

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/040/2017

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 17.11.2017
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	30.11.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	05.12.2017	Vorberatung
Rat	13.12.2017	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 13 - 17. Änderung für den Bereich "nördlich Lindenstraße/südlich Königsberger Straße";

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

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 -17. Änderung für den Bereich „nördlich Lindenstraße / südlich Königsberger Straße“ sowie die Begründung haben vom 06.05.2017 bis zum 17.07.2017 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 15.06.2017

Städtebau

Die Hinweise des Landkreises Vechta werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der erhöhten Überschreitung der GRZ von 70% wird die Begründung wie folgt ergänzt:

Der Bebauungsplan dient der Konversion eines ehemals gewerblich genutzten Areals. Um eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung zu fördern ist eine intensive Nachnutzung erforderlich, um auch einen Anreiz für eine Konversion zu geben. Die nunmehr zulässige GRZ liegt unterhalb der nach dem bisherigen Planungsrecht zulässigen Versiegelung.

Altlasten

Die Hinweise des Landkreises sowie die ergänzende Stellungnahme vom 15.11.17 werden zur Kenntnis genommen.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die gefundenen Bodenverunreinigungen nicht zu erwarten. Allerdings ist der Grundstückseigentümer/Bauherr verpflichtet die Hinweise des Landkreises zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. Darüber hinaus wird der Eigentümer/Bauherr von der Verwaltung schriftlich auf diese Verpflichtung hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Folgender Passus in die Begründung aufgenommen:

„Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser muss, wenn möglich, in eine örtlich geplante Versickerungsanlage in den anstehenden Untergrund versickert werden oder in ein Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und anschließend gedrosselt zur vorhandenen Kanalvorflut in der Königsberger Straße bzw. der Lindenstraße angeschlossen werden.“

Planentwurf

Die textliche Festsetzung § 3 Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt korrigiert:

„In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA-1, WA-2) und in den Mischgebieten 2 und 3 (MI-2, MI-3) gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante der Lindenstraße und im Mischgebiet 1 (MI-1) die Oberkante der Königsberger Straße, jeweils in der Mitte des Gebäudes und in der Straßenmitte (§ 18 (1) BauNVO).

Untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).“

Auf die textliche Festsetzung § 5 Zurückgesetztes Dachgeschoss wird verzichtet. Die in der textlichen Festsetzung § 7 Immissionsschutz aufgeführten Beispiele werden herausgenommen. Die Festsetzung wird nur auf ihren Regelungsinhalt beschränkt.

OOWV vom 15.06.2017

Die Hinweise des OOWV vom 04.11.2016 werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von Erschließungsarbeiten berücksichtigt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden für die Versorgungsleitungen nicht vorgesehen, da i.d.R. die Leitungen unter den Erschließungsstraßen verlegt werden. Die Hinweise zum Löschwasser werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausbaumaßnahmen werden in Absprache mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr sowie des Brandschutzprüfers des Landkreises Vechta Maßnahmen für nicht leitungsgebundene Löschwasser-Quellen durchgeführt, so dass zukünftig im Plangebiet eine hinreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann. Bezüglich des Hinweises auf die Oberflächenwasserbeseitigung wird auf die Abwägung zum Schreiben des Landkreises Vechta hingewiesen.

EWE Netz GmbH vom 11.05.2017

Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen von nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 09.05.2017

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.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragene(n) Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 13 -17. Änderung für den Bereich „nördlich Lindenstraße / südlich Königsberger Straße“ sowie die Begründung hierzu wird als Satzung beschlossen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen