

Protokoll über die Sitzung des Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 23.05.2017
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal

Anwesend:

Bürgermeister

Herr Tobias Gerdesmeyer

Vorsitzender

Herr Walter Bokern

Ausschussmitglieder

Herr Tobias Beckhelling

Frau Manuela Deux

Vertretung für Herrn Walter Mennewisch

Herr Christian Fahling

Herr Eckhard Knospe

Herr Reinhard Mertineit

Herr Dr. Lutz Neubauer

Vertretung für Herrn Stephan Blömer

Herr Clemens-August Röchte

Vertretung für Herrn Walter Sieveke

Herr Konrad Rohe

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Thomas Schlarmann

Frau Henrike Theilen

Herr Clemens Westendorf

Herr Michael Zobel

bis TOP 5

Verwaltung

Herr Gert Kühling

Herr Bernd Kröger

Herr Franz-Josef Bornhorst

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Stephan Blömer

Herr Walter Mennewisch

Herr Walter Sieveke

Beratende Mitglieder

Herr Jürgen Göttke-Krogmann

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 20.04.2017
2. Wohnraumversorgung
Vorlage: 6/015/2017
3. Parkraumbewirtschaftung
Vorlage: 60/015/2017
4. Bebauungsplan Nr. 163 "Evers Berg/Bittgang";
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen,
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/019/2017
5. Bebauungsplan Nr. 164 für den Bereich zwischen "Keetstraße und Achtern Thun";
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen,
b) Erneute öffentliche Auslegung
Vorlage: 61/020/2017
6. Bebauungsplan Nr. 12 – 6. Änderung „Stadtmitte“;
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/022/2017
7. Bankettsanierung Bokerner Straße (von der Bakumer Straße bis zum Reiterweg);
Prüfung einer Alternativsanierung durch Rasengittersteine auf ganzer Länge
Vorlage: 66/009/2017/1
8. Mitteilungen und Anfragen
 - 8.1. Ampeln Bergweg "Grüne Welle"
 - 8.2. Fahrradstraße Brink-/Lindenstraße
 - 8.3. Bäume an der Vechtaer Straße
 - 8.4. Baumschnittarbeiten am Falkenweg
 - 8.5. Hundesportverein Brägel
 - 8.6. Tanzhaus Lohne eV: Stage 7

Vor Eintritt in die Tagesordnung wurde von der Verwaltung vorgeschlagen, die Tagesordnung um

TOP 8

Zustimmung zu Bauvorhaben;

Umbau Wohnhaus und Anbau Mehrzweckraum, Pohlwiesendamm 10

und

TOP 9

Zustimmung zu Bauvorhaben;

Umbau/Erweiterung Wohnhaus (2 Wohneinheiten) und Anbau Doppelcarport mit Geräteraum, Jägerstraße 88

zu ergänzen.

Ein Ausschussmitglied sprach sich gegen die Ergänzung aus, da die dafür erforderliche Dringlichkeit nach der Geschäftsordnung nicht gegeben sei. Die Zustimmung zu den Bauvorhaben sollte in der nächsten VA-Sitzung erfolgen.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte aus, dass eine objektive Dringlichkeit nicht gegeben sei, gleichwohl bei einstimmigem Beschluss die Tagesordnung erweitert werden könne.

Ein Ausschussmitglied teilte mit, in diesem Fall mit Nein zu stimmen.

Die Tagesordnung wurde daraufhin einstimmig mit 14 Jastimmen ohne die Ergänzung angenommen.

Öffentlich

1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 20.04.2017

Zu TOP 8

Antrag der CDU-Fraktion gem. § 56 NKomVG; Entwicklung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Lohne

Vorlage: 6/014/2017

wurde von einem Ausschussmitglied angemerkt, dass im Beschlussvorschlag lediglich Buchstabe a)

”Dem Rat eine Übersicht über bisherige Klimaschutzmaßnahmen der der Stadt Lohne zu verschaffen“

aufgeführt sei.

Es wurde darum gebeten, den Beschlussvorschlag um die

Buchstaben b) „die Rahmenbedingungen für die Antragstellung auf ein integriertes Klimaschutzkonzept (IKK) zu prüfen

und c) dem Rat eine Vorhabenbeschreibung für den Antrag auf ein integriertes Klimaschutzkonzept beim Projektträger des Bundes vorzulegen, die als weitere Diskussionsgrundlage dienen kann,

zu ergänzen.

2. Wohnraumversorgung **Vorlage: 6/015/2017**

Die Verwaltung erläuterte anhand einer Übersichtskarte, in welchen Bereichen von Lohne, Brockdorf und Kroege nach dem jetzigen Stand noch eine Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten möglich sei, sowie die möglichen Bereiche für eine Nachverdichtung und Geschosswohnungsbau. Die Übersichtskarte kann im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung auf entsprechende Anfrage, dass die seiner Zeit ausgewiesenen Flächen schneller bebaut werden als angenommen. Die Ausweisung neuer Flächen sei aufgrund der heutigen Konkurrenzsituation verschiedener Nutzungen schwieriger.

Ein Ausschussmitglied wies im Hinblick auf den Flächenverbrauch auf die grundsätzliche Zielsetzung bei der Ausweisung von Bauflächen hin.

zur Kenntnis genommen

3. Parkraumbewirtschaftung **Vorlage: 60/015/2017**

Die Verwaltung erläuterte, dass in Lohne zum 01.01.1997 auf der Grundlage des vom Büro PGT (Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Theine), Hannover, erstellten Parkraumkonzeptes eine Parkraumbewirtschaftung in Form einer Parkscheibenregelung für die Parkplätze in der Innenstadt eingeführt wurde. Beschlossen wurde seiner Zeit auch, im Einzelfall zu prüfen, ob eine finanzielle Bewirtschaftung erfolgen soll. Bislang wurde von einer finanziellen Parkraumbewirtschaftung abgesehen. Insbesondere in den Bereichen Krankenhaus und Schulzentrum könnte zusätzlicher Parkraum geschaffen werden.

In der Aussprache wurde von einem Ausschussmitglied darauf hingewiesen, dass insgesamt in Lohne genügend Parkplätze vorhanden seien. Im Bereich Schulzentrum und Krankenhaus sei es jedoch erforderlich, zusätzliche Parkplätze, z. B. durch eine Aufstockung, zu schaffen. Für diese könnte dann eine Gebühr erhoben werden.

Ein Sprecher der SPD-Fraktion befürwortete eine Parkraumbewirtschaftung und wies in diesem Zusammenhang auf einen entsprechenden Antrag der SPD-Fraktion aus dem Jahr 2014 hin.

Ein Ausschussmitglied sprach sich ebenfalls für eine Parkraumbewirtschaftung ein. Ziel sollte es dabei auch sein, den Flächenverbrauch zur Schaffung von Parkplätzen zu reduzieren.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte aus, dass über die Einführung eines Parkraumbewirtschaftungskonzeptes und die Erhebung von Gebühren im Grundsatz (ggfs. mit Einschaltung eines Fachbüros) abgestimmt werden sollte.

Im den Bereichen Krankenhaus und Achtern Thun sei zu prüfen, wie zusätzlicher Parkraum geschaffen werden könnte.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Parkraumbewirtschaftungskonzept mit Gebührenerhebung (ggfs. unter Einschaltung eines Fachbüros) zu erarbeiten.

mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen: 5, Nein-Stimmen: 9

Ausschussmitglied Dr. Neubauer stimmte bei der nachfolgenden Abstimmung mit Nein und bat, dies im Protokoll zu vermerken.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, wie in den Bereichen Krankenhaus und Achtern Thun zusätzlicher Parkraum (z. B. durch eine Aufstockung) geschaffen werden kann.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 13 , Nein-Stimmen: 1

- | | |
|----|---|
| 4. | Bebauungsplan Nr. 163 "Evers Berg/Bittgang";
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen,
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/019/2017 |
|----|---|

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163 „Evers Berg/ Bittgang“ vom 25.02.2017 bis zum 08.04.2017 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt war.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 07.04.2017

Dem Hinweis des Landkreises Vechta, die Zulässigkeit von Staffelgeschossen nicht durch die Örtlichen Bauvorschriften zu regeln, wird gefolgt. Dementsprechend ist die Zulässigkeit von Staffelgeschossen nicht mehr Bestandteil der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 1.

Freiwillige Feuerwehr der Stadt Lohne vom 28.02.201

Der Hinweis der Freiwilligen Feuerwehr wird zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

OOWV vom 20.03.2017

Die Hinweise vom OOWV werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Ausschussmitglied Sandmann-Surmann war bei der nachfolgenden Beschlussempfehlung nicht anwesend.

Beschlussempfehlung

- 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. 163 „Evers Berg/ Bittgang“ sowie die Begründung hierzu werden als Satzung beschlossen.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

- | | |
|-----------|---|
| 5. | Bebauungsplan Nr. 164 für den Bereich zwischen "Keetstraße und Achtern Thun";
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen,
b) Erneute öffentliche Auslegung
Vorlage: 61/020/2017 |
|-----------|---|

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 für den Bereich „Keetstraße und Achtern Thun“ sowie die Begründung vom 25.02.2017 bis zum 08.04.2017 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt waren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anlage beigelegt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 07.04.2017

Die Gemeinden können gem. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen.

Folgender Passus wird in die Begründung aufgenommen: „Wie bereits in Kapitel 3.5 erläutert handelt es sich bei der Keetstraße um einen beengten Straßenraum, in dem sich aufgrund der immer höheren und engeren Bebauung die Belichtungsverhältnisse verschlechtern haben. Durch die Verwendung von Klarglas wird einer weiteren Verschlechterung entgegengewirkt und die Offenheit der Lohner Innenstadt nicht eingeschränkt. Auch der Ausschluss von jeglicher Werbung im Passagenbauwerk sichert eine offene und lichtdurchlässige Gestaltung.“

Bis zu einer Höhe von 0,8 m sind die Seitenwände blickdicht zu gestalten, um einer offensichtlich möglichen Beeinträchtigung der Kunden des Einzelhandelsbetriebes entgegenzuwirken und sie in ihrer Privatsphäre zu schützen.

IHK Oldenburg vom 10.04.2017

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne. Der hier rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 /II setzt für den Planbereich bereits

uneingeschränkte Kerngebiete mit einer zweigeschossigen Bebauung, Gebäudehöhen zwischen 11,50 m und 12,25 m und Traufhöhen zwischen 7,00 m und 7,25 m fest. Die im aktuellen Planentwurf erhöht festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (Dreigeschossigkeit mit einer Gebäudehöhe von 15 m und einer Traufhöhe von 9,50 m) können eine im Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche Lohnes lediglich marginale Vergrößerung der Verkaufsfläche für Textilien bewirken, zumal es sich um eine sehr kleine Plangebietsfläche (Kerngebiet 1.955 m²) handelt.

Aus diesem Grund hält die Stadt Lohne eine raumordnerische Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanes für nicht erforderlich.

OOWV vom 20.03.2017

Die Hinweise werden falls erforderlich im Zuge von Ausbauplanungen berücksichtigt. Die Schutzbestimmungen können sichergestellt werden.

Da der öffentliche Straßenraum auch weiterhin erhalten bleibt und somit für Leitungen zur Verfügung steht, ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nicht erforderlich.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 28.02.2017

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich berücksichtigt.

EWE Netz GmbH vom 02.03.2017

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von Baumaßnahmen berücksichtigt.

DB AG vom 28.02.2017

Aufgrund der Entfernung von mindestens 360 m zur Bahntrasse sowie aufgrund der Abschirmung durch die Gebäude entlang der Keetstraße, werden Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb als nicht erforderlich erachtet.

Bürger 1 vom 04.03.2017

Gebäudehöhe / Geschossigkeit

Dem Hinweis wird entsprochen. Im weiteren Planverfahren werden eine Dreigeschossigkeit sowie eine Grundflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Damit ist eine noch bessere Ausnutzbarkeit dieses Innenstadtbereiches möglich.

Nach § 2 der textlichen Festsetzungen darf die festgesetzte Traufhöhe von 9,5 m unter bestimmten Voraussetzungen um 3 m überschritten werden und damit eine Höhe von 12,5 m erreichen. Diese Höhe sowie die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich am Entwurf des Einwenders vom 28.07.2016 und ermöglichen damit das geplante Vorhaben. Eine weitere Erhöhung ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertreten.

Höhe Keetstraße

Die Stadt Lohne ist nicht bestrebt den Straßenraum der Keetstraße abzusenken, da dieses mit erheblichem (finanziellen) Aufwand verbunden wäre (Leitungen etc.).

Höhe Passagenbauwerk

Die Keetstraße bildet zusammen mit der Marktstraße im östlichen Bereich (Kreuzung Marktstraße / Lindenstraße / Brinkstraße) und der Marktstraße im südwestlichen Bereich (Kreuzung Marktstraße / Vogtstraße / Deichstraße) eine der drei Zufahrten der Innenstadt und ist damit auch wichtiger Zugang für Rettungskräfte (u. a. Feuerwehr) bei einem Einsatz. Besonders bei Veranstaltungen wie bspw. dem Stadtfest ist bei einer Nicht-Durchfahrbarkeit der Keetstraße mit starken Einschränkungen zu rechnen, da die beiden übrigen Zufahrten dauerhaft freigehalten werden müssten, womit bspw. eine Bühne vor dem Haus Uptmoor nicht mehr möglich wäre. Bei einer lichten Höhe von 4,15 m werden Rettungseinsätze durch das Passagenbauwerk nicht behindert. Dadurch können alle Fahrzeuge der Feuerwehr im Gegensatz zu einer Bebauung mit einer lichten Höhe von 3,5 m (Fahrzeughöhe bis zu 3,58 ohne Antennen bei der Feuerwehr Lohne) die Keetstraße weiterhin passieren. Eine Vorgabe von 3,5 m als Durchfahrtshöhe entspricht nicht der Niedersächsischen Bauordnung. Diese trifft keinerlei Aussagen dazu. Die Keetstraße ist dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Damit

sie ihre Funktion erfüllen kann, müssen die Voraussetzungen für eine uneingeschränkte Nutzung gegeben sein. Nach der Straßenverkehrszulassungsordnung dürfen Fahrzeuge eine Höhe von 4 m haben. Von daher muss auch sichergestellt sein, dass solche Fahrzeuge die Straße benutzen können. Bei einer Durchfahrtshöhe von 3,50 m ist dies nicht mehr der Fall. (Anmerkung: Die Benutzung der Straße darf vorübergehend eingeschränkt werden. Eine Begrenzung der Durchfahrtshöhe auf 3,50 m durch ein Bauwerk wäre nicht mehr vorübergehend).

Eine maximale Höhe von 9 m und damit einer Höhe von 4,85 m für das Passagenbauwerk ist vollkommen ausreichend für die notwendige Raumhöhe einer Passage für Fußgänger. Eine weitere Erhöhung ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Sie würde das Passagenbauwerk massiver wirken lassen, die Belichtungssituation und den offenen Charakter der Innenstadt weiter einschränken.

Fahrstuhl

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Über die Errichtung eines Fahrstuhls mit einer Grundfläche von ca. 3,0 m x 2,50 m am Gebäude Keetstraße 3 ist zu beraten und zu beschließen. Dabei ist zu bedenken, dass dadurch die Fahrbahn auf Dauer eingengt wird. Dies bedingt auch eine Teileinziehung der Straße, wobei die straßenrechtlichen Auswirkungen möglicherweise zu vertreten sind.

Sollten in dem Bereich des angedachten Fahrstuhls Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, wäre der Vorhabenträger verpflichtet, die Kosten der Umlegung zu tragen.

Die Verringerung des Straßenquerschnitts der Keetstraße durch den Fahrstuhl hätte neben den straßenrechtlichen auch eine städtebauliche Dimension. Die in dem Bereich ca. 7 m breite Keetstraße würde seitlich auf 4,50 m eingengt und in der Höhe auf ca. 4,15 m reduziert.

Diese fast quadratische Öffnung der Straße würde städtebaulich wenig einladend wirken.

Grundfläche Passagenbauwerk

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird die maximale Grundfläche des Passagenbauwerks von 30 m² auf 42 m² erhöht und damit dem Wunsch des Investors entsprochen.

Höhe Lammers Bestand

Der VEP II setzt eine maximale Firsthöhe von 13,50 m fest und überplant damit den Bebauungsplan Nr. 12/I. Die Höhenangabe wird in der Begründung angepasst.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sorgen dafür, dass sich Vorhaben in die bereits bestehende Bebauung einfügen und das Ortsbild nicht verschlechtern. Ein Passagenbauwerk stellt eine große Veränderung des Erscheinungsbildes des Straßenraumes dar und ist deshalb so verträglich wie möglich zu gestalten. Die Festsetzung der Materialien (Klarglas sowie Stein, Metall, Milchglas, Verbundwerkstoffe in einer Höhe von 0,8 m) sorgt dafür, dass das Bauwerk nicht zu massiv in Erscheinung tritt und dass die Kunden nicht in ihrer Privatsphäre eingeschränkt werden. Werbung jeglicher Art ist ausgeschlossen, da Tendenzen, die zu immer größeren und auffallenden Anlagen führen, problematisch sind. Da die Überbauung ausschließlich als Passage genutzt werden darf und keine Verkaufsfläche darstellt und da die Offenheit und Belichtungssituation der Keetstraße nicht verschlechtert werden sollen, wird jegliche straßenseitig einsehbare Werbung ausgeschlossen. Weitere gestalterische Einschränkungen werden nicht getroffen. Es wird somit ein ausreichender Gestaltungsspielraum ermöglicht.

Bürger 1 vom 07.03.2017

Zu 1) Siehe Abwägung zu Bürger 1 *Grundfläche Passagenbauwerk* vom 04.03.2017.

Zu 2) Siehe Abwägung zu Bürger 1 *Gebäudehöhe / Geschossigkeit* vom 04.03.2017.

Zu 3) Siehe Abwägung zu Bürger 1 *Fahrstuhl* vom 04.03.2017.

Zu 4) Kenntnisnahme

Zu 5) Kenntnisnahme

Zu 6) Siehe Abwägung zu Bürger 1 *Höhe Passagenbauwerk* vom 04.03.2017.

Bürger 1 vom 30.03.2017

Siehe Abwägung zu Bürger 1 *Höhe Passagenbauwerk* vom 04.03.2017.

In der Aussprache wandten sich verschiedene Ausschussmitglieder gegen die Errichtung eines Fahrstuhles im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Verschiedene Ausschussmitglieder verwiesen auf die seiner Zeit geführte Diskussion über die Durchfahrthöhe des Passagenbauwerkes.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte aus, dass mit dem Bauherrn intensive Gespräche geführt wurden, in denen den Wünschen des Bauherrn, soweit städtebaulich vertretbar, entgegengekommen wurde.

Beschlussvorschlag:

Der Errichtung eines Fahrstuhles am Gebäude Keetstraße 3 im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird zugestimmt.

mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen: 2, Nein-Stimmen: 12

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. 164 für den Bereich zwischen „Keetstraße und Achtern Thun“ sowie die Begründung hierzu werden erneut öffentlich ausgelegt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 12 , Nein-Stimmen: 1 , Enthaltungen: 1

- | | |
|-----------|--|
| 6. | Bebauungsplan Nr. 12 – 6. Änderung „Stadtmitte“;
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/022/2017 |
|-----------|--|

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 – 6. Änderung für den Bereich „Stadtmitte“ vom 11.03.2017 bis zum 22.04.2017 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt war.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anlage beigelegt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 20.04.2017

Zum Städtebau:

Die Gemeinden können durch Örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Dazu gehören insbesondere Anforderungen an die Gebäude- und Geschosshöhe, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie an die Dachneigung. Diese Regelung soll im vorliegenden Bebauungsplan zur Anwendung kommen. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften liegt daher nicht vor.

Die Auffassung, die Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 zur Fassadengestaltung diene keinem öffentlichen Interesse, wird nicht geteilt. Der Schutz der Privatsphäre stellt einen Beitrag zu gesunden Wohnverhältnissen dar und wirkt einer möglichen negativen Beeinträchtigung zukünftiger Wohnnutzungen entgegen. Eine entsprechende Ausführung wird in der Begründung der örtlichen Bauvorschriften ergänzt: *„...ein ausreichender Schutz der Wohnnutzung erreicht wird, was einen Beitrag zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse darstellt.“*

Darüber hinaus trägt die Festsetzung zur Vereinheitlichung des örtlich vorherrschenden Straßenbildes bei. Die Wohnnutzungen des nahen Umfeldes zeichnen sich nicht durch Bodentiefe und z.T. transparente Fensterfronten aus, die eher den Geschäftsgebäuden des südlich angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches zuzuordnen sind. So soll die Bebauungsstruktur mit Wohnsiedlungscharakter in dem Plangebiet auch zukünftig fortgeführt werden.

Demzufolge wird der Anregung, die Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 zu streichen, nicht gefolgt.

Zum Planentwurf:

Der Anregung, in der Planzeichenerklärung für ein „abzubrechendes Gebäude“ auf ein Planzeichen zu verzichten, wird gefolgt. Der Abbruch des Gebäudes wird lediglich als Hinweis in die Planzeichnung mitaufgenommen.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 21.04.2017

Die Ausführungen zur Verortung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) werden zur Kenntnis genommen.

Unabhängig von der konkreten Abgrenzung des ZVB besteht eine unmittelbare räumliche Nachbarschaft des Plangebiets zu den zentralen Versorgungseinrichtungen. Eine unmittelbare Verknüpfung zum Zentrum liegt auch fußläufig vor, sodass klassische Ergänzungsfunktionen an dieser Stelle sinnvoll erscheinen. Zudem grenzt eine zentrale Stellplatzanlage, die für die Erreichbarkeit des Zentralen Versorgungsbereiches von Bedeutung ist, direkt an den Geltungsbereich an, sodass ein Verbundeffekt entsteht.

Folglich wird eine Planänderung für nicht erforderlich erachtet.

Haupt-, Schul- und Kulturabteilung Stadt Lohne vom 04.06.2017

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Falle der Verlagerung des Busbahnhofs an einen anderen Standort berücksichtigt.

Derzeit bestehen jedoch keine Planungen zur Verlegung des Busbahnhofs. Diese Option wird lediglich für die zukünftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich offen gehalten.

OOWV vom 21.03.2017

Die Hinweise auf bestehende Versorgungseinrichtungen, den geringen Versorgungsdruck, die Löschwasserbereitstellung sowie Regelungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Unabhängig von den Regelungen dieses Bebauungsplanes werden zukünftige Erwerber städtischer Grundstücke über die Sachverhalte informiert.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden für die Versorgungsleitungen nicht vorgesehen, da i.d.R. die Leitungen unter den Erschließungsstraßen verlegt werden.

Die Notwendigkeit einer Löschwasserversorgung über Zisternen wird mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt, damit zukünftig im Plangebiet eine hinreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann.

EWE Netz GmbH vom 14.03.2017

Die Hinweise zu Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen.

CMS für Bürger 1 vom 19.04.2017

Zu 1.:

Ziel der beabsichtigten Planänderung ist es nicht, Planungsrecht für ein bestimmtes Vorhaben oder eine festgelegte Nutzergruppe zu ermöglichen, sondern den abgegrenzten Geltungsbereich hinsichtlich seiner Nutzungsmöglichkeiten entsprechend seiner stadträumlichen Lage zu modifizieren. Neben einer Erweiterung des Spektrums möglicher Nutzungen ist auch eine Intensivierung des Maßes der Ausnutzung als Angebot an die Grundstückseigentümer vorgesehen. Die gewählte Festsetzung eines „Mischgebietes“ erlaubt das Wohnen sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Anteil der jeweiligen Nutzungsart kann planerisch gesteuert werden. Insgesamt werden keine Nutzungen zugelassen, die eine Attraktivitätsminderung bewirken.

Zu 2.:

Die „Umwidmung“ des Gebietes erfolgt primär unter dem Gesichtspunkt der Innenentwicklung und eröffnet gegenüber den bisherigen Festsetzungen erweiterte Spielräume. Diese können sowohl durch den Einwander als auch durch andere Grundstückseigentümer wahrgenommen werden. Die mit einer Intensivierung der Nutzungen zu erwartenden Auswirkungen sind unter Wahrung bauordnungsrechtlicher und sonstiger rechtlicher Anforderungen verträglich zu gestalten.

Zu 3.:

Wie bereits ausgeführt, soll eine städtebauliche Verdichtung ermöglicht werden. Dies ist in der Regel mit einer Annäherung von Baukörpern aneinander und einer Reduzierung von Freiräumen zwischen Gebäuden verbunden. In Innenstadtlagen sind zudem auch höhere und längere Baukörper regelmäßig anzutreffen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine moderate Nachverdichtung, die sich den Ausnutzungsmöglichkeiten der südlich angrenzenden „Kerngebiete“ (GRZ 0,6, GFZ 1,6, III, g) annähert. Die Geschossigkeit wird um ein Vollgeschoss erhöht. Die Firsthöhe welche in den umliegenden Baugebieten (und auch im jetzigen Plan) gar nicht begrenzt ist, stellt eine absolute Obergrenze dar. Die abweichende Bauweise soll – wie korrekt dargelegt – Baukörper von mehr als 50m Gesamtlänge ermöglichen. Dies soll ergänzend zu den Ausführungen in der Begründung klarstellend auch noch in der Planzeichnung ergänzt werden. Eine geschlossene Bebauung, die eine Grenzständigkeit der Baukörper erforderte, ist nämlich nicht geplant, sodass Abstände zwischen den Gebäuden verbleiben.

Größe und Zuschnitt des Grundstückes des Einwenders erlauben einerseits ebenfalls eine baulich intensivere (Neu-)Nutzung und andererseits auch eine angemessene Weiterausübung der bisherigen Nutzung in verträglicher Art. Die privaten Belange werden hier keineswegs in unverträglicher Form beschränkt. Darüber hinaus besteht kein Rechtsanspruch auf einen freien Blick oder der Freihaltung von angrenzender Bebauung.

Zu 4.:

Unabhängig davon, dass es sich um eine Angebotsplanung handelt und die Nutzung der Grundstücke keineswegs feststeht, wäre auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ ein Hotelbetrieb ausnahmsweise zulässig. Diesbezüglich könnten somit auch derzeit ggf. gleichartige Auswirkungen entstehen. Die konkrete Verträglichkeit der jeweiligen gewerblichen Nutzung müsste im Anlagengenehmigungsverfahren zudem nachgewiesen werden. Somit sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu befürchten.

Die Art des gewählten Planverfahrens (gem. §13a BauGB) ermöglicht den Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung. Der Gesetzgeber hat dieses Verfahren zur Nachverdichtung besiedelter Bereiche eingeführt und Kriterien festgelegt, unter denen ein solches Verfahren zulässig ist. Da die Planungsrahmenbedingungen diesen Kriterien entsprechen, ist das Verfahren nach §13a BauGB zulässig.

Zu 5.:

In der Begründung des Bebauungsplans wird nicht ausgeführt, dass dessen Änderung zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen wird. Es wird dagegen ausgesagt, dass die „Verkehrsbewegungen durch Pkw im Umfeld evtl. zunehmen“ werden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die anzunehmenden Belastungen für den Prognosehorizont 2030 ermittelt und die erforderlichen Schutzmaßnahmen passiver Art berechnet wurden. Mit Durchführung der passiven Schutzmaßnahmen, die spätestens im Rahmen von bauordnungsrechtlich wirksamen Änderungen am Bestand durchzuführen sind, sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine erheblichen Belastungen bezüglich des Verkehrslärms zu erwarten.

Darüber hinaus macht die Lage des Plangebiets, am Rande des Innenstadtkerns, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen unvermeidbar.

Zu 6.-8.:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Insgesamt entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 12- 6. Änderung für den Eigentümer des Grundstückes Falkenbergstraße 11 (Flurstück 46) keine gravierenden Nachteile. D.h. die privaten Belange werden keinesfalls in unverträglicher Form beschränkt. Der Eigentümer erhält vielmehr eine Sicherheit, indem z.B. die Oberkante von baulichen Anlagen auf 14 m begrenzt wird. Nach dem alten Bebauungsplan könnten die umgebenen Gebäude durchaus höher gebaut werden. Darüber hinaus sind erhebliche Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen nicht zu befürchten. Gewerbliche Nutzungen sind nach rechtlichen Vorgaben verträglich zu gestalten und werden dahingehend geprüft.

Zudem kann der Eigentümer selbst von dem neuen Baurecht profitieren, das ihm eine baulich intensivere (Neu-)Nutzung sowie ein erweitertes Spektrum möglicher Nutzungen auf seinem Grundstück ermöglicht.

Demzufolge liegen keine Sachverhalte vor, die eine Planänderung erforderlich machten.

Die Verwaltung erläuterte, dass hinsichtlich der Einwendungen eines Bürgers mit diesem und dem Investor Gespräche stattgefunden haben mit dem Ergebnis, dass eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Einwender und dem Investor geschlossen werden soll. Diese Vereinbarung soll bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat vorliegen.

Die Verwaltung teilte auf entsprechende Anfrage mit, dass eine Verlegung des ZOB z. Zt. nicht geplant sei.

Beschlussempfehlung:

- 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. 12 – 6. Änderung für den Bereich „Stadtmitte“ sowie die Begründung hierzu werden als Satzung beschlossen.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

**7. Bankettsanierung Bokerner Straße (von der Bakumer Straße bis zum Reiterweg);
Prüfung einer Alternativsanierung durch Rasengittersteine auf ganzer Länge
Vorlage: 66/009/2017/1**

Die Verwaltung erläuterte, dass in der Bauausschusssitzung am 20.04.2017 beschlossen wurde, alternativ zu der vorgeschlagenen Einengung der Fahrbahn auf 5 m durch Kunststoffpoller zur Geschwindigkeitsreduzierung und Schonung der seitlichen aufgearbeiteten Schotterbermen, die Kosten für eine Befestigung der seitlichen Bermen mit Rasengittersteinen (analog der Seitenstreifen an der Kreisstraße K264 Krimpenforter Straße) zu ermitteln.

Die geschätzten Kosten für die Bokerner Straße (Grundlage: Auftrag Krimpenforter Straße) für die beidseitige Verlegung von Rasengittersteinen mit je 0,45 m Breite betragen ca. 140.000,-- €.

Zu bedenken ist jedoch, dass

- durch einen solchen Ausbau der Bermen ohne gleichzeitiger Einengung des Straßenraumes die Geschwindigkeit der Fahrzeuge möglicherweise nicht gesenkt, sondern eher erhöht wird.
- die Staubproblematik nur geringfügig verbessert wird, da neben den 45 cm breiten Gittersteinen noch ein 30 cm breiter Schotterstreifen erforderlich ist. Dieser wird bei Gegenverkehr in Verbindung mit einer erhöhten Geschwindigkeit überfahren und führt unter Umständen zu den gleichen Problemen (Staub, Schlaglöcher) wie vorher.
- durch das Überfahren der Gittersteine bei höherer Geschwindigkeit ein lautes Überfahrungsgeräusch entsteht. Dies wird vermutlich zu Beschwerden bei den Anliegern führen.

Eine breitere Ausführung der Rasengittersteine auf ca. 70 cm würde ca. 210.000,- € kosten. Das Staub- und Schlaglochproblem wird mit einer solchen Lösung vermutlich nicht mehr auftreten. Die Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer wird jedoch noch höher. Die erhöhte Lärmbelastung wird ebenfalls noch vorhanden sein.

In der Aussprache sprachen sich verschiedene Ausschussmitglieder auch aufgrund der hohen Kosten gegen eine Befestigung der seitlichen Bermen mit Rasengittersteinen aus. Aufgrund der Verkehrsbelastung sei zudem nicht damit zu rechnen, dass eingesäter Rasen anwächst.

Beschlussvorschlag:

Die Bankettsanierung der Bokerner Straße (von Bakumer Straße bis zum Reiterweg) soll alternativ mit Rasengittersteinen erfolgen:

mehrheitlich abgelehnt
Jastimmen: 1, Neinstimmen: 11, Enthaltungen: 1

Beschlussvorschlag:

Die Bankettsanierung der Bokerner Straße soll durch Aufarbeiten des Schotter, Einengung der Fahrbahn mit Pollern zur Geschwindigkeitsreduzierung auf 5 m und die Herstellung von Ausweichbuchten für den landwirtschaftlichen Verkehr erfolgen. Im Bereich der Ausweichbuchten werden Rasengittersteine verlegt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 12 , Nein-Stimmen: 1

8. Mitteilungen und Anfragen

8.1. Ampeln Bergweg "Grüne Welle"

Vor einiger Zeit wurde angeregt, zu prüfen, ob die Ampeln auf dem Bergweg als „Grüne Welle“ geschaltet werden könne.

Die Verwaltung teilte dazu mit, dass die Ampeln von der Fa. SILA-Service gewartet werden. Die Ampeln wurden vor kurzem erneuert und sind voll verkehrsabhängig gesteuert, d. h. die Freigabe der Fahrspuren für die Kraftfahrzeuge erfolgt automatisch nur bei Bedarf. Nach Auskunft der Fa. SILA-Service sein eine „Grüne Welle“ Schaltung nur sinnvoll, wenn die Ampeln nicht weiter als 200 Meter voneinander entfernt seien. Die Ampeln (Bergweg/Landwehrstraße und Bergweg/Brägeler Straße) sind jedoch ca. 900 Meter voneinander entfernt. Des Weiteren wäre die vorhandene Fußgängerbedarfsampel (Höhe Amasyaspor) schalttechnisch zu berücksichtigen. Nach Auffassung der Fa. SILA-Service würde eine „Grüne Welle“ Schaltung allein schon aufgrund der großen Entfernung der Ampeln nicht zu einer Verbesserung des Verkehrsablaufes führen. Zudem würde die verkehrsabhängige Steuerung verloren gehen.

8.2. Fahrradstraße Brink-/Lindenstraße

Ein Ausschussmitglied merkte an, dass die Fahrradstraße als solche von den Verkehrsteilnehmern nicht wahrgenommen werde und regte zusätzliche Maßnahmen an.

Die Verwaltung teilte dazu mit, dass noch entsprechende Hinweistransparente angebracht werden sollen und in der Presse nochmals auf die Fahrradstraße hingewiesen werden soll.

Bürgermeister Gerdesmeyer wies auf die Eingewöhnungsphase bei verkehrlichen Änderungen hin und regte an, größere Piktogramme „Fahrradstraße“ auf die Fahrbahn zu markieren.

8.3. Bäume an der Vechtaer Straße

Ein Ausschussmitglied erkundigte sich nach dem Stand in dieser Sache und regte an, die Bäume zu beschneiden/pflegen.

Die Verwaltung teilte mit, dass dazu von der Verwaltung im Ministerium in Hannover angefragt wurde aber noch keine neuen Informationen mitgeteilt wurden.

8.4. Baumschnittarbeiten am Falkenweg

Ein Ausschussmitglied wies auf durchgeführte Baumschnittarbeiten am Falkenweg durch den Bauhof hin.

8.5. Hundesportverein Brägel

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass noch kein neuer Standort gefunden wurde und mit dem Verein weiter Gespräche geführt werden.

Bürgermeister Gerdesmeyer teilte mit, dass die Nutzung am jetzigen Standort Ende 2017 aufgehoben werde.

8.6. Tanzhaus Lohne eV: Stage 7

Auf entsprechende Anfrage teilte die Verwaltung mit, dass aufgrund eines Lärmgutachtens zu prüfen sei, ob der geplante Standort in der Innenstadt realisiert werden könne.

Tobias Gerdesmeyer
Bürgermeister

Walter Bokern
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer