

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

Sitzungsdatum: Dienstag, den 17.11.2015
Beginn: 17:03 Uhr
Ende: 18:53 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal

Anwesend:

Bürgermeister

Herr Tobias Gerdesmeyer

Vorsitzender

Herr Clemens Rottinghaus

Ausschussmitglieder

Herr Stephan Blömer

ab TOP 2

Herr Norbert Bockstette

Vertretung für Herrn Philipp Overmeyer

Herr Walter Bokern

Herr Dirk Christ

ab TOP 2

Herr Christian Fahling

Herr Eckhard Knospe

Herr Reinhard Mertineit

Herr Dr. Lutz Neubauer

Herr Konrad Rohe

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Walter Sieveke

Herr Werner Steinke

ab TOP 2

Herr Clemens Westendorf

Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring

Verwaltung

Herr Gert Kühling

Herr Bernd Kröger

Herr Franz-Josef Bornhorst

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Philipp Overmeyer

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 01.10 2015
2. Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes zum Wohnen in der Innenstadt
Vorlage: 61/140/2015
3. Bebauungsplan Nr. 115 A für den Bereich nördlich der Bahnhofstraße, östlich der Dinklager Straße
 - a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen,
 - b) Erweiterung des Geltungsbereichs,
 - c) Auslegungsbeschluss
 Vorlage: 61/099/2014/1
4. Außenbereichssatzung "Bokern-Ost: Bokerner Straße/Reiterweg" Erweiterung des Geltungsbereiches
Vorlage: 61/137/2015
5. Außenbereichssatzung "Dreschkamp" hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 61/138/2015
6. Bebauungsplan Nr. 107 - 1. Änderung "Sport- und Freizeitzentrum";
Vorstellung des Plankonzeptes
Vorlage: 61/139/2015
7. Bebauungsplan Nr. 158 für den Bereich zwischen "Klapphakenstraße und Gartenstraße";
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 61/141/2015
8. Bebauungsplan Nr. 90/I - 2. Änderung für den Bereich Von-Stauffenberg-Straße/ Bergweg
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 61/142/2015
9. Antrag der SPD-Fraktion auf Wiederherstellung des Radweges im Bereich Fuhrenkamp
Vorlage: 66/109/2015
10. Sanierung des Geh- und Radweges Brinkstraße
Vorlage: 66/115/2015
11. Mitteilungen und Anfragen
 - 11.1. Partnerschaftsschilder
 - 11.2. Wegweisung Krankenhaus
 - 11.3. Gestaltung der Kreisverkehre in Nordlohne

Öffentlich**1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 01.10 2015**

Das Protokoll wurde ohne Anmerkungen mit 9 Jastimmen bei 2 Stimmenthaltungen genehmigt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9 , Enthaltungen: 2

**2. Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes zum Wohnen in der Innenstadt
Vorlage: 61/140/2015**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Dipl.-Ing. Carsten Zippel vom Planungsbüro P3 aus Oldenburg.

Anhand einer Präsentation stellte Herr Zippel das Konzept zum Wohnen in der Lohner Innenstadt vor. Herr Zippel erläuterte zunächst anhand verschiedener Grafiken die Nutzungssituationen im zentralen Versorgungsbereich Lohnes, unterteilt in die Bereiche Bahnhofsquartier, Neuer Markt/Meyerhof, Fußgängerzone und Brink-/Lindenstraße. Aufgrund der Situation in den Bereichen Fußgängerzone und Bahnhofsquartier wird empfohlen, dort zentrumsbezogenes Wohnen grundsätzlich nur im Obergeschoss zuzulassen. Dem Bereich Neuer Markt/Meyerhof kommt eine Verbindungsfunktion zu. Aufgrund der Entwicklung und der Randlage im Bereich Brink-/Lindenstraße wäre hier Wohnen sowohl im OG als auch im EG möglich.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung erläutert, dass die Lohner Innenstadt planungsrechtlich als Kerngebiet festgesetzt sei, in dem Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig seien. Um eine Umnutzung zulassen zu können sei es erforderlich, zuvor eine entsprechende städtebauliche Untersuchung durchzuführen um ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Dies sei auch eine Forderung des Landkreises.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte aus, dass die Entwicklung im Bereich Brink-/Lindenstraße in Richtung Wohnen tendiere. In den übrigen Bereichen des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne, z. B. in der Fußgängerzone, soll Wohnen grundsätzlich nur im OG möglich sein.

In der Aussprache wurde von einem Ausschussmitglied der Antrag gestellt, die Angelegenheit in den Fraktionen zu beraten.

Nach kurzer Diskussion fasste der Ausschuss darauf hin den nachfolgenden

Beschlussvorschlag:

Das vorgestellte Konzept zum Wohnen in der Innenstadt soll zunächst in den Fraktionen beraten werden.

zurückgestellt
Ja-Stimmen: 14

- 3. Bebauungsplan Nr. 115 A für den Bereich nördlich der Bahnhofstraße, östlich der Dinklager Straße**
a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen,
b) Erweiterung des Geltungsbereichs,
c) Auslegungsbeschluss
Vorlage: 61/099/2014/1

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 A für den Bereich nördlich der Bahnhofstraße, östlich der Dinklager Straße von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 04.05.2015 bis zum 29.05.2015 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden konnte. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und die Unterlagen zur Stellungnahme übersandt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden sowohl von den Behörden als auch von der Öffentlichkeit Stellungnahmen vorgetragen. Zu den Anregungen und Hinweisen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Die Verwaltung wird empfohlen, aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen den Geltungsbereich um den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 zu erweitern und den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 A öffentlich auszulegen.

Landkreis Vechta vom 02.06.2015

Der Anregung, einen Bebauungsplan für das gesamte Betriebsgrundstück aufzustellen, wird gefolgt. Um das Gesamtvorhaben (bestehender Betrieb plus Erweiterung) in seiner geänderten Gestalt planungsrechtlich zu regeln, wird der Geltungsbereich für das weitere Verfahren um die westlich angrenzende Fläche des bestehenden Modehauses (Bebauungsplan Nr. 115) erweitert. Die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen werden an den bestehenden Einzelhandelsbetrieb und die Erweiterungsplanung angepasst. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Der Anregung, den Begriff Textilien in den textlichen Festsetzungen zu streichen, wird nicht gefolgt. Mit Textilien sollen ergänzend zum Bekleidungssortiment Bade-, Hand- und Geschirrtücher sowie Waschlappen, Badvorleger, Bettwäsche und Tischdecken zulässig sein, da diese Warenangebote derzeit im zentralen Versorgungsbereich nur zu einem sehr geringen Anteil angeboten werden und eine sinnvolle Ergänzung zur Bekleidung darstellen.

Der Anregung, die textliche Festsetzung zum Randsortiment hinreichend bestimmt zu formulieren, wird gefolgt. Im weiteren Planverfahren werden Schuhe, Lederwaren und Schmuck als branchenspezifisches Randsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 10% definiert.

Die Hinweise zu umweltschützenden Belangen, Wasserwirtschaft und Planentwurf werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Für die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wird ein Umweltbericht erarbeitet.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 02.06.2015

Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Nach dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 ist der Stadt Lohne die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt Lohne hat somit die Aufgabe eines bedeutenden gewerblichen Schwerpunktes im Landkreis Vechta – neben den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück – zu übernehmen. Bei dem Standort an der Bahnhofstraße handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage mit Einbindung in das ÖPNV-Netz. Von daher sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten am geplanten Standort zulässig. Die vorliegende Planung dient folglich der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Lohne und entspricht somit den landesplanerischen Zielvorgaben.

Der Anregung, die Auswirkungsanalyse zu überarbeiten, wird gefolgt. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Verträglichkeit des Vorhabens zu untersuchen. Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine erweiterte Auswirkungsanalyse erstellt, in der geprüft wurde, ob mit dem Vorhaben in seiner Gesamtheit nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lohne und in benachbarten Kommunen im Einzugsgebiet einhergehen. Trotz der Lage des Modehauses außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann festgestellt werden, dass die Erweiterung auch im Blick auf das Einzelhandelskonzept vertretbar ist, da die Bemühungen zur Ansiedlung eines Magnetbetriebes in zentralen Versorgungsbereich nicht erfolgreich waren, sortimentspezifische Defizite im zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die sich im Rahmen der bestehenden Strukturen nicht optimieren lassen und der vorliegende Standort als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich eingestuft wurde.

Eine Schädigung der Angebotsstrukturen in der Innenstadt von Lohne ist nicht zu erwarten, da es nur begrenzte Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten „Junge Mode“ Angebot gibt. Die dargestellten Umsatzumverteilungen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 10%, der mehr als unwesentliche Auswirkungen vermuten lässt.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 15.06.2015

Die Hinweise des OOWV zu Trinkwasser, Schmutzwasser und Oberflächenwasser werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen zur Behandlung des Oberflächenwassers ergänzt.

Stadt Vechta vom 29.05.2015

Die Hinweise der Stadt Vechta werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Nach dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 ist der Stadt Lohne die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt Lohne hat somit die Aufgabe eines bedeutenden gewerblichen Schwerpunktes im Landkreis Vechta – neben den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück – zu übernehmen. Bei dem Standort an der Bahnhofstraße handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage mit Einbindung in das ÖPNV-Netz. Von daher sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten am geplanten Standort zulässig. Die vorliegende Planung dient folglich der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Lohne und entspricht somit den landesplanerischen Zielvorgaben.

Gemeinde Holdorf vom 29.05.2015

Der Hinweis der Gemeinde Holdorf wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Für die Gemeinde Holdorf sind keine Umsatzumverteilungen im zentralen Versorgungsbereich darstellbar, da sich keine relevanten Wettbewerbsüberschneidungen (u. a. mit Sportfachhändlern) zeigen. Eine Gefährdung der Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und Entwicklungsperspektiven im Nahbereich ist somit von der geplanten Vergrößerung der Verkaufsflächen nicht zu erwarten.

EWE Netz GmbH vom 28.05.2015

Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Deutsche Bahn AG vom 07.05.2015

Die Hinweise der DB AG zum Bestandsschutz und zu Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 26.05.2015

Die Hinweise der Deutschen Telekom werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Bürger 1 vom 26.05.2015

Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Es trifft nicht zu, dass die vorliegende Planung zum Nachteil der Anwohner und gegen die Interessen der Innenstadt aufgestellt wird. Die vorliegende Planung dient der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Lohne und entspricht den landesplanerischen Zielvorgaben. Eine Schädigung der Angebotsstrukturen in der Innenstadt von Lohne ist nicht zu erwarten, da es nur begrenzte Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten „Junge Mode“ Angebot gibt. Die dargestellten Umsatzumverteilungen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 10%, der mehr als unwesentliche Auswirkungen vermuten lässt.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist für das geplante Gebäude eine Höhenbegrenzung von 11,00 m über nächstgelegener Verkehrsfläche vorgesehen. Diese Regelung entspricht den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115; eine bedrückende Wirkung ist daraus nicht ableitbar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da im wirksamen Flächennutzungsplan (55. Änderung) der Bereich für den erweiterten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits überwiegend als Sondergebiet dargestellt ist.

Bürger 2 vom 27.05.2015

Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Es trifft nicht zu, dass durch die vorliegende Planung ein Bereich eines einzelnen „eingekesselten“ Wohngrundstückes geschaffen wird. Der genannte Bebauungsplan Nr. 80/III liegt als Vorentwurf vor; die betreffende Fläche ist aufgrund ihrer besonderen Lage und Eigenschaft planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzuordnen, auch wenn die Fläche im Weiteren von Siedlung umgeben ist (Außenbereich im Innenbereich). Nördlich und östlich des Geltungsbereichs schließen sich Bereiche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbeplanter Innenbereich) gem. § 34 BauGB an, die gem. § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiete (MI) einzustufen sind. Damit ist auch dem nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Wohnhaus der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Mischgebietes zuzuordnen.

Die Stadt Lohne erkennt nicht, dass es durch die geplante Erweiterung von Verkaufsflächen sowie die Neuplanung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens im Zufahrtsbereich zum Modehaus kommen kann. Der TÜV Nord wurde daher beauftragt, im Rahmen eines Ergänzungsgutachtens zu untersuchen, welche Auswirkungen das Vorhaben in seiner Gesamtheit auf die benachbarten Gebäude hat. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Beurteilungspegel der Lärmimmissionen an der West- und Südseite des Wohnhauses Bahnhofstraße 38 den schalltechnischen Orientierungswert von 60 dB(A) am Tage einhalten. An der Ostfassade dieses Wohnhauses werden die Orientierungswerte sogar deutlich unterschritten. In der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) findet keine Nutzung auf dem Betriebsgrundstück statt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit bei der vorliegenden Planung gewahrt; durch die geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden private Belange nicht beeinträchtigt.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist für das geplante Gebäude eine Höhenbegrenzung von 11,00 m über nächstgelegener Verkehrsfläche vorgesehen. Diese Regelung entspricht den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115; eine bedrückende Wirkung ist daraus nicht ableitbar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da im wirksamen Flächennutzungsplan (55. Änderung) der Bereich für den erweiterten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits überwiegend als Sondergebiet dargestellt ist.

Bürger 3 vom 28.05.2015

Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Nach dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 ist der Stadt Lohne die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt Lohne hat somit die Aufgabe eines bedeutenden gewerblichen Schwerpunktes im Landkreis Vechta – neben den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück – zu übernehmen. Bei dem Standort an der Bahnhofstraße handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage mit Einbindung in das ÖPNV-Netz. Von daher sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten am geplanten Standort zulässig. Die vorliegende Planung dient folglich der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Lohne und entspricht somit den landesplanerischen Zielvorgaben.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Verträglichkeit des Vorhabens zu untersuchen. Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine erweiterte Auswirkungsanalyse erstellt, in der geprüft wurde, ob mit dem Vorhaben in seiner Gesamtheit nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lohne und in benachbarten Kommunen im Einzugsgebiet einhergehen. Trotz der Lage des Modehauses außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann festgestellt werden, dass die Erweiterung auch im Blick auf das Einzelhandelskonzept vertretbar ist, da die Bemühungen zur Ansiedlung eines Magnetbetriebes in zentralen Versorgungsbereich nicht erfolgreich waren, sortimentspezifische Defizite im zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die sich im Rahmen der bestehenden Strukturen nicht optimieren lassen und der vorliegende Standort als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich eingestuft wurde.

Eine Schädigung der Angebotsstrukturen in der Innenstadt von Lohne ist nicht zu erwarten, da es nur begrenzte Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten „Junge Mode“ Angebot gibt. Die dargestellten Umsatzumverteilungen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 10%, der mehr als unwesentliche Auswirkungen vermuten lässt.

Um die Erschließung der Flächen für das ehem. Betonwerk sowie den sich nördlich und westlich hieran anschließenden Bereich auch von der Bahnhofstraße aus langfristig sicherzustellen, wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die zunächst vor dem Grundstück Bahnhofstraße 36 endet. Eine Verkehrsuntersuchung zeigt, dass die Anbindung an die Bahnhofstraße ohne weitere Maßnahmen umsetzbar ist. Allerdings rechnen die Gutachter mit erhöhten Verlustzeiten für linkseinschiebende Fahrzeuge in Richtung Innenstadt, sofern der Wert von ca. 900 Kfz/24h durch weitere Einzelhandelsansiedlung auf der Fläche des ehem. Betonwerkes erreicht wird. Durch die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 A ist von keiner wesentlichen Mehrbelastung für die Bahnhofstraße auszugehen.

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass mit dieser Planung eher geringe Umsatzverlagerungen zu erwarten seien.

Ein Ausschussmitglied verwies auf die seinerzeitigen Beschlüsse im Zusammenhang mit der Planung der Marktgalerie. Bürgermeister Gerdesmeyer führte dazu aus, dass sich die Beschlusslage ändern könne und die heutige Planung für die Fläche eine andere sei als damals.

Beschlussvorschlag:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugestimmt.
- b) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 A wird um den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 erweitert. Von einer frühzeitigen Beteiligung für den geänderten Planentwurf wird gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen.
- c) Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 A für den Bereich nördlich der Bahnhofstraße, östlich der Dinklager Straße wird zugestimmt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen wird beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

4. Außenbereichssatzung "Bokern-Ost: Bokerner Straße/Reiterweg" Erweiterung des Geltungsbereiches Vorlage: 61/137/2015

Die Verwaltung erläuterte, dass die Eigentümer des Grundstücks Bokerner Straße 12 A (Flurstück 42/3, Flur 7) ihr Grundstück so teilen möchten, dass zwei Grundstücke mit einer Größe von jeweils ca. 1.000 m² entstehen und auf dem hinteren Grundstück zukünftig auch die Errichtung eines Einfamilienhauses möglich ist (s. Skizze). Dieser hintere Grundstücksteil ist mit Wald bestanden und liegt aus diesem Grund nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Bokern-Ost: Bokerner Straße/Reiterweg“. Die Eigentümer des o. a. Grundstücks stellen nun den Antrag auf Änderung des Geltungsbereiches der

Außenbereichssatzung „Bokern-Ost“. Die Antragsteller sind bereit, die Kosten für den Waldersatz zu übernehmen.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung, dass eventuelle Bedenken gegen die Planung und die Frage des Waldersatzes im Verfahren zu klären seien.

Beschlussvorschlag:

Die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Bokern-Ost“ an die hintere Grundstücksgrenze des Flurstücks 42/3, Flur 7 Gemarkung Lohne, wird beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10 , Nein-Stimmen: 1 , Enthaltungen: 3

**5. Außenbereichssatzung "Dreschkamp"
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 61/138/2015**

Die Verwaltung erläuterte, dass ein Elektriker aus Kroege am Dreschkamp seinen Handwerksbetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus errichten möchte. Da die geplanten Bauflächen im Außenbereich liegen, ist zur Realisierung der Bauvorhaben die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erforderlich. Das Plankonzept und der Geltungsbereich wurden anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert. Für die in dieser Außenbereichssatzung einzubeziehenden Wohnhäuser Dreschkamp 7 und 5 ist ein Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung VEC-32 zu stellen.

Der Landkreis Vechta hat in einem Vorgespräch seine Zustimmung zu einer Außenbereichssatzung „Dreschkamp“ signalisiert.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Dreschkamp“ wird beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 3

**6. Bebauungsplan Nr. 107 - 1. Änderung "Sport- und Freizeitzentrum";
Vorstellung des Plankonzeptes
Vorlage: 61/139/2015**

Die Verwaltung erläuterte, dass der Bebauungsplan Nr. 107 „Sport- und Freizeitzentrum“ im Jahr 2005 mit der Festsetzung von Mischgebieten im Süden der Stadt entlang der Steinfelder Straße rechtskräftig geworden sei. Es sollten auf diesen Flächen im Wesentlichen gewerbliche Nutzungen aus der Sport- und Freizeitbranche mit ggf. erforderlichen Betriebsleiterwohnhäusern angesiedelt werden. Trotz umfangreicher Verhandlungen der Liegenschaftsabteilung mit verschiedenen Investoren konnten bisher große Flächenareale nicht vermarktet werden.

In der Verwaltungsausschusssitzung vom 27.10.2015 wurde daher ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen mit dem Ziel, städtische Flächen auszuschreiben um Investoren zu finden, die schnellstmöglich Wohnraum im Bereich des Mietwohnungsbaus errichten. Hierbei geht es vor allem auch um die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes; denkbar ist auch generationenübergreifendes Wohnen.

Anhand einer Präsentation wurde das Plankonzept vorgestellt und erläutert. Zukünftig sollen in den Mischgebieten (MI) und in den gewerblichen Mischgebieten Wohngebäude allgemein zulässig sein, im westlich gelegenen Mischgebiet die GRZ von 0,4 auf 0,6 und die zulässige Gebäudehöhe auf 10,0 m erhöht werden.

In der Debatte sprach sich ein Ausschussmitglied dafür aus, diese Flächen aufgrund des aktuellen Bedarfs bevorzugt für den sozialen Wohnungsbau vorzuhalten und verwies auf die Bebauung im Bereich Klapphaken-/Kreuzstraße.

Bürgermeister Gerdesmeyer erläuterte in diesem Zusammenhang, dass in diesem Bereich bezahlbare Wohnungen entstehen sollen. Wünschenswert sei eine Kooperation mit der Gewobau.

Beschlussvorschlag:

Dem vorgestellten Plankonzept wird zugestimmt. Die Öffentlichkeit ist über die Planung zu unterrichten und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 12 , Enthaltungen: 2

7.	Bebauungsplan Nr. 158 für den Bereich zwischen "Klapphakenstraße und Gartenstraße"; Aufstellungsbeschluss Vorlage: 61/141/2015
----	---

Die Verwaltung erläuterte, dass in den vergangenen Jahren in den Stadtquartieren Windmühlenberg, Mühlenkamp, An der Heide, Drostenweg etc. moderate Nachverdichtungsplanungen mit dem Ziel durchgeführt wurden, auf den relativ großen Grundstücken in der zweiten Bauzeile weitere Gebäude zuzulassen. Diese Planungen schonen die Ressource Boden und nutzen die bereits vorhandene Infrastruktur wie Erschließungsstraßen und Versorgungsleitungen.

Mit der gleichen Absicht und aufgrund der nach wie vor erheblichen Wohnraumnachfrage in Lohne soll nun das Wohnquartier im Bereich zwischen Klapphakenstraße und Gartenstraße, in dem zurzeit noch der Bebauungsplan Nr. 20 - 2. Änderung rechtskräftig ist, überplant werden. Auch dieses Wohnquartier verfügt über relativ große Wohnbaugrundstücke, die für eine moderate Nachverdichtung durchaus geeignet sind. Darüber hinaus liegt bereits von einem Investor in diesem Bereich eine Anfrage vor, in der eine höhere Verdichtung als bisher geplant ist.

Mit dieser Nachverdichtungsplanung kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand auf unversiegelten Ackerflächen vermindert werden, was dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 für den Bereich zwischen „Klapphakenstraße und Gartenstraße“ wird beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

**8. Bebauungsplan Nr. 90/I - 2. Änderung für den Bereich Von-Stauffenberg-Straße/ Bergweg
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 61/142/2015**

Die Verwaltung erläuterte, dass für den Bereich südlich der Von-Stauffenberg-Straße der Bebauungsplan Nr. 90/I aus dem Jahr 1998 gilt. Auf dem Eckgrundstück Bergweg/ südl. der Von-Stauffenberg-Straße befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Im Bebauungsplan Nr. 90/I ist dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Osten grenzt eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, im Nord-Osten ein eingeschränktes Mischgebiet (Mle) mit Nutzungsbeschränkungen an.

Nach den Planungen eines Betriebes für Kunststoffverarbeitung, Landwehrstraße 73, soll eine weitere Betriebshalle auf dem Gelände östlich des Regenrückhaltebeckens errichtet werden, da im direkten Umfeld des Betriebes an der Landwehrstraße keine Flächen zur Verfügung stehen. Von der Verwaltung wird empfohlen, zur Umsetzung des Vorhabens den Bebauungsplan Nr. 90/I - 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Die Planungskosten sowie die Kosten für Fachgutachten sind vom Investor zu tragen.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90/I - 2. Änderung für den Bereich Von-Stauffenberg-Straße/ Bergweg wird beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 13 , Nein-Stimmen: 1

9. Antrag der SPD-Fraktion auf Wiederherstellung des Radweges im Bereich Fuhrenkamp
Vorlage: 66/109/2015

Ein Sprecher der SPD-Fraktion erläuterte den Antrag vom 01.08.2015, den Radweg am Genossenschaftsweg Fuhrenkamp zwischen der Brägeler Straße und der nördlichen Stadtgrenze Lohnes wiederherzustellen. Da die seiner Zeit geplante Straßenbereisung, in der u. a. dieser Weg besichtigt werden sollte, ausgefallen ist, soll das Thema heute beraten werden.

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass die Wiederherstellung ca. 20.000,-- € kosten würde.

Ein Ausschussmitglied wies darauf hin, dass mit der Wiederherstellung lediglich ein Teilstück saniert werden würde und nach seiner Auffassung an anderen Stellen Radwege dringender seien.

Beschlussvorschlag:

Der Wiederherstellung des Radweges an der Straße Fuhrenkamp wird zugestimmt.

mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen: 3 , Nein-Stimmen: 11

10. Sanierung des Geh- und Radweges Brinkstraße
Vorlage: 66/115/2015

Die Verwaltung erläuterte, dass In der Brinkstraße von der Hopener Straße bis zur Kanalstraße im Zuge des Straßenendausbaus Robinien als Straßenbegleitgrün gepflanzt worden sind. Die Bäume sind in relativ engen, von Hochbord eingefassten Pflanzinseln, eingesetzt.

Mittlerweile sind die Bäume sehr groß geworden (Stammdurchmesser 30 – 40 cm) und drücken insbesondere im Bereich des K+K-Marktes auf der östlichen Seite mit ihren Wurzeln das Pflaster im Geh- und Radweg hoch. Die Schäden werden regelmäßig, so weit wie möglich, vom Bauhof beseitigt. Es wird jedoch immer schwieriger, der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen.

Zusätzlich kommt es durch die Bäume im Ausfahrtbereich des K+K-Marktes zu Sichtbehinderungen in den fließenden Verkehr.

Es wird vorgeschlagen, zunächst die am stärksten betroffenen Bauminself auf der östlichen Seite des K+K-Marktes im Zuge der Straßen- und Grünanlagenunterhaltung zu überarbeiten. Sieben Robinien sind zu fällen, die Wurzeln großflächig zu entfernen (um ein Neuaustreiben zu verhindern), die Pflasterung und die Beeteinfassung wieder herzurichten und eine neue Pflanzung mit Amberbäumen und Bodendeckern vorzunehmen. Amberbäume wurden bereits im Einmündungsbereich zur Hopener Straße (westliche Seite) gepflanzt und sind als Straßenbäume deutlich besser geeignet.

In der Aussprache wurde die Planung begrüßt und darauf hingewiesen, dass die Bäume so gepflanzt werden sollten, dass keine Sichtbehinderung bei der Ausfahrt des K+K Marktes entsteht.

Hingewiesen wurde auch auf die Sichtbehinderung durch parkende Fahrzeuge auf dem Parkstreifen.

Ein Ausschussmitglied wies darauf hin, dass der Geh-/Radweg von Sträuchern zugewachsen sei und bat um Abhilfe.

Beschlussvorschlag:

Die sieben Robinien im Bereich des K+K-Marktes sind zu fällen/zu roden, das Pflaster wieder herzurichten und eine Ersatzpflanzung im Amberbäumen und Bodendeckern vorzunehmen.

Bei der Neupflanzung ist darauf zu achten, dass keine Sichtbehinderung im Ausfahrtbereich entsteht.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Nein-Stimmen: 2 , Enthaltungen: 1

11. Mitteilungen und Anfragen

11.1. Partnerschaftsschilder

Ein Ausschussmitglied wies auf das fehlende Partnerschaftsschild an der Landwehrstraße hin.

11.2. Wegweisung Krankenhaus

Ein Ausschussmitglied bat um Prüfung, ob nach dem Ausbau der Lindenstraße die Wegweisung zum Krankenhaus (von Norden) über diese Straße erfolgen könne. Bislang erfolge die Wegweisung über die Straßen Bergweg/Landwehrstraße/Bittgang/Marienstraße. Eine Änderung würde dazu beitragen, das Verkehrsaufkommen insbesondere im Bittgang und der Marienstraße zu verringern.

11.3. Gestaltung der Kreisverkehre in Nordlohne

Ein Ausschussmitglied erkundigte sich nach der Gestaltung der Kreisverkehre in Nordlohne.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte dazu aus, dass die Pflanzung noch in diesem Jahr erfolgen soll und die Skulpturen im nächsten Jahr aufgestellt werden.

Tobias Gerdesmeyer
Bürgermeister

Clemens Rottinghaus
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer