

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/033/2017

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	14.09.2017
Verfasser:	Christine Dubois	AZ:	6/61 - Du/Ka

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	26.09.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	10.10.2017	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 76- 8. Änd. „Vechtaer Straße / Wicheler Flur,,

- a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen**
- b) Erneute öffentliche Auslegung**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76- 8. Änd. für den Bereich „Vechtaer Straße / Wicheler Flur“ hat vom 29.02.2016 bis zum 01.04.2016 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 04.04.2016

Die Hinweise des Landkreises Vechta werden zur Kenntnis genommen und z.T. berücksichtigt.

Städtebau:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da mittlerweile ein zweites Bodengutachten vom 07.12.2016 vorliegt, werden die darin enthaltenden Empfehlungen in das Plankonzept miteinfließen. Aufgrund der Erkenntnisse dieses Bodengutachtens wird der Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Landkreis Vechta dahingehend geändert, dass die Baugrenze auf eine Entfernung von 19 m von der vermuteten Altablagerungsgrenze verschoben wird. Die geplante Wohnbebauung rückt somit weiter nach Süden (3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen an der Wicheler Flur). Für den vermuteten Bereich der Altablagerung wird zudem festgesetzt, dass dieser von Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10). Darüber hinaus wird die Fläche der Planstraße deutlich reduziert und endet nördlich direkt an den geplanten Grundstücken. Die Grundstücke sowie die private Erschließung befinden sich 15 m von der vermuteten Altablagerung entfernt. Dieser Abstand wird als ausreichend erachtet, damit auf vorsorgliche Maßnahmen, wie einen Entgasungsgraben, verzichtet werden kann.

Das Gutachten ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

Umweltschützende Belange:

Der ersten Anregung wird nicht gefolgt, da die Festsetzung von privaten Grünflächen gänzlich aus dem Bebauungsplan rausgenommen wird. Zukünftig soll dieser Bereich von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Der Anregung, weitergehende artenschutzrechtliche Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung darzulegen wird gefolgt. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird deshalb eine faunistische Untersuchung beauftragt.

Altlasten:

Es wurde am 07.12.2016 ein zweites Bodengutachten erstellt, in dem die Altablagerungsgrenze erneut durch Schurfe erkundet wurde. Dieses bezieht sich vollinhaltlich auf die in der Stellungnahme des Landkreises Vechta vom 04.04.2016 zu berücksichtigenden Punkte.

Siehe dazu weitere Erläuterungen zum Punkt „Städtebau“.

Wasserwirtschaft:

Den Anregungen wird gefolgt. Aussagen zur Regelung der Oberflächenentwässerung werden mit der Aufstellung des neuen Plankonzeptes ergänzt bzw. überarbeitet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abfallwirtschaft:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des geänderten Erschließungskonzeptes mit einer privaten Erschließungsstraße, die an die südliche Gemeindestraße anschließt, entfällt die im Plangebiet festgesetzte Wendeanlage. Die Abfallentsorgung wird an der Anschlussstelle „Wicheler Flur“ stattfinden.

Hinweise:

Der Hinweis bzgl. der wasserrechtlichen Genehmigungen wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 01.04.2016

Im Rahmen der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 wird nördlich der vorhandenen Siedlungsstrukturen an der Wicheler Flur ein allgemeines Wohngebiet anstelle des dort bislang ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE 2) festgesetzt. Damit rückt die geplante Wohnbebauung zwar in Richtung der nördlich gelegenen Gewerbegebiete, aber im Bereich der Vechtaer Straße sind mit den dortigen Mischgebietsstrukturen näher gelegene Immissionspunkte für die Gewerbelärmentwicklung relevant. In Richtung Norden befinden sich am Meistermannsweg näher gelegene Immissionspunkte mit dem Schutzanspruch für Wohnnutzungen. In Anbetracht dieser städtebaulichen Gesamtsituation wird von einer weitergehenden schalltechnischen Betrachtung abgesehen.

OOWV vom 11.03.2016

Die Hinweise auf bestehende Versorgungseinrichtungen, den geringen Versorgungsdruck, die Löschwasserbereitstellung sowie Regelungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Unabhängig von den Regelungen dieses Bebauungsplanes werden zukünftige Erwerber städtischer Grundstücke über die Sachverhalte informiert. Die Notwendigkeit einer Löschwasserversorgung über Zisternen oder anderer nicht leitungsgebundener Löschwasser-Quellen wird mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt, damit zukünftig im Plangebiet eine hinreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann.

Telekom Deutschland GmbH vom 31.03.2016

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH, u.a. bezüglich der erschließungstechnischen Hinweise, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 30.03.2016

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 26.02.2016

Die Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne sowie der vorgebrachte Hinweis zur Entnahmestelle für Löschwasser werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Bürger 1 vom 31.03.2016

Dem Hinweis, den östlichen Baugrenzabstand auf 10 m auszuweiten, wird nicht gefolgt. Aufgrund der örtlichen Altlastensituation wird das Plankonzept dahingehend geändert, dass die Bebauung mit einem Baugrenzabstand von 3 m an die südlichen Nachbargrundstücken der Wicheler Flur heranrückt, wodurch die 10 m an dieser Stelle entfallen. Die Bauabstände betragen nach den Abstandsregelungen der Nieders. Bauordnung mind. 3 m. Die festgesetzten 4 m Baugrenzabstand gehen über diese Abstandsregelung hinaus. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan zukünftig festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig sind. Somit ist eine Bebauung auf der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

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. 76 – 8. Änderung „Vechtaer Straße / Wicheler Flur“ sowie die Begründung hierzu werden erneut öffentlich ausgelegt.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen

Neues Plankonzept

Bodengutachten vom 13.05.2015

Bodengutachten vom 07.12.2016