

**B e s c h l u s s v o r l a g e****Vorlage-Nr.: 2006/016**

freigegeben am 24.01.2006

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Zech, Guido

**Datum: 26.01.2006****Bebauungsplan Nr. 79 A - Südlich Schlosspark****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	13.02.2006	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2006	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A – Südlich Schlosspark I nebst örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 13.02.2006 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 A – Südlich Schlosspark I nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

**Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 13.12.2005 (Beschlussvorlagen Nr. 2005/235) ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Außerdem hat auch Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bis zum 20.01.2006 stattgefunden.

Aufgrund der Nachfragesituation hat sich die Verwaltung dazu entschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 in mehrere Teilpläne aufzuteilen. Zunächst soll der östliche Bereich als erster Bauabschnitt entwickelt werden. Hierfür wird das Planverfahren bis zur Rechtskraft geführt. Bei entsprechender Nachfrage kann sehr kurzfristig reagiert werden, um weitere Abschnitte planungsrechtlich umzusetzen.

Im Ergebnis der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich durchgeführten Verkehrsbefragung im Raum Loy/Hankhausen die Konzeption und somit auch die Planzeichnung erheblich geändert:

1. Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes beabsichtigte Sperrung des Loyer Weges ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Die Planüberlegung wurde aufgrund mehrerer Argumente aufgegeben:
  - Die Verkehrsbefragung hat die Bedeutung des Loyer Weges als Verbindung der Hankhauser **und** der Loyer Bevölkerung an den Hauptort deutlich gemacht. In dieser Befragung stellte sich u.a. heraus, dass die mit Abstand häufigsten Fahrten dem Einkaufen im Hauptort dienen. (Die hohe Zahl von Einwendungen gegen die Sperrung des Loyer Weges unterstützt diese Befragungsergebnisse.)
  - Die Gemeinde geht bei der weiteren Planung davon aus, dass auf Antrag der Gemeinde für den Loyer Weg eine verkehrsbehördliche Anordnung der Verkehrsbehörde des Landkreises erfolgen wird, welche eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von gegenwärtig 100 km/h auf 50 km/h zum Inhalt haben wird. Aufgrund dieser Reduzierung hat eine erweiterte Lärmbegutachtung ergeben, dass die künftigen Wohnbaugrundstücke am Loyer Weg zwar mit einem Teil im Lärmpegelbereich II liegen, diese Beeinträchtigung jedoch im Wesentlichen den Orientierungswerten für Verkehrslärm entsprechen. Die Beeinträchtigung läge bei Verzicht auf eine Temporeduzierung erheblich über diesen Orientierungswerten. Die Reduzierung der Geschwindigkeit bildet daher den notwendigen Kompromiss zwischen einer vollständigen Sperrung des Loyer Weges und der gegenwärtig vorhandenen Höchstgeschwindigkeit.
2. Die ursprünglich ca. in der Mitte der Buchenstraße vorgesehene Sperrung mittels zweier Wendehämmer wurde ebenfalls verändert. Nunmehr soll die Buchenstraße unmittelbar vor der gegenwärtigen Einmündung in den Loyer Weg gesperrt werden. Hier wird ein Wendehammer entstehen. Die Geschwindigkeit auf der Buchenstraße soll zudem auf 30 km/h reduziert werden. Durch diese Maßnahmen werden folgende Ergebnisse erzielt:
  - Entschärfung der Einmündungssituation Buchenstraße/Oldenburger Straße durch eine Reduzierung der Verkehre
  - Reduzierung des Verkehrslärms auf der Buchenstraße
  - Verbesserung der Wohnqualität der vorhandenen und der künftigen Wohngrundstücke

Die mit der Sperrung der Buchenstraße verbundenen sich für die Bevölkerung verändernden Verkehrswege können aus Sicht der Verwaltung hingenommen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehre sich nahezu vollständig auf die Parkstraße verlagern werden. Hierbei ist jedoch nicht von einer erheblichen zusätzlichen Belastung auszugehen, da die Buchenstraße gegenwärtig lediglich von ca. 430 Fahrzeugen am Tag (24 Std.) frequentiert wird.

Im Rahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden eine Vielzahl von Stellungnahmen eingereicht.

Wesentliche Stellungnahmen seitens der **Behörden** zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A wurden wie folgt abgegeben:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Oldenburg:  
Äußerungen hinsichtlich möglich Konflikte zwischen heranrückender Wohnbebauung und dem Gewerbebetrieb Müller.
2. Polizeikommissariat Westerstede, Einsatz- und Streifendienst, Westerstede:  
Äußerungen hinsichtlich der Radwegführung und möglicher Konflikte hieraus.
3. EWE AG Netzregion Oldenburg/Varel:  
Forderung nach einem Ort zur Aufstellung einer Trafostation
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:  
Äußerungen hinsichtlich der Lärmproblematiken aufgrund der Verkehrslärmbelästigung durch die Oldenburger Straße und Forderung nach weiteren immissionsrechtlichen Betrachtungen
5. OOWV, Brake:  
Hinweise auf vorhandene Wasserleitungen
6. Verkehrsbetrieb Bremen Niedersachsen, VBN, Bremen:  
Hinweise auf die ÖPNV-Anbindung des Gebietes.
7. Landkreis Ammerland:  
Hinweise auf die notwendige Kompensation von Wallhecken  
Forderung nach Darstellung des Lärmpegelbereiches II im Plan

Wesentliche Stellungnahmen seitens der **Bürger** zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 A wurden wie folgt abgegeben:

1. Einige Stellungnahmen kritisieren die Sperrung des Loyer Weges.
2. Eine große Anzahl von Stellungnahmen kritisiert die Sperrung des Loyer Weges und der Buchenstraße.
3. Diverse Stellungnahmen, insbesondere die der Anwohner der Buchenstraße, begrüßen die Sperrung der Buchenstraße.

Die weiteren Stellungnahmen und der genaue Wortlaut der jeweiligen Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

Die Verwaltung erarbeitet gegenwärtig noch die Erschließungsplanung für die genaue Lage der Pumpstation im Bereich des Loyer Weges. Die Konzeption wird ferner hinsichtlich der Notwendigkeit und der Lage einer Bus-Haltestelle überprüft. Daneben wird gegenwärtig die Immissionsbelastung durch den Baumschulbetrieb Müller detaillierter überprüft. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden bis zur Sitzung abgeschlossen sein und gegebenenfalls zu geringfügigen Änderungen der Planzeichnung führen.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

<b>Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Frühzeitige Öffent- lichkeits-/ Behörden- beteiligung</b>	<b>Öffentliche Ausle- gung/ Behörden- beteiligung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
Erledigt	Erledigt	27.02.06.-27.03.06	Ratssitzung am 23.05.2005

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen, Hinweise und örtliche Bauvorschriften
4. Abwägungsvorschlag