

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/002/2017

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	13.01.2017
Verfasser:	Matthias Reinkober	AZ:	6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	24.01.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	14.02.2017	Vorberatung
Rat	23.03.2017	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 93 – Neufassung „Gerken Busch,, – 1. Änderung

- a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs.2 und 3
Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen**
b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 – Neufassung „Gerken Busch“ – 1. Änderung sowie die Begründung haben vom 29.10.2016 bis zum 30.11.2016 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

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

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

Landkreis Vechta vom 28.11.2016

Der Hinweis des Landkreises Vechta wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

EWE Netz GmbH vom 03.11.2016

Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

OOWV vom 24.11.2016

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist nicht erforderlich, da i.d.R. die Leitungen im Straßenraum verlaufen.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.11.2016

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 15.11.2016

Die Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden zur Kenntnis genommen und z.T. berücksichtigt. Die Ortsdurchfahrtsgrenze wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Das Planzeichen für ein Zu- und Abfahrtsverbot muss nicht nachgetragen werden, da dieses in der vorhandenen Bindungsfläche entlang der Landesstraße bereits vorhanden und diese Fläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93-Neufassung übernommen und nicht verändert wird. Wie vorgeschlagen wird die vorhandene Sperrfläche als Linksabbiegehilfe im Straßenraum der Landesstraße 845 ummarkiert.

Bürger 1 vom 24.10.2016

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lohne ist der Ansicht, dass auf Grund der erheblichen Höhe dieser Wallanlage von 5 m sowie der festgesetzten und bereits vorhandenen Bepflanzung die Anlage eines 1,80 m hohen Trapezblechzauns aus immissionsschutztechnischer Sicht (Schall-, Sicht- und Staubschutz) nicht erforderlich ist. Aus den o.a. Gründen wird keine weitere Festsetzung in die Planung aufgenommen, die einen 1,80 m hohen Blechzaun auf der Wallanlage zulassen würde.

Bürgerin 2 vom 30.11.2016

Vorab ist zu der Stellungnahme festzustellen, dass unabhängig von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 Neufassung „Gerken Busch bzw. dessen hier vorliegender 1. Änderung das besagte Wohnhaus vor in Kraft treten dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich im Außenbereich lag und damit immissionsrechtlich wie ein Mischgebiet einzustufen war. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 - Neufassung wurde das besagte Grundstück als eingeschränktes Gewerbegebietes (GEe3) mit festgesetzt. Der gleiche Festsetzungsplan wurde für die umliegenden gewerblichen Bauflächen gewählt, mit dem Unterschied, dass in diesen eingeschränkten Gewerbegebieten 1-2 und 2 zusätzlich Emissionskontingente von tags 57,5 dB(A) und nachts 35 dB(A) festgesetzt worden sind. Diese Werte führen schalltechnisch am Tage zu einer sehr eingeschränkten gewerblichen Nutzung, durch den äußerst geringen Nachtwert sind gewerbliche Nutzungen in der Nacht quasi ausgeschlossen. Aus den o.a. Gründen sowie der Tatsache, dass sowohl das Grundstück der Einwenderin als auch die benachbarten Grundstücke alle als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt sind, machen die Festsetzung von „Grünstreifen“ (ggf. mit Wall) und entsprechenden Gehölzanpflanzungen entbehrlich und könnten falls dennoch gewünscht von der Einwenderin auf ihrem Grundstück realisiert werden.

Zu der Stellungnahme ist weiterhin Folgendes anzumerken. Die in der Planzeichnung der 1. Änderung festgesetzte nicht überbaubare Fläche endet im Norden und Südwesten des Grundstücks dort wo diese überbaubare Fläche im Ursprungsplan weiter fortgesetzt wird. Eine Verschlechterung durch dichter heranrückende Baugrenzabstände, ist mit der hier vorliegenden 1. Änderung für das besagte Grundstück nicht geplant. Auch im Ursprungsplan Nr. 93 - Neufassung sind zu der östlichen und südlichen Grenze des Grundstücks lediglich

die erforderlichen Grenzabstände gem. NBauO einzuhalten.

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 - Neufassung sowie mit der hier vorliegenden Änderungsplanung die immissionsschutzrechtliche Situation des Wohnhauses der Einwenderin **nicht** negativ verändert hat.

Die Stadt Lohne hält das vereinfachte Verfahren im vorliegenden Fall weiterhin für zulässig, da lediglich die Wendeanlage nach Südosten verschoben und eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt wird. Durch die veränderte Position der Wendeanlage sowie durch die Festsetzung von Gebäudelängen über 50 m (abweichende Bauweise) können die Schallimmissionen, die auf das Grundstück der Einwenderin einwirken, reduziert werden.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 93 – Neufassung „Gerken Busch“ – 1. Änderung sowie die Begründung hierzu wird als Satzung beschlossen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen