Stadt Lohne

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

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, den 26.09.2017
Beginn:	17:02 Uhr
Ende:	21:07 Uhr
Ort, Raum:	Ratssaal

Anwesend:

Bürgermeister
Herr Tobias Gerdesmeyer

Vorsitzender
Herr Walter Bokern

Ausschussmitglieder

Frau Manuela Deux	Vertretung für Herrn Walter Mennewisch
Herr Christian Fahling	
Herr Norbert Hinzke	Vertretung für Herrn Walter Sieveke
Frau Silvia Klee	Vertretung für Herrn Tobias Beckhelling bis Top 7
Herr Eckhard Knospe	
Herr Reinhard Mertineit	
Herr Dr. Lutz Neubauer	Vertretung für Herrn Stephan Blömer bis TOP 14
Herr Konrad Rohe	
Frau Julia Sandmann-Surmann	
Herr Thomas Schlarmann	
Frau Henrike Theilen	
Herr Clemens Westendorf	
Herr Michael Zobel	ab Top 2

Beratende Mitglieder
Herr Jürgen Göttke-Krogmann

Verwaltung
Herr Gert Kühling
Herr Bernd Kröger
Herr Franz-Josef Bornhorst

Abwesend:

Ausschussmitglieder
Herr Tobias Beckhelling
Herr Stephan Blömer
Herr Walter Mennewisch
Herr Walter Sieveke

Tagesordnung:

Öffentlich

1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 17.08.2017

2. Skulptur für den Vorplatz der Sport- und Mehrzweckhalle
   Vorlage: 66/021/2017

3. Optimierung des Verkehrsflusses auf der Dinklager Straße
   Vorlage: 6/024/2017

4. Planung einer Nordwestumgehung; Aufmündung der Nordwestumgehung auf die Dinklager Straße
   Vorlage: 6/026/2017

5. Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Bauleitpläne
   Vorlage: 6/025/2017

6. Dachsanierung bei der Franziskus-Schule, Hilge Beuken 10, 49393 Lohne; Vorstellung der Planung
   Vorlage: 65/055/2017

7. Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Entnahme von 250.000 cbm Grundwasser/Jahr in Brägel
   Vorlage: 6/022/2017

8. Bebauungsplan Nr. 76- 8. Änd. „Vechtaer Straße / Wicheler Flur“; a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen; b) Erneute öffentliche Auslegung
   Vorlage: 61/033/2017

9. Bebauungsplan Nr. 164 „Zwischen Keetstraße und Achtern Thun“; a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen; b) Satzungsbeschluss
   Vorlage: 61/032/2017

10. 75. Änderung des Flächennutzungsplanes ´80 der Stadt Lohne; Aufstellungsbeschluss
    Vorlage: 6/023/2017

11. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau eines Schweinestalles, einer Festmistplatte und einer Stroh-/Heulagerhalle, Gingfeld 27
    Vorlage: 65/050/2017

12. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung einer Werbeanlage für wechselnden Plakatanschlag, Steinfelder Straße 8
    Vorlage: 65/056/2017

13. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Güllebehälters, Südring 11
    Vorlage: 65/057/2017

14. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau von 22 Wohnungen und 3 Nebengebäuden, sowie Anlegung von 33 Einstellplätzen, Meyerfelder Weg 36
Vorlage: 65/058/2017

15. Antrag der CDU-Fraktion gem. § 56 NKomVG; Ampel-Installation Märschendorfer Straße/Platanenstraße
Vorlage: 60/010/2017/1

16. Antrag der SPD-Fraktion gem. § 56 NKomVG auf Anlegung eines Abenteuerspielplatzes in Brockdorf
Vorlage: 6/027/2017

17. Mitteilungen und Anfragen

17.1. TenneT-Projektnews

17.2. Hallenboden Sport- und Mehrzweckhalle

17.3. Parken Am Grevingsberg

Vor Eintritt in die Tagesordnung wurde vom Vorsitzenden vorgeschlagen, den

TOP 10
75. Änderung des Flächennutzungsplanes ´80 der Stadt Lohne; Aufstellungsbeschluss
Vorlage 6/023/2017

angesichts der zahlreichen Besucher nach TOP 6 zu beraten

und

TOP 4
Planung einer Nordwestumgehung; Aufmündung der Nordwestumgehung auf die Dinklager Straße
Vorlage: 6/026/2017

vor TOP 3 zu beraten.

Mit diesen Änderungen wurde die Tagesordnung einstimmig mit 13 Jastimmen genehmigt.

Öffentlich

1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 17.08.2017

Ohne Anmerkungen wurde das Protokoll mit 9 Jastimmen bei 4 Stimmenthaltungen genehmigt.

2. Skulptur für den Vorplatz der Sport- und Mehrzweckhalle Vorlage: 66/021/2017

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende die Künstler Alfred Bullermann und Kajo Dierkes.

Die Verwaltung erläuterte, dass auf dem Vorplatz der neuen Sport- und Mehrzweckhalle eine Skulptur zum Thema Sport aufgestellt werden soll. Dazu wurden die beiden Künstler beauftragt, einen Entwurf anzufertigen.

Zunächst stellte Herr Bullermann seine Skulptur vor: Alle Sportarten vereine das Ziel, den Wettkampf zu gewinnen oder wenigstens eine besonders gute Leistung für sich selbst zu erzielen.

Auf einen in Sitzhöhe angelegten, dem Siegerpodest nachempfundenen statisch stabilen Sockel stehen drei unterschiedlich hohe Säulen, im unteren Bereich vierkantig und im oberen Bereich rund auslaufend.

Die unterschiedlichen Höhen symbolisieren die „Siegertreppe“. Das durchlaufende, dynamisch geformte Band deutet auf den Zieleinlauf hin, das Durchlaufen des Zielbandes. Oben auf den Säulen sind abstrahierte Silhouetten der Gewinner positioniert.

Als Material wird Edelstahl und Stahlblech verwendet.

Im Anschluss daran stellte Herr Dierkes seine Skulptur mit der Bezeichnung Competition vor. Gewählt wurden zwei Handball spielende Figuren mit kräftiger Farbgebung, ausgehend von den Merkmalen

- Spielerisch und lebhaft
- Vorwiegend in der Halle ausgeübt
- Geprägt von Fairness, Ästhetik und Intensität
- Gemeinschaftlicher Charakter
- Engagiert und schnell
- Hart, aber fair
- Ästhetische Bewegungen
- Kreative Suche nach Wurfchancen

Als Material werden Stahl und PVC Hochleistungsfolie verwendet.

Im Anschluss an die Vorstellung verließen die beiden Künstler den Ratssaal.

In der Aussprache favorisierten verschiedene Ausschussmitglieder die von Herrn Bullermann vorgestellte Skulptur.

Ein Ausschussmitglied kritisierte, dass es zu diesem Tagesordnungspunkt keine Vorinformationen gegeben habe und stellte den Antrag, die Angelegenheit zunächst in den Fraktionen zu beraten und im Ausschuss für Schule, Kultur und Sport eine Entscheidung zu treffen.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte dazu aus, dass die Angelegenheit vorrangig im Bauausschuss zu beraten sei und heute eine Entscheidung getroffen werden sollte.

Andere Ausschussmitglieder sprachen sich ebenfalls für eine heutige Entscheidung aus.

Der zuvor gestellte Antrag wurde mit 5 Jastimmen und 9 Neinstimmen abgelehnt.

Im Anschluss stimmte der Ausschuss dafür, die von Herrn Bullermann vorgestellte Skulptur vor der Sport- und Mehrzweckhalle aufzustellen.

Nach dem Beschluss wurden die Künstler in den Ratssaal gebeten und der Ausschussvorsitzende teilte das Ergebnis der Abstimmung mit.

Beschlussvorschlag:

Die von Herrn Bullermann vorgestellte Skulptur soll vor der Sport- und Mehrzweckhalle an der Vechtaer Straße aufgestellt werden.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 12 , Nein-Stimmen: 1 , Enthaltungen: 1

3. Optimierung des Verkehrsflusses auf der Dinklager Straße Vorlage: 6/024/2017

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Dipl.-Ing. Manfred Ramm von Ingenieurbüro IPW aus Wallenhorst.

Anhand einer Präsentation erläuterte Herr Ramm die Verkehrsuntersuchung zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte L 845 Dinklager Straße/Bahnhofstraße und L 845 Dinklager Straße/Keetstraße/Vechtaer Straße/Bakumer Straße und stellte verschiedene Varianten vor.

Knotenpunkt L 845 Dinklager Straße/Bahnhofstraße
Variante 1.1:
Ausstattung mit Lichtsignalanlage (Erweiterung der Signalisierung um den Rechtseinbieger stadteinwärts).

Variante 1.2:
wie Variante 1.1, mit verlängerter Rechtsabbiegespur (ca. 65 Meter) von Westen und Verbreiterung der Bahnhofstraße. für getrennte Links- und Rechtseinbiegespuren.

Variante 1.3:
wie Variante 1.2, mit zweitem Geradeausfahrstreifen für L 845 Dinklager Straße in Richtung Dinklage.

Variante 1.4:
Umbau der Einmündung in einen Kreisverkehr.

Empfehlung:
Für den Knotenpunkt L 845 Dinklager Straße / Bahnhofstraße wird die Variante 1.2 empfohlen, da in diesem Fall auch für den Prognosehorizont (2030) eine gute Verkehrsqualität zu erwarten ist.

Knotenpunkt L 845 Dinklager Straße/Bakumer Straße/Vechtaer Straße/Keetstraße
Variante 2.1:
signaltechnisch getrennte Signalisierung von Keetstraße und Bakumer Straße.

Variante 2.2:
signaltechnisch getrennte Signalisierung von Keetstraße und Bakumer Straße und veränderte Markierung Bakumer Straße (kombiniert Geradeaus / Links).

Variante 2.3:
Bestandsprogramm mit 10s längerer Freigabe der Keetstraße und als erster Ast nach Schrankenöffnung.

Es kommt in allen Varianten zu einer Überstauung des Kreisverkehrs in der Keetstraße.

Zusammenfassung
Kreuzung Dinklager Str. / Keetstraße:
Diese ist zwar theoretisch für sich betrachtet unproblematisch, es kommt allerdings auch unabhängig von Schrankenschließungen zu Rückstaus in den Kreisel Keetstraße / Klapphakenstraße, aufgrund des Anstiegs der Verkehrsmengen noch ausgeprägter als heute.

Eine vollständige Lösung des Problems ist im Rahmen der vorhandenen Infrastruktur und Nachfrage nicht möglich.

Die Änderung des Programmablaufs gem. Variante 2.3 nach Schrankenöffnung (als erstes Keetstraße freigeben und erste Freigabe um 10 sec verlängern) kann nur minimale Abhilfe schaffen, sollte jedoch angestrebt werden.
Dauerhaft kann hier nur eine Reduzierung der Verkehrsbelastungen eine Verbesserung der Verkehrssituation bringen. (Nordwestumgehung, Adenauerring).

Herr Ramm wies darauf hin, dass der Knotenpunkt Märschendorfer Straße/Dinklager Straße nicht Teil der Untersuchung war, in Zukunft jedoch nicht unberücksichtigt bleiben könne.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte Herr Ramm, dass eine Verlegung des Haltepunktes der Bahn aufgrund der zwei Schrankenschließungen keine wirksame Abhilfe schaffen würde.

Der Ausschussvorsitzende schlug vor, auch diese Thematik zunächst in den Fraktionen zu beraten.

zurückgestellt

4. Planung einer Nordwestumgehung; Aufmündung der Nordwestumgehung auf die Dinklager Straße Vorlage: 6/026/2017

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Dipl.-Ing. Manfred Ramm von Ingenieurbüro IPW aus Wallenhorst.

Herr Ramm erläuterte anhand einer Präsentation, ob im Bereich der Dinklager Straße eine Anbindung einer Nordwestumgehung an den Kreisverkehr Südring oder an die Einmündung Langweger Straße verkehrlich günstiger sei und stellte verschiedene Varianten vor.

<u>Variante 1 – Anschluss der NW-Umgehung an den Kreisverkehr Südring</u>
Variante 1a: Einmündung Langweger Str. unverändert
Variante 1b: Einmündung Langweger Str. als Kleiner Kreisverkehr
Variante 1b+: Einmündung Langweger Str. als Kleiner Kreisverkehr mit Bypass
Variante 1c: Einmündung Langweger Str. mit Rechtseinbiegespur
Variante 1d: Einmündung Langweger Str. mit Lichtsignalanlage

Eine Anbindung der Nordwestumgehung an den Kreisverkehr Dinklager Str. / Südring sei möglich. Erforderlich sei jedoch ein Umbau der Einmündung Langweger Straße/Dinklager Straße zur Steigerung der Leistungsfähigkeit.

Fazit
Var. 1b+: Einmündung Langweger Str. als Kleiner Kreisverkehr mit Bypass
oder
Var. 1d: Einmündung Langweger Str. mit Lichtsignalanlage.

<u>Variante 2 – Anschluss der NW-Umgehung an die Langweger Str.</u>
Variante 2a: Anschluss als Kleiner Kreisverkehr

Variante 2a+: Anschluss als Kleiner Kreisverkehr, zweistreifig befahrbar
Variante 2b: Anschluss als Kreuzung mit Lichtsignalanlage

Eine Anbindung der Nordwestumgehung an die Einmündung Dinklager Str. / Langweger Str. sei möglich, wobei aufgrund des 4. Astes ein Umbau auf jeden Fall erforderlich werde.

Fazit
Variante 2a+: Anschluss als Kleiner Kreisverkehr, zweistreifig befahrbar
oder
Var. 2b: Ausbau als Kreuzung mit Lichtsignalanlage.

Beide Varianten der Anbindung seien grundsätzlich möglich.

Auch im Fall einer Anbindung der Nordwestumgehung an den Kreisverkehr Südring wäre ein Ausbau der Einmündung Dinklager Straße/Langweger Straße unumgänglich.

Insgesamt dürfte daher die Variante 2 mit einer Anbindung der Nordwestumgehung an die Einmündung Langweger Straße unter Kosten-/Nutzen-Gesichtspunkten die sinnvollere Variante sein.

Dabei zeigt die Lösung mit zweistreifig befahrbarem Kleinen Kreisverkehr Vorteile in der Verkehrsqualität (Wartezeiten und Rückstaus) gegenüber der Lösung als Kreuzung mit Lichtsignalanlage. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit haben beide Lösungen Vor- und Nachteile.

Vom Vorsitzenden wurde vorgeschlagen, die Präsentation den Ratsmitgliedern zur Verfügung zu stellen und die Thematik zunächst in den Fraktionen zu beraten.

zurückgestellt

5. Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Bauleitpläne
Vorlage: 6/025/2017

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Schröder von der Stiftung Landgüter Schwede und Lage, Essen (Oldenburg).

Die Stiftung plant auf ihren Flächen die Einrichtung eines Flächenpools. Teile der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sollen demnach für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Ersatzflächenpool vorgehalten werden. Städte und Gemeinden können zukünftig auf den Flächen Eingriffe in den Naturhaushalt ausgleichen.

Die Stiftung ist in der Lage, einen großen Kompensationsbedarf abzudecken.

Sie schließt Rahmenverträge mit den interessierten Städten und Gemeinden über ein bestimmtes Punktekontingent ab, das die jeweilige Stadt oder Gemeinde innerhalb von 10 Jahren abrufen kann. Die Entschädigung für die Wertpunkte wird erst beim Abruf fällig. Wertpunkte, die innerhalb dieses Zeitraumes nicht abgerufen wurden, sind nach Ablauf von

10 Jahren in einer Summe zu bezahlen. Gleichwohl stehen die Wertpunkte der Stadt oder Gemeinde auch weiterhin zur Verfügung. Der Kaufpreis je Wertpunkt wird zu Beginn festgelegt und bleibt während der gesamten Laufzeit gleich.

Herr Schröder erläuterte verschiedene, geplante Maßnahmen und führte aus, dass diese möglichst zeitnah durchgeführt werden sollen.

In der Diskussion sprachen sich verschiedene Ausschussmitglieder für den Erwerb von Wertpunkte aus dem Flächenpool aus.

Ein Ausschussmitglied wandte sich deutlich gegen eine Beteiligung und sah darin keine gute Entwicklung. Vielmehr würden Probleme importiert und die Natur exportiert.

Beratendes Mitglied Göttke-Krogmann warnte vor einem zu freigiebigen Flächenverbrauch angesichts der jetzt vorhandenen Möglichkeiten zur Kompensation. Auch in Zukunft sei mit dem Flächenverbrauch sehr sorgfältig umzugehen.

Die Verwaltung wies dazu auf die Festsetzungen für Wohn- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan hin und verwies auf die Knappheit der vorhandenen Flächen.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte die Verwaltung, dass die Beteiligung an dem Flächenpool eine sinnvolle Ergänzung zur Flächenagentur sei.

Ein Ausschussmitglied stellte den Antrag, dass Lohne sich an dem Flächenpool beteiligen sollte.

Der Ausschuss fasste daraufhin den nachfolgenden

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Stiftung Landgüter Schwede und Lage eine Vereinbarung über den Erwerb von Wertpunkten zu schließen.

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

6. Dachsanierung bei der Franziskus-Schule, Hilge Beuken 10, 49393 Lohne; Vorstellung der Planung Vorlage: 65/055/2017

Die Verwaltung erläuterte, dass das vorhandene Flachdach der Franziskus-Schule im Jahr 1993 letztmalig saniert wurde. Es wurde seinerzeit eine Gefälledämmung mit <= 3 % Neigung und einer Kunststoffabdichtungsbahn verlegt. Der im Jahr 1994 errichtete Zwischenbau wurde entsprechend angepasst.

Seit nunmehr 2 – 3 Jahren weist das Flachdach an mehreren Stellen Undichtigkeiten auf. Bislang wurde immer wieder notdürftig repariert, weitere Untersuchungen ergaben jedoch, dass in Teilbereichen die Gefälledämmung aus Polystyrol durchnässt ist. Das i. M. 24 Jahre alte Flachdach soll daher im Ganzen saniert werden.

Anhand einer Präsentation wurden zwei Varianten der Dachsanierung erläutert.

Variante 1:
Dachsanierung mit einer Dachkonstruktion zur Erreichung eines Gefälles. Für diese Ausführungsart werden in technische Hinsicht gleich mehrere Vorteile erreicht:
1.
Die vorhandene Dachabdichtung kann im Ganzen, also Dämmung sowie Folie, belassen werden, es entstehen keine Entsorgungskosten.

2.
Durch Perforieren der Dachfläche dünstet die in der Dämmung vorhandene Feuchtigkeit aus und trägt somit nachhaltig zur Wärmedämmung bei.

3.
Aufbringen einer zusätzlichen Dämmung mit Glaswolle-Klemmfilzbahnen

4.
Durch eine Dachkonstruktion aus Holz entsteht ein Gefälledach mit einer Dachneigung i. M. von 3-4 Grad (das entspricht rd. 7 %), somit wird an keiner Stelle Wasser stehen bleiben und sauber nach außen abgeführt, eine Rinnenentwässerung mit Fallrohre ist ohnehin vorhanden. Die Dachneigung ist von unten nicht erkennbar.

5.
Dachabdichtungsarbeiten und Blitzschutz.

Variante 2
Dachsanierung mit Gefälledämmung und 1-lagiger Abdichtung (wie vorhanden).

In technischer Hinsicht ergeben sich bei dieser Ausführungsart außer der Anpassung an die ENEV und den Stand der Technik keine wesentlichen Veränderungen geschweige denn Vorteile.

Kurzbeschreibung:
Ein ausschlaggebender Punkt: Die Demontage und Entsorgung der vorhandenen Dachabdichtung samt Dämmung bis zum Untergrund zur Erreichung eines besenreinen und für eine Neuabdichtung geeigneten Dachflächenuntergrundes.

Neuaufbau einer PS-Dämmung als Gefälledämmung.

Dachabdichtungsarbeiten und Blitzschutz.

Die Mehrkosten für die Ausführung der Variante 1 betragen ca. 60.000,-- €.

In der Aussprache sprachen sich verschiedene Ausschussmitglieder für die Variante 1 aus.

Ein Ausschussmitglied bat um Prüfung, ob auf dem Dach Sonnenkollektoren aufgebracht werden können.

Ausschussmitglied Rohe hat an dem nachfolgenden Beschlussvorschlag nicht mitgewirkt.

Beschlussvorschlag:

Das Flachdach der Franziskus-Schule wird mit einer Dachkonstruktion zur Erreichung eines Gefälles (Variante 1) saniert.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

7. Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Entnahme von 250.000 cbm Grundwasser/Jahr in Brägel Vorlage: 6/022/2017

Die Verwaltung erläuterte, dass von der Firma Oldenburger Geflügelfleischspezialitäten beim Landkreis Vechta die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Entnahme von 250.000 cbm Grundwasser/Jahr in Brägel beantragt wurde.

Der Landkreis Vechta hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Stadt Lohne die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Landkreis Vechta hat der Firma OGS im Jahre 2012 die Entnahme von Grundwasser in der jetzt beantragten Form genehmigt. Diese Genehmigung wurde durch Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg aufgehoben. Eine gegen diese Entscheidung gerichtete Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht wurde abgewiesen.

Die Firma OGS hat nunmehr einen erneuten Antrag auf Entnahme von Grundwasser in Brägel mit einer Entnahmemenge von 250.000 cbm/Jahr gestellt.

Die Antragsunterlagen sind allen Ausschussmitgliedern digital zur Verfügung gestellt worden.

Nach Aussage der Firma in den Antragsunterlagen, hat sie dabei die in den vergangenen Jahren gewonnenen Erkenntnisse einfließen lassen.

Die vom Landkreis Vechta durchgeführte Umweltverträglichkeitsvorprüfung hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bei der Förderung von 250.000 cbm Grundwasser in Brägel zu erwarten sind.

In der Aussprache wandten sich verschiedene Ausschussmitglieder gegen die geplante Grundwasserentnahme. Angeregt wurde, keine Stellungnahme abzugeben. Befürchtet wurde, dass mit der beantragten Entnahmemenge eine Erhöhung der Schlachtkapazität einhergehe.

Ein Ausschussmitglied wies darauf hin, dass der umfangreiche Antrag von Laien nicht verständlich sei und regte an, einen unabhängigen Gutachter mit der Prüfung des Antrages zu beauftragen.

Eine Sprecherin von Bündnis 90 / Die Grünen wandte sich ebenfalls gegen die geplante Grundwasserentnahme und wies u. a. auf die nicht umweltverträgliche Entnahme einer solch großen Wassermenage von einem einzigen Verbraucher hin. Auch wurde das Verhalten der Firma in der Vergangenheit kritisiert.

Im Verlauf der Aussprache wies der Vorsitzende darauf hin, dass es Gegenstand dieses Beratungspunktes sei, ob eine Stellungnahme abgegeben werden solle. Es gehe nicht um die Ablehnung bzw. Erteilung eines Einvernehmens oder dergleichen.

Ein Ausschussmitglied stellte den Antrag, dass seitens der Stadt Lohne keine Stellungnahme erfolgen solle.

Im weiteren Verlauf der Aussprache änderte das Ausschussmitglied den Antrag dahingehend, dass eine Stellungnahme abgegeben werden solle mit der Forderung, dass ein zweiter Gutachter das Beweissicherungsverfahren durchführen solle und führte als Beispiel den Antrag des OOWV auf Grundwasserentnahme im Bereich Holdorf auf.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte aus, dass die Stadt Lohne eine Stellungnahme abgeben könne. Für eine fundierte Stellungnahme wäre die Einschaltung eines eigenen Gutachters erforderlich. Die Stadt Lohne sei jedoch nicht Prüfbehörde und die Beauftragung eines Gutachters würde daher zu weit gehen. Es stelle sich auch die Frage, wie umfangreich Gutachten anderer Firmen (z. B. Lärm, Geruch, Brandschutz usw.) dann durch die Stadt Lohne überprüft werden sollen.

Bürgermeister Gerdesmeyer sprach sich dafür aus, keine inhaltliche Stellungnahme abzugeben, aber zu fordern, dass ein zweiter Gutachter das Beweissicherungsverfahren durchführt.

Weiter führte Bürgermeister Gerdesmeyer aus, dass sich auch die Landesregierung seiner Zeit für einen Wiederaufbau des Betriebes ausgesprochen habe. Vor diesem Hintergrund sei die heutige Auffassung einiger Ausschussmitglieder nicht nachvollziehbar.

Der Ausschuss fasste den nachfolgenden, im Sinne des geänderten Antrages

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Stellungnahme mit dem Inhalt abzugeben, dass das Beweissicherungsverfahren von einem zweiten Gutachter durchgeführt wird.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 13 , Nein-Stimmen: 1

8. Bebauungsplan Nr. 76- 8. Änd. „Vechtaer Straße / Wicheler Flur“; a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen; b) Erneute öffentliche Auslegung
Vorlage: 61/033/2017

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76- 8. Änd. für den Bereich „Vechtaer Straße / Wicheler Flur“ vom 29.02.2016 bis zum 01.04.2016 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich auslag.

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

Die Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 04.04.2016

Die Hinweise des Landkreises Vechta werden zur Kenntnis genommen und z.T. berücksichtigt.

Städtebau:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da mittlerweile ein zweites Bodengutachten vom 07.12.2016 vorliegt, werden die darin enthaltenden Empfehlungen in das Plankonzept miteinfließen. Aufgrund der Erkenntnisse dieses Bodengutachtens wird der Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Landkreis Vechta dahingehend geändert, dass die Baugrenze auf eine Entfernung von 19 m von der vermuteten Altablagerungsgrenze verschoben wird. Die geplante Wohnbebauung rückt somit weiter nach Süden (3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen an der Wicheler Flur). Für den vermuteten Bereich der Altablagerung wird zudem festgesetzt, dass dieser von Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10). Darüber hinaus wird die Fläche der Planstraße deutlich reduziert und endet nördlich direkt an den geplanten Grundstücken. Die Grundstücke sowie die private Erschließung befinden sich 15 m von der vermuteten Altablagerung entfernt. Dieser Abstand wird als ausreichend erachtet, damit auf vorsorgliche Maßnahmen, wie einen Entgasungsgraben, verzichtet werden kann.

Das Gutachten ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Umweltschützende Belange:

Der ersten Anregung wird nicht gefolgt, da die Festsetzung von privaten Grünflächen gänzlich aus dem Bebauungsplan rausgenommen wird. Zukünftig soll dieser Bereich von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Der Anregung, weitergehende artenschutzrechtliche Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung darzulegen wird gefolgt. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird deshalb eine faunistische Untersuchung beauftragt.

Altlasten:

Es wurde am 07.12.2016 ein zweites Bodengutachten erstellt, in dem die Altablagerungsgrenze erneut durch Schurfe erkundet wurde. Dieses bezieht sich vollinhaltlich auf die in der Stellungnahme des Landkreises Vechta vom 04.04.2016 zu berücksichtigenden Punkte.

Siehe dazu weitere Erläuterungen zum Punkt „Städtebau“.

Wasserwirtschaft:

Den Anregungen wird gefolgt. Aussagen zur Regelung der Oberflächenentwässerung werden mit der Aufstellung des neuen Plankonzeptes ergänzt bzw. überarbeitet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abfallwirtschaft:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des geänderten Erschließungskonzeptes mit einer privaten Erschließungsstraße, die an die südliche Gemeindestraße anschließt, entfällt die im Plangebiet festgesetzte Wendeanlage. Die Abfallentsorgung wird an der Anschlussstelle „Wicheler Flur“ stattfinden.

Hinweise:

Der Hinweis bzgl. der wasserrechtlichen Genehmigungen wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 01.04.2016

Im Rahmen der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 wird nördlich der vorhandenen Siedlungsstrukturen an der Wicheler Flur ein allgemeines Wohngebiet anstelle des dort bislang ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE 2) festgesetzt. Damit rückt die geplante Wohnbebauung zwar in Richtung der nördlich gelegenen Gewerbegebiete, aber im Bereich der Vechtaer Straße sind mit den dortigen Mischgebietsstrukturen näher gelegene Immissionspunkte für die Gewerbelärmentwicklung relevant. In Richtung Norden befinden sich am Meistermannsweg näher gelegene Immissionspunkte mit dem Schutzanspruch für Wohnnutzungen. In Anbetracht dieser städtebaulichen Gesamtsituation wird von einer weitergehenden schalltechnischen Betrachtung abgesehen.

OOWV vom 11.03.2016

Die Hinweise auf bestehende Versorgungseinrichtungen, den geringen Versorgungsdruck, die Löschwasserbereitstellung sowie Regelungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Unabhängig von den Regelungen dieses Bebauungsplanes werden zukünftige Erwerber städtischer Grundstücke über die Sachverhalte informiert. Die Notwendigkeit einer Löschwasserversorgung über Zisternen oder anderer nicht leitungsgebundener Löschwasser-Quellen wird mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt, damit zukünftig im Plangebiet eine hinreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann.

Telekom Deutschland GmbH vom 31.03.2016

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH, u.a. bezüglich der erschließungstechnischen Hinweise, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 30.03.2016

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 26.02.2016

Die Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne sowie der vorgebrachte Hinweis zur Entnahmestelle für Löschwasser werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Bürger 1 vom 31.03.2016

Dem Hinweis, den östlichen Baugrenzabstand auf 10 m auszuweiten, wird nicht gefolgt. Aufgrund der örtlichen Altlastensituation wird das Plankonzept dahingehend geändert, dass die Bebauung mit einem Baugrenzabstand von 3 m an die südlichen Nachbargrundstücken der Wicheler Flur heranrückt, wodurch die 10 m an dieser Stelle entfallen. Die Bauabstände betragen nach den Abstandsregelungen der Nieders. Bauordnung mind. 3 m. Die festgesetzten 4 m Baugrenzabstand gehen über diese Abstandsregelung hinaus. Darüber hinaus wird im

Bebauungsplan zukünftig festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig sind. Somit ist eine Bebauung auf der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Angesichts der möglichen Altlastenproblematik im Plangebiet stellte ein Ausschussmitglied den Antrag, auf einen Bebauungsplan zu verzichten und die Planung einzustellen.

Dieser Antrag wurde mit 1 Jastimme und 12 Neinstimmen abgelehnt.

Beschlussvorschlag:

a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.

b) Der Bebauungsplan Nr. 76 – 8. Änderung „Vechtaer Straße / Wicheler Flur“ sowie die Begründung hierzu werden erneut öffentlich ausgelegt.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 12 , Nein-Stimmen: 1

9. Bebauungsplan Nr. 164 „Zwischen Keetstraße und Achtern Thun“; a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen; b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/032/2017

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 für den Bereich „Zwischen Keetstraße und Achtern Thun“ vom 17.07.2017 bis zum 25.08.2017 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich auslag.

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

Die Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Bürger 1 vom 21.07.2017

Zu 1: Gebäudehöhe Keetstraße 3

Die in der Begründung dargelegten 13,5 m über der Keetstraße stammen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan II „Keetstraße“. Spätere Abweichungen sind in diesem Fall irrelevant.

Zu 2: Anbringung Straßenschilder

Diese Anregung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung und ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 3: Dezentralisierung

Mit diesem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die Innenstadt bzw. die Fußgängerzone der Stadt Lohne zu stärken. Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Bekleidungshauses Lammers kann die Nutzung der Keetstraße als fußläufige Verbindung wieder attraktiv werden. Frühere städtische Planungen sind hier nicht relevant.

Zu 4: Wohnungen im Staffelgeschoss

Bei der Beschreibung der Planung wurde die der Stadt zuletzt bekannte Planung des Geschäftshauses herangezogen. Wohnungen in einem Staffelgeschoss sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Sie werden mit der Planung lediglich ermöglicht, womit die Gebäude auch ohne Wohnnutzung im Staffelgeschoss errichtet werden können.

Zu 5: Keetstraße Nr. 8

Das Gebäude an der Keetstraße Nr. 8 ist als erhaltungswürdig im Bebauungsplan festgesetzt. Nach Informationen des Landkreises Vechta handelt es sich bei diesem Gebäude um kein Baudenkmal. Das aktuelle Erscheinungsbild verfügt über keine baulichen Qualitäten. Über den Verzicht auf diese Festsetzung wäre zu entscheiden.

Zu 6: Tiefgarage Fläche Schlarmann/Pundt

Diese Anregung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung und ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 7: Einzelhausbebauung Keetstraße

Die Einzelhausbebauung in der Keetstraße liegt weit zurück. Die beschriebene Entwicklung ist als historischer Exkurs zu sehen.

Zu 8: Gebäudehöhe / Geschossigkeit

Die Keetstraße ist in dem relevanten Bereich recht schmal und beidseitig von einer hohen Häuserfront umsäumt, wodurch eine beengte räumliche Situation entsteht. Die Festsetzung einer Viergeschossigkeit sowie die Nicht-Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe würden die Belichtungssituation verschlechtern und die Keetstraße insgesamt noch beengter wirken lassen. Deshalb ist diese Anregung städtebaulich nicht empfehlenswert.

Dieser Bebauungsplan erhöht die GFZ auf 3,0 und ermöglicht dadurch durchaus den Bau eines zwei- bis dreigeschossigen Gebäudes mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, womit eine angemessene bauliche Ausnutzung innerstädtischer Grundstücke erreicht wird. Eine bauliche Ausnutzung, die darüber hinaus geht würde sich nicht in den Bestand einfügen.

Zu 9: Örtliche Bauvorschriften und Straßenschlucht

Die örtlichen Bauvorschriften (u.a. Vorschriften zur Fassadengestaltung) sorgen dafür, dass sich Vorhaben in die bereits bestehende Bebauung einfügen und das Ortsbild nicht verschlechtern. Bei der Fassadengestaltung wird ein großes Spektrum im Bereich Weiß bis Beige sowie Rot bis Rotbraun ermöglicht. Diese eher hellen Farbtöne entsprechen der derzeitigen Fassadengestaltung im Plangebiet und wirken sich positiv auf die Belichtung aus, da sie das Sonnenlicht reflektieren. Die in der Festsetzung genannten Farbtöne beziehen sich lediglich auf die Farbgestaltung. Somit ist eine Putzfassade als auch eine Ausgestaltung mit Verblendern möglich. Die Gestaltung der Fassade hat der Bauherr mit der Stadt Lohne abzustimmen.

Die geringe Breite der Keetstraße in Verbindung mit den vergleichsweise hohen Gebäuden beidseitig der Straße sowie z.T. großen Dachüberständen führen zu einer beengenden Wirkung und schlechten Belichtungsverhältnissen. Darunter leidet die Aufenthaltsqualität in diesem Abschnitt der Fußgängerzone. Um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Fußgänger zukünftig durch diesen Abschnitt der Keetstraße zu lenken, bedarf es somit einer offenen Gestaltung mit einer guten Belichtung. Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan auch andere Nutzungen als ein Textilgeschäft zu, die von guten Belichtungsverhältnissen profitieren können. Eine verbesserte Aufenthaltsqualität für die Laufkundschaft ist grundsätzlich für Geschäftshäuser von hoher Bedeutung.

Ein Passagenbauwerk stellt eine große Veränderung im Erscheinungsbild des Straßenraumes dar und ist deshalb so verträglich wie möglich zu gestalten. Es wird festgesetzt, dass die Seitenwände in Klarglas auszugestalten sind, damit das Bauwerk lichtdurchlässig ist und insgesamt nicht zu massiv in Erscheinung tritt. Die Blickdichte Gestaltung mit Materialien, wie z.B. Stein oder Metall 0,80 m über dem Passagenfußboden gewährleistet eine angemessene Privatsphäre der Kunden.

Der Ausschluss von Werbung bezieht sich ausschließlich auf das Passagenbauwerk. Hier ist Werbung jeglicher Art ausgeschlossen, da Tendenzen, die zu immer größeren und auffallenden Anlagen führen, problematisch sind. Um die Offenheit und Belichtungssituation in der Keetstraße zu fördern, wird jegliche straßenseitig einsehbare Werbung ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen werden kann ein Namenszug, soweit er sich in das Straßenbild einfügt und nicht dominant in Erscheinung tritt. Bei den Geschäftsgebäuden werden keine Einschränkungen getroffen, womit dort wie bisher Werbung angebracht werden kann. Weitere gestalterische Einschränkungen werden nicht getroffen. Es wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum ermöglicht.

Die Vorschrift, dass Brüstungen von Balkonen, Loggien und Terrassen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, bis zu einer Höhe von 0,80 m dauerhaft und konstruktiv blickdicht zu gestalten sind, bezieht sich auf die Gestaltung der Brüstungen um den Schutz der Privatsphäre zu wahren. Die Erstellung von Brüstungen mit einer Höhe von 1,00 m ist damit nicht ausgeschlossen.

Zu 10: Höhe Passagenbauwerk

Die Keetstraße ist dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Damit sie ihre Funktion erfüllen kann, müssen die Voraussetzungen für eine uneingeschränkte Nutzung gegeben sein. Nach der Straßenverkehrszulassungsordnung dürfen Fahrzeuge eine Höhe von 4 m haben. Von daher muss sichergestellt sein, dass auch solche Fahrzeuge die Straße benutzen können. Bei einer Durchfahrtshöhe von 3,50 m ist dies nicht mehr der Fall (Anmerkung: Die Benutzung der Straße darf vorübergehend eingeschränkt werden. Jedoch wäre eine Begrenzung der Durchfahrtshöhe auf 3,50 m durch ein Bauwerk nicht mehr vorübergehend). Lkws (Fahrzeuge über 4 m Höhe) und Pkws dürfen die Keetstraße weiterhin als Ausfahrt in Richtung Meyerhofstraße/Küstermeyerstraße nutzen.

Zu 11: Ausgleich Höhenunterschied

Die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche für einen Fahrstuhl wird städtebaulich als nicht sinnvoll erachtet und wurde bereits durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne abgelehnt. Er würde die bereits jetzt beengte Keetstraße noch weiter verengen sowie einen starken Einschnitt in die öffentliche Straßenverkehrsfläche bedeuten.

Für den Ausgleich des Höhenunterschiedes gibt es technische Möglichkeiten. Die Planung der konkreten Bauausführung ist jedoch kein Bestandteil der Bauleitplanung. Sie ist durch

den jeweiligen Investor zu erstellen bzw. in Auftrag zu geben und im weiteren Schritt der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Kleine Hebebühnen zur Personenbeförderung werden über eine elektrische Spindel angetrieben und können wie normale Personenaufzüge bedient werden. Kunden können die Hebebühne ohne eine vorherige Einweisung in Betrieb nehmen. Nach Herstellerinformationen ist bei Hebebühnen eine Unterfahrt im Estrich möglich (Minimum 5 cm). Zudem ist auch die Installation mit einer klappbaren Rampe möglich.

Zu 12: Mietwohnungsbau

Ein geplanter Mietwohnungsbau an anderer Stelle betrifft die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 nicht und ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Bürger 1 vom 06.08.2017

Zu 1: Höhe Passagenbauwerk

Siehe dazu die Erläuterungen zu Nr. 10, Bürger 1 vom 21.07.2017.

Die beigefügten Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr basieren auf der Musterbauordnung des Bundes. Dabei handelt es sich jedoch nicht um ein Gesetz, sondern um eine Vorlage für die Landesbauordnungen. Zudem betrifft sie nur Durchfahrten auf Privatgrundstücken und keine öffentlichen Straßen.

Zu 2: Ausgleich Höhenunterschied

Siehe dazu die Erläuterungen zu Nr. 11, Bürger 1 vom 21.07.2017.

Insgesamt ist die Planung der konkreten Bauausführung kein Bestandteil der Bauleitplanung. Sie ist durch den jeweiligen Investor zu erstellen bzw. in Auftrag zu geben und im weiteren Schritt der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Zu 3: Örtliche Bauvorschriften – Geldbuße

Nach § 80 (3) NBauO können Zuwiderhandlungen gegen die Örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, wenn in den Vorschriften auf dieses Gesetz verwiesen wird. Nach § 80 (5) NBauO sind Geldbußen bis zu 500.000 € möglich. Dieser Vorgang ist gängige Praxis bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften und wurde auch bereits in früheren Bebauungsplänen der Stadt Lohne angewandt.

Zu 4: Dezentralisierung und Innenstadtentwicklung

Dieser Bebauungsplan zielt darauf ab, die Lohner Innenstadt weiterzuentwickeln und die Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone zu fördern. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens müssen die Belange hinsichtlich des Erscheinungsbildes und der Aufenthaltsqualität mit den Belangen des Investors in Ausgleich gebracht werden. Der Bebauungsplan Nr. 164 stellt sicher, dass in der Keetstraße u.a. eine offene Gestaltung mit guten Belichtungsverhältnissen entsteht (z.B. Festsetzungen zur Materialienwahl und Werbung) und für den allg. Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge das Passagenbauwerk passieren können. Somit werden städtebauliche Qualitäten gewahrt und zugleich die Überbauung der Keetstraße durch ein Passagenbauwerk ermöglicht. Frühere städtische Planungen sind hier nicht relevant.

Landkreis Vechta vom 24.08.2017

Zu Städtebau

Die textliche Festsetzung § 2 bleibt in der Form bestehen. Folgender Passus wird in die Begründung neu mit aufgenommen: *Die Festsetzung zielt auf die Ausprägung der Anlagen des Emissionsschutzes und der untergeordneten Nebenanlagen ab und nicht auf deren Art. Sie sollen nicht dominant in Erscheinung treten und das jeweilige Gebäude nicht massiver wirken lassen, wie bspw. Schornsteine und Antennen. Dies ist nicht ausschließlich an der Art der Anlage festzumachen, sondern von der jeweiligen Ausprägung abhängig, weshalb keine abschließende Liste aufgeführt werden kann.*

Zu Planentwurf

In der textlichen Festsetzung § 2 wird für Ausnahmen von der Höhenbegrenzung an Stelle von § 18 (1) BauNVO auf § 16 (6) BauNVO verwiesen.

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden farblich kräftiger dargestellt.

In den Verfahrensvermerken werden die Angaben zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB ergänzt.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (IHK) vom 28.08.2017

Zur raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens

Folgender Passus wird sinngemäß neu in die Begründung aufgenommen:
Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne. Der hier rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12/II setzt für den Planbereich bereits uneingeschränkte Kerngebiete mit einer zweigeschossigen Bebauung, Gebäudehöhen zwischen 11,50 m und 12,25 m und Traufhöhen zwischen 7,00 m und 7,25 m fest. Die im aktuellen Planentwurf festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (Zwei- bis Dreigeschossigkeit mit einer Gebäudehöhe von 15 m und einer Traufhöhe von 12,50 m) können eine im Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche Lohnes lediglich marginale Vergrößerung der Verkaufsfläche für Textilien bewirken, zumal es sich um eine sehr kleine Plangebietsfläche (Kerngebiet 1.955 m²) handelt.

Aus diesem Grund geht die Stadt Lohne von einer raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens aus.

Zur städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens

Zu 1) Da es sich wie zuvor beschrieben um eine Planung im Bestand handelt, die lediglich eine marginale Vergrößerung der Verkaufsfläche für Textilien im Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche Lohnes bewirken kann, zumal es sich um eine sehr kleine Plangebietsfläche (Kerngebiet 1.955 m²) handelt, wird eine gutachterliche Bewertung durch eine Fortschreibung des EEK 2008 von Seiten der Stadt als nicht erforderlich erachtet.

Zu 2) Bereits im derzeit geltenden Planungsrecht (Bebauungspläne Nr. 12 I und Nr. 12 II) sowie in den umliegenden Bebauungsplänen werden Vergnügungsstätten zum Schutz der Lohner Innenstadt ausgeschlossen. Die besondere Qualität des Kernbereichs von Lohne als Schwerpunkt einer zentralen, verbrauchernahen Versorgung soll auch weiterhin gestützt werden. Ein „Vergnügungsstätten-Konzept“ wird seitens der Stadt als nicht notwendig erachtet, da der Ausschluss aufgrund der besonderen Anforderungen des öffentlichen Raumes der Fußgängerzone gefasst wird sowie sich am bestehenden Planungsrecht orientiert.

Zu 3) Siehe dazu die Erläuterungen zu Nr. 4, Bürger 1 vom 06.08.2017 und zu Nr. 10, Bür-

ger 1 vom 21.07.2017

Deutsche Bahn AG vom 26.07.2017

Aufgrund der Entfernung von mindestens 360 m zur Bahntrasse sowie aufgrund der Abschirmung durch die Gebäude entlang der Keetstraße, werden Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb als nicht erforderlich erachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 23.08.2017

Die Hinweise werden im Zuge von Ausbauplanungen berücksichtigt.

EWE Netz GmbH vom 12.07.2017

Die Hinweise werden im Zuge von Ausbauplanungen berücksichtigt.

Beschlussempfehlung:

a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.

b) Der Bebauungsplan Nr. 164 mit den Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Zwischen Keetstraße und Achtern Thun“ sowie die Begründung hierzu werden als Satzung beschlossen.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 11 , Nein-Stimmen: 1 , Enthaltungen: 1

10. 75. Änderung des Flächennutzungsplanes ´80 der Stadt Lohne; Aufstellungsbeschluss Vorlage: 6/023/2017

In der Sitzung des Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschusses am 17.08.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, zunächst eine Vorabprüfung über die Geeignetheit des Standortes für einen Hundeübungsplatz durchzuführen.

Die Verwaltung hat daher eine artenschutzrechtliche Abschätzung durch einen Biologen durchführen lassen.

Das Ergebnis der Abschätzung wurde dem Landkreis Vechta – Untere Naturschutzbehörde – zur Kenntnis gegeben.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 Bundes-Naturschutzgesetz durch das geplante Vorhaben nicht berührt wird. Er weist aber darauf hin, dass die bestehende hohe Bedeutung des nördlichen Teils des Brägeler Moors als Brutgebiet für gefährdete und ökologisch anspruchsvolle Arten auch trotz der Einrichtung eines Hundeübungsplatzes bestehen bleibt.

Die artenschutzrechtliche Abschätzung und die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.

In der Aussprache wandten sich verschiedene Ausschussmitglieder deutlich gegen die Einleitung eines Änderungsverfahrens aufgrund des dort vorhandenen wertvollen Naturraums.

Andere Ausschussmitglieder vertraten die Auffassung, ein Änderungsverfahren einzuleiten.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte aus, dass aufgrund der durchgeführten Vorprüfung ein Hundeübungsplatz an dem Standort nicht von vornherein auszuschließen sei. Es sei daher richtig, zur genaueren Prüfung ein formelles Bauleitplanverfahren einzuleiten. Zudem regte Bürgermeister Gerdesmeyer an, mit allen Beteiligten sachliche Gespräche in dieser Sache zu führen.

Ein Ausschussmitglied stellte den Antrag, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Der Ausschuss fasste darauf den nachfolgenden

Beschlussvorschlag:

Die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes ´80 der Stadt Lohne wird beschlossen.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 8 , Nein-Stimmen: 6

11. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau eines Schweinestalles, einer Festmistplatte und einer Stroh-/Heulagerhalle, Gingfeld 27 Vorlage: 65/050/2017

Die Verwaltung erläuterte, dass die Eigentümer des Grundstücks Gingfeld 27 durch eine Bauvoranfrage geklärt wissen möchten, ob die Errichtung eines Mastschweinestalles mit Festmistplatte und einer Stroh-/Heulagerhalle auf dem Grundstück Gingfeld 27 planungsrechtlich zulässig sei.

Derzeit wird auf dem Grundstück bereits eine Stallanlage für 68 Mastschweine und 48 Ferkelaufzuchtplätze sowie 4 Pferdeplätze betrieben. Geplant ist der Bau eines Stalles für 80 Ferkel und 160 Mastschweine und der erforderlichen Festmistplatte sowie einer Stroh-/Heulagerhalle.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan ´80 im vorderen Bereich als gemischte Baufläche und im rückwärtigen Bereich als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Eine überschlägige Immissionsbetrachtung durch den Landkreis Vechta hat ergeben, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte (max. 10 %) im Bereich des östlichen Wohngebietes deutlich eingehalten werden. Dies gelte ebenfalls für das nördlich benachbarte betriebsfremde Wohnen. Auch hier werden die zulässigen 20 % nicht erreicht. Das nördlich geplante Wohnheim liegt teilweise im Bereich der 20 %-Marke. Dieser Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als gewerbliche Baufläche dargestellt, indem nach der GIRL ein Grenzwert von 15 % der Jahresstunden gilt.

Die Antragsteller betreiben Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB, so dass das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen ist. Danach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Zu den öffentlichen Belangen gehören gem.

§ 35 Abs. 3 die Darstellungen im Flächennutzungsplan. Der geplante Standort für die Stallanlage ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Damit widerspricht das geplante Bauvorhaben dem Flächennutzungsplan.

Auf dem Grundstück wird allerdings bereits derzeit eine Schweinemastanlage betrieben, die 2001 nachträglich genehmigt wurde.

Dass die Antragsteller die Errichtung eines Öko-Schweinestalles mit überdachter Außenterrasse planen, in dem die Schweine entsprechend den Anforderungen an eine gesellschaftlich akzeptierte Nutztierhaltung mit strukturierten Buchten, organischem Beschäftigungs- und Einstreumaterial und dem Zugang zu Außenklima gehalten werden soll, kann bei der Beurteilung der Bauvoranfrage nicht berücksichtigt werden, auch wenn eine solche Initiative durchaus zu begrüßen ist.

Seitens der Verwaltung ist es vorstellbar, das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage zu erteilen, jedoch unter der Maßgabe, dass die Geruchsbelastung im nördlich gelegenen Gewerbegebiet nicht mehr als 15 % der Jahresstunden betragen darf.

In der Aussprache vertraten verschiedene Ausschussmitglieder die Auffassung, dass das Bauvorhaben in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen Bebauung und den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht sinnvoll sei.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Mastschweinestalles auf dem Grundstück Gingfeld 27 als Ersatzbau bei gleichzeitiger Erweiterung für die vorhandene Schweinemastanlage wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Geruchsbelastung im nördlich gelegenen Gewerbegebiet nicht mehr als 15 % der Jahresstunden betragen darf.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 8 , Nein-Stimmen: 4 , Enthaltungen: 1

12. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung einer Werbeanlage für wechselnden Plakatanschlag, Steinfelder Straße 8 Vorlage: 65/056/2017

Die Verwaltung erläuterte, dass auf dem Grundstück Steinfelder Straße 8 eine Werbeanlage des Typs „City Star“ für wechselnden Plakatanschlag errichtet werden soll. Auf dem Grundstück steht eine Autowaschanlage, die von der angrenzenden Tankstelle mit betrieben wird. Der „City Star“ ist eine doppelseitige, großflächige und beleuchtete Werbeanlage für geklebte Plakate und Folien im Format 18/1 (9 m^2). Die Beleuchtung der Werbeanlage kann einseitig oder doppelseitig installiert werden. Die Werbeanlage hat eine Gesamthöhe von ca. 5,6 m, wobei die Werbefläche ca. 2,8 x 3,76 m groß ist.

Das Betriebsgrundstück der Tankstelle mit dem benachbarten Gebäude als Waschstraße liegt mit der Tankstelle im Bebauungsplan Nr. 1 und der Waschstraße sowie der beantragten Großwerbeanlage im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Der Standort der Werbeanlage wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO eingestuft. Die benachbarten Gebäude aus dem Bebauungsplan Nr. 1 an der Steinfelder Straße 2 – 8 sowie aus dem unbeplanten Innenbereich Steinfelder Straße 10 bilden eine vordere Bauflucht.

Die beantragte Werbeanlage ist als Fremdwerbeanlage nur innerhalb des Bauteppichs zulässig. Somit muss die Werbeanlage hinter der vorderen Bauflucht der bestehenden Gebäude errichtet werden.

Ausschussmitglied Hinzke war bei dem nachfolgenden Beschlussvorschlag nicht anwesend.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Errichtung einer Werbeanlage für wechselnden Plakatanschlag wird unter der Maßgabe erteilt, dass diese hinter der vorderen Bauflucht der benachbarten Gebäude errichtet wird.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 12

13. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Güllebehälters, Südring 11 Vorlage: 65/057/2017

Die Verwaltung erläuterte, dass auf dem Grundstück Südring 11 ein Güllebehälter mit Folienendachkonstruktion und einem Volumen von ca. 3.546 cbm errichtet werden soll. Der Behälter hat einen Durchmesser von 27,9 m bei einer sichtbaren Gesamthöhe von 10 m. Die Traufhöhe des Behälters beträgt 5 m, der Güllebehälter wird ca. 1,2 m in das Erdreich eingegraben.

Der Anlagenstandort liegt in Zerhusen im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan ´80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Bauvorhaben ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu beurteilen. Mit dem Bau eines geschlossenen Güllerundbehälters werden sich die Geruchsimmissionen an dem Standort nicht ändern. Von daher gibt es keine Bedenken gegen die Errichtung des Güllebehälters.

Bereits in der Sitzung des Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschusses vom 08.08.2016 (Vorlage-Nr. 65/327/2017) wurde über eine Standortverschiebung eines kleineren ca. 2.006 cbm großen Behälters beraten.

Seinerzeit teilte der Planer mit, dass aus betrieblichen Gründen ein anderer Standort nicht möglich ist. Zugesagt wurde, den Behälter mit einem grünen Zeltdach abzudecken, den Behälter dauerhaft grün zu streichen und mit einer Buchenhecke einzugrünen. Der Antrag (Vorlagen-Nr. 65/327/2016/1) wurde im September/Oktober 2016 erneut beraten und der Baumaßnahme zugestimmt.

Der jetzt beantragte Güllebehälter hat ein Volumen von ca. 3.546 m³ und ist damit ca. 77 % größer als der ursprünglich beantragte Behälter mit 2.006 m³ Inhalt. Durch eine Änderung des Mindestlagervolumens von 12 auf 15 Monate ist ein größerer Güllebehälter beantragt worden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Errichtung des Behälters, Südring 11, wird unter Maßgabe erteilt, dass der Güllebehälter dauerhaft grün gestrichen, mit einer Buchenhecke eingegrünt und der Behälter ein grünes Zeltdach erhält.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 10 , Enthaltungen: 3

14. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau von 22 Wohnungen und 3 Nebengebäuden, sowie Anlegung von 33 Einstellplätzen, Meyerfelder Weg 36 Vorlage: 65/058/2017

Die Verwaltung erläuterte, dass auf einem ca. 2.500 m² großen Grundstück am Meyerfelder Weg 36, bebaut mit einem Einfamilienhaus, ein Investor drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohnungen, 3 Nebengebäude, sowie 33 Einstellplätze bauen möchte. Der Investor hat hierzu beantragt die nordwestliche Baugrenze zum linken Nachbarn um max. 7,5 m zu überschreiten. Die drei Wohnhäuser sind eingeschossig bei einer Traufhöhe von ca. 6,15 m und erhalten ein flachgeneigtes Pultdach.

Das Baugrundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 C – 1. Änderung für den Bereich Rießel und stellt sich als Mischgebiet gem. § 36 BauNVO dar.

In der Aussprache vertrat ein Ausschussmitglied die Auffassung, eine Überschreitung zuzulassen um mehr Wohnungen zu schaffen.

Andere Ausschussmitglieder sprachen sich dafür aus, dass das Bauvorhaben in den vorhandenen Baugrenzen zu errichten, auch wenn dann weniger Wohnungen geschaffen werden können.

Ein Ausschussmitglied stellte daraufhin den Antrag, das Bauvorhaben soll im Rahmen der vorhandenen Baugrenzen mit den üblichen Überschreitungen errichtet werden.

Der Ausschuss fasste darauf den nachfolgenden

Beschlussvorschlag:

Das Bauvorhaben soll im Rahmen der vorhandenen Baugrenzen mit den üblichen Überschreitungen errichtet werden.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 12 , Nein-Stimmen: 1

15. Antrag der CDU-Fraktion gem. § 56 NKomVG; Ampel-Installation Märschendorfer Straße/Platanenstraße Vorlage: 60/010/2017/1

Der Antrag auf Errichtung einer Fußgängersignalanlage im Bereich Platanenstraße/Märschendorfer Straße wurde zwischenzeitlich von der Verkehrssicherheitskommission (VSK) vor Ort beraten. Die VSK hat darauf hingewiesen, dass Radfahrer die südliche Nebenanlage der Märschendorfer Straße von der Platanenstraße bis zur Ampelanlage Brandstraße/Märschendorfer Straße benutzen können, um dort die Märschendorfer Straße gefahr-

los zu queren. Eine Verkehrszählung am 08.06.2017 und 12.06.2017 ergab zudem, dass die erforderlichen Querungszahlen für die Errichtung einer Fußgängersignalanlage nicht erreicht werden.

Die VSK hat daher vorgeschlagen, die südliche Nebenanlage der Märschendorfer Straße (von der Brandstraße bis zur Platanenstraße) linksseitig auch für den Radfahrer frei zu geben. Radfahrer könnten dann im Bereich der Ampelanlage Märschendorfer Straße/Brandstraße/Am Zuschlag queren und auf der Nebenanlage bis zur Platanenstraße weiter fahren.

In der Aussprache sprachen sich verschiedene Ausschussmitglieder für den Vorschlag der VSK aus, gleichwohl sollte die Errichtung einer Fußgängersignalanlage nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorschlag der VSK, die südliche Nebenanlage der Märschendorfer Straße (von Brandstraße bis zur Platanenstraße) linksseitig auch für den Radfahrer frei zu geben, wird zugestimmt.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 1

16. Antrag der SPD-Fraktion gem. § 56 NKomVG auf Anlegung eines Abenteuerspielplatzes in Brockdorf Vorlage: 6/027/2017

Ein Sprecher der SPD-Fraktion erläuterte den Antrag auf Anlegung eines Abenteuerspielplatzes in unmittelbarer Nachbarschaft zum „Bolzplatz“ am Ganterweg in Brockdorf. Der Antrag ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Bürgermeister Gerdesmeyer sprach sich dafür aus, den Vorschlag aufzugreifen und mit den Anwohnern Gespräche in dieser Sache zu führen, auch um in Erfahrung zu bringen, was sich diese unter einem Abenteuerspielplatz vorstellen. Ein Spielplatz in der Größenordnung des Waldspielplatzes Rehwiese in Hopen sei nicht möglich.

Im Anschluss soll die Angelegenheit erneut beraten werden.

zurückgestellt

17. Mitteilungen und Anfragen

17.1. TenneT-Projektnews

Bürgermeister Gerdesmeyer wies auf die im Ausschuss verteilten TenneT-Projektnews zur geplanten Höchstspannungsleitungen zwischen Conneforde über Cloppenburg nach Merzen hin. Mit den News wird über den aktuellen Projektstand informiert.

17.2. Hallenboden Sport- und Mehrzweckhalle

Bürgermeister Gerdesmeyer teilte mit, dass der gewählte Farbton des Hallenbodens in der sanierten Sporthalle Adenauerring teils positiv, teils weniger positiv angenommen werde.

Bevor dieser Farbton auch in der Sport- und Mehrzweckhalle eingebaut wird, sollen Stellungnahmen zum Farbton z. B. von den Vereinen eingeholt werden.

17.3. Parken Am Grevingsberg

Vom Ausschussvorsitzenden wurde auf parkende Fahrzeuge im Bereich Am Grevingsberg (im Bereich der Sperrung zur Fa. OGS) hingewiesen und um Überprüfung gebeten.

Tobias Gerdesmeyer Bürgermeister	Walter Bokern Vorsitzender	Franz-Josef Bornhorst Protokollführer