

## Vorlage

Vorlage Nr.: 61/004/2017

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 16.01.2017
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. 157 für den Bereich zwischen „Landwehrstraße und Schürmannstraße,,**

**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) Satzungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 157 für den Bereich zwischen „Landwehrstraße und Schürmannstraße“ sowie die Begründung haben vom 24.09.2016 bis zum 04.11.2016 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 09.11.2016**

Die Hinweise des Landkreises Vechta werden zur Kenntnis genommen.

### **OOWV vom 26.10.2016**

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

### **Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 22.09.2016**

Die Hinweise der Freiwilligen Feuerwehren werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Hinweise bezüglich des 2. Rettungsweges und der Materialwahl von Außenwänden können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht geregelt werden.

### **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 11.10.2016**

Die Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung wird folgender nachrichtlicher Hinweis ergänzt: „Von der Landesstraße 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden“.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.11.2016**

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

### **EWE NETZ GmbH vom 18.10.2016**

Die Hinweise der EWE NETZ GmbH werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich berücksichtigt.

### **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 17.10.2016**

Die Hinweise des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden zur Kenntnis genommen. Das Steinwerk Gerwing wurde in dem Schallgutachten mit den Flächen GE3 und GE4 berücksichtigt. Zusätzlich wurden die westlich liegenden anderen Gewerbebetriebe mit den Flächen GE1 und GE2 in Ansatz gebracht.

Die Berechnungen zeigen, dass es durch den Gewerbelärm zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte in der 1. Bauzeile (MI) und in den dahinterliegenden Bereichen als WA-Gebiet kommt. Wird jetzt von einer vollständigen Ausschöpfung der MI-Orientierungswerte durch das Steinwerk ausgegangen, so kommen aus den westlichen Gewerbeflächen GE1 und GE2, auch auf Grund der Entfernung zu den Wohnhäusern die dem Steinwerk gegenüberliegen, nur geringe Schallanteile an. Diese Schallanteile erhöhen den Gesamtbeurteilungspegel nur geringfügig (unter 2 dB). Die Darstellungen in Anlage 7.3a und 7.3b des Gutachtens zeigen, dass diese maximal 2dB Erhöhung zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte in den WA-Flächen führen.

### **Bürgerin 1 vom 30.09.2016**

Zur Änderung der Baugrenze: Die nördliche Baugrenze im Plangebiet ist in einem Abstand von 7 m festgesetzt und vergrößert damit den nutzbaren Bauteppich um 8 m gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34. Schon das Bestandsgebäude der Einwenderin ist durch eine sehr umfangreiche Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34 genehmigt worden. Der neue Baugrenzabstand zur Kreisstraße 265 (Landwehrstraße) ist auch auf Grund des passiven Schallschutzes gegenüber den nördlich vorhandenen Gewerbebetrieben sinnvoll und erforderlich. Um zukünftig Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an Bestandsgebäuden durchführen zu können, wird eine textliche Festsetzung in die Planung aufgenommen, die für diesen Zweck eine Überschreitung der Baugrenze um 2 m zulässt.

Zur Gebäudehöhe und Anzahl der Wohnungen: Wohnungen im dritten Geschoss (Dachgeschoss) sind nur in dem vorhandenen Gebäude der Antragstellerin vorhanden und bewusst aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nicht vorgesehen. Höhere Flach- und Pultdächer würden Bauformen begründen, die in diesem Stadtquartier absolut unüblich sind, das gewachsene Ortsbild stören würden und zu Spannungen in der Nachbarschaft führen könnten. Das Gleiche gilt für die gewünschte Erhöhung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sind so gewählt, dass eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke durchaus möglich ist.

**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. 157 für den Bereich zwischen „Landwehrstraße und Schürmannstraße“ sowie die Begründung hierzu wird als Satzung beschlossen.

Gerdesmeyer

**Anlagenverzeichnis:**

Stellungnahmen