

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/007/2019

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 29.01.2019
Verfasser: Mareen Lubich	AZ: 6/61- Lu/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	12.02.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	26.02.2019	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 86/I – 3. Änderung für den Bereich zwischen den Straßen „An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und Vechtaer Straße (Nordtangente)“

- a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen**
- b) Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 86/I – 3. Änderung für den Bereich zwischen den Straßen „An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und Vechtaer Straße (Nordtangente)“ sowie die Begründung haben vom 27.10.2018 bis zum 10.12.2018 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 10.12.2018

Umweltschützende Belange

Das faunistische Gutachten wurde zur Zeit der Auslegung erstellt und liegt nun vor. Die Ergebnisse werden in der Begründung bis zur Auslegung des Planentwurfs eingearbeitet. Derzeit wird zusammen mit dem Landkreis Vechta eine geeignete Fläche bzw. Wegerandstreifen für eine Ausgleichsmaßnahme im nördlichen Stadtgebiet gesucht.

Die vorhandenen Einzelbäume im Plangebiet, die nicht von der Baumaßnahme betroffen sind, wurden nunmehr vermessen und kartiert und werden im Plan als zu erhalten festgesetzt.

Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes (Geruch) wird die Begründung entsprechend des Hinweises ergänzt.

Wasserwirtschaft

Der Hinweis wird übernommen. Die Begründung wird hinsichtlich der Oberflächenentwässerung angepasst.

Planentwurf

Die Planzeichnung wird hinsichtlich der Anmerkungen zu den Überschriften und der Anordnung derer redaktionell geändert.

Telekom Deutschland GmbH vom 10.12.2018

Der Hinweis der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen von nachfolgenden Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

OOWV vom 27.11.2018

Die Hinweise zu den Erschließungsarbeiten, zur Löschwasservorhaltung sowie zur Einhaltung der geltenden Richtlinien werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahme berücksichtigt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 19.11.2018

Der Hinweis über die von der Landesstraße 845 ausgehenden Emissionen wird in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

Stadtfeuerwehrverband vom 03.11.2018

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Baumaßnahme berücksichtigt werden.

PLEdoc vom 31.10.2018

Der Hinweis, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von PLEdoc verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist wird zur Kenntnis genommen.

Einwendungen der Öffentlichkeit

Bürger 1 vom 23.11.2018

Für die Umsetzung einer flächensparenden Grundstücksinanspruchnahme und kostengünstigen Erschließung wird die schulische Erweiterung in kompakter Bauweise ggf. mit einer Dreigeschossigkeit vorgesehen.

Bei den üblichen Geschosshöhen für Schulgebäude ist die bislang festgesetzte Obergrenze von 12 m (für bislang max. II Vollgeschosse) für III Vollgeschosse zu knapp bemessen, so dass eine Erhöhung der Obergrenze auf 15 m erfolgt.

Die Baugrenze hält einen Abstand von 10,0 Metern und übersteigt somit den vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstand ($1/2H: 15,0 \text{ m} / 2 = 7,5 \text{ m}$) um 2,5 m. Hinzu kommt die Hälfte der Breite der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche von 2,5 m ($1/2B: 5,0 \text{ m} / 2$). Somit wird der vorgeschriebene gesetzliche Mindestabstand sogar um 5,0 m überschritten.

Die Abstände zwischen der Baugrenze und dem nördlich vom Geltungsbereich bestehenden Wohngebäude fallen bei maximaler Ausnutzung der Baufläche mit 30 bis 40 Metern großzügig aus und stellen eine Aufenthaltsqualität in dem angrenzenden Garten sicher.

Insofern ergibt sich keine grundsätzlich unverträgliche Situation.

Zudem ist im Ursprungsbebauungsplan für das im Norden an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Flurstück 58/30 eine Gehölzstruktur von 7 m Tiefe festgesetzt, die Blickbeziehungen deutlich vermindert oder sogar unterbricht.

Die Parzelle 58/15 ist im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung soll nicht geändert werden. Eine Befahrung zu einem Schulparkplatz wird nach derzeitigen Kenntnisstand erschließungstechnisch erforderlich sein. Die geringe Breite (ca. 5 m) lässt jedoch nur eingeschränkte Verkehre zu, so dass ein Begegnungsfall Lkw-Lkw nicht möglich ist.

Der TÜV Nord erstellt ein Schallgutachten, dessen Ergebnisse bis zur Entwurfsauslegung in die Begründung eingearbeitet werden.

Die zusätzlichen Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigen Kenntnisstand beabsichtigt der Landkreis Vechta einen bepflanzten 3 m hohen Wall auf dem Flurstück 58/30 aufzuschütten. Planungsrechtlich regelungsbedürftige Aspekte für den vorliegenden Geltungsbereich lassen sich daraus nicht ableiten.

Beschlussvorschlag:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 86/I – 3. Änderung für den Bereich zwischen den Straßen „An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und Vechtaer Straße (Nordtangente)“ wird beschlossen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen