

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

Sitzungsdatum: Dienstag, den 08.09.2009
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:00 Uhr
Ort, Raum: Sitzungsraum E26

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Josef Taphorn

Ausschussmitglieder

Herr Karl-Heinz Böckmann

Herr Norbert Bockstette

Herr Peter Eilhoff

Herr Kurt Ernst

Herr Christian Fahling

Herr Reinhard Latal

Herr Philipp Overmeyer

Herr Konrad Rohe

Herr Gerhard Rossmann

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Norbert Schwerter

Herr Clemens Westendorf

Vertretung für Herrn Clemens Haskamp

Vertretung für Herrn Eckhard Knospe

Vertretung für Herrn Werner Steinke

Vertretung für Herrn Raimund Vorwerk

Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring

Verwaltung

Herr Hans Georg Niesel

Herr Tobias Gerdesmeyer

Herr Bernd Kröger

Herr Matthias Reinkober

Herr Franz-Josef Bornhorst

Herr Gregor Raabe

bis TOP 2

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Clemens Haskamp

Herr Eckhard Knospe

Herr Werner Steinke

Herr Raimund Vorwerk

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 06.08.2009
2. Sanierung der Fassade und des Daches der Realschule, Meyerhofstraße
Vorlage: 61/117/2009
3. 60. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und Bebauungsplan Nr. 133 für das Gebiet "Kroger Straße" (Sportplatz) der Stadt Lohne;
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 vorgetragenen Anregungen
b) Feststellungs-/Satzungsbeschluss
Vorlage: 6/053/2009
4. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu einem Wohnhaus, Zum Eckelbusch 8
Vorlage: 61/119/2009
5. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Errichtung einer Lagerhalle und Umbau vorhandener Gebäude, Diepholzer Straße 25
Vorlage: 61/118/2009
6. Mitteilungen und Anfragen
 - 6.1. Vorstellung von Bauvorhaben
 - 6.2. Bauvorhaben der A&L Tierfrischmehl Produktions GmbH in Diepholz
 - 6.3. Bauvorhaben Bahnhofstraße 2
 - 6.4. Bauvorhaben Sommerweg 22
 - 6.5. Befahren der Christoph-Bernhard Straße mit LKW
 - 6.6. Bebauungsplan 93 Gerken Busch
 - 6.7. Parkende LKW am Adenauerring

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 06.08.2009

Anmerkungen zur Niederschrift wurden nicht gemacht. Im Übrigen wurde die Niederschrift bei 2 Stimmenthaltungen mit 11 Jastimmen genehmigt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 2

2. Sanierung der Fassade und des Daches der Realschule, Meyerhofstraße Vorlage: 61/117/2009

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Dipl.-Ing Thomas Haves.

Herr Haves erläuterte, dass die Fassade der Realschule Meyerhofstraße z. T. stark beschädigt und hinsichtlich energetischer Gesichtspunkte sanierungsbedürftig sei. Im Rahmen des Konjunkturpaketes II ist daher eine Fassadensanierung mit entsprechender Förderung eingeplant.

In diesem Zusammenhang ist es zweckmäßig, das Dach des Altbaues (Gebäudeteil entlang der Meyerhofstraße) zu erneuern. Diese Maßnahme wurde bereits im Haushalt 2008 / 09 berücksichtigt und ist daher **nicht** Bestandteil des Konjunkturpaketes.

Bei der Öffnung des Daches wurde festgestellt, dass sich Schwitzwasser im Bereich der alten Abklebungen befindet und eine nur 4 cm dicke Korkdämmung vorhanden ist. Hier soll ein neuer Aufbau mit einer Gefälledämmung eingebaut werden. Herr Haves erläuterte weiter, dass der Einbau einer Photovoltaikanlage (integrierte Module im Dachaufbau) möglich, jedoch sehr unwirtschaftlich sei. Bei einer aufgeständerter Photovoltaikanlage wäre eine Verpachtung möglich, wobei der Ertrag bei etwa 500,-- Euro im Jahr liegen dürfte.

Die Kosten für die Maßnahme (ohne Photovoltaikanlage) betragen ca. 98.000,-- Euro incl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.

Zu der Fassadensanierung wurde erläutert, dass aufgrund von Frostschäden bereits Fliesen abgeplatzt sind. Es sollten daher keine Fliesen mehr verwendet werden. Vorgeschlagen wird ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit dem eine farbliche Anpassung an den Bestand möglich ist. Zur Vorbeugung von Vandalismus soll im Erdgeschossbereich eine Kalzium-Silikat-Platte in das WDVS eingearbeitet werden. In den oberen Geschossen ist eine zweifache Armierung ausreichend.

Weiter sind Arbeiten im Treppenhaus erforderlich.

Nachdem eine thermografische Aufnahme erstellt worden ist wurde festgestellt, dass unter anderem die Rahmen der Fenster ein starker Schachpunkt sind und Wärmebrücken bilden. Danach ist es zwingend erforderlich, die kompletten Fenster auszutauschen. Dies war in der Kostenschätzung zunächst nicht vorgesehen, da man davon ausgegangen ist, dass die Rahmen den Anforderungen noch genügen würden. Die Mehrkosten betragen ca. 92.800,-- Euro.

Weiter ist es erforderlich, die Heizkörpernischen zu verschließen und die Heizkörper zu versetzen sowie den Sonnenschutz zu erneuern.

Die Kosten für die Fassadensanierung betragen ca. 600.000,-- Euro.

Herr Haves erläuterte, dass vorgesehen sei, die Rohbau-/Abbrucharbeiten unter Lohner Firmen beschränkt auszuschreiben, da die Arbeiten aufgrund der Lärmbelästigung nur an den Nachmittagen durchgeführt werden sollen.

In der Aussprache machten mehrere Ausschussmitglieder deutlich, dass eine Photovoltaikanlage, auch eine aufgeständerte Version, nicht eingebaut werden soll. Zum einen weil sie unwirtschaftlich sei und zum anderen weil die zu erwartenden Pachteinahmen die Nachteile nicht aufwiegen würden (Hindernis bei der Wartung des Daches sowie mögliche Schäden an der Dachhaut).

Der Ausschuss fasste in diesem Zusammenhang folgenden Beschluss:

Bei der Sanierung des Daches der Realschule soll eine Photovoltaikanlage eingebaut werden.

Dieser Beschluss wurde einstimmig mit 13 Neinstimmen abgelehnt.

Bürgermeister Niesel regte an, bei der Fassadensanierung auch über Alternativen bei der Fassadengestaltung nachzudenken. In Teilbereichen könnte hier durchaus eine Verbesserung erreicht werden.

Beschlussvorschlag:

Dem vorgestellten Sanierungsvorhaben wird zugestimmt. Im Zuge der Maßnahme sollen Alternativen zur Fassadenansicht entwickelt werden.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

- 3. 60. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und Bebauungsplan Nr. 133 für das Gebiet "Kroger Straße" (Sportplatz) der Stadt Lohne;
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 vorgetragene Anregungen
b) Feststellungs-/Satzungsbeschluss
Vorlage: 6/053/2009**

Die Planung wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert, dass der Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 sowie der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 133 in der Zeit vom 13. Juli bis 14. August 2009 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt haben.

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgetragene Anregungen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Zu den vorgetragene Anregungen wird folgende Empfehlung abgegeben:

60. Änderung des Flächennutzungsplanes '80

Landkreis Vechta (12.08.2009)

Zu Städtebau:

In der Begründung (Teil II: Umweltbericht) wird darauf hingewiesen, dass unter dem Vorbehalt der Abwägung eine Kompensation für einen geschätzten Versiegelungsanteil von ca. 50 – 70 % der neu dargestellten Grünflächen vorgenommen werden soll.

Entsprechend der Anregung soll jedoch eine konkretere Berechnung von Eingriff und Ausgleich in Anlehnung an diejenige des Bebauungsplans in der Flächennutzungsplanbegründung ergänzt werden. Die Ergänzung soll als Punkt 5.6 im Teil I (Begründung zum Bauleitplanentwurf) eingefügt werden.

Dabei soll auf das Detaillierungserfordernis und den Abwägungsvorbehalt der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen werden. Punkt 3.3 des Teils II wird entsprechend neu formuliert.

Zu Umweltschützende Belange:

Der Hinweis zur Waldgröße wird zur Kenntnis genommen. Zur Kompensation der Waldfläche wird, wie in der Abwägung im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB bereits ausgeführt, ein monostrukturierter Fichtenbestand auf dem Flurstück 35/8 (Flur 15, Gemarkung Lohne) als ein naturnaher Waldbestand aufgewertet. Die gesamte Waldparzelle soll dabei entsprechend des Hinweises berücksichtigt werden.

Sämtliche externen Kompensationsflächen sollen entsprechend des weitergehenden Hinweises nachgewiesen und rechtsverbindlich abgesichert werden. Der Nachweis soll eine Maßnahmenbeschreibung beinhalten.

Zu Planentwurf:

Der Hinweis zu Darstellungsinhalten wird zur Kenntnis genommen. Bei zukünftigen Planzeichnungen sollen sich die Zeicheninhalte auf derartige Darstellungen beschränken, die innerhalb des Änderungsbereiches liegen oder diesen in Teilen überlagern. Durch den festgelegten Änderungsbereich wird der Inhalt der Änderungen jedoch eindeutig bestimmt, so dass eine Modifizierung der Planzeichnung in diesem Fall nicht erforderlich ist.

Entsprechend der Anregung wird der faunistische Fachbeitrag, da er explizit im Rahmen der für diesen Bereich durchgeführten Bauleitplanung erstellt wurde, der Begründung angehängt. Das bereits seit 2006 vorliegende Schalltechnische Gutachten wird den Genehmigungsunterlagen in Kopie beigelegt und ist ansonsten in der Verfahrensakte einsehbar.

Bebauungsplan Nr. 133

Landkreis Vechta (12.08.2009)

Zu Umweltschützende Belange:

Der Hinweis zur Waldgröße wird zur Kenntnis genommen. Zur Kompensation der Waldeingriffe wird eine gesonderte Maßnahme durchgeführt. Auf den Aufbau eines naturnahen Waldbestandes im Bereich der Gemarkung Lohne, Flur 15, Flurstück Nr. 35/8 wird in der Begründung bereits verwiesen. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 3.000 m².

Die Stadt Lohne ist angesichts des relativ geringen Waldbestandes stets bemüht, keine Waldflächen planerisch in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall ist dies aufgrund der erforderlichen Gemeinbedarfsnutzung bei gleichzeitig mangelnden Alternativen jedoch unvermeidlich. Es handelt sich bei diesem Wald allerdings auch um eine Fläche, die bereits in hohem Maße anthropogenen Einflüssen unterliegt und von ihrem Gehölzbestand her ebenfalls keinen hohen Wert aufweist. Auch eine Entwicklungsfähigkeit dieser von Siedlungsbereichen eingeschlossenen Forstfläche lässt sich nicht erkennen. Insofern ist der über die ökologische Wertigkeit (i.S.d. Eingriffsregelung) hinausgehende eigenständige Wert als Wald als gering einzustufen. In diesem Fall wird es deshalb im Hinblick auf die relativ geringe Bedeutung und auch eine mangelnde Verfügbarkeit von Aufforstungsflächen als ausreichend angesehen, eine in etwa halb so große Waldparzelle ökologisch aufzuwerten.

Sämtliche externen Kompensationsflächen sollen entsprechend des weitergehenden Hinweises nachgewiesen und rechtlich abgesichert werden. Der Nachweis soll eine Maßnahmenbeschreibung beinhalten. Es ist beabsichtigt, die Kompensation in Zusammenarbeit mit der Flächenagentur vorzunehmen.

Der Anregung zu artenschutzrechtlichen Belangen soll durch die Ergänzung eines entsprechenden Hinweises unter Punkt 2.3 (Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen) des Teils II entsprochen werden.

Zu Planentwurf:

Das aus dem Jahr 2006 stammende Schallschutzgutachten wird der Verfahrensakte des Bebauungsplans beigelegt und ist damit jederzeit einsehbar.

Entsprechend der Anregung soll der Punkt 2.4 (Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen) aus dem Teil II in den Teil I (als Punkt 12) der Begründung verschoben werden.

Die Empfehlung zu rechtsklaren Festsetzungen der Planzeichnung wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird insofern entsprochen, als die am Geltungsbereichsrand gelegenen Straßenbegrenzungslinien, die als Hinweis die angrenzenden Straßenverkehrsflächen verdeutlichen sollten, aus der Planzeichnung entnommen werden. Die Abgrenzungen benachbarter Bebauungspläne sollen als Hinweise auf die angrenzende Planungsrechtssituation beibehalten bleiben, zumal eine Beeinflussung der Rechtsklarheit in diesem Punkt nicht erkennbar ist.

Beschlussempfehlung:

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 sowie den Bebauungsplan Nr. 133 für das Gebiet „Kroger Straße“ (Sportplatz) der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Mit Inkrafttreten der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich unwirksam.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

**4. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu einem Wohnhaus, Zum
Eckelbusch 8
Vorlage: 61/119/2009**

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass der Bauherr die Umnutzung eines ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäudes auf der Hofstelle (Zum Eckelbusch 8) zu einem Einfamilienwohnhaus beantragt.

Das Vorhaben wurde anhand einer Präsentation vorgestellt.

Das landwirtschaftliche Gebäude liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) in der Ortslage Brägel. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nach dem Baugesetzbuch ist die Umnutzung zulässig.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der beantragten Baumaßnahme wird erteilt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

**5. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Errichtung einer Lagerhalle und Umbau vorhandener Gebäude, Diepholzer
Straße 25
Vorlage: 61/118/2009**

Anhand einer Präsentation wurde von der Verwaltung erläutert, dass die Eigentümerin des Grundstückes in Kroge (Diepholzer Straße 25/Torfweg 2) einen Bauantrag für mehrere Baumaßnahmen eingereicht hat.

Der Antrag umfasst:

1. Umbau des vorh. Büro- und Verwaltungsgebäudes,
2. Ersatzbau für eine vorh. Lagerhalle als offene Stahllagerhalle mit Geräteraum,
3. Teilüberdachung der vorh. Dieseltankanlage.

Das Gebäude liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) in der Ortslage Kroge. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu den beantragten Baumaßnahmen wird erteilt.

Ausschussmitglied Rohe hat an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 12

6. Mitteilungen und Anfragen

6.1. Vorstellung von Bauvorhaben

Von der Verwaltung wurden die nachfolgenden Bauvorhaben anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert:

Bakumer Straße 24

An diesem Standort plant ein holzverarbeitender Betrieb den Neubau einer Halle. In der Halle soll ein CNC-Bearbeitungszentrum entstehen.

Falkenbergstraße 3

Hier ist geplant, die vorhandene Näherei und das Wohnhaus abzubrechen und ein neues Wohnhaus mit insgesamt 8 Wohnungen zu errichten.

Meyerhofstraße 4

Nach dem Auszug der Post beabsichtigt der Eigentümer die vorhandenen Räumlichkeiten zu Wohnungen umzubauen. Insgesamt sollen 7 Wohnungen entstehen.

6.2. Bauvorhaben der A&L Tierfrischmehl Produktions GmbH in Diepholz

Die Firma plant den Bau einer braunkohlenstaubbefeuerten Dampfkesselanlage auf ihrem Grundstück an der Grenze zu Lohne. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat der Firma eine

1. Teilbaugenehmigung, ohne das Einvernehmen der Stadt Diepholz einzuholen, erteilt. Hiergegen wendet sich die Stadt Diepholz.

6.3. Bauvorhaben Bahnhofstraße 2

Eine Anfrage bezog sich auf den Planungsstand des Vorhabens.

6.4. Bauvorhaben Sommerweg 22

Von der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass gegen das Vorhaben Widerspruch erhoben wurde. Der Landkreis Vechta hat daraufhin die sofortige Vollziehung der Baugenehmigung angeordnet, was zur Folge hat, dass mit dem Bau des Vorhabens sofort begonnen werden darf.

6.5. Befahren der Christoph-Bernhard Straße mit LKW

Von einem Ausschussmitglied wurde darauf hingewiesen, dass die Christoph-Bernhard Straße oft von LKW befahren wird, die zum Gewerbegebiet Im Schlatt bzw. an der Brandstraße weiter fahren wollen.

6.6. Bebauungsplan 93 Gerken Busch

Von der Verwaltung wurde auf entsprechende Anfrage mitgeteilt, dass der Bebauungsplan sich noch im Verfahren befindet und nach Abschluss ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit der Firma Trimpe geschlossen werden soll.

6.7. Parkende LKW am Adenauerring

Von einem Ausschussmitglied wurde auf die gefährliche Verkehrssituation durch parkende LKW am Adenauerring (zwischen Lindenstraße und Berliner Straße) hingewiesen.

H. G. Niesel
Bürgermeister

Josef Taphorn
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer