

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

Sitzungsdatum: Dienstag, den 02.03.2010
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:25 Uhr
Ort, Raum: Sitzungsraum E26

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Josef Taphorn

Ausschussmitglieder

Herr Karl-Heinz Böckmann

Herr Peter Eilhoff

Herr Christian Fahling

Herr Clemens Haskamp

Herr Eckhard Knosp

Herr Otto Meyer

Herr Konrad Rohe

Herr Gerhard Rossmann

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Werner Steinke

Herr Raimund Vorwerk

Herr Clemens Westendorf

ab TOP 3

Vertretung für Herrn Norbert Schwerter

Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring

Bürgermeister

Herr Hans Georg Niesel

Verwaltung

Herr Tobias Gerdesmeyer

Herr Bernd Kröger

Herr Franz-Josef Bornhorst

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Norbert Schwerter

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 28.01.2010
2. Dorferneuerung Bokern-Märschendorf;
Gestaltung des Dorfplatzes in Märschendorf
Vorlage: 6/066/2010
3. 63. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne und Bebauungsplan Nr. 93 Neufassung "Gerken Busch";
a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen
b) Auslegungsbeschluss
Vorlage: 61/170/2010
4. Zustimmung zu Bauvorhaben; Gewerbliche Baumaßnahmen auf dem Grundstück Gerken Busch 5
Vorlage: 61/168/2010
5. Bebauungsplan Nr. 76 - 5. Änderung für den Bereich "Vechtaer Straße, Bergweg, Wicheler Flur"
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen
b) Erneute Auslegung
Vorlage: 61/171/2010
6. Bebauungsplan Nr. 96 - 3. Änderung für den Bereich "Zwischen Von-Siemens-Straße und Robert-Bosch-Straße"
a) Aufstellungsbeschluss
b) Vorstellung des Plankonzeptes
Vorlage: 6/060/2010
7. Mehraufwand im Zuge der Dachsanierung bei der Ketteler-Schule im Rahmen des Konjunkturpaketes II
Vorstellung der Planung
Vorlage: 61/165/2010
8. Zustimmung zu Bauvorhaben; Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einem Wohnhaus für eine betreute Jugendwohngruppe, Diepholzer Straße 5
Vorlage: 61/163/2010
9. Zustimmung zu Bauvorhaben; Verschiedene Baumaßnahmen auf der Hofstelle Dreschkamp 15
Vorlage: 61/169/2010
10. Zustimmung zu Bauvorhaben; Anbau einer Dachschleppe an eine Remise auf dem Grundstück Steinfeld der Straße 25
Vorlage: 61/167/2010
11. Zustimmung zu Bauvorhaben; Voranfrage zur Errichtung eines Altenteilerwohnhaus, Berkenhörster Damm 3
Vorlage: 61/166/2010

12. Antrag der SPD/G.U.F.-Gruppe;
Durchführung eines Architektenwettbewerbes für ein Geschäftsnutzungskonzept
des Objekts ehem. Kaufhaus Selve, Lindenstraße
Vorlage: 6/067/2010
13. Antrag der SPD/G.U.F.-Gruppe;
Der Verkehrsentwicklungsplan wird neu aufgelegt. Mit der Neufassung wird ein
anderes Planungsbüro beauftragt als bei der letzten Auflage.
Vorlage: 6/068/2010
14. Mitteilungen und Anfragen
 - 14.1. Schrankenschließung Bahnhof
 - 14.2. Parkplatz Krankenhaus

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 28.01.2010

Von einem Ausschussmitglied wurde zu TOP 17 (Neubau einer Bereitstellung für Frost- und Frischware – Fa. Wiesenhof) die Formulierung im zweitletzten Absatz kritisiert. Eine Betriebsbesichtigung könne nicht Grundlage eines zustimmenden Beschlusses sein. Außerdem wies er darauf hin, dass ein privater Werkschutz keine Befugnisse auf öffentlichen Straßen habe.

Im Übrigen wurde die Niederschrift mit 10 Jastimmen, 1 Neinstimme, 1 Stimmenthaltung genehmigt.

2. Dorferneuerung Bokern-Märschendorf; Gestaltung des Dorfplatzes in Märschendorf Vorlage: 6/066/2010

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Dipl.-Ing. Zippel vom Planungsbüro P 3.

Von der Verwaltung wurde zunächst erläutert, dass der Maßnahmenkatalog für die Dorferneuerung in Bokern-Märschendorf die Gestaltung des Dorfplatzes einschl. der Schulbushaltestelle vorsieht. Das Plankonzept hierfür wurde vom Planungsbüro P3, Oldenburg, in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Dorferneuerung erarbeitet.

Für die Maßnahme sollen Fördergelder beim Amt für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, Oldenburg, beantragt werden. Mit der Durchführung soll unmittelbar nach Erteilung des Förderbescheides begonnen werden. Entsprechende Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anhand einer Präsentation erläuterte Herr Zippel das Plankonzept. Zunächst stellte er kurz den seiner Zeit gemachten Vorschlag zur Dorferneuerung vor und erläuterte sodann das mit dem Arbeitskreis Dorferneuerung abgestimmte Plankonzept. Vorgesehen ist ein Wartehaus als Pavillon, ein Fahrradstand als Ranklaube, ein kleiner Platz mit Umweg und Ruhebänken, eine Grünfläche als Schotterrasen, eine Einfassung mit beranktem Zaun und Hecke, ein Stellplatz für Wertstoffcontainer mit Sichtschutz sowie ein Rad- und Fußweg und eine Busumfahrt. Der Pavillon soll achteckig mit einem Durchmesser von ca. 6,0 m und leicht erhöhter Anordnung auf dem Platz ausgeführt werden. Die Wetterseite soll mit Sicherheitsglas geschlossen werden. Vorgesehen ist weiter, im hinteren Bereich Stufen einzubauen. Die Haltestelle soll mit einem Kappstein zur Erleichterung des Ein- und Ausstiegs versehen werden. Die Ranklaube ist als Stahlgerüst mit einem Durchmesser von ca. 5 m und einer Berankung aus Efeu vorgesehen. Weiter erläuterte Herr Zippel die vorgesehenen Pflastermaterialien und den Verlauf der Fuß- und Radwege.

Die Baukosten für die gesamte Anlage werden auf ca. 165.000,- Euro (Netto) plus Nebenkosten geschätzt.

In der Aussprache wurde von einem Ausschussmitglied darum gebeten, die Standfestigkeit der vorhandenen Bäume zu überprüfen.

Beschlussvorschlag:

Der vorgestellten Planung für die Gestaltung des Dorfplatzes Märschendorf wird zugestimmt.

Zur Durchführung der Maßnahme sind Fördergelder beim Amt für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, Oldenburg, zu beantragen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12

- 3. 63. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne und Bebauungsplan Nr. 93 Neufassung "Gerken Busch";**
a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen
b) Auslegungsbeschluss
Vorlage: 61/170/2010

Der Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne sowie des Bebauungsplanes Nr. 93 Neufassung „Gerken Busch“ konnten von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.12.2009 bis zum 29.01.2010 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung in Kenntnis gesetzt und die Planungsunterlagen wurden zur Stellungnahme übersandt.

Die während der o.g. Fristen vorgetragenen Anregungen sind der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Die vorgetragenen Anregungen wurden anhand einer Präsentation vorgestellt und dabei insbesondere die festgelegten Emissionskontingente der einzelnen Flächen erläutert.

Im Übrigen werden zu den vorgetragenen Anregungen folgende Empfehlungen abgegeben:

1.) 63. FNP Änderung**2.) Bebauungsplan Nr. 93 Neufassung „Gerken Busch“****Landkreis Vechta vom 27. und 28.01.2010****Raumordnung zu 1.) und 2.)**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründungen wie folgt geändert:
 „Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta wird Lohne als Mittelzentrum aufgeführt, welches zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen hat. Das Plangebiet selber ist als Siedlungsfläche dargestellt. Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.“ Die Planungen entsprechen daher dem RROP des Landkreises Vechta.

Umweltschützende Belange zu 1.) und 2.)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründungen zur 63. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 93 Neufassung werden entsprechend um die artenschutzrechtlichen Aspekte einzelner Tiergruppen ergänzt. Im Rahmen des seit 1997 rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 93 wurden die für den gesamten Planbereich (einschließlich der von der Genehmigung ausgenommenen Teilbereiche) erforderlichen Kompensationsleistungen in einer Größe von 6.200 m² auf dem Flurstück 39/1 der Flur 38, Gemarkung Lohne erbracht. In diesem Bereich am Hamberger Pickerweg wurde eine Obstbaumwiese angelegt. Aus diesem Grund ist lediglich die Differenz an Kompensationsleistungen und zwar für die in der Neufassung festgesetzte höhere Grundflächenzahl im Nordosten des Plangebietes sowie für z.T. umfangreichere Bauflächen zu erbringen. Die vollständige Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird die Anlage einer 3,00 m hohen Wallhecke zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet 1 und dem geschützten Landschaftsbestandteil vertraglich vereinbart.

Planentwurf zu 1.) und 2.)

Der Bestandsplan wird im weiteren Planverfahren den Begründungen zur 63. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 93 Neufassung beigelegt. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93 Neufassung wird um den Hinweis zu archäologischen Bodenfunden ergänzt.

Wasserwirtschaft zu 2.)

Im weiteren Planverfahren werden die Regelungen zum Oberflächenwasserabfluss konkretisiert. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen in wie weit das nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser kann u.U. gedrosselt in die vorhandenen Regenwasserkanäle des OOWV der Straßen Gerken Busch, Zur Mark oder der Vechtaer Straße eingeleitet werden.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 28.12.2009 zu 1.) und 2.)

Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 01.02.2010 zu 2.)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beteiligt wurde hier die EWE Netz GmbH, die allgemein auf ihre Leitungen hingewiesen hat. Die angesprochene Leitung ist stillgelegt, ein weiterer Handlungsbedarf resultiert deshalb daraus nicht.

EWE Netz GmbH vom 25.01.2010 zu 1.) und 2.)

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

OOWV vom 20.01.2010 zu 1.) und 2.)

Die Schmutz-/Regenwasserleitungen sowie die Trinkwasserleitung des OOWV befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. eine Trinkwasserleitung innerhalb des nach § 28 a NNatG besonders geschützten Biotops. Diese Leitungen sind jederzeit erreichbar, für die Planung besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf. Weitere Hausanschlussleitungen müssen nicht berücksichtigt werden.

Die Hinweise zur DIN 1998 und zum DVGW Arbeitsblatt W 400-1 sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Kabel Deutschland vom 26.01.2010 zu 1.) und 2.)

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Franz und Mechthild Kellermann vom 22.01.2010 zu 2.)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der textlichen Festsetzung zu der angesprochenen Fläche (GEe 1) ist folgendes ausgeführt:

Art der baulichen Nutzung

- § 1 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind gemäß § 1 Nr. 5 BauNVO von den allgemein zulässigen Nutzungen nur zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von in Betrieb befindlichen Produktionsanlagen für die Abfallbeseitigung sowie den Betrieb einer Wertstoffsammelstelle
 - Lagerhäuser und Lagerplätze
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Dieser Festsetzung zufolge ist der Lagerplatz zulässig.

Festlegungen über die äußere Gestaltung eines Lagerplatzes liegen außerhalb der Regelungsmöglichkeiten der Bauleitplanung. Die Betriebszeiten können über einen Bebauungsplan ebenfalls nicht geregelt werden, allerdings muss der Betriebsablauf die festgesetzten Emissionskontingente einhalten. Diese betragen für das GEe 1-1 62,5 / 45 dB(A) tags / nachts, für das GEe 1-2 57,5 / 35 dB(A). Das GEe 1-2 befindet sich angrenzend an die Flächen des Einwenders. Diese Emissionskontingente beziehen sich gemäß TA Lärm und der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau auf die Tagzeiten zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr und die Nachtzeiten zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Mit Hilfe der vom Lärmschutzgutachter berechneten Emissionskontingente ist abgesichert, dass die Immissionsgrenzwerte auch am relevanten Immissionspunkt der Einwender eingehalten werden.

Ob und inwieweit ggf. bauordnungsrechtswidrige Zustände auf dem Betriebsgrundstück herrschen, kann auf der Ebene der Bauleitplanung nicht beurteilt werden, dies ist allein Aufgabe der Bauordnung.

Mit dem Eigentümer des Recycling Betriebes wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der zum Inhalt hat, dass um den Betrieb zur Straße Gerken Busch und zum Grundstück des Einwenders ein Wall errichtet wird, der zusätzlich Beeinträchtigungen insbesondere aus lärmschutztechnischer Sicht weiter minimieren wird. Gleichzeitig soll er auch zur Unterbrechung der Sichtbeziehungen dienen. Insofern ist davon auszugehen, dass sich hier die nachbarschaftliche Situation des Einwenders verbessern wird, planungsrechtlich ist diese Wallanlage nicht erforderlich.

Der Anregung auf Festsetzung eines eingeschränkten Mischgebietes für das Flurstück 64/13 wird nicht gefolgt. Schon alleine auf Grund der schalltechnischen Vorbelastungen aus den benachbarten gewerblichen Baugebieten ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Mischgebietes nicht möglich. In Mischgebieten sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Durch die schalltechnischen Vorbelastungen wären gesunde Wohnverhältnisse nicht zu erreichen, so dass solch eine Festsetzung elementaren Planungsgrundsätzen widersprechen würde (§ 1 Abs. 6 BauGB) und damit rechtswidrig wäre. Aus diesen Gründen ist die langfristige Zielsetzung der Stadt Lohne für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93 die Festsetzung eines Gewerbegebietes, wobei die bestehenden Wohnnutzungen selbstverständlich Bestandsschutz genießen.

Die auf dem Flurstück getroffene Festsetzung eines GEE ohne Lärmemissionskontingente signalisiert dies ausdrücklich. Die übrigen festgesetzten Lärmemissionskontingente stellen lt. dem TÜV Nord sicher, dass zur Nachtzeit am als IP 1 gekennzeichneten Wohngebäude der Einwohner Werte zwischen 43,3 und 46,1 dB(A) (je nach Gebäudeseite) bei für innerhalb von Gewerbegebieten zulässigen 50 dB(A) erreicht werden. Diese Werte entsprechen quasi mischgebietstypischen Werten von nachts 45 dB(A). Tagsüber werden hier mit 60,2 – 60,5 dB(A) bei für Gewerbegebiete zulässigen 65 dB(A) ebenfalls nahezu Mischgebietswerte von 60dB(A) eingehalten.

Ein vertragliches Miteinander von Wohnen im Bestand und Gewerbe ist damit sichergestellt. Auch für das Flurstück 64/10 wird kein eingeschränktes Mischgebiet sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dies ist allein schon auf Grund der Verkehrslärmbelastung der Vechtaer Straße nicht möglich und entspricht somit nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Lohne.

Die Stadt Lohne möchte aus städtebaulichen Gründen keinen Lärmschutzwall an der Vechtaer Straße errichten. Gewerbebetriebe, die sich an Hauptverkehrsstraßen ansiedeln, wollen i. d. R. gesehen werden. Auch wäre ein Wall nur geringfügig Immissionswirksam, da der Lärm von Norden und Süden, wo jeweils kein Wall errichtet werden kann, in das Flurstück hineinwirken würde.

Ein Grünstreifen mit Wall zum Flurstück 64/13 ist immissionsschutzrechtlich nicht erforderlich (s. Berechnungen des TÜV Nord) und wird deshalb nicht festgesetzt.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Lohne und dem Eigentümer der Fläche wird allerdings die Errichtung einer Wallhecke vereinbart.

Hinweis der Verwaltung zu 2.)

Um eines Wallkörper auf der als GEE1 gekennzeichneten Fläche zu realisieren und damit eine Abgrenzung zur Straße Zum Gerken Busch, dem geschützten Landschaftsbestandteil sowie dem Flurstück 64/13 zu erzielen, wird eine 10 m breite private Grünfläche im Bebauungsplan 93 festgesetzt. Auf dieser Grünfläche ist die Anlage einer Wallhecke mit einer standorttypischen Bepflanzung zulässig. Die Sicherung dieser Wallhecke erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung auf entsprechende Anfrage erläutert, dass in dem städtebaulichen Vertrag Regelungen über die Art des zu lagernden Materials getroffen werden. Eine Lagerung von Abfällen jedweder Art ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lohne sowie des Bebauungsplanes Nr. 93 sowie der Begründung für den Bereich „Gerken Busch“ zu und beschließt die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10 , Enthaltungen: 3

**4. Zustimmung zu Bauvorhaben; Gewerbliche Baumaßnahmen auf dem Grundstück Gerken Busch 5
Vorlage: 61/168/2010**

Von der Verwaltung wurde anhand einer Präsentation erläutert, dass der Eigentümer der Fläche Gerken Busch 5 die Errichtung einer Stellplatzanlage für 50 Pkw sowie die Errichtung eines Lagerplatzes und Container- und Lkw-Stellplatzes beabsichtigt. Die Erschließung dieser Fläche erfolgt über das angrenzende Betriebsgrundstück Zur Mark 6. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das die Stadt beschlossen hat, den Bebauungsplan Nr. 93 - Neufassung - „Gerken Busch“ aufzustellen. Außerdem ist für den Bereich die Veränderungssperre Nr. 36 zu berücksichtigen.

Aus betrieblichen Gründen muss die Firma durch eine große Rückholaktion von einigen tausend Altpapiergefäßen einen zusätzlichen Lagerplatzbereich schaffen. Etliche Leercontainer aus Kundenrückläufen und demontierte Maschinenteile aus der eigenen Altpapier- und Gewerbeabfallsortieranlage blockieren ebenfalls den eigentlichen Betriebshof. Die dabei angeordnete Lagerung der Container und Maschinenteile auf dem Gelände „Gerken Busch“ sollte danach kurzfristig realisiert werden.

Außerdem verpflichtet sich die Firma, die Bedingungen des noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes für sich und seine Rechtsnachfolger verbindlich einzuhalten.

Der Antragsteller beantragt demnach die Ausnahme von der Veränderungssperre und die Zustimmung zur Baumaßnahme.

Von der Verwaltung wurde in der Aussprache auf entsprechende Anfrage die Verpflichtung des Bauherrn, die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes einzuhalten, erläutert. Auf die Frage eines Ausschussmitgliedes, ob in diesem Zusammenhang eine Bürgschaft gefordert werden könne erläuterte die Verwaltung, dass dies möglich sei.

Ein Ausschussmitglied vertrat die Auffassung, dass aufgrund der Verpflichtung des Bauherrn die Forderung nach einer Bürgschaft nicht notwendig sei.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der beantragten Baumaßnahme wird unter der Bedingung erteilt, dass ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Beteiligten abgeschlossen wird.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

**5. Bebauungsplan Nr. 76 - 5. Änderung für den Bereich "Vechtaer Straße, Bergweg, Wicheler Flur"
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen
b) Erneute Auslegung
Vorlage: 61/171/2010**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 – 5. Änderung für den Bereich „Vechtaer Straße, Bergweg und Wicheler Flur“ konnte von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.12.2009 bis zum 29.01.2010 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung in Kenntnis gesetzt und die Planunterlagen wurden zur Stellungnahme übersandt.

Die während der o.g. Fristen vorgetragenen Anregungen sind der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Zu den vorgetragenen Anregungen, die anhand einer Präsentation erläutert wurden, wird folgende Empfehlung abgegeben:

Landkreis Vechta vom 28.01.2010

Raumordnung

Dem Hinweis wird gefolgt und ein Abgleich mit den Zielen 2.3.03 des LROP vorgenommen. Eine Unverträglichkeit mit den Zielen des LROP ist nicht zu erkennen.

Umweltschützende Belange

Der Anregung zu den Waldflächen wird gefolgt, diese werden nachrichtlich übernommen, die Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern entfällt.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 wird entsprechend ergänzt.

Der Hinweis zum Erhalt der Gehölzstrukturen wird redaktionell ergänzt

Die artenschutzrechtlichen Ausführungen zu den Artengruppen der Vögel und Fledermäuse werden ergänzt.

Bodenschutz

Die Hinweise werden in die Begründung mit aufgenommen, sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Planentwurf

Die Festsetzung eines Sondergebietes wird für notwendig erachtet, weil es sich hier um einen Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächengrößen handelt, die das Maß der Großflächigkeit überschreiten und somit nicht in den übrigen Baugebieten (bzw. allein im Kerngebiet, welches hier aber nicht zutreffen kann) zulässig wäre.

Insofern soll die Festsetzung eines Sondergebietes beibehalten bleiben.

Der Zusatz „nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel“ wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 ersatzlos gestrichen.

IHK Oldenburg vom 02.02.2010

Die Anregungen auf Aufnahme von Regelungen der Obergrenze von Randsortimenten werden berücksichtigt.

Im als SO 1 bezeichneten Gebiet ist nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel allgemein und ohne Größenbeschränkung zulässig, zentrenrelevante Randsortimente dürfen dabei 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Im als SO 2 gekennzeichneten Gebiet sind KFZ-Einzelhandelsbetriebe mit KFZ-orientierten Gewerbe und Gewerbebetriebe aller Art zulässig.

Die Planungen werden dahingehend geändert, dass für beide Sondergebietsflächen zentrenrelevante Randsortimente in einer Größe von maximal 10% der Verkaufsfläche und höchstens 200 m² als absolute Größe festgesetzt werden.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 05.01.2010

Zu I.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu II.:

Die nachrichtlichen Hinweise zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone hinsichtlich von Werbeanlagen sowie zu einer festen lückenlosen Einfriedung werden in die Planzeichnung und Begründung übernommen.

Die Hinweise zur Vorbelastung durch Schallemissionen werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Zu III:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

OOWV vom 14.01.2010

Die Schmutz-/Regenwasserleitungen sowie die Trinkwasserleitung befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und sind als solche sowohl gesichert als auch jederzeit erreichbar, für die Planung besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Hinweise zur DIN 1998 und zum DVGW Arbeitsblatt W 400-1 sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Kabel Deutschland vom 26.01.2010

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 19.01.2010

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

EWE Netz GmbH vom 11.12.2009

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 01.02.2010

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Erdölgasleitung ist nach Aussage der EWE AG stillgelegt.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung auf entsprechende Anfrage die in den textlichen Festsetzungen festgelegten zentrenrelevanten Sortimente (Lohner Liste) erläutert.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 – 5. Änderung sowie der Begründung für den Bereich „Vechtaer Straße, Bergweg und Wicheler Flur“ zu und beschließt die Entwurfsunterlagen erneut öffentlich auszulegen.

mehrheitlich beschlossen

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

6. Bebauungsplan Nr. 96 - 3. Änderung für den Bereich "Zwischen Von-Siemens-Straße und Robert-Bosch-Straße"

a) Aufstellungsbeschluss

b) Vorstellung des Plankonzeptes

Vorlage: 6/060/2010

Der Rat der Stadt Lohne hat sich in seiner Sitzung am 16.12.2009 dafür ausgesprochen, im Gewerbepark Hansalinie A1, Bereich Dinklager Str. (L 845) / Von-Siemens-Straße, ein Veranstaltungszentrum zuzulassen. Das Konzept sieht vor, als Ergänzung zum vorhandenen Motorpark auf einer Fläche von ca. 1.400 m² verschiedene Freizeit- und Kulturnutzungen in einem Veranstaltungsgebäude zu bündeln.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 96 für das Gebiet „Nördlich der Dinklager Straße“ ist die betreffende Fläche als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten sind ausdrücklich ausgeschlossen. Da die geplante Ansiedlung eines Veranstaltungszentrums somit planungsrechtlich nicht zugelassen werden kann, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 zwischen Dinklager Str. (L 845) und Von-Siemens-Str. in Sondergebiet „Veranstaltungszentrum“ zu ändern. Das Plankonzept und der Geltungsbereich wurden von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 96 - 3. Änderung hinsichtlich der o. a. Planungsziele im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

In der Aussprache wurden von verschiedenen Ausschussmitgliedern Bedenken gegen die Planung erhoben. Bemängelt wurde unter anderem das fehlende Plankonzept.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 - 3. Änderung für den Bereich „Zwischen Von-Siemens-Straße und Robert-Bosch-Straße“.

Dem vorgestellten Plankonzept wird zugestimmt. Die Öffentlichkeit ist über die Planung zu unterrichten und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

mehrheitlich abgelehnt

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

**7. Mehraufwand im Zuge der Dachsanierung bei der Ketteler-Schule im Rahmen des Konjunkturpaketes II
Vorstellung der Planung
Vorlage: 61/165/2010**

Aufgrund von Hinweisen der Schulleitung der Ketteler-Schule bezüglich unangenehmer Gerüche wurden von einem anerkannten Institut Raumluftmessungen durchgeführt und dabei erhöhte Werte von Chlornaphtalin festgestellt. Diese Substanzen wurden in den 1970er und 1980er- Jahren vermehrt in Spanplatten eingesetzt, die auch beim Neubau der Ketteler-Schule verarbeitet wurden.

In dem Prüfbericht wird empfohlen, die Quellen aufzuspüren und die mit Chlornaphtalin behandelten Bauteile mittelfristig zu entfernen. Da im Rahmen des Konjunkturpaketes II die Dachsanierung für dieses Jahr ohnehin schon eingeplant wurde, sollten in diesem Zusammenhang die Dachschalungsplatten mit ausgebaut und entsorgt und von Grund auf ein neuer Dachaufbau konstruiert werden.

Der geplante Dachaufbau wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert. Danach ist vorgesehen, den vorhandenen Dachaufbau zu entfernen und auf dem vorhandenen Holzbinder einen neuen Dachaufbau mit Dampfsperre und Dämmung aufzubringen. Durch den Einbau von Gefällekeilen soll der Ablauf des Wassers erreicht werden. Für die ursprüngliche Dachsanierung waren Baukosten in Höhe von 290.000,- € im Rahmen des Konjunkturpaketes vorgesehen. Die Mehrkosten für die Komplettsanierung betragen ca. 250.000,- € und sind noch im Haushalt 2010 bereitzustellen.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung erläutert, dass die gewählte Art der Sanierung Stand der Technik sei. Aufgrund der vielen Öffnungen (Lichtkuppeln) sind keine wirtschaftlichen Alternativen vorhanden.

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen des Konjunkturpaketes II geplante Dachsanierung wird um den Ausbau und Entsorgung der Dachschalungsplatten sowie eines komplett neuen Dachaufbaues ergänzt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

**8. Zustimmung zu Bauvorhaben; Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einem Wohnhaus für eine betreute Jugendwohngruppe, Diepholzer Straße 5
Vorlage: 61/163/2010**

Von der Verwaltung wurde anhand einer Präsentation erläutert, dass das vorhandene Einfamilienhaus (Diepholzer Straße 5) künftig als Wohnhaus für eine betreute Wohngruppe genutzt werden soll.

Das Vorhaben kann gemäß § 35 (2) BauGB im Außenbereich zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

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

In der Aussprache wurde erläutert, dass der Verwaltung zurzeit kein Konzept oder ähnliches vorliegen würde und darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Nutzungsänderung für ein Wohnhaus für eine betreute Jugendwohngruppe vorliegt. Zu prüfen sind in diesem Fall die baurechtlichen Belange.

Ein Ausschussmitglied wies darauf hin, dass in Lohne an anderen Stellen bereits ähnliche Wohngruppen vorhanden sind. Die Betreibung einer solchen Einrichtung unterliegt bestimmten Vorschriften und Regeln.

Bürgermeister Niesel regte an, den Beschlussvorschlag dahingehend zu erweitern, dass dem Verwaltungsausschuss ein Nutzungskonzept vorgelegt wird.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der beantragten Nutzungsänderung wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass dem Verwaltungsausschuss ein zustimmungsfähiges Nutzungskonzept vorgelegt wird.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 12 , Nein-Stimmen: 1

9. Zustimmung zu Bauvorhaben; Verschiedene Baumaßnahmen auf der Hofstelle Dreschkamp 15 Vorlage: 61/169/2010

Der Eigentümer der Hofstelle Dreschkamp 15 beantragt die Genehmigung zur Standortverschiebung des Schweinestalles Nr. 29 sowie den Neubau der Getreidelagerhalle Nr. 30. Der Schweinestall Nr. 29 (2.040 Mastschweineplätze) wurde mit Bescheid vom 04.11.2009 durch den Landkreis Vechta genehmigt. Zwischenzeitlich hat der Eigentümer einen weiteren Antrag zum Neubau der Getreidelagerhalle Nr. 30 eingereicht. Durch den geplanten Neubau der Getreidelagerhalle muss der Mastschweinestall um ca. 20 m verschoben werden. Das Vorhaben wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Auf der Hofstelle dürfen derzeit 629 Sauenplätze, 3 Eberplätze, 2.000 Ferkelplätze sowie 4.816 Mastschweineplätze eingerichtet und betrieben werden. Die Angemessenheit der Größe der Getreidelagerhalle wurde von der Landwirtschaftskammer geprüft. Laut fernmündlicher Aussage des Landkreises Vechta hat die Getreidelagerhalle eine dienende Funktion und ist privilegiert. Danach ist das Bauvorhaben gem. § 35 (1) Nr. 4 BauGB genehmigungsfähig.

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

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass bei einer Ortsbesichtigung festgestellt worden ist, dass die Standortverschiebung bereits durchgeführt wurde und dadurch eine in der seinerzeitigen Baugenehmigung erteilte Auflage zur Eingrünung nicht mehr erfüllt werden könne. Dadurch ergebe sich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Verschiedene Ausschussmitglieder sprachen sich daher dafür aus, dem Vorhaben nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Neubau der Getreidelagerhalle und zur Standortverschiebung des Mastschweinestalles wird erteilt.

mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen: 1 , Nein-Stimmen: 12

**10. Zustimmung zu Bauvorhaben; Anbau einer Dachschleppe an eine Remise auf dem Grundstück Steinfelder Straße 25
Vorlage: 61/167/2010**

Der Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes (Steinfelder Straße 25) beantragt den Anbau einer Schleppe an eine vorhandene Wagenremise als Unterstand für landwirtschaftliche Geräte. Der Anbau ist 8 x 20 m groß. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine betriebliche Erweiterung, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Anhand einer Präsentation wurde das Vorhaben von der Verwaltung vorgestellt und erläutert.

Die Hofstelle liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) in der Ortslage Südlohne. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der beantragten Erweiterung wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

**11. Zustimmung zu Bauvorhaben; Voranfrage zur Errichtung eines Altenteilerwohnhauses, Berkenhörster Damm 3
Vorlage: 61/166/2010**

Der Eigentümer der Hofstelle Berkenhörster Damm 3 beantragt die Genehmigung für die Errichtung eines Altenteilerwohnhauses. Das vorhandene Betriebsleiterwohnhaus wird derzeit von der Familie bewohnt. Der Betrieb soll aus Altersgründen an seine Tochter übergeben werden.

Der Eigentümer betreibt 16.000 Elterntierhennenplätze und 1.800 Elterntierhähneplätze der Art Gallus Gallus. Die produzierten Bruteier werden auf dem Betriebsgelände in der betriebseigenen Brüterei ausgebrütet und weiter vermarktet. Der Betrieb verfügt über die Voraussetzungen zur Einstufung als eine Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB.

Das geplante Objekt wird eine dienende Funktion gem. § 35 (1) Nr. 1 BauGB haben.

Das Altenteilerwohnhaus liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) in der Ortslage Kroge. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Anhand einer Präsentation wurde das Vorhaben von der Verwaltung vorgestellt und erläutert.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung auf entsprechende Anfrage erläutert, dass der Betrieb nach Prüfung durch den Landkreis Vechta als landwirtschaftlicher Betrieb eingestuft wird.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Altenteilerwohnhauses wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

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

**12. Antrag der SPD/G.U.F.-Gruppe;
Durchführung eines Architektenwettbewerbes für ein Geschäftsnutzungs-
konzept des Objekts ehem. Kaufhaus Selve, Lindenstraße
Vorlage: 6/067/2010**

Der Vorsitzende der SPD/G.U.F. – Gruppe erläuterte den Antrag auf Durchführung eines Architektenwettbewerbes für das Gebäude Selve. Der Wettbewerb soll dazu dienen, Gebäudeinhabern und Interessenten verschiedene Möglichkeiten auf zu zeigen und diese damit auch zu mehr eigenen Aktivitäten zu veranlassen.

Der Antrag ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

In der Aussprache wandten sich verschiedene Ausschussmitglieder gegen die Durchführung eines solchen Wettbewerbes. Dies sei keine mit öffentlichen Mitteln zu finanzierende öffentliche Aufgabe. Zu Bedenken gegeben wurde auch, dass mit Folgeanträgen zu rechnen sei.

Ein Ausschussmitglied betonte, dass der Architektenwettbewerb eine Möglichkeit sein soll, „Schwung“ in die Innenstadt zu bringen, aber auch andere Wege gesucht werden müssen.

Bürgermeister Niesel erläuterte, dass es das vorrangige Ziel sein muss, sich auf die zentrale Innenstadt und damit auf die geplante Marktgalerie zu konzentrieren. Hier werden intensive Gespräche geführt, um seriöse Mieter zu finden. Dies sei gerade in der heutigen Zeit ein langwieriger und schwieriger Prozess. Jedoch wird die Förderung dieses zentralen Punktes in der Innenstadt positive Auswirkungen auf den gesamten Innenstadtbereich haben. Aber auch die Grundstückseigentümer und Kaufleute sind gefordert, diesen Schub für die Innenstadt aufzunehmen und innovativ zu begleiten.

Zurzeit führt das Elisabethhaus Gespräche mit dem Eigentümer des Gebäudes über eine mögliche Nutzung. Bürgermeister Niesel betonte, dass er hier seine Hilfe bei den Gesprächen anbieten will.

Andere Ausschussmitglieder vertraten ebenfalls die Auffassung, dass die Marktgalerie vorrangig sei aber dabei auch das Umfeld beachtet werden muss.

Beschlussvorschlag:

Für das Gebäude Selve soll ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden.

mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen: 3 , Nein-Stimmen: 10

**13. Antrag der SPD/G.U.F.-Gruppe;
Der Verkehrsentwicklungsplan wird neu aufgelegt. Mit der Neufassung wird ein anderes Planungsbüro beauftragt als bei der letzten Auflage.
Vorlage: 6/068/2010**

Der Vorsitzende der SPD/G.U.F – Gruppe erläuterte, dass 1. der Verkehrsentwicklungsplan neu aufgelegt und 2. mit der Neufassung ein anderes Planungsbüro beauftragt werden soll als bei der letzten Auflage. Der Antrag ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Bürgermeister Niesel erläuterte hierzu, dass im Haushalt 2010 keine Mittel zur Verfügung stehen. Allerdings sind im Investitionsprogramm 2011 100.000,- € dafür vorgesehen. Er gehe davon aus, dass diese Mittel auch tatsächlich im Haushaltsplan eingestellt werden und somit 2011 ein neuer Verkehrsentwicklungsplan erstellt werden kann. Die Zeit bis dahin sollte man abwarten. Zudem erläuterte Bürgermeister Niesel die Entlastungsfunktion des Südringes in Bezug auf die Verkehrszahlen auf dem Bergweg und der Dinklager Straße.

Vom Vorsitzenden der SPD/G.U.F.–Gruppe wurde der Antrag daraufhin zurückgezogen.

14. Mitteilungen und Anfragen

14.1. Schrankenschließung Bahnhof

Von einem Ausschussmitglied wurde darum gebeten, bei der Bundesbahn um Prüfung der Schrankenschließung zu bitten.

14.2. Parkplatz Krankenhaus

Von der Verwaltung wurde auf entsprechende Anfrage mitgeteilt, dass für die Reinigung des Parkplatzes beim Krankenhaus das Krankenhaus zuständig ist.

H. G. Niesel
Bürgermeister

Josef Taphorn
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer