

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/021/2017

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 15.01.2018
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	30.01.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.02.2018	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

- 1. 30. Änderung des Flächennutzungsplanes '80,**
- 2. Bebauungsplan Nr. 102 für den Bereich "Wicheler Flur/Brägeler Pickerweg";**
- Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen,
- Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplanes Nr. 102 für den Bereich „Wicheler Flur / Brägeler Pickerweg“ sowie die Begründung hierzu haben vom 18.02.2017 bis zum 27.03.2017 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

- A) 30. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne
- B) Bebauungsplan Nr. 102 für den Bereich „Wicheler Flur / Brägeler Pickerweg“

Landkreis Vechta vom 31.03.2017

Zu A)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan Nr. 120 im Parallelverfahren aufgestellt worden sind, können die wesentlichen Planinhalte der Flächennutzungsplanänderung auch der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden. Zur öffentlichen Auslegung werden die Planunterlagen vollständig zur Verfügung gestellt.

Landkreis Vechta vom 30.03.2017

Zu B)

Zum Städtebau

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren werden nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Vechta bis auf eine Erweiterungsfläche für zwei nördlich vorhandenen Gewerbebetriebe (ca. 5.000 qm) der Wald und die vorhandenen Biotop nicht mehr überplant. Vor den Biotopen und dem Wald wird eine 10m breite Maßnahmenfläche festgesetzt, die entsprechend der Empfehlung der UNB als Krautsaum entwickelt wird. Im Südosten des Plangebietes wird eine Maßnahmenfläche als Waldersatz festgesetzt. Weiterhin ist festzuhalten, dass es sich bei den übrigen Flächen im Plangebiet um einen intensiv genutzten Acker auf einer ehemaligen Sandabbaufäche handelt. Die Erforderlichkeit ist insbesondere auf den hohen Nachfragedruck nach gewerblichen Bauflächen in der Stadt Lohne begründet und der Tatsache geschuldet, dass derzeit keine anderen geeignete Flächen, auch keine Brach- oder Konversionsflächen, für die Entwicklung von Gewerbegebieten in der Stadt Lohne zur Verfügung stehen. Derzeit liegen ca. 61 Anfragen für gewerbliche Baugrundstücke bei der Stadt Lohne vor.

Zum Umweltschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird der überwiegende Waldbereich sowie die zwei geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG aus der Planung herausgenommen. Südöstlich vorhandene Ackerflächen werden zur internen Kompensation genutzt. Mit diesen Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft wesentlich reduziert.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.03.2017

Zu B)

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von Baumaßnahmen berücksichtigt.

OOWV vom 16.03.2017 und 20.03.2017

Zu A und B)

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von Erschließungsarbeiten berücksichtigt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden für die Versorgungsleitungen nicht vorgesehen, da i.d.R. die Leitungen unter den Erschließungsstraßen verlegt werden. Die Hinweise zum Löschwasser werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausbaumaßnahmen werden in Absprache mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr sowie des Brandschutzprüfers des Landkreises Vechta Maßnahmen für nicht leitungsgebundene Löschwasser-Quellen durchgeführt, so dass zukünftig im Plangebiet eine hinreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau- und Verkehr vom 15.03.2017

Zu A und B)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird der Bereich der Landesstraße, der von der Linksabbiegespur betroffen ist, mit in die Planzeichnung aufgenommen und die Ausbauplanung nachrichtlich den Planunterlagen beigefügt. Die gewünschten nachrichtlichen Hinweise bezüglich der Einfriedungen und der Emissionen von der Landesstraße werden in die Planzeichnung aufgenommen. Die textliche Festsetzung zu den Werbeanlagen ist bereits in der Planzeichnung vorhanden.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 13.03.2017

Zu A und B)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Planverfahren bereits berücksichtigt worden.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 21.02.2017

Zu A und B)

Die Hinweise der Freiwilligen Feuerwehren werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 16.03.2017

Zu A und B)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geringen Schallemissionskontingente (LEK) resultieren aus den immissionsschutzrechtlichen Randbedingungen.

Daher wurde zusätzlich zu den Festsetzungen der LEK ein 5 m hoher Lärmschutzwall (LSW) an der Südseite festgesetzt, der bei einer zukünftigen Nutzung die Schallabstrahlung in Richtung zur südlichen Wohnbebauung vermindert. Dieser LSW wird jedoch nicht bei der Emissionskontingentierung, sondern erst bei der Betriebserrichtung berücksichtigt. Die Schallabstrahlung in Richtung Westen kann im Bedarfsfall durch eine geeignete Gebäudeanordnung in Richtung Westen vermindert werden. Damit ist am Tage eine (eingeschränkte) gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der richtungsabhängigen Zusatzkontingente möglich. Auf die starken Nutzungseinschränkungen zur Nachtzeit wurde im schalltechnischen Erläuterungsbericht hingewiesen.

Der südliche Bereich ist nach §35 BauGB (Außenbereich) einzustufen. In der Regel werden Wohnnutzungen im Außenbereich Richtwerte von 60 / 45 dB(A) tags / nachts zugewiesen. Die Stadt Lohne strebt nach dem Vorsorgegrundsatz als Zielwert die Einhaltung der WA-Richtwerte 55 / 40 dB(A) an. Daher stuft die Stadt Lohne eine Überschreitung dieser niedrigeren WA Richtwerte 55 / 40 dB(A) um bis zu 1 dB(A) bei gleichzeitiger Unterschreitung der Richtwerte von 60 / 45 dB(A) als nicht problematisch ein.

Durch die Lärmkontingentierung für das Plangebiet wird sichergestellt, dass am Immissionsort IO 01 der Immissionsrichtwert 55 dB(A) nur um weniger als 1 dB(A) überschritten wird. Diese rechnerische Überschreitung um weniger als 1 dB(A) resultiert aus einer worst-case-Abschätzung der Schallvorbelastung. Im Regelfall ist daher mit einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes 55 dB(A) tags zu rechnen. Die mögliche Überschreitung des Immissionsrichtwertes um weniger als 1 dB(A) an einzelnen Tagen wird damit als nicht relevant eingestuft.

Durch die Lärmkontingentierung für das Plangebiet wird sichergestellt, dass sich die Gewerbelärmimmissionen am Immissionsort IO 01 zur Nachtzeit nur geringfügig um max. 1 dB(A) erhöhen. Deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwertes 40 dB(A) nachts im westlichen Bereich (IO 01) können bei entsprechenden besonders geräuschintensiven Betriebsaktivitäten des nördlichen Tiefbauunternehmens nicht ausgeschlossen werden. Da die besonders geräuschintensiven Betriebsaktivitäten dieses Tiefbauunternehmens nicht regelmäßig stattfinden, wird die Erhöhung der Gewerbelärmimmissionen zur Nachtzeit am Immissionsort IO 01 um max. 1 dB(A) als nicht relevant eingestuft.

Mit den schalltechnischen Festsetzungen werden erheblich belästigende Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet ausgeschlossen. Eine weitergehende Reduzierung der Zusatzbelastung ist aus Gründen des Schallimmissionsschutzes nicht erforderlich und würde die angestrebten Nutzungen im Plangebiet stark einschränken.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente ist das Plangebiet bzgl. des Umfangs geräuschintensiver gewerblicher Nutzungen faktisch eingeschränkt und aus Gründen des Schallschutzes eindeutig beschrieben. Eine darüber hinausgehende Änderung der festgesetzten baulichen Nutzung von GE auf GE(e) hat keinen Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeiten. Die Stadt Lohne verbleibt daher bei der Festsetzung eines GE.

Eine Überarbeitung des Erschließungskonzeptes aus Lärmschutzgründen hat Nachteile auf die zukünftige Erschließung von derzeit nicht absehbaren Gewerbegrundstücken. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung handelt, möchte die Stadt Lohne mit der vorliegenden Erschließung möglichst unterschiedlichen Gewerbebetrieben eine Ansiedlungsmöglichkeit eröffnen. Aus diesem Grund und in der Abwägung aller städtebaulichen Belange wird das vorliegende Erschließungskonzept beibehalten.

Bürger 1 vom 24.03.2017

Zu B)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird das GE1 von der Maßnahmenfläche B aus in einer Tiefe von 100 m festgesetzt. In den Lohner Gewerbegebieten werden seit geraumer Zeit Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht mehr zugelassen, da dies häufig zu erheblichen Konflikten zu den gewerblichen Nutzungen geführt hat. Darüber hinaus ist nach Angaben des Schallgutachters in Hinblick auf mögliche Geräuscheinwirkungen aus dem nördlichen Industriegebieten (Bebauungsplan Nr. 88) in einem Abstand von ca. 100 -150 m grundsätzlich auf Betriebsleiterwohnungen zu verzichten und die richtungsabhängigen Zusatzkontingente im Plangebiet wurden unter der Randbedingung ermittelt, dass im Plangebiet Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden. Aus den o.a. Gründen wird der Ausschluss betriebsbedingter Wohnungen beibehalten. Die in der Maßnahmenfläche B festgesetzte Baumanpflanzung wird durch Strauchanpflanzungen ersetzt. Eine weitergehende Einzelhandelsnutzung des vorliegenden Gewerbegebietes mit Ausnahme von Kfz-affinen Verkaufsflächen ist nicht vorgesehen, da zentrenrelevante Sortimente in der Innenstadt (s. Einzelhandelskonzept der Stadt Lohne) und die nicht zentrenrelevanten Sortimente wie Möbel, Bau- und Gartenmärkte, Teppiche, Bodenbeläge und Campingartikel auch möglichst im Nahbereich zur Innenstadt angesiedelt werden sollten. Die Ansiedlung von geringfügigen Verkaufsflächen (max. 200 m²) für Produkte aus betriebseigener Herstellung wird durch die getroffene Festsetzung bereits jetzt ermöglicht.

Beschlussvorschlag:

- 1) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen der 30. Änderung des Flächennutzungsplans '80 beschlossen.
- 2) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 102 für den Bereich „Wicheler Flur / Brägeler Pickerweg“ beschlossen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen