

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/022/2017

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 09.05.2017
Verfasser: Christine Dubois	AZ: 6/61- Du/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	23.05.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	30.05.2017	Vorberatung
Rat	07.06.2017	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 12 – 6. Änderung „Stadtmitte,,;

- a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen**
- b) Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 – 6. Änderung für den Bereich „Stadtmitte“ hat vom 11.03.2017 bis zum 22.04.2017 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 beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 20.04.2017

Zum Städtebau:

Die Gemeinden können durch Örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Dazu gehören insbesondere Anforderungen an die Gebäude- und Geschosshöhe, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie an die Dachneigung. Diese Regelung soll im vorliegenden Bebauungsplan zur Anwendung kommen. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften liegt daher nicht vor.

Die Auffassung, die Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 zur Fassadengestaltung diene keinem öffentlichen Interesse, wird nicht geteilt. Der Schutz der Privatsphäre stellt einen Beitrag zu gesunden Wohnverhältnissen dar und wirkt einer möglichen negativen Beeinträchtigung zukünftiger Wohnnutzungen entgegen. Eine entsprechende Ausführung wird in der Begründung der örtlichen Bauvorschriften ergänzt: „...*ein ausreichender Schutz der Wohnnutzung erreicht wird, was einen Beitrag zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse darstellt.*“

Darüber hinaus trägt die Festsetzung zur Vereinheitlichung des örtlich vorherrschenden Straßenbildes bei. Die Wohnnutzungen des nahen Umfeldes zeichnen sich nicht durch Bodentiefe und z.T. transparente Fensterfronten aus, die eher den Geschäftsgebäuden des südlich angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches zuzuordnen sind. So soll die Bebauungsstruktur mit Wohnsiedlungscharakter in dem Plangebiet auch zukünftig fortgeführt werden.

Demzufolge wird der Anregung, die Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 zu streichen, nicht gefolgt.

Zum Planentwurf:

Der Anregung, in der Planzeichenerklärung für ein „abzubrechendes Gebäude“ auf ein Planzeichen zu verzichten, wird gefolgt. Der Abbruch des Gebäudes wird lediglich als Hinweis in die Planzeichnung mitaufgenommen.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 21.04.2017

Die Ausführungen zur Verortung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) werden zur Kenntnis genommen.

Unabhängig von der konkreten Abgrenzung des ZVB besteht eine unmittelbare räumliche Nachbarschaft des Plangebiets zu den zentralen Versorgungseinrichtungen. Eine unmittelbare Verknüpfung zum Zentrum liegt auch fußläufig vor, sodass klassische Ergänzungsfunktionen an dieser Stelle sinnvoll erscheinen. Zudem grenzt eine zentrale Stellplatzanlage, die für die Erreichbarkeit des Zentralen Versorgungsbereiches von Bedeutung ist, direkt an den Geltungsbereich an, sodass ein Verbundeffekt entsteht.

Folglich wird eine Planänderung für nicht erforderlich erachtet.

Haupt-, Schul- und Kulturabteilung Stadt Lohne vom 04.06.2017

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Falle der Verlagerung des Busbahnhofs an einen anderen Standort berücksichtigt.

Derzeit bestehen jedoch keine Planungen zur Verlegung des Busbahnhofs. Diese Option wird lediglich für die zukünftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich offen gehalten.

OOWV vom 21.03.2017

Die Hinweise auf bestehende Versorgungseinrichtungen, den geringen Versorgungsdruck, die Löschwasserbereitstellung sowie Regelungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Unabhängig von den Regelungen dieses Bebauungsplanes werden zukünftige Erwerber städtischer Grundstücke über die Sachverhalte informiert.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden für die Versorgungsleitungen nicht vorgesehen, da i.d.R. die Leitungen unter den Erschließungsstraßen verlegt werden.

Die Notwendigkeit einer Löschwasserversorgung über Zisternen wird mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt, damit zukünftig im Plangebiet eine hinreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann.

EWE Netz GmbH vom 14.03.2017

Die Hinweise zu Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen.

CMS für Bürger 1 vom 19.04.2017

Zu 1.:

Ziel der beabsichtigten Planänderung ist es nicht, Planungsrecht für ein bestimmtes Vorhaben oder eine festgelegte Nutzergruppe zu ermöglichen, sondern den abgegrenzten Geltungsbereich hinsichtlich seiner Nutzungsmöglichkeiten entsprechend seiner stadträumlichen Lage zu modifizieren. Neben einer Erweiterung des Spektrums möglicher Nutzungen ist auch eine Intensivierung des Maßes der Ausnutzung als Angebot an die Grundstückseigentümer vorgesehen. Die gewählte Festsetzung eines „Mischgebietes“ erlaubt das Wohnen sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Anteil der jeweiligen Nutzungsart kann planerisch gesteuert werden. Insgesamt werden keine Nutzungen zugelassen, die eine Attraktivitätsminderung bewirken.

Zu 2.:

Die „Umwidmung“ des Gebietes erfolgt primär unter dem Gesichtspunkt der Innenentwicklung und eröffnet gegenüber den bisherigen Festsetzungen erweiterte Spielräume. Diese können sowohl durch den Einwander als auch durch andere Grundstückseigentümer wahrgenommen werden. Die mit einer Intensivierung der Nutzungen zu erwartenden Auswirkungen sind unter Wahrung bauordnungsrechtlicher und sonstiger rechtlicher Anforderungen verträglich zu gestalten.

Zu 3.:

Wie bereits ausgeführt, soll eine städtebauliche Verdichtung ermöglicht werden. Dies ist in der Regel mit einer Annäherung von Baukörpern aneinander und einer Reduzierung von Freiräumen zwischen Gebäuden verbunden. In Innenstadtlagen sind zudem auch höhere und längere Baukörper regelmäßig anzutreffen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine moderate Nachverdichtung, die sich den Ausnutzungsmöglichkeiten der südlich angrenzenden „Kerngebiete“ (GRZ 0,6, GFZ 1,6, III, g) annähert. Die Geschossigkeit wird um ein Vollgeschoss erhöht. Die Firsthöhe welche in den umliegenden Baugebieten (und auch im jetzigen Plan) gar nicht begrenzt ist, stellt eine absolute Obergrenze dar. Die abweichende Bauweise soll – wie korrekt dargelegt – Baukörper von mehr als 50m Gesamtlänge ermöglichen. Dies soll ergänzend zu den Ausführungen in der Begründung klarstellend auch noch in der Planzeichnung ergänzt werden. Eine geschlossene Bebauung, die eine Grenzständigkeit der Baukörper erforderte, ist nämlich nicht geplant, sodass Abstände zwischen den Gebäuden verbleiben.

Größe und Zuschnitt des Grundstückes des Einwenders erlauben einerseits ebenfalls eine baulich intensivere (Neu-)Nutzung und andererseits auch eine angemessene Weiterausübung der bisherigen Nutzung in verträglicher Art. Die privaten Belange werden hier keineswegs in unverträglicher Form beschränkt. Darüber hinaus besteht kein Rechtsanspruch auf einen freien Blick oder der Freihaltung von angrenzender Bebauung.

Zu 4.:

Unabhängig davon, dass es sich um eine Angebotsplanung handelt und die Nutzung der Grundstücke keineswegs feststeht, wäre auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ ein Hotelbetrieb ausnahmsweise zulässig. Diesbezüglich könnten somit auch derzeit ggf. gleichartige Auswirkungen entstehen. Die konkrete Verträglichkeit der jeweiligen gewerblichen Nutzung müsste im Anlagengenehmigungsverfahren zudem nachgewiesen werden. Somit sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu befürchten.

Die Art des gewählten Planverfahrens (gem. §13a BauGB) ermöglicht den Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung. Der Gesetzgeber hat dieses Verfahren zur Nachverdichtung besiedelter Bereiche eingeführt und Kriterien festgelegt, unter denen ein solches Verfahren zulässig ist. Da die Planungsrahmenbedingungen diesen Kriterien entsprechen, ist das Verfahren nach §13a BauGB zulässig.

Zu 5.:

In der Begründung des Bebauungsplans wird nicht ausgeführt, dass dessen Änderung zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen wird. Es wird dagegen ausgesagt, dass die „Verkehrsbewegungen durch Pkw im Umfeld evtl. zunehmen“ werden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die anzunehmenden Belastungen für den Prognosehorizont 2030 ermittelt und die erforderlichen Schutzmaßnahmen passiver Art berechnet wurden. Mit Durchführung der passiven Schutzmaßnahmen, die spätestens im Rahmen von bauordnungsrechtlich wirksamen Änderungen am Bestand durchzuführen sind, sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine erheblichen Belastungen bezüglich des Verkehrslärms zu erwarten.

Darüber hinaus macht die Lage des Plangebiets, am Rande des Innenstadtkerns, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen unvermeidbar.

Zu 6.-8.:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Insgesamt entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 12- 6. Änderung für den Eigentümer des Grundstückes Falkenbergstraße 11 (Flurstück 46) keine gravierenden Nachteile. D.h. die privaten Belange werden keinesfalls in unverträglicher Form beschränkt. Der Eigentümer erhält vielmehr eine Sicherheit, indem z.B. die Oberkante von baulichen Anlagen auf 14 m begrenzt wird. Nach dem alten Bebauungsplan könnten die umgebenen Gebäude durchaus höher gebaut werden. Darüber hinaus sind erhebliche Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen nicht zu befürchten. Gewerbliche Nutzungen sind nach rechtlichen Vorgaben verträglich zu gestalten und werden dahingehend geprüft.

Zudem kann der Eigentümer selbst von dem neuen Baurecht profitieren, das ihm eine baulich intensivere (Neu-)Nutzung sowie ein erweitertes Spektrum möglicher Nutzungen auf seinem Grundstück ermöglicht.

Demzufolge liegen keine Sachverhalte vor, die eine Planänderung erforderlich machten.

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. 12 – 6. Änderung für den Bereich „Stadtmitte“ sowie die Begründung hierzu werden als Satzung beschlossen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen