keine Hinweise vorgetragen, die im Rahmen der Abwägung über den vorliegenden Bebauungsplan materiell von Bedeutung sind.

Beschlussvorschlag:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugestimmt.
- b) Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 – Teilbereich A – für den Bereich zwischen Bakumer Straße und Bruchweg wird zugestimmt. Die Öffentlichkeit ist erneut über die Planung zu unterrichten und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

- Stellungnahmen aus der Beteiligung
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148, Teilflächen A und B