

Entscheidungsvorschläge zu abwägungsrelevanten Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren

Bezeichnung der Maßnahme: **Bebauungsplan Nr. 7 Bokel „Zwischen neuer B 70 und Friederikenstraße“, 2. Änderung gemäß § 13 a BauGB mit baugestalterischen Festsetzungen**

Verfahrensgang: **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Auslegung vom 01.11. bis einschließlich 15.11.2016)**

Behörde und Datum des Schreibens	Entscheidungsvorschlag
<p>1. <u>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 02.11.2016</u></p> <p>Sofern in den anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, macht das LGLN darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	

<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, wird um eine entsprechende schriftliche Auftragserteilung gebeten.</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbereich vorliegt.</p>	<p>Im Planbereich wird ein bereits überplanter und bebauter Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Aus diesem Grund wird von einer weiteren Kampfmittelrecherche abgesehen. Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.</p>
<p>2. <u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, 53123 Bonn</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 02.11.2016</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Einwände gegen die Festsetzung der planungsrechtlichen Voraussetzung Mischgebiet, solange bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund – nicht überschreiten. Bis zu dieser Höhe kann auf eine weitere Beteiligung verzichtet werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, wird darum gebeten, in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Planunterlage ergänzt.</p>

3. **Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Nord Rs PT112,
Hannoversche Straße, 49084 Osnabrück**

Stellungnahme vom 11.11.2016

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegeversicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Planung wird seitens der Telekom wie folgt Stellung genommen:

Die Telekom macht keine weiteren Bedenken oder Anregungen geltend. Bei der Bauausführung sei darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Es wäre deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Änderungen an den Hausanschlussleitungen können bei der Bauherrenhotline, Tel. 0800 3301 903, beauftragt werden. Bei Planungsänderungen ist die Telekom erneut zu beteiligen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung der Planung beachtet.

4. **EWE NETZ, GmbH, Postfach 25 01, 26015 Oldenburg**

Stellungnahme vom 09.11.2016

Im Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH Versorgungsanlagen. Es wird gebeten, sich über die genaue Art und Lage der Anlagen im Rahmen einer Planauskunft zu informieren. Diese ist abrufbar über die Internetadresse der EWE.

Es wird gebeten, die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen der Anlagen der EWE NETZ GmbH, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung beachtet.

5. **Landkreis Emsland, Fachbereich Hochbau, Postfach 15 62, 49705 Meppen**

Stellungnahme vom 14.11.2016

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Naturschutz- und Forsten

Die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege werden entsprechend den rechtlichen Vorgaben berücksichtigt und behandelt.

Das Plangebiet wird nahezu vollständig von mehreren Gebäuden und versiegelten Freiflächen eingenommen. Der Versiegelungsgrad ist daher als zu hoch zu bezeichnen. Lediglich auf dem Baugrundstück Moorstraße 3 (Flurstücke 18/28, 18/29) sind Gehölzstrukturen und offene Grundflächen zu erkennen. Insbesondere das Flurstück 18/29 zeichnet sich im rückwärtigen Bereich durch einen größeren Altbaumbestand aus. Die Altbaumbestände setzen sich sowohl nach Norden (Flurstück 12/1) als parkähnliche Struktur als auch nach Südosten als lineare Strukturen fort. Die Altbaumbestände sind stadtoökologisch und naturschutzfachlich als hochwertig zu betrachten, da sie als Regulatoren des Kleinklimas, als Staubfilter, als Speicher von Stickoxiden und als Lebensraum zahlreicher Tierarten eine bedeutende Funktion erfüllen. Darüber hinaus können sie Lebens- und Brutstätten streng oder besonders geschützter Arten beherbergen, sodass ihnen auch bezüglich des Artenschutzes eine herausragende Bedeutung zukommt.

Die Altbaumbestände gilt es, in jedem Fall zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Forderung auf Sicherung, Schutz und dauerhaften Erhalt der Altbaumbestände bezieht sich auch auf die Altbaumbestände und Grünstrukturen außerhalb des Plangebietes.

Straßenbau

Hinweis: Von der in Dammlage verlaufenden Kreisstraße 158 können Emissionen ausgehen.

Im Zuge des Bauantrages ist nachzuweisen, dass der zulässige Grad an Versiegelung eingehalten wird. Ggf. sind wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden. Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 18/29 befindet sich ein Baum, der unter den Schutz der Baumschutzsatzung fällt. Dieser Baum steht auf einer Abwasserleitung und muss entfernt werden, damit die Leitung nicht beschädigt wird. Für den Baum werden Ersatzbäume gepflanzt. Der Baumbestand auf dem Flurstück 12/1 ist durch die Planung nicht betroffen.

Wie oben beschrieben, befindet sich innerhalb des Plangebietes ein geschützter Altbaum, der aufgrund seiner Lage auf einer Abwasserleitung nicht erhalten werden kann. Die Bäume außerhalb des Plangebietes sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Zuge der Lärmaktionsplanung 2012 vom Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim erstellten Lärmkarten dokumentieren für den Änderungsbereich keinen kritischen Bereich in Bezug auf den Verkehrslärm ausgehend von der K 158.

Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Wasserwirtschaft

Die vorgesehene Grundflächenzahl bedeutet gegenüber den Planunterlagen der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 02.08.1994 eine Erhöhung der Abflussmengen sowie eine Änderung der Flächennutzung im Einzugsgebiet. Beim Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, ist daher eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Abwassers aus dem betroffenen Regenkanal in ein Gewässer zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erfordernisse der Wasserwirtschaft Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes und die Flächenverfügbarkeit haben können.

Bezogen auf die Wasserwirtschaft wird eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde herbeigeführt.

Verfahrensgang: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 (Auslegung vom 01.11. bis einschließlich 15.11.2016)

<u>Einwanderheber und Datum des Schreibens</u>	Entscheidungsvorschlag
<p>1. <u>Eigentümer Moorstraße 5, 26871 Papenburg</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 16.11.2016</u></p> <p>Seitens der Einwandererheber wird vorab angemerkt, dass sie als Eigentümer eines der direkt betroffenen Grundstücke nicht von der Bekanntmachung des Bebauungsplanes informiert wurden. Ebenso wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Legende zur Erläuterung der Planzeichen im Entwurf des Bebauungsplanes fehlt. Es wird davon ausgegangen, dass die Planzeichen nach PlanzV (1990) erstellt wurden.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Einwanderheber hätten keinen Einwand dagegen, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,4 auf geplante 0,6 erhöht wird und die Geschossflächenzahl (GFZ) von bisher 0.8 auf geplante 1,2 erhöht wird.2. Bezüglich der Baugrenzen würden sich im neuen Bebauungsplan keine Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 7 von 1964 / 1960 ergeben. <p>Weiterhin wird ausgeführt, dass sie keine Einwände dagegen hätten, dass die Baugrenze einen Abstand von der Moorstraße von 11,00 m hat.</p>	<p>Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes wurde entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Papenburg ortsüblich bekannt gemacht. Eine direkte Information an die von der Änderung betroffenen Personen war daher nicht erforderlich und ist gesetzlich auch nicht vorgesehen.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung um einen Vorentwurf. Die Inhalte des Entwurfs sind in der Begründung ausführlich erläutert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Auch hätten sie keine Einwände dagegen, dass die Baugrenzen 27,00 m voneinander entfernt seien, also die bebaubare Grundstücksfläche eine Tiefe von 27,00 m hätte und an der straßenabgewandten Seite, im Hintergarten, eine nichtbebaubare Fläche mit einer Tiefe von ca. 12,00 m entstehen würde.

Wünschenswert sei, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Baugrenze bis auf 3,00 m an die straßenabgewandte Grenze herangeführt würde, sodass im Rahmen von zukünftigen Bauvorhaben eine Verdichtung erfolgen und die nordöstliche Baugrenze des Flurstücks 18/15 (Moorstraße 1) aufgenommen werden könnte.

4. Es bestünden auch keine Einwände dagegen, dass die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bisher und geplant auf 2 Vollgeschosse begrenzt ist.

Wünschenswert sei, dass im Zuge des neuen Bebauungsplanes auch für die Flurstücke 18/28 und 18/7 die Zahl der Vollgeschosse auf 3 heraufgesetzt wird.

Weiter wird ausgeführt, dass der Baukörper Moorstraße / Ecke Friederikenstraße, als massive Bebauung, in seinen Maßstäben

Die Erhöhung der Ausnutzungsziffern führt zu einer besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Hierbei handelt es sich um max. zulässige Werte, die nicht in jedem Fall erreicht werden müssen. Gleichwohl kann eine komplette Ausnutzbarkeit der Grundflächenzahl von 0,6 je nach Nutzungsart, erreicht werden, auch ohne ein Heranrücken der überbaubaren Grundstücksfläche an die rückwärtige Grenze. Der Bauteppich im Eckbereich Moorstraße/Friederikenstraße liegt in der Funktion der Fläche als Eckgrundstück begründet. Die Gebäudestruktur soll sich sowohl entlang der Friederikenstraße als auch entlang der Moorstraße entwickeln. Aufgrund der vor genannten Ausführungen wird der überbaubare Bereich in der festgesetzten Form beibehalten.

Diese Anregung wird berücksichtigt: Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Mischgebiet auf III Vollgeschosse erhöht. Um eine Staffelung zum Allgemeinen Wohngebiet zu erreichen, wird in einem Übergangsbereich die max. Traufenhöhe auf 9 m festgesetzt.

nicht der umliegenden Bebauung entsprechen würde.

Wenn die Zahl der Vollgeschosse auf den Flurstücken 18/28 und 18/7 auf 3 Vollgeschosse heraufgesetzt würde, würde ein „sanfterer Übergang“ zwischen dem voluminösen, hohen und breiten Baukörper an der Ecke Moorstraße / Friederikenstraße, den zweigeschossigen Bauten Moorstraße 7 bis 11 und der kleinteiligen Wohnbebauung Moorstraße 13 bis zur Brücke (B 70) entstehen.

5. Wenn die derzeitige Baugrenze erhalten bleibt, würde im hinteren Bereich der Grundstücke Moorstraße 3 und 5 ein Hintergarten für die Wohn- und Geschäftshäuser entstehen, der als ruhiger Rückzugsort einen besonderen Schutz vor Immissionen (Lärmbelästigung, Abgase u. ä.) in Anspruch nehmen könnte.

Dieser besondere Schutz gelte bisher im Allgemeinen Wohngebiet. Dieser Schutz solle auch im Mischgebiet bestehen.

Um den Hintergarten als Rückzugsort zu schützen, müsste die Zahl der Stellplätze auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks begrenzt werden auf den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht werde. Der Bedarf, der durch die Nutzung entsteht, werde durch die Baugenehmigung über den Stellplatznachweis ermittelt.

Große Parkplätze, die durch Lärm (Zu- und Abgangsverkehr sowie Rangiervorgänge), Abgase und Vibrationen die Hintergärten und die Wohnruhe der Nachbarn stören, sollten im Baugebiet untersagt werden.

Durch größere Parkplätze gehe die typische Prägung des Gebietes (Vorgarten, Gebäude, Hintergarten) verloren.

Im Mischgebiet sind sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen allgemein zulässig. Die gewerblichen Nutzungen müssen hierbei mit dem Wohnen vereinbar sein.

Der Hinweis wird bestätigt, der Bedarf an Stellplätzen wird über den Stellplatznachweis ermittelt. Stellplätze sind im Mischgebiet für die jeweilige Nutzung zulässig, müssen aber die Immissionswerte für ein Mischgebiet einhalten. Für die Nutzung des Eckgrundstücks Friederikenstraße/Moorstraße wurde dieses gutachterlich nachgewiesen.

Die Prägung des Gebietes kann sich aufgrund der Ausweisung als Mischgebiet und der dort dann möglichen gewerblichen

Wenn größere Parkplätze zugelassen werden, sollten die Nachbarn vor den Immissionen, also Lärm, Abgase und Vibrationen geschützt werden.

Weiter wird ausgeführt, dass als Parkflächen im Bebauungsplan die straßenseitigen Flächen zwischen der Moorstraße und den Gebäuden ausgewiesen werden sollten. Parkplätze auf einer Breite von 11,00 m an der Straße und zusätzliche Stellplätze in den Auffahrten. Es wird die Meinung vertreten, dass die Parkplätze auf einer Breite von 11,00 m an der Straße und zusätzliche Stellplätze in den Auffahrten für die meisten Nutzungen wohl ausreichend sein sollten.

6. Gegen die Nutzung des Flurstückes 18/29 als Parkplatz für die Gäste und Nutzer des Flurstücks 18/15 (Gebäudekomplex Moorstraße 1) werde ausdrücklich Einspruch erhoben:

- In der Baugenehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung auf dem Flurstück 18/15, Moorstraße 1 / Ecke Friederikenstraße sei der Stellplatzbedarf ermittelt und als ausreichend erachtet worden. Durch die Genehmigungsbehörde wären keine zusätzlichen Stellplätze gefordert worden; ebenso seien in der Baugenehmigung keine Auflagen enthalten, dass neue Stellplätze zu schaffen sind.
- Den Wohnungen und gewerblichen Nutzungen in den Gebäuden Moorstraße 3 und 5 würden auf den Grundstücken genügend Stellplätze in Straßennähe zur Verfügung stehen.
- Von einem großen Parkplatz im Hintergarten des Wohnhauses 3 würden erhebliche Belästigungen oder Störungen ausgehen, die

Nutzungen ändern, dieses ist allerdings auch das planerische Ziel für diesen Bereich an der Moorstraße.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den jeweiligen Nutzungen auf den Grundstücken. Es kann durchaus der Fall eintreten, dass auch rückwärtige Bereiche als Stellplatzflächen herangezogen werden müssen.

Die Ermittlung der Anzahl erforderlicher Stellplätze ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Dieser wird im Zuge der Baugenehmigungsplanung eingefordert.

Bei der baulichen Ausnutzung der Grundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wo die Stellplätze angeordnet werden, richtet sich nach den jeweiligen baulichen Nutzungen und Konzepten.

Der Bereich östlich der Friederikenstraße wird zukünftig einschließlich des Flurstücks 18/7 als Mischgebiet festgesetzt.

<p>im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar seien und die Nachbarn stören würden.</p> <p>Auf der Stellplatzanlage im Hintergarten des Hauses Moorstraße 1 und 3 sei, durch die Parkierungs-, Rangier-, Such- und Durchfahrtvorgänge, mit einer durchgängigen Lärmbelästigung und mit Belästigung durch Abgase und Vibrationen zu rechnen. Weiter wird ausgeführt, dass die bisher vorhandene Wohnruhe im Hintergarten des Gebäudes 3 und 5 unter Verstoß gegen § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO beim Bau einer Stellplatzanlage nicht mehr gewährleistet sei.</p> <p>7. Vom Flurstück 18/29 (Hintergarten des Gebäudes Moorstraße 3) zum Hintergarten des Wohnhauses Moorstraße 5 (Flurstück 18/7) bestünde ein starkes Gefälle. Derzeit würde bei Regen das Wasser vom Flurstück 18/29 in den Hintergarten von Flurstück 18/7 fließen, sich doch sammeln und müsste im Hintergarten von Flurstück 18/7 (Wohnhaus Moorstraße 5) versickern.</p> <p>Würde das Flurstück 18/29 ganz oder teilweise versiegelt, dann sei zu erwarten, dass sich noch mehr Wasser im Hintergarten von Flurstück 18/7 (Wohnhaus Moorstraße 5) sammeln und hier ins Grundwasser gelangen müsse. Bei ganzer oder teilweiser Versiegelung des Flurstücks 18/29 wären Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Wassers auf dem Flurstück 18/29 selbst festzulegen.</p> <p>8. Wenn die geplanten Nutzungen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen würden, dann hätte der Einwanderheber keinen Einwand dagegen, dass das dargestellte Gebiet als Mischgebiet entwickelt wird.</p>	<p>Innerhalb eines Mischgebiets sind gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Wohnnutzungen zulässig. Ggf. ist für die Genehmigung eines Vorhabens nachzuweisen, dass keine wesentlichen Störungen von der Nutzung ausgehen.</p> <p>Für den angesprochenen Parkplatz wurde dieses bereits eingefordert und nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte sogar bei der Annahme eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden dürfen.</p> <p>Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p>
--	--

Es wird angemerkt, dass der Flächennutzungsplan für die Fläche des geplanten Bebauungsplanes von den Einwanderhebern leider nicht eingesehen werden konnte.

Im Bebauungsplan sollten jedoch folgende Nutzungen ausgeschlossen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Spielhallen und Bordellbetriebe
- Park- und Stellplätze, die nicht durch die zugelassene Nutzung verursacht werden

Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gemischte Bauflächen aus (s. Begründung). Die Änderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, er ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Papenburg wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird. Des Weiteren werden Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Spielhallen gehören zu den Vergnügungsstätten und sind damit ebenfalls ausgeschlossen.