

## Niederschrift über die Sondersitzung des Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschusses

---

Sitzungsdatum: Montag, den 23.03.2009  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:01 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungsraum E26

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Herr Josef Taphorn

#### Ausschussmitglieder

Herr Karl-Heinz Böckmann

Herr Norbert Bockstette

Vertretung für Herrn Clemens Haskamp

Herr Peter Eilhoff

Herr Christian Fahling

Herr Eckhard Knospe

Herr Otto Meyer

Vertretung für Herrn Norbert Schwerter

Herr Konrad Rohe

Herr Clemens Rottinghaus

Vertretung für Herrn Gerhard Rossmann

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Raimund Vorwerk

Herr Clemens Westendorf

#### Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring

#### Verwaltung

Herr Hans Georg Niesel

Herr Tobias Gerdesmeyer

Herr Bernd Kröger

Herr Franz-Josef Bornhorst

### **Abwesend:**

#### Ausschussmitglieder

Herr Clemens Haskamp

Herr Gerhard Rossmann

Herr Norbert Schwerter

Herr Werner Steinke

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 03. März 2009
2. Bebauungsplan Nr. 19 A - 3. Änderung "Bahnhofstraße";  
Änderungsbeschluss  
Vorlage: 6/035/2009
3. Bebauungsplan Nr. 87 - 1. Änderung für den Bereich "Südlich Vulhopsweg" Änderungsbeschluss  
Vorlage: 61/080/2009
4. Bebauungsplan Nr. 104 - 1. Änderung "Gewerbegebiet Nordlohne"  
Vorstellung des Plankonzeptes
5. Mitteilungen und Anfragen
  - 5.1. Bauvorhaben Kroger Pickerweg
  - 5.2. Dorferneuerung Bokern-Märschendorf
  - 5.3. Bebauungsplan Nr. 131

Vor der Sitzung fand eine Besichtigung der Firma Trimpe in Nordlohne statt.

Ausschussvorsitzender Taphorn eröffnete die Sitzung und begrüßte die Anwesenden. Sodann gab er den Vorsitz an Herrn Rohe ab, da er sich gesundheitlich noch nicht in der Lage sah, die gesamte Sitzung zu leiten.

## **Öffentlicher Teil**

### **1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 03. März 2009**

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 12

### **2. Bebauungsplan Nr. 19 A - 3. Änderung "Bahnhofstraße"; Änderungsbeschluss Vorlage: 6/035/2009**

Das Vorhaben wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert, dass der Eigentümer des Gebäudes Bahnhofstraße 3 eine Bauvoranfrage für die Umnutzung des bisherigen Geschäftshauses zu einer Seniorenresidenz eingereicht hat.

Nach den eingereichten Unterlagen ist vorgesehen, im Erdgeschoss Wohnungen zu errichten, Aufenthaltsräume und Behandlungsräume. Im 1. Obergeschoss sind Wohn- und Aufenthaltsräume für pflegebedürftige Menschen vorgesehen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 A sind Wohnnutzungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Aufgrund der aktuellen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 A wäre das Bauvorhaben in der Form nicht zulässig, so dass die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die IHK sowie der Einzelhandelsberater der BBE, Herr Schramm, sind gebeten worden, zum dem Vorhaben Stellung zu nehmen. Sowohl die IHK als auch Herr Schramm plädieren für eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss. Herr Schramm empfiehlt, dass im Erdgeschoss und gerade im Bereich entlang der Bahnhofstraße die Stadt Vorgaben machen müsse, damit es hier nicht zu einer Frequenzbremse für die Bahnhofstraße kommt (d. h. keine Wohnungen, öffentlichen Gebäude, Banken o. ä. in diesem Bereich zuzulassen.)

Von der IHK wird empfohlen, mindestens das Erdgeschoss der Immobilie weiterhin durch Einzelhandel zu nutzen. Dabei sollten innenstadtrelevante Sortimente bevorzugt angeboten werden. Diese Fläche gehört mit zu den wenigen großflächigen Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich von Lohne, die für Einzelhandel genutzt werden können.

Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass bei einer grundlegenden Erneuerung der Fläche eine Neuvermietung nicht aussichtslos sei. Der jetzige bauliche Zustand hat wohl auch dazu beigetragen, dass die Fläche bislang nicht wieder vermietet wurde. Andererseits wird auch gesehen, dass, wenn der B-Plan nicht geändert wird, möglicherweise das Gebäude so bestehen bleibt und auf Jahre das Ortsbild negativ beeinflusst.

Seitens des Investors wird zugesichert, umgehend mit dem Umbau und der Aufstockung zu beginnen, wenn die rechtlichen Möglichkeiten dafür geschaffen werden.

In der Aussprache wurde von verschiedenen Ausschussmitgliedern die Auffassung vertreten, dass die beantragte Nutzung einem Leerstand des Gebäudes vorzuziehen sei. Andere Ausschussmitglieder plädierten dafür, eine Nutzung für den Einzelhandel beizubehalten, zumindest aber im vorderen Bereich zur Bahnhofstraße hin nur Einzelhandel zuzulassen.

Von einem Ausschussmitglied wurde der Antrag gestellt, die Angelegenheit zunächst in den Fraktionen zu beraten und heute zurück zu stellen. Diesem Antrag stimmte der Ausschuss einstimmig zu.

Der Antrag, das Gebäude Bahnhofstraße 3 zu einem Seniorenwohnheim umzugestalten soll zunächst fraktionsintern beraten und dann dem Ausschuss erneut vorgelegt werden.

zurückgestellt  
Ja-Stimmen: 12

### **3. Bebauungsplan Nr. 87 - 1. Änderung für den Bereich "Südlich Vulhopsweg" Änderungsbeschluss Vorlage: 61/080/2009**

Das Vorhaben wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Ein Investor aus Lohne plant am Vulhopsweg 8 – 10 (ehemalige Betriebsfläche Averdam) eine Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten zu errichten. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 87 der Stadt Lohne und ist als Mischgebiet festgesetzt worden. Hier ist bisher eine Wohnnutzung nur in Zusammenhang mit einem gewerblichen Betrieb zulässig gewesen.

Die geplanten 15 Wohneinheiten sind auf drei Wohngebäude verteilt, die parallel zum Vulhopsweg platziert werden. Die umliegenden Bauflächen haben sich in der Vergangenheit nicht als Mischgebiete sondern als stark verdichtete allgemeine Wohngebiete entwickelt. Das ist auf Grund einer relativ hohen Grundflächenzahl von 0,52 auch zulässig. Um das geplante Bauvorhaben zu realisieren, muss der Bebauungsplan Nr. 87 entsprechend geändert werden. Die Kosten dieser Planänderung werden vom Investor übernommen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung der Nutzungsart von einem Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet für diesen Bereich zu begrüßen, da hierdurch die gewerblichen Immissionsbelastungen, die derzeit noch bei einer betrieblichen Nutzung zu verzeichnen wären, nicht mehr auftreten könnten. Darüber hinaus kann auch festgestellt werden, dass sich eine gemischte Nutzung im vorliegenden Stadtquartier zukünftig aller Voraussicht nach nicht entwickeln wird, da nahezu sämtliche Flächen bereits mit Wohnhäusern bebaut worden sind. Die geplante Wohnbebauung führt zwar zu einer hohen Bevölkerungsdichte auf dem Grundstück, allerdings wird dies auf Grund der im Nahbereich vorhandenen Mehrfamilienhäuser sowie der relativ hoch verdichteten umliegenden Wohnbebauung für städtebaulich vertretbar gehalten.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung auf entsprechende Anfrage erläutert, dass es sich hier um eine verdichtete Bebauung handelt, die aufgrund der vorhandenen Umgebung aber städtebaulich vertretbar sei.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 für den Bereich „Südlich Vulhopsweg“ mit dem Ziel, eine Wohnnutzung zuzulassen.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 12

#### **4. Bebauungsplan Nr. 104 - 1. Änderung "Gewerbegebiet Nordlohne" Vorstellung des Plankonzeptes**

Das Plankonzept wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert, das für das Grundstück Vechtaer Straße 53 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Stellplatzes für Container und die Schaffung einer Abstellfläche für Pkw und Maschinenteile eingereicht wurde. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist dieses Vorhaben dort zulässig.

Um jedoch sicherzustellen, dass das Ortsbild entlang der Vechtaer Straße durch dieses Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, sollte der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass Lagerplätze dort künftig nicht mehr zulässig sein sollen. Der Verwaltungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 10.03.2009 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet und eine Veränderungssperre für den Bereich beschlossen.

Die vom Verwaltungsausschuss vorgenommenen Beschlüsse werden zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen  
Ja-Stimmen: 12

#### **5. Mitteilungen und Anfragen**

##### **5.1. Bauvorhaben Kroger Pickerweg**

Eine Anfrage bezog sich auf das Genehmigungsverfahren zu einem Bauvorhaben am Kroger Pickerweg.

##### **5.2. Dorferneuerung Bokern-Märschendorf**

Vom Ausschussvorsitzenden Herrn Taphorn wurde es positiv begrüßt, dass im Rahmen der Dorferneuerung Bokern-Märschendorf nunmehr mit konkreten Maßnahmen begonnen werden kann und auf die Maßnahmen Dorfplatz und Radweg an der Bokerner Straße hingewiesen.

Hierzu wurde erläutert, dass mit der Feinplanung für den Dorfplatz in der nächsten Zeit begonnen werden kann. Der Radweg an der Bokerner Straße kann durchgängig bis zur Dinklager Landstraße gebaut und gefördert werden, wobei die Nettobaukosten zu 50 % gefördert werden und die übrigen Kosten von der Stadt Lohne und den Anliegern zu tragen sind.

### **5.3. Bebauungsplan Nr. 131**

Von der Verwaltung wurden anhand einer Präsentation die Geruchsimmissionen im Nachbarbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 vorgestellt und erläutert. Danach ergeben sich durch das Technologiezentrum Biogas lediglich für den südlichen Bereich der Kläranlage geringe Mehrbelastungen. Die Betriebe im Gewerbegebiet sind nicht betroffen. Für diese ergeben sich Belastungen in erster Linie durch die Kläranlage Rießel sowie die südlich des Südringes gelegene Hofstelle.

Bürgermeister Niesel wies in diesem Zusammenhang auf die kommende Sondersitzung des Rates hin. In der Sitzung gehe es darum, die öffentliche Auslegung einzuleiten, damit alle Fragestellungen sachlich erfasst werden können.

H. G. Niesel  
Bürgermeister

Josef Taphorn  
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst  
Protokollführer