

Beschlussvorlage 2016/0189

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt / Bauamt	23.09.2016

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Oldendorf	08.12.2016		Ö
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	23.11.2016		Ö
Verwaltungsausschuss	06.12.2016		N

**Bebauungsplan "Vinckenaue - 3. Änderung", Melle-Oldendorf
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m.
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Vinckenaue – 3. Änderung“, Melle-Oldendorf wird gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage

In seiner Sitzung am 02.02.2016 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vinckenaue – 3. Änderung“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Vinckenaue“ befindet sich im Stadtteil Oldendorf und liegt nördlich der Straße Vinckenaue sowie westlich der Westerhausender Straße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 111/5, 111/6/, 111/7, 111/8, 111/9, 111/10, 111/11, 111/12, 114/, 115, 116, 117/2, 117/3 und 121/7 (teilweise) der Flur 4, der Gemarkung Westerhausen, und hat insgesamt eine Größe von ca. 3 ha. Der Geltungsbereich ist auch der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Ziel der Planung ist die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Stadtteil Oldendorf. Für die dargestellte Fläche besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Vinckenaue“ mit der 1. und 2. Änderung. Der Bereich soll nun erneut überplant und wesentlich den heutigen Nutzungsansprüchen angepasst werden. Folglich ist diese Maßnahme eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung. Hierzu soll ein Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechenden Festsetzungen ausgewiesen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet werden eine eingeschossige und offene Bauweise, eine GFZ von 0,4 sowie eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass aufgrund der Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO eine Überschreitung für die hier angeführten Nebenanlagen um 0,2 möglich ist. Damit ist das in § 17 BauNVO dargestellte Maximum der GRZ vollständig ausgeschöpft.

Das Plangebiet liegt südlich der Eisenbahnstrecke Rheine- Hannover und des Gewerbebetriebes Westland. Sowohl der Schienenverkehr als auch die Firma Westland wirken in Bezug auf Immissionen auf das Plangebiet ein. Aus diesem Grund wurde im Rahmen dieser Bauleitplanung eine schalltechnische Beurteilung durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH erstellt.

Im Bebauungsplan wird der Geltungsbereich bezüglich des Schienenverkehrslärms als vorbelastet gekennzeichnet.

Zusätzlich sind bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schutzbedürftigen Gebäuden vorgesehen. Auf dieser Grundlage wurden bezüglich des Lärms durch den Schienenverkehr textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz formuliert, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schützen.

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die TÜV Nord Umweltschutz GmbH auch die von den Gewerbebetrieben im Plangebiet hervorgerufenen Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Hierfür wurden die Ausführungen der TA Lärm zugrunde gelegt.

Zwar werden die Orientierungswerte der TA Lärm im Tageszeitraum eingehalten, ohne die Durchführung der folgenden technischen und organisatorischen Maßnahmen kann das Baugebiet aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes in der Nacht aber nicht umgesetzt werden:

- Reduzierung der Geräuschemissionen der Absauganlage Halle 4 auf einen maximalen Schallleistungspegel von $LWA \leq 85$ dB(A) und Beseitigung der tonalen Komponenten (Einzelton in der 315 Hz-Terz) und
- Reduzierung der Geräuschemissionen der beiden Kühltürme Halle 7 auf einen maximalen Schallleistungspegel von jeweils $LWA \leq 85$ dB(A) und
- Asphaltierung des Mitarbeiterparkplatzes
- keine nächtlichen (22 bis 6 Uhr) Verladetätigkeiten mit Staplern und kein nächtlicher (22 bis 6 Uhr) Lkw-Verkehr auf dem Betriebsgelände.

Die Firma Westland hat einen Zeitplan zur Umsetzung der Maßnahmen erarbeitet, der vorsieht, dass diese bis zum Zeitpunkt der Wohnnutzung durchgeführt wurden.

Für den Nordosten des Geltungsbereichs wird der Hinweis aufgenommen, dass hier eine Vorbelastung durch die Nähe zur Firma gegeben ist und dass Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen nur in Richtung Süden angeordnet werden dürfen. In diesem

Zusammenhang ist die Überschreitung des Orientierungswertes um 2 dB(A) auch im allgemeinen Wohngebiet möglich, da Wohn- und Schlafräume aufgrund der Festsetzung durch das Gebäude selbst von der Firma abgeschirmt werden und diese geringe Überschreitung im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch die Gebäudestellung/Anordnung des Grundrisses noch weiter gemildert werden, so dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vincenaue“ besteht bereits Baurecht. Der Bereich wird im Sinne des Baugesetzbuches nachverdichtet und der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im verkürzten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. §2a BauGB ist demnach nicht notwendig.

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird auf eine Festsetzung zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes verzichtet. Diese soll im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet werden. Hier entstehen aufgrund der Ausweisung als Wohngebiet Hausgärten, die zu einer Begrünung des Gebiets beitragen. Im Süden des Geltungsbereichs wird eine Fläche mit mehreren älteren Eichen als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Es ist zudem eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel durchgeführt worden. Diese ergab, dass bei Terminierung der Rodungsarbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Mitte August bis Ende Februar) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht erfüllt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Bezüglich der Entwässerung ist zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers ein Regenrückhaltebecken im Südosten des Geltungsbereichs geplant. Die konkrete Lage des Beckens ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Derzeit wird zudem eine weitere Variante der Rückhaltung über Zisternen auf den einzelnen Privatgrundstücken durch ein Sachverständigenbüro geprüft. Das Ergebnis wird bis zur Sitzung des Ausschusses für Planen und Stadtentwicklung vorliegen.

Die Planung wird im Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Durch den Bebauungsplan sollen Flächen wieder nutzbar gemacht werden, deren bisherige Ausweisungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine zeitgerechte Nutzung verhindern würde. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von rund 3 ha und einer maximalen GRZ von 0,4 liegt die überbaubare Grundfläche bei ca. 12.000 m². Verkehrsflächen beispielsweise sind in diesem groben Berechnungsbeispiel noch nicht abgezogen worden. So wird deutlich, dass die Grundfläche weit unter den unter den erlaubten maximal 20.000 m² Grundfläche liegt. Gemäß den Vorgaben zum beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Auch § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.