

## Beschlussvorlage 2017/0040

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt / Bauamt	06.02.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Oldendorf</b>	<b>02.03.2017</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>01.03.2017</b>	<b>7</b>	<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>07.03.2017</b>		<b>N</b>
<b>Rat der Stadt Melle</b>	<b>29.03.2017</b>		<b>Ö</b>

### **Bebauungsplan "Vinckenaue - 3. Änderung", Melle-Oldendorf Beschluss über die Abwägung Satzungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag**

Die Abwägung wird wie in Anlage 1 dargestellt beschlossen.

Der Bebauungsplan „Vinckenaue – 3. Änderung“, Melle-Oldendorf wird als Satzung beschlossen.

## Sach- und Rechtslage

In seiner Sitzung am 06.12.2016 hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.12.2016 im Meller Kreisblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte vom 19.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017. Im Rahmen der Beteiligung hat kein Bürger eine Stellungnahme abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.12.2016 über die Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Von den 37 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben 25 eine Stellungnahme abgegeben. Bei den Verbleibenden wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen sind.

Die Freiwillige Feuerwehr und der Landkreis Osnabrück verweisen auf die Mängel in der unabhängigen Löschwasserversorgung. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und an das zuständige Fachamt zur Bearbeitung und Beseitigung der Mängel weitergeleitet.

Grundlegende Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht. Die Planung wurde nicht verändert.

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.

In diesem Zusammenhang wurden konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

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 Schalleistungspegel 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 Schalleistungspegel von jeweils  $LWA \leq 85$  dB(A) und
- 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. Eine Asphaltierung des Mitarbeiterparkplatzes wird die Firma Westland derzeit nicht durchführen. Dies bleibt aber eine Option, die im Rahmen des Gutachtens benannt ist.

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.

Bezüglich der Entwässerung sind zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers Zisternen auf den einzelnen Grundstücken geplant. Hierzu wurden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen.

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.

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 m<sup>2</sup>. Verkehrsflächen beispielsweise sind in diesem groben Berechnungsbeispiel noch nicht abgezogen worden. So wird deutlich, dass die Grundfläche weit unter den erlaubten maximal 20.000 m<sup>2</sup> 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.