Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ortsrat Engter	09.06.2020	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.06.2020	Ö			
Verwaltungsausschuss	25.06.2020	N			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 "Gartenweg" mit örtlichen Bauvorschriften
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB
- Bezugsvorlage WP 16-21/0626

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 "Gartenweg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 "Gartenweg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Sachverhalt / Begründung:

Gegenstand der Planung ist die Bebauung des ehemaligen Bolzplatzes am Gartenweg in Engter (Flurstück 10/4, Flur 12, Gemarkung Engter). Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung ist eine Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau auf der 4.280 m² großen Freifläche geplant. Um die örtlichen Rahmenbedingungen umfänglich zu berücksichtigen (insb. Schallimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm), hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 16.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 „Gartenweg“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht entsprechend der vorhandenen Nutzungen entlang der Ortsdurchfahrt (L 78) und der Dr.-Korshenrich-Straße bzw. Bramscher Allee die Festsetzung als Mischgebiet (MI) vor. Der von der Hauptstraße abgewandte Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da sich der Teil des Plangebietes zum Siedlungsschwerpunkt ausrichtet und dem angestrebten Ziel einer wohnbaulichen Nachverdichtung auf dem Flurstück 10/4 entspricht. Das abgestimmte Baukonzept sieht Geschosswohnungsbau mit 2 Vollgeschossen einschl. Staffelgeschoss und Flachdach vor. Die Bebauung stellt eine Ergänzung des Wohnungsangebots in zentraler Lage im Ortsteil dar.

Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung (RP-Schalltechnik, Osnabrück) wurde die Lärmeinwirkung durch den Straßenverkehr und angrenzende Gewerbebetriebe untersucht. Im Nahbereich der L 78 und der Bramscher Allee kommt es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Für die Gebäude im Überschreibungsbereich werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen und der Anordnung von Schlafräumen und Außenwohnbereichen im Bebauungsplan getroffen. Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde eine nächtliche Überschreitung der zulässigen 45 dB(A) für eine WA-Nutzung durch den vorhandenen Saalbetrieb festgestellt, sodass aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Vorgesehen ist die Errichtung einer 2,00 m hohen Lärmschutzwand entlang der Lärmquelle im östlichen und südlichen Randbereich des Flurstücks 10/4, sowie eine technische Aufrüstung am stark emittierenden Kühlaggregat auf dem Dach des Saalbetriebes. Mit der Kombination aus passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen ist die Lärmvorsorge sichergestellt und eine wohnbauliche Entwicklung auf dem Flurstück 10/4 zulässig. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen beschränkt sich die Bebaubarkeit des in Rede stehenden Flurstückes jedoch nur auf den westlichen Bereich.

Das Planvorhaben stellt eine klassische Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung dar und wird unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes wird im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde im Zuge des Verfahrens abgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 einschl. Begründung entsprechend des Beschlussvorschlages zu beschließen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zu beteiligen.

Anlagenverzeichnis:

B-Plan 174 Gartenweg_Begründung_Entwurf zur Offenlegung

B-Plan 174 Gartenweg_Planzeichnung_Entwurf zur Offenlegung

B-Plan 174 Gartenweg_Schalltechnische Beurteilung