

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/020/2017

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	08.05.2017
Verfasser:	Matthias Reinkober	AZ:	6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	23.05.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	30.05.2017	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 164 für den Bereich zwischen "Keetstraße und Achtern Thun";

- 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 vorgetragene Anregungen,**
b) Erneute öffentliche Auslegung

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 für den Bereich „Keetstraße und Achtern Thun“ sowie die Begründung haben vom 25.02.2017 bis zum 08.04.2017 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 beigelegt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 07.04.2017

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.

Folgender Passus wird in die Begründung aufgenommen: „Wie bereits in Kapitel 3.5 erläutert handelt es sich bei der Keetstraße um einen beengten Straßenraum, in dem sich aufgrund der immer höheren und engeren Bebauung die Belichtungsverhältnisse verschlechtert haben. Durch die Verwendung von Klarglas wird einer weiteren Verschlechterung entgegengewirkt und die Offenheit der Lohner Innenstadt nicht eingeschränkt. Auch der Ausschluss von jeglicher Werbung im Passagenbauwerk sichert eine offene und lichtdurchlässige Gestaltung.“

Bis zu einer Höhe von 0,8 m sind die Seitenwände blickdicht zu gestalten, um einer offensichtlich möglichen Beeinträchtigung der Kunden des Einzelhandelsbetriebes entgegenzuwirken und sie in ihrer Privatsphäre zu schützen.

IHK Oldenburg vom 10.04.2017

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne. Der hier rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 /II setzt für den Planbereich bereits uneingeschränkte Kerngebiete mit einer zweigeschossigen Bebauung, Gebäudehöhen zwischen 11,50 m und 12,25 m und Traufhöhen zwischen 7,00 m und 7,25 m fest. Die im aktuellen Planentwurf erhöhte festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (Dreigeschossigkeit mit einer Gebäudehöhe von 15 m und einer Traufhöhe von 9,50 m) können eine im Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche Lohnes lediglich marginale Vergrößerung der Verkaufsfläche für Textilien bewirken, zumal es sich um eine sehr kleine Plangebietsfläche (Kerngebiet 1.955 m²) handelt.

Aus diesem Grund hält die Stadt Lohne eine raumordnerische Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanes für nicht erforderlich.

OOWV vom 20.03.2017

Die Hinweise werden falls erforderlich im Zuge von Ausbauplanungen berücksichtigt. Die Schutzbestimmungen können sichergestellt werden.

Da der öffentliche Straßenraum auch weiterhin erhalten bleibt und somit für Leitungen zur Verfügung steht, ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nicht erforderlich.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 28.02.2017

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich berücksichtigt.

EWE Netz GmbH vom 02.03.2017

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von Baumaßnahmen berücksichtigt.

DB AG vom 28.02.2017

Aufgrund der Entfernung von mindestens 360 m zur Bahntrasse sowie aufgrund der Abschirmung durch die Gebäude entlang der Keetstraße, werden Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb als nicht erforderlich erachtet.

Bürger 1 vom 04.03.2017

Gebäudehöhe / Geschossigkeit

Dem Hinweis wird entsprochen. Im weiteren Planverfahren werden eine Dreigeschossigkeit sowie eine Grundflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Damit ist eine noch bessere Ausnutzbarkeit dieses Innenstadtbereiches möglich.

Nach § 2 der textlichen Festsetzungen darf die festgesetzte Traufhöhe von 9,5 m unter bestimmten Voraussetzungen um 3 m überschritten werden und damit eine Höhe von 12,5 m erreichen. Diese Höhe sowie die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich am Entwurf des Einwenders vom 28.07.2016 und ermöglichen damit das geplante Vorhaben. Eine weitere Erhöhung ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertreten.

Höhe Keetstraße

Die Stadt Lohne ist nicht bestrebt den Straßenraum der Keetstraße abzusenken, da dieses mit erheblichem (finanziellen) Aufwand verbunden wäre (Leitungen etc.).

Höhe Passagenbauwerk

Die Keetstraße bildet zusammen mit der Marktstraße im östlichen Bereich (Kreuzung Marktstraße / Lindenstraße / Brinkstraße) und der Marktstraße im südwestlichen Bereich (Kreuzung Marktstraße / Vogtstraße / Deichstraße) eine der drei Zufahrten der Innenstadt und ist damit auch wichtiger Zugang für Rettungskräfte (u. a. Feuerwehr) bei einem Einsatz. Besonders bei Veranstaltungen wie bspw. dem Stadtfest ist bei einer Nicht-Durchfahrbarkeit der Keetstraße mit starken Einschränkungen zu rechnen, da die beiden übrigen Zufahrten dauerhaft freigehalten werden müssten, womit bspw. eine Bühne vor dem Haus Uptmoor nicht

mehr möglich wäre. Bei einer lichten Höhe von 4,15 m werden Rettungseinsätze durch das Passagenbauwerk nicht behindert. Dadurch können alle Fahrzeuge der Feuerwehr im Gegensatz zu einer Bebauung mit einer lichten Höhe von 3,5 m (Fahrzeughöhe bis zu 3,58 ohne Antennen bei der Feuerwehr Lohne) die Keetstraße weiterhin passieren. Eine Vorgabe von 3,5 m als Durchfahrtshöhe entspricht nicht der Niedersächsischen Bauordnung. Diese trifft keinerlei Aussagen dazu. Die Keetstraße ist dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Damit sie ihre Funktion erfüllen kann, müssen die Voraussetzungen für eine uneingeschränkte Nutzung gegeben sein. Nach der Straßenverkehrszulassungsordnung dürfen Fahrzeuge eine Höhe von 4 m haben. Von daher muss auch sichergestellt sein, dass solche Fahrzeuge die Straße benutzen können. Bei einer Durchfahrtshöhe von 3,50 m ist dies nicht mehr der Fall. (Anmerkung: Die Benutzung der Straße darf vorübergehend eingeschränkt werden. Eine Begrenzung der Durchfahrtshöhe auf 3,50 m durch ein Bauwerk wäre nicht mehr vorübergehend).

Eine maximale Höhe von 9 m und damit einer Höhe von 4,85 m für das Passagenbauwerk ist vollkommen ausreichend für die notwendige Raumhöhe einer Passage für Fußgänger. Eine weitere Erhöhung ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Sie würde das Passagenbauwerk massiver wirken lassen, die Belichtungssituation und den offenen Charakter der Innenstadt weiter einschränken.

Fahrstuhl

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Über die Errichtung eines Fahrstuhls mit einer Grundfläche von ca. 3,0 m x 2,50 m am Gebäude Keetstraße 3 ist zu beraten und zu beschließen. Dabei ist zu bedenken, dass dadurch die Fahrbahn auf Dauer eingeeengt wird. Dies bedingt auch eine Teileinziehung der Straße, wobei die straßenrechtlichen Auswirkungen möglicherweise zu vertreten sind.

Sollten in dem Bereich des angedachten Fahrstuhls Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, wäre der Vorhabenträger verpflichtet, die Kosten der Umlegung zu tragen.

Die Verringerung des Straßenquerschnitts der Keetstraße durch den Fahrstuhl hätte neben den straßenrechtlichen auch eine städtebauliche Dimension. Die in dem Bereich ca. 7 m breite Keetstraße würde seitlich auf 4,50 m eingeeengt und in der Höhe auf ca. 4,15 m reduziert.

Diese fast quadratische Öffnung der Straße würde städtebaulich wenig einladend wirken.

Grundfläche Passagenbauwerk

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird die maximale Grundfläche des Passagenbauwerks von 30 m² auf 42 m² erhöht und damit dem Wunsch des Investors entsprochen.

Höhe Lammers Bestand

Der VEP II setzt eine maximale Firsthöhe von 13,50 m fest und überplant damit den Bebauungsplan Nr. 12/I. Die Höhenangabe wird in der Begründung angepasst.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sorgen dafür, dass sich Vorhaben in die bereits bestehende Bebauung einfügen und das Ortsbild nicht verschlechtern. Ein Passagenbauwerk stellt eine große Veränderung des Erscheinungsbildes des Straßenraumes dar und ist deshalb so verträglich wie möglich zu gestalten. Die Festsetzung der Materialien (Klarglas sowie Stein, Metall, Milchglas, Verbundwerkstoffe in einer Höhe von 0,8 m) sorgt dafür, dass das Bauwerk nicht zu massiv in Erscheinung tritt und dass die Kunden nicht in ihrer Privatsphäre eingeschränkt werden. Werbung jeglicher Art ist ausgeschlossen, da Tendenzen, die zu immer größeren und auffallenden Anlagen führen, problematisch sind. Da die Überbauung ausschließlich als Passage genutzt werden darf und keine Verkaufsfläche darstellt und da die Offenheit und Belichtungssituation der Keetstraße nicht verschlechtert werden sollen, wird jegliche straßenseitig einsehbare Werbung ausgeschlossen. Weitere gestalterische Einschränkungen werden nicht getroffen. Es wird somit ein ausreichender Gestaltungsspielraum ermöglicht.

Bürger 1 vom 07.03.2017

Zu 1) Siehe Abwägung zu Bürger 1 *Grundfläche Passagenbauwerk* vom 04.03.2017.

Zu 2) Siehe Abwägung zu Bürger 1 *Gebäudehöhe / Geschossigkeit* vom 04.03.2017.

Zu 3) Siehe Abwägung zu Bürger 1 *Fahrstuhl* vom 04.03.2017.

Zu 4) Kenntnisnahme

Zu 5) Kenntnisnahme

Zu 6) Siehe Abwägung zu Bürger 1 *Höhe Passagenbauwerk* vom 04.03.2017.

Bürger 1 vom 30.03.2017

Siehe Abwägung zu Bürger 1 *Höhe Passagenbauwerk* vom 04.03.2017.

Beschlussvorschlag:

- 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. 164 für den Bereich zwischen „Keetstraße und Achtern Thun“ sowie die Begründung hierzu werden erneut öffentlich ausgelegt.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen