Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/170/2010

Federführung: Abt. 61 - Stadtplanung, Umwelt, Hochbau	Datum: 23.02.2010
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61 Rein/Ru

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	02.03.2010	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	09.03.2010	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

63. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne und Bebauungsplan Nr. 93 Neufassung "Gerken Busch";

- a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen**
- b) Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne sowie des Bebauungsplanes Nr. 93 Neufassung „Gerken Busch“ konnte von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.12.2009 bis zum 29.01.2010 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung in Kenntnis gesetzt und die Planungsunterlagen wurden zur Stellungnahme übersandt.

Die während der o.g. Fristen vorgetragenen Anregungen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Zu den vorgetragenen Anregungen wird folgende Empfehlung abgegeben:

- 1.) 63. FNP Änderung**
- 2.) Bebauungsplan Nr. 93 Neufassung „Gerken Busch“**

Landkreis Vechta vom 27. und 28.01.2010

Raumordnung zu 1.) und 2.)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründungen wie folgt geändert:
„Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta wird Lohne als Mittelzentrum aufgeführt, welches zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen hat. Das Plangebiet selber ist als Siedlungsfläche dargestellt. Weitere Darstellun-

gen sind nicht vorhanden.“ Die Planungen entsprechen daher dem RROP des Landkreises Vechta.

Umweltschützende Belange zu 1.) und 2.)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründungen zur 63. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 93 Neufassung werden entsprechend um die artenschutzrechtlichen Aspekte einzelner Tiergruppen ergänzt. Im Rahmen des seit 1997 rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 93 wurden die für den gesamten Planbereich (einschließlich der von der Genehmigung ausgenommenen Teilbereiche) erforderlichen Kompensationsleistungen in einer Größe von 6.200 m² auf dem Flurstück 39/1 der Flur 38, Gemarkung Lohne erbracht. In diesem Bereich am Hamberger Pickerweg wurde eine Obstbaumwiese angelegt. Aus diesem Grund ist lediglich die Differenz an Kompensationsleistungen und zwar für die in der Neufassung festgesetzte höhere Grundflächenzahl im Nordosten des Plangebietes sowie für z.T. umfangreichere Bauflächen zu erbringen. Die vollständige Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird die Anlage einer 3,00 m hohen Wallhecke zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet 1 und dem geschützten Landschaftsbestandteil vertraglich vereinbart.

Planentwurf zu 1.) und 2.)

Der Bestandsplan wird im weiteren Planverfahren den Begründungen zur 63. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 93 Neufassung beigelegt. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93 Neufassung wird um den Hinweis zu archäologischen Bodenfunden ergänzt.

Wasserwirtschaft zu 2.)

Im weiteren Planverfahren werden die Regelungen zum Oberflächenwasserabfluss konkretisiert. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen in wie weit das nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser kann u.U. gedrosselt in die vorhandenen Regenwasserkanäle des OOWV der Straßen Gerken Busch, Zur Mark oder der Vechtaer Straße eingeleitet werden.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 28.12.2009 zu 1.) und 2.)

Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 01.02.2010 zu 2.)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beteiligt wurde hier die EWE Netz GmbH, die allgemein auf ihre Leitungen hingewiesen hat. Die angesprochene Leitung ist stillgelegt, ein weiterer Handlungsbedarf resultiert deshalb daraus nicht.

EWE Netz GmbH vom 25.01.2010 zu 1.) und 2.)

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

OOWV vom 20.01.2010 zu 1.) und 2.)

Die Schmutz-/Regenwasserleitungen sowie die Trinkwasserleitung des OOWV befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. eine Trinkwasserleitung innerhalb des nach § 28 a NNatG besonders geschützten Biotops. Diese Leitungen sind jederzeit erreichbar, für die Planung besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf. Weitere Hausanschlussleitungen müssen nicht berücksichtigt werden.

Die Hinweise zur DIN 1998 und zum DVGW Arbeitsblatt W 400-1 sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Kabel Deutschland vom 26.01.2010 zu 1.) und 2.)

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Franz und Mechthild Kellermann vom 22.01.2010 zu 2.)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der textlichen Festsetzung zu der angesprochenen Fläche (GEe 1) ist folgendes ausgeführt:

Art der baulichen Nutzung

- § 1 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind gemäß § 1 Nr. 5 BauNVO von den allgemein zulässigen Nutzungen nur zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von in Betrieb befindlichen Produktionsanlagen für die Abfallbeseitigung sowie den Betrieb einer Wertstoffsammelstelle
 - Lagerhäuser und Lagerplätze
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Dieser Festsetzung zufolge ist der Lagerplatz zulässig.

Festlegungen über die äußere Gestaltung eines Lagerplatzes liegen außerhalb der Regelungsmöglichkeiten der Bauleitplanung. Die Betriebszeiten können über einen Bebauungsplan ebenfalls nicht geregelt werden, allerdings muss der Betriebsablauf die festgesetzten Emissionskontingente einhalten. Diese betragen für das GEe 1-1 62,5 / 45 dB(A) tags / nachts, für das GEe 1-2 57,5 / 35 dB(A). Das GEe 1-2 befindet sich angrenzend an die Flächen des Einwenders. Diese Emissionskontingente beziehen sich gemäß TA Lärm und der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau auf die Tagzeiten zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr und die Nachtzeiten zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Mit Hilfe der vom Lärmschutzgutachter berechneten Emissionskontingente ist abgesichert, dass die Immissionsgrenzwerte auch am relevanten Immissionspunkt der Einwender eingehalten werden.

Ob und inwieweit ggf. bauordnungsrechtswidrige Zustände auf dem Betriebsgrundstück herrschen, kann auf der Ebene der Bauleitplanung nicht beurteilt werden, dies ist allein Aufgabe der Bauordnung.

Mit dem Eigentümer des Recycling Betriebes wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der zum Inhalt hat, dass um den Betrieb zur Straße Gerken Busch und zum Grundstück des Einwenders ein Wall errichtet wird, der zusätzlich Beeinträchtigungen insbesondere aus lärmschutztechnischer Sicht weiter minimieren wird. Gleichzeitig soll er auch zur Unterbrechung der Sichtbeziehungen dienen. Insofern ist davon auszugehen, dass sich hier die nachbarschaftliche Situation des Einwenders verbessern wird, planungsrechtlich ist diese Wallanlage nicht erforderlich.

Der Anregung auf Festsetzung eines eingeschränkten Mischgebietes für das Flurstück 64/13 wird nicht gefolgt. Schon alleine auf Grund der schalltechnischen Vorbelastungen aus den benachbarten gewerblichen Baugebieten ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Mischgebietes nicht möglich. In Mischgebieten sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Durch die schalltechnischen Vorbelastungen wären gesunde Wohnverhältnisse nicht zu erreichen, so dass solch eine Festsetzung elementaren Planungsgrundsätzen widersprechen würde (§ 1 Abs. 6 BauGB) und damit rechtswidrig wäre. Aus diesen Gründen ist die langfristige Zielsetzung der Stadt Lohne für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93 die Festsetzung eines Gewerbegebietes, wobei die bestehenden Wohnnutzungen selbstverständlich Bestandsschutz genießen.

Die auf dem Flurstück getroffene Festsetzung eines GEe ohne Lärmemissionskontingente signalisiert das ausdrücklich. Die übrigen festgesetzten Lärmemissionskontingente stellen lt. dem TÜV Nord sicher, dass zur Nachtzeit am als IP 1 gekennzeichneten Wohngebäude der Einwender Werte zwischen 43,3 und 46,1 dB(A) (je nach Gebäudeseite) bei für innerhalb

von Gewerbegebieten zulässigen 50 dB(A) erreicht werden. Diese Werte entsprechen quasi mischgebietstypischen Werten von nachts 45 dB(A). Tagsüber werden hier mit 60,2 – 60,5 dB(A) bei für Gewerbegebiete zulässigen 65 dB(A) ebenfalls nahezu Mischgebietswerte von 60dB(A) eingehalten.

Ein verträgliches Miteinander von Wohnen im Bestand und Gewerbe ist damit sichergestellt. Auch für das Flurstück 64/10 wird kein eingeschränktes Mischgebiet sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dies ist allein schon auf Grund der Verkehrslärmbelastung der Vechtaer Straße nicht möglich und entspricht somit nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Lohne.

Die Stadt Lohne möchte aus städtebaulichen Gründen keinen Lärmschutzwall an der Vechtaer Straße errichten. Gewerbebetriebe, die sich an Hauptverkehrsstraßen ansiedeln, wollen i. d. R. gesehen werden. Auch wäre ein Wall nur geringfügig Immissionswirksam, da der Lärm von Norden und Süden, wo jeweils kein Wall errichtet werden kann, in das Flurstück hineinwirken würde.

Ein Grünstreifen mit Wall zum Flurstück 64/13 ist immissionsschutzrechtlich nicht erforderlich (s. Berechnungen des TÜV Nord) und wird deshalb nicht festgesetzt.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Lohne und dem Eigentümer der Fläche wird allerdings die Errichtung einer Wallhecke vereinbart.

Hinweis der Verwaltung zu 2.)

Um einen Wallkörper auf der als GEe1 gekennzeichneten Fläche zu realisieren und damit eine Abgrenzung zur Straße Zum Gerken Busch, dem geschützten Landschaftsbestandteil sowie dem Flurstück 64/13 zu erzielen, wird eine 10 m breite private Grünfläche im Bebauungsplan 93 festgesetzt. Auf dieser Grünfläche ist die Anlage einer Wallhecke mit einer standorttypischen Bepflanzung zulässig. Die Sicherung dieser Wallhecke erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lohne sowie des Bebauungsplanes Nr. 93 sowie der Begründung für den Bereich „Gerken Busch“ zu und beschließt die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

H. G. Niesel

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen