Stadt Lohne
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 6/111/2011

Federführung:	Amt 6 - Bauamt	Datum:	18.02.2011
Verfasser:	Hatem Wojta	AZ:	6/- Wo

Beratungsfolge	**Termin**	**Zuständigkeit**
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	01.03.2011	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	08.03.2011	Vorberatung
Rat	17.03.2011	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage
Bebauungsplan Nr. 12/VI - 1. Änderung für den Bereich südlich der Vogtstraße
a) Beratung der während der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12/VI – 1. Änderung für den Bereich südlich der Vogtstraße sowie die Begründung hierzu wurden der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13a Abs 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2010 zur Stellungnahme bis zum 08.12.2010 übersandt.

Zusätzlich wurde am 31.01.2011 eine Informationsveranstaltung zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes durchgeführt. Das Protokoll der Informationsveranstaltung ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Während der Beteiligung sind von der Öffentlichkeit fünf Stellungnahmen eingegangen; von Seiten der Behörden wurden vier Hinweise vorgetragen. Diese Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 01.12.2010

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12/VI getroffene Festsetzung Nr. 7 wird in der vorliegenden 1. Änderung nicht festgesetzt, da die Flächen für Stellplätze und Garagen zukünftig über einen neuen Regenwasserkanal in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

entwässert werden sollen. Bodenbeschaffenheit und Grundwasserspiegel lassen darauf schließen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Stellplatzflächen voraussichtlich nicht möglich ist. Auch die Festsetzung Nr. 9 erübrigt sich, da das planerische Ziel, die vorhandene Hecke dauerhaft zu erhalten, unmittelbar aus der Planzeichnung hervorgeht.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 02.12.2010

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 18.11.2010

Die Hinweise der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH werden zur Kenntnis genommen.

EWE NETZ GmbH vom 21.12.2010

Die Hinweise der EWE NETZ GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Bürger 1 vom 01.12.2010

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dem Vorschlag, mit den betroffenen Anliegern in einem gemeinsamen Gespräch die Ziele und Zwecke des vorliegenden Bebauungsplanes zu erörtern, wurde bereits gefolgt. Am 31.01.2011 fand hierzu eine Informationsveranstaltung im Rathaus statt.

Bürger 2 vom 03.12.2010 und vom 09.02.2011

1. Schreiben vom 03.12.2010

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgetragenen Zweifel zur Anwendung des § 13a BauGB sind unbegründet: Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die gemäß § 13a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Durch die vorliegende Änderungsplanung soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12/ VI in Teilbereichen geändert werden. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, das heißt ein Bebauungsplan für einen bereits besiedelten Bereich. Das Aufstellungsverfahren erfolgt somit ohne die Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichzeitig wird von einem Umweltbericht und von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Durch die vorhandene Bestandssituation ist bereits jetzt absehbar, dass weitere Eingriffe in Natur und Landschaft durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.

Die Bedenken zur Lage des Geltungsbereiches und zur Kartengrundlage sind für die bauleitplanerische Abwägung nicht relevant: Der Bebauungsplan Nr. 12/VI „Vogt-, Deich- und Gertrudenstraße“ ist am 28.04.2001 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan und die Begründung werden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB von der Stadt Lohne zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die zum Flächennutzungsplan vorgetragenen Zweifel sind unbegründet: Der Flächennutzungsplan ’80 stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zu den unter Ziele und Zwecke der Planung / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung vorgetragenen Bedenken ist Folgendes anzumerken: Die städtebauliche Zielsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12/VI, eine durchgehend geschlossene Bebauung entlang der Vogtstraße zu verwirklichen, besteht auch heute noch. An diesem Planungsziel soll, um einen Anschluss an den ähnlich strukturierten Geschäftsbereich der Innenstadt gewährleisten zu können, ausdrücklich festgehalten werden. Aus der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan geht deutlich hervor, dass als einzige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/VI lediglich der bereits vorhandene private Zufahrtsweg als öffentliche Straße festgesetzt werden soll. Dieser Zufahrtsweg wurde bisher über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt. Die übrigen Festsetzungen sollen nicht geändert werden. Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Bauflächen für Gebäude als Hauptanlagen vorgesehen. Es sollen lediglich Stellplätze und kleinere Garagen als Nebenanlagen, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch, zulässig sein.

Zu den unter Immissionsschutz vorgetragenen Bedenken ist anzumerken, dass durch die öffentliche Straße mit nur geringen Steigerungen des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist. Vergleiche mit ähnlich strukturierten Gebieten in Lohne zeigen, dass die Lärmimmissionen deutlich unter den zulässigen Werten liegen werden.

2. Schreiben vom 09.02.2011

Die erneut vorgetragenen Bedenken zu den Zielen und Zwecken der Planung wurden bereits im Schreiben vom 03.12.2010 thematisiert. Die übrigen Hinweise und Bedenken sind für die bauleitplanerische Abwägung nicht relevant.

Bürger 3 vom 06.12.2010

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die städtebauliche Zielsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12/VI, eine durchgehend geschlossene Bebauung entlang der Vogtstraße zu verwirklichen, besteht auch heute noch. An diesem Planungsziel soll, um einen Anschluss an den ähnlich strukturierten Geschäftsbereich der Innenstadt gewährleisten zu können, ausdrücklich festgehalten werden. Aus der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan geht deutlich hervor, dass als einzige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/VI lediglich der bereits vorhandene private Zufahrtsweg als öffentliche Straße festgesetzt werden soll. Dieser Zufahrtsweg wurde bisher über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt. Die übrigen Festsetzungen sollen nicht geändert werden. Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Bauflächen für Gebäude als Hauptanlagen vorgesehen. Es sollen lediglich Stellplätze und kleinere Garagen als Nebenanlagen, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch, zulässig sein.

Dem Vorschlag, mit den betroffenen Anliegern in einem gemeinsamen Gespräch die Ziele und Zwecke des vorliegenden Bebauungsplanes zu erörtern, wurde bereits gefolgt. Am 31.01.2011 fand hierzu eine Informationsveranstaltung im Rathaus statt.

Bürger 4 vom 07.12.2010

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die gemäß § 13a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Durch die vorliegende Änderungsplanung soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12/ VI in Teilbereichen geändert werden. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, das heißt ein Bebauungsplan für einen bereits besiedelten Bereich. Das Aufstellungsverfahren erfolgt somit ohne die Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichzeitig wird von einem Umweltbericht und von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Durch die vorhandene Bestandssituation ist bereits jetzt absehbar, dass weitere Eingriffe in Natur und Landschaft durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.

Die städtebauliche Zielsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12/VI, eine durchgehend geschlossene Bebauung entlang der Vogtstraße zu verwirklichen, besteht auch heute noch. An diesem Planungsziel soll, um einen Anschluss an den ähnlich strukturierten Geschäftsbereich der Innenstadt gewährleisten zu können, ausdrücklich festgehalten werden. Aus der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan geht deutlich hervor, dass als einzige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/VI lediglich der bereits vorhandene private Zufahrtsweg als öffentliche Straße festgesetzt werden soll. Dieser Zufahrtsweg wurde bisher über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt. Die übrigen Festsetzungen sollen nicht geändert werden. Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Bauflächen für Gebäude als Hauptanlagen vorgesehen. Es sollen lediglich Stellplätze und kleinere Garagen als Nebenanlagen, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch, zulässig sein.

Bürger 5 vom 07.12.2010

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/VI verfolgt die Stadt Lohne das städtebauliche Ziel, Freiflächen im Kernbereich der Stadt durch sinnvolle Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe zu bebauen, um damit auch zu einer Belebung der Innenstadt beizutragen. Als einzige Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12/VI soll lediglich der bereits vorhandene private Zufahrtsweg als öffentliche Straße festgesetzt werden. Dieser Zufahrtsweg wurde bisher über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt. Die übrigen Festsetzungen sollen nicht geändert werden. Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Bauflächen für Gebäude als Hauptanlagen vorgesehen. Es sollen lediglich Stellplätze und kleinere Garagen als Nebenanlagen, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch, zulässig sein.

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.

b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 12/VI – 1. Änderung für den Bereich südlich der Vogtstraße der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu.

H. G. Niesel

Anlagenverzeichnis:

- Stellungnahmen aus der Beteiligung
- Protokoll der Informationsveranstaltung
- Anwesenheitsliste zur Informationsveranstaltung