Vorlage

Vorlage Nr.: 61/018/2019

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 05.06.2019
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	18.06.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	01.07.2019	Vorberatung
Rat	23.10.2019	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 88 - 6. Änderung für den Bereich "Gewerbegebiet Brägel";

a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgetragene Anregungen

b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 – 6. Änderung für den Bereich „Gewerbegebiet Brägel“ sowie die Begründung hierzu haben vom 30.03.2019 bis zum 13.05.2019 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt.

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

Landkreis Vechta vom 10.05.2019

Umweltschützende Belange

Es wird seitens der Stadt Lohne nicht verkannt, dass eine zulässige Gebäudehöhe von 22 m prinzipiell Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben kann. Hier stellt sich der Sachverhalt jedoch so dar, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Quartiers befindet, welches durch gewerbliche und industrielle Anlagen geprägt ist. Innerhalb dieses Raumes sind unterschiedlich hohe bauliche Anlagen, auch bis zu 22 m Höhe, bereits vorhanden, so dass relevante Beeinträchtigungen nicht erkennbar oder zu erwarten sind.

Die Flächen des Quartiers erfüllen auf Grund der Lage und der Nutzungen keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Das Plangebiet wird bereits heute, aus allen Richtungen betrachtet, als gewerblich-industriell genutzte Fläche wahrgenommen. Dies gilt für den inneren Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 88 genauso wie für den Blick von der westlich angrenzenden Vechtaer Straße.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich zudem weitere, über den Bebauungsplan Nr. 103 incl. Änderung festgesetzte Gewerbe- und Industriegebietsflächen, nordwestlich der Vechtaer Straße gilt für den hier rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109 – 1. Änderung das gleiche.

Lediglich westlich der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich eine kleine unbebaute Waldfläche. Dieser Bereich ist jedoch auch in drei Richtungen von Gewerbe- und Industriegebietsflächen umgeben, so dass auch hier eine entsprechende Vorprägung besteht. Diese hier vorgenommenen Erläuterungen zum Landschaftsbild werden in die Begründung übernommen.

Aus oben genannten Gründen hält die Stadt Lohne inmitten dieser Gewerbe- und Industriegebiete eine Höhenentwicklung von 22 m für vertretbar und eine Landschaftsbildanalyse für nicht erforderlich. Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass die weitere Verdichtung der Siedlungsbereiche und eben auch der Gewerbe- und Industriegebiete vom Gesetzgeber verlangt und aus städtebaulich und naturschutzfachlicher Sicht geboten ist, um mit der immer knapper werdende Ressource Boden schonend umzugehen.

Nach Ansicht der Stadt Lohne bleibt es einer planenden Gemeinde unbenommen, auch im Rahmen eines §13a Verfahrens auf freiwilliger Basis die weitere Versiegelung von ehemals festgesetzten Grünflächen zu kompensieren, um damit die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Das anfallende Kompensationsdefizit von 792 Werteeinheiten wird auf der städtischen Kompensationsfläche 4 „Brägeler Baggersee“ ersetzt.

Der Hinweis zum Artenschutz wird entsprechend ergänzt.

Ergänzungen der textlichen Festsetzung in Form der Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial aus regionalen Beständen werden nicht vorgenommen, weil innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 4 bereits festgesetzt ist, dass standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden sind. Dies wird als ausreichend erachtet.

OOWV vom 07.05.2019

Die Hinweise des OOWV zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen 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. Falls erforderlich werden im Rahmen der Ausbaumaßnahmen 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.

Deutsche Telekom vom 13.05.2019

Die Hinweise der Deutschen Telekom zur Lage vorhandener Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

EWE Netz GmbH vom 06.05.2019

Die Hinweise der EWE Netz zu vorhandenen Leitungen und Anlagen werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 09.05.2019

Die Hinweise des Landesamtes werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung bzw. vor Beginn der Bauausführung beachtet.

Die im Nordosten des Plangebietes vorhandenen Erdgashochdruckleitungen sind mit den erforderlichen Schutzstreifen innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet. Die in diesem Bereich verlaufende Baugrenze wird redaktionell angepasst und außerhalb des Schutzstreifens festgesetzt.

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 05.04.2019

Die Hinweise der Gasunie bezüglich der vorhandenen Erdgashochdruckleitungen werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

Die im Nordosten des Plangebietes vorhandenen Erdgashochdruckleitungen sind mit den erforderlichen Schutzstreifen innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet. Die in diesem Bereich verlaufende Baugrenze wird redaktionell angepasst und außerhalb des Schutzstreifens festgesetzt.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 02.04.2019

Die Hinweise des Bundesamtes werden zur Kenntnis genommen. In die Planzeichnung wird ein Hinweis aufgenommen, das wegen der vom Flugplatz/Flugbetrieb des militärischen Flugplatzes Diepholz ausgehenden Emissionen keine Ersatzansprüche gegenüber der Bundeswehr geltend gemacht werden können.

Nach einem Telefonat mit dem Landkreis Vechta, Untere Wasserbehörde werden die Planzeichnung sowie die Begründung wie folgt redaktionell angepasst:

- Die Grünfläche im Westen des Plangebietes entlang der Vechtaer Straße (L846) wird als private Grünfläche festgesetzt.
- Die Zweckbestimmung der Flächen für Versorgungsanlagen wird von *Regenrückhaltebecken* in *Versickerung* geändert.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird der Anteil des auf dem Grundstück zu versickernden Dachflächenregenwassers von 30% auf 50% entsprechend des Ursprungsbebauungsplans angepasst.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragene(n) Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 88 – 6. Änderung für den Bereich „Gewerbegebiet Brägel“ sowie die Begründung hierzu wird als Satzung beschlossen.

Gerdsmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen