

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/010/2019

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	01.02.2019
Verfasser:	Matthias Reinkober	AZ:	6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	12.02.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	26.02.2019	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich „nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich des Greivingsberg,, der Stadt Lohne

a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1

BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen

b) Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 159 für den Bereich „nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich des Greivingsberg“ sowie die Begründung hierzu haben vom 18.03.2017 bis zum 02.05.2017 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

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

Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 05.05.2017

Städtebau

Im weiteren Verfahren wird der Flächennutzungsplan in der 80. Änderung entsprechend der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption angepasst. Der hier vorliegende Bebauungsplan wird dann aus dieser Flächennutzungsplanänderung entwickelt sein.

Zwischen dem westlich gelegenen Gewerbegebiet mit dem vorhandenen Kunststoffbetrieb und den auf den Flächen des ehemaligen Betonwerks geplanten Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 wird eine ca. 50 m breite Fläche als Mischgebiet festgesetzt. Diese Fläche wird derzeit für ein Betriebsleiterwohnhaus und einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb (Oldtimer Studio) genutzt. Damit wird dem städtebaulich erforderlichen Trennungsgrundsatz entsprochen. Mit dem vorliegenden Schallgutachten wird nachgewiesen, dass es in den geplanten Misch- und Wohngebieten zu keinen unzulässigen Umwelteinwirkungen kommen wird.

Der vom Landkreis angesprochene Speditionsbetrieb wird in Kürze seinen Betrieb einstellen, so dass es zukünftig hierdurch zu keinen unzulässigen Lärmemissionen und anderen Nutzungskonflikten kommen kann.

Umweltschützende Belange

Die Entwurfsunterlagen zum vorliegenden Bebauungsplan werden vor der öffentlichen Auslegung um die Aussagen des Umweltberichts ergänzt.

Das vorhandene Landschaftsschutzgebiet wird im Bereich der Flurstücke 294/3, 294/4 und 295/2 der Flur 22 nachrichtlich übernommen. Die Festsetzung des geplanten Mischgebietes auf diesen Flurstücken beschränkt sich im Wesentlichen auf den vom Landkreis empfohlenen überbaubaren Bereich. Befreiungsanträge zu den Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung werden für diesen Bereich im Rahmen konkreter Bauvorhaben gestellt werden.

Altlasten

Die Entwurfsunterlagen zur öffentlichen Auslegung werden um die Ergebnisse der orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchung ergänzt. Das Gutachten wird den Entwurfsunterlagen beigelegt.

Der Hinweis bezüglich der erforderlichen Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz für die Einleitung in das Grundwasser wird zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 25.04.2017

Im weiteren Planverfahren wird entlang der Eigentumsgrenze der Landesstraße 846 (Bergweg) das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in die Planzeichnung nachgetragen. Darüber hinaus wird folgender nachrichtlicher Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen: *„Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 846 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten“.*

OOWV vom 07.04.2017

Die Hinweise des OOWV zum Trinkwasser werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von Erschließungsarbeiten berücksichtigt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden für die Ver- und Entsorgungsleitungen nicht vorgesehen, da i.d.R. die Leitungen unter den Erschließungsstraßen verlegt werden.

Die Hinweise zum Löschwasser werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen von 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.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 06.04.2018

Der Anregung des GAA wird gefolgt. Ein qualifiziertes Schallgutachten ist erstellt worden, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren in die Planunterlagen eingearbeitet und berücksichtigt werden.

EWE NETZ GmbH vom 22.03.2017

Die Hinweise der EWE NETZ GmbH betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und werden soweit erforderlich beachtet.

Gewerbebetriebe 1 bis 4 vom 12.04.2017

Zu 1

Im weiteren Planverfahren werden die genannten Bereiche Landwehrstraße 75 und 77 als Gewerbegebiete festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird dahingehend geändert, dass zukünftig lediglich Vergnügungsstätten in diesem Bereich ausgeschlossen werden, da diese zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen würden.

Zu 2

Im weiteren Planverfahren werden für die Grundstücke Landwehrstraße 79 und 79A Mischgebiete entsprechend der vorgeschlagenen favorisierten Alternative festgesetzt.

Zu 3

Die Maße der baulichen Nutzung werden entsprechend des Vorschlags angepasst. Zukünftig wird im Gewerbegebiet die maximale Höhe der Oberkante von Gebäuden mit 12,50 m festgesetzt, die Traufhöhe wird ersatzlos gestrichen. Die nordöstliche Baugrenze im Gewerbegebiet wird herausgenommen, die nordwestliche Baugrenze bleibt bestehen, um den erforderlichen Abstand von Hochbauten zum angrenzenden Regenrückhaltebecken zu wahren.

Aufgrund der vorgenommenen Nutzungsänderungen im Plangebiet war eine Aktualisierung des Schallgutachtens erforderlich.

Mit den Gewerbebetrieben wurden die Ergebnisse dieses aktualisierten Schallgutachtens erörtert.

Bürger 1 vom 17.10.2017

Bezüglich der gewünschten Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 159 für den Bereich „nördlich Landwehrstraße / östlich und westlich Am Grevingsberg“ um das Flurstück 229 ist festzuhalten, dass es sich in diesem Bereich um rechtliche Waldflächen nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung handelt. Bei einer Inanspruchnahme müsste Waldersatz geleistet werden. Darüber hinaus ist es aus städtebaulichen Gründen und immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht sinnvoll, mit einer weiter nach Norden orientierten Siedlungsentwicklung dichter an die vorhandene Industrieansiedlung (Schlachthof und Weiterverarbeitung von tierischen Produkten) heranzurücken.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 159 für den Bereich „nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich des Grevingsberg“ sowie die Begründung hierzu.

Gerdsmeyer

Anlagenverzeichnis:
Stellungnahmen