

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/205/2010

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	03.08.2010
Verfasser:	Matthias Reinkober	AZ:	6/61- Rein/Wo

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	14.10.2010	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	26.10.2010	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 139 "Mühlenkamp";

- a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen,**
b) Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 „Mühlenkamp“ konnte von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 31.05.2010 bis zum 02.07.2010 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und zur Stellungnahme übersandt.

Von der Öffentlichkeit wurden während dieser Zeit keine Stellungnahmen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 01.07.2010

zu den Umweltschützenden Belangen

Der Eingabe des Landkreises wird nicht gefolgt. Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich, da bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet der seit dem Jahre 1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 gilt. Da für diesen Plan derzeit noch die BauNVO von 1977 anzuwenden ist, kann neben dem Hauptgebäude und der Garage, die auf die GRZ von 0,4 anzurechnen sind, das gesamte übrige Grundstück (theoretisch) mit Nebenanlagen (z. B. Terrassen, Zufahrten, Geräteschuppen, etc.) vollständig versiegelt werden. Nach der heute geltenden BauNVO 1990 sind alle versiegelten Flächen in die Berechnung der GRZ einzustellen. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Neubebauung in Zukunft die Versiegelungsmöglichkeit in diesem Baugebiet begrenzt. Damit ist eine Eingriffsbilanzierung mit ggf. erforderlicher Kompensation hier nicht erforderlich.

zum Planentwurf

Entgegen der Auffassung des Landkreises wird an der Abgrenzung des Geltungsbereiches festgehalten. Die Bebauung an der "Josefstraße" kann als abgeschlossen gelten, denn die Grundstücke sind hier bereits baulich ausgenutzt. Hier liegen im Gegensatz zu den rückwärtigen Siedlungsteilen keine wesentlichen Nachverdichtungspotenziale vor, weshalb sich auch kein Handlungsbedarf im Sinne der hier verfolgten Planungsziele ergibt. Die Bedenken des Landkreises hinsichtlich der Rechtssicherheit bei der Anwendung der künftigen Satzung werden ebenfalls nicht geteilt, denn die Bebauungspläne haben unterschiedliche Bezeichnungen und die jeweilige Überplanung der Gebiete wird von der Verwaltung in den Verfahrensakten dokumentiert.

Die Nummerierung in der Bezeichnung der WA-Gebiete in den textlichen Festsetzungen wird überprüft und korrigiert.

Statt der Festsetzung "Gr.F. min. 500m²" wird nunmehr konform mit der PlanzV 90 (Nr. 15.2) die Bezeichnung F mind. 500 m² gewählt.

Entgegen der Auffassung wird kein ausgewiesener und als solcher genutzter Bolzplatz als WA überplant. Lediglich im Südwesten des Planes wird das Grundstück 577/1, das nicht als Grünfläche hergestellt und genutzt wurde, zur Klarstellung dem WA-Gebiet zugeschlagen.

Die Überschrift "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise" wird nunmehr auf "Hinweise" verkürzt.

zu den wasserwirtschaftliche Belangen

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist im Bebauungsplan festgesetzt. Sollte in Einzelfällen eine Versickerung nicht möglich sein, sind im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen vom OOWV die erforderlichen Maßnahmen, wie z.B. Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle oder eine grundstücksbezogene Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzugeben. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

zu den Hinweisen

Die angestrebte Nachverdichtung ist gewollt. Die Nachfragesituation entwickelt sich in Lohne seit Jahren in diese Richtung und wie in der Begründung dargelegt aus verschiedenen Gründen (u.a. Generationswechsel im Quartier, allgemeiner demografischer Wandel, veränderte Ansprüche an die Nutzung des Grundstückes). Mit der geregelten Nachverdichtung in bestehenden Quartieren werden außerdem Grundflächen am Siedlungsrand geschont bzw. langsamer in Anspruch genommen.

An der Kombination von Mindestgrundstücksgröße (500 m²) und der Begrenzung auf höchstens eine Wohneinheit wird festgehalten. Es ist Ziel der Stadt, dass auf (ggf. durch Teilung neu entstehenden) kleinen Grundstücken nicht eine zu hohe Bevölkerungsdichte entsteht, auch um die bestehende und nur begrenzt erweiterbare Infrastruktur nicht zu überlasten. Die Stadt ist sich bewusst, dass die heute schon bestehende Bebauung mit mehr als zwei Wohneinheiten auf kleinen Grundstücken damit auf den Bestandschutz verwiesen wird. Ebenso wird es naturgemäß unterschiedliche Baumöglichkeiten in Abhängigkeit von der jeweils zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und Lagegunst geben. Dies hält die Stadt jedoch für zumutbar.

Der Hinweis auf das südöstlich und außerhalb des Plangebietes beginnende LSG Nr. 32 "Geestrücken" wird in der Begründung berücksichtigt.

OOWV, Brake vom 15.06.2010

Entsprechend der überlassenen Pläne handelt es sich bei den angesprochenen Leitungen um Hausanschlüsse bzw. um Leitungen die innerhalb des Straßenlandes verlaufen. Eine Berücksichtigung in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist in diesen Fällen regelmäßig nicht erforderlich.

Im Übrigen betreffen die Hinweise die nachfolgenden Ebenen der Erschließungsplanung bzw. die Herstellung der Erschließungsanlagen und werden zum gegebenen Zeitpunkt soweit erforderlich beachtet.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück vom 03.06.2010

zu I. und II.:

Entsprechend der Forderung der NLStBV und wie aus dem anliegenden Planausschnitt ersichtlich wird die Baubegrenzungslinie analog zum Bebauungsplan Nr. 39 in die Planzeichnung aufgenommen. Ebenso wird das Planzeichen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in den Plan übernommen. Im Abschnitt Verkehrserschließung der Begründung werden dazu Erläuterungen mit Verweis auf die Stellungnahme der NLStBV aufgenommen.

zu III.:

Der Hinweis auf den Verkehrslärm von der L 846 wird in Plan und Begründung berücksichtigt.

zu IV.:

Den Änderungswünschen wird gefolgt. Wie üblich werden der Behörde das Abwägungsergebnis mitgeteilt und nach Abschluss des Verfahrens entsprechende Planausfertigungen übermittelt.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 30.06.2010

Wie erwartet, werden soweit erforderlich Zufahrten und Abstellflächen für die Rettungsfahrzeuge und die Löschwasserentnahmestellen (Anzahl, Größe, Art und örtliche Lage) mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt. Allerdings weist die Stadt darauf hin, dass das Gebiet bereits voll erschlossen ist und insofern wenig Abstimmungsbedarf entstehen wird.

Deutsche Telekom Netzproduktion vom 10.06.2010

Bei den angesprochenen Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse bzw. um Leitungen die innerhalb des Straßenlandes verlaufen. Eine Berücksichtigung in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist in diesen Fällen regelmäßig nicht erforderlich.

Im Übrigen betreffen die Hinweise die nachfolgenden Ebenen der Erschließungsplanung bzw. die Herstellung der Erschließungsanlagen und werden zum gegebenen Zeitpunkt soweit erforderlich beachtet.

Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH vom 26.05.2010

Entsprechend der überlassenen Pläne handelt es sich bei den angesprochenen Leitungen um Hausanschlüsse bzw. um Leitungen die innerhalb des Straßenlandes verlaufen. Eine Berücksichtigung in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist in diesen Fällen regelmäßig nicht erforderlich.

Im Übrigen betreffen die Hinweise die nachfolgenden Ebenen der Erschließungsplanung bzw. die Herstellung der Erschließungsanlagen und werden zum gegebenen Zeitpunkt soweit erforderlich beachtet.

EWE Netz GmbH vom 10.06.2010

Bei den angesprochenen Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse bzw. um Leitungen die innerhalb des Straßenlandes verlaufen. Eine Berücksichtigung in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist in diesen Fällen regelmäßig nicht erforderlich.

Im Übrigen betreffen die Hinweise die nachfolgenden Ebenen der Erschließungsplanung bzw. die Herstellung der Erschließungsanlagen und werden zum gegebenen Zeitpunkt soweit erforderlich beachtet.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 sowie der Begründung für den Bereich „Mühlenkamp“ zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

H. G. Niesel

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung