

N I E D E R S C H R I F T

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Wege- und Umweltausschusses der Gemeinde Hilter a.T.W. am 25.08.2011 im Sitzungssaal des Rathauses, Osnabrücker Str. 1, Hilter a.T.W..

Anwesend waren:

Ausschussvorsitzende

Ausschussvorsitzende Abendroth

Bürgermeister

BM Wellinghaus

Ratsmitglieder

Ratsmitglied Dokus für AM Uthoff

Ratsmitglied Herder für AM Heermeyer

Ausschussmitglied Kleine-Albers

Ausschussmitglied Krampe

Ratsmitglied Krebs für AM Telkämper bis 18:05 Uhr (Ende TOP 7)

Ausschussmitglied Vogelsang

Ausschussmitglied Wenner

es fehlten entschuldigt

Ausschussmitglied Heermeyer

Ausschussmitglied Telkämper

Ausschussmitglied Uthoff

von der Verwaltung

GAR Flaspöhler

Gang Kallmeyer

Protokollführerin

Gang Hotfilter

Gäste

Herr von Hofen vom Planungsbüro Tovar und Partner zu den TOP 4 bis 6

Herr Nepke zu dem TOP 7

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:10 Uhr

Die Mitglieder des Bau-, Planungs-, Wege- und Umweltausschusses waren am 09.08.2011 schriftlich unter Mitteilung der folgenden Tagesordnung eingeladen worden:

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Bürgerfragestunde
3. Genehmigung der Niederschrift vom 14.04.2011
4. 53. Änderung Flächennutzungsplan (GE Nordel) - Feststellungsbeschluss
5. Bebauungsplan Nr. 90 "Gewerbegebiet Nordel" - Satzungsbeschluss
6. Bebauungsplan Nr. 91 "Werk II" - Satzungsbeschluss
7. Gestaltung des Umfeldes der Schulstraße im OT Borgloh
8. Mitteilungen und Anfragen

Zu TOP 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

AV Abendroth eröffnet die öffentliche Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Zu TOP 2. Bürgerfragestunde

Es wurden keine Fragen bzw. Anregungen von Bürgern vorgetragen.

Zu TOP 3. Genehmigung der Niederschrift vom 14.04.2011

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.04.2011 wird einstimmig genehmigt.

Zu TOP 4. 53. Änderung Flächennutzungsplan (GE Nordel) - Feststellungsbeschluss

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sämtliche erforderlichen Verfahrensschritte durchlaufen.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden weder Anregungen noch Bedenken abgegeben.

Herr von Hofen vom Planungsbüro Tovar und Partner trägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingereicht wurden vor. Er unterbreitet zu den einzelnen Stellungnahmen Abwägungsvorschläge. Hiernach sollten alle vorgetragenen Anregungen und Bedenken berücksichtigt werden.

Lediglich die Stellungnahme des Unternehmerverbandes Einzelhandel Osnabrück Emsland e.V. sollte nach Ansicht von Herrn von Hofen zurückgewiesen werden, da die Auffassung vertreten wird, dass hier die Einzelhandelsproblematik im Geltungsbereich hinreichend gelöst ist, insbesondere auch, da sich nur ein Betrieb an dem Standort ansiedeln wird und für diesen die 10 % Regelung zu mehr als 300 m² führen könnte. Somit erscheint die Obergrenze von 300 m² Verkaufsfläche als angemessen.

Auf Anfrage teilt Herr von Hofen mit, dass das geplante Regenrückhaltebecken ein bestimmtes Volumen aufweisen muss. Eine Vergrößerung an der vorhandenen Stelle ist jedoch nicht möglich. Aus diesem Grund wird das Becken tiefer ausfallen müssen.

AV Abendroth verliert den Beschlussvorschlag aus der Vorlage und berichtigt diesen im Hinblick auf die Stellungnahme des Landkreises Osnabrück, da die vorgebrachten Anregungen und Bedenken berücksichtigt werden.

Die Anregungen und Bedenken sowie die vorgetragenen Abwägungsvorschläge liegen dieser Niederschrift als Anlage bei.

Der Bau-, Planungs-, Wege- und Umweltausschuss fasst einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

- „1. Die Anregungen und Bedenken
 - der Deutschen Telekom
 - der HOL Hauptverband des Osnabrücker Landvolkes
 - des Wasserbeschaffungsverbandes Osnabrück-Süd
 - der Landwirtschaftskammer Niedersachsen
 - der LGLN (GLL Osnabrück)
 - des Landkreises Osnabrück
 - der Teutoburger Energie Netzwerk eG
 werden berücksichtigt.

2. Die Anregungen und Bedenken
 - des Unternehmerverbandes Einzelhandel Osnabrück-Emsland
 werden zurückgewiesen.

3. Der Rat der Gemeinde Hilter a. T. W. beschließt aufgrund des § 2 Abs. 1 BauGB in der zzt. gültigen Fassung und den §§ 6 und 40 Abs. 1 Nr. 5 NGO in der zzt. gültigen Fassung die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text, der Begründung und dem Umweltbericht.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Landkreis Osnabrück vorzulegen.“

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen
 0 Enthaltungen

Zu TOP 5. Bebauungsplan Nr. 90 "Gewerbegebiet Nordel" - Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbegebiet Nordel“ wurde im Parallelverfahren zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Sämtliche Verfahrensschritte wurden zeitgleich durchgeführt.

Zur Erläuterung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie zu den weiteren Diskussionen wird auf den Tagesordnungspunkt 4 „53. Änderung des Flächennutzungsplanes – Feststellungsbeschluss“ dieser Sitzung verwiesen.

Nach kurzer Beratung fasst der Bau-, Planungs-, Wege- und Umweltausschuss einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

- „1. Die Anregungen und Bedenken
 - der Deutschen Telekom
 - der HOL Hauptverband des Osnabrücker Landvolkes
 - der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzwerke GmbH
 - des Wasserbeschaffungsverbandes Osnabrück-Süd
 - der Landwirtschaftskammer Niedersachsen
 - der LGLN (GLL Osnabrück)
 - des Landkreises Osnabrück
 - der Teutoburger Energie Netzwerk eG
 werden berücksichtigt.

2. Die Anregungen und Bedenken

- des Unternehmervverbandes Einzelhandel Osnabrück-Emsland werden zurückgewiesen.

3. Der Rat der Gemeinde Hilter a. T. W. beschließt aufgrund des § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB in der zzt. gültigen Fassung und den §§ 6 und 40 Abs. 1 Nr. 5 NGO in der zzt. gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 90 Gewerbegebiet Nordel“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen nebst Begründung und dem Umweltbericht sowie dem ökologischen Fachbeitrag -Bestandsplan- und dem Fachbeitrag Schallschutz, hierzu als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen

Zu TOP 6. Bebauungsplan Nr. 91 "Werk II" - Satzungsbeschluss

Die Planentwürfe zum Bebauungsplan Nr. 91 „Werk II“ wurden in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Wege und Umweltausschusses am 14.04.2011 präsentiert.

Sämtliche erforderlichen Verfahrensschritte gemäß § 13 a BauGB wurden zwischenzeitlich durchgeführt.

Herr von Hofen stellt die eingereichten Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange vor und unterbreitet dem Ausschuss entsprechende Abwägungsvorschläge.

Herr von Hofen trägt vor, dass die durchgeführten Schallschutzberechnungen ergeben haben, dass bei den zu erwartenden Verkehrsaufkommen eine Lärmschutzwand zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erforderlich sein wird.

Hinsichtlich der Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes Nr. 96 „Hase Bever“ hebt Herr von Hofen hervor, dass diesbezüglich ein Ortstermin stattgefunden habe. Das auf dem Gelände anfallende Oberflächenwasser müsste demnach im hinteren Bereich entwässert werden. Kleine Mengen können dem Regenkanal „Osnabrücker Straße“ zugeleitet werden. Die genaue Entwässerungsplanung muss im Zuge des Bauantrages vorgelegt werden. Ob eine Regenrückhaltung notwendig sein wird, werden dann die entsprechenden Berechnungen zeigen.

Ursprünglich wurde das Regenwasser dem Rankenbach sowie dem 300 Regenkanal in der Osnabrücker Straße zugeführt.

Der Hinweis der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Osnabrück auf Einhaltung eines Sichtdreieckes im Bereich der Osnabrücker Straße wird berücksichtigt. Diesbezüglich muss jedoch die vorhandene Mauer reduziert werden.

Herr von Hofen trägt die Stellungnahme des Landkreises Osnabrück vor. Er erläutert, dass die geplanten Stellplätze auf dem vorderen Teil des Grundstücks mit in die Schallschutzberechnungen eingeflossen seien. Die Anregung hinsichtlich einer Vermassung des Lärmpegelbereiches ist nicht möglich, da sie nicht in einem gleich bleibenden Abstand zur L97 verlaufen.

Der Landkreis Osnabrück weist ferner auf drei Standorte „Altlasten“ hin. Zwei der aufgeführten Altstandorte sind Betriebe, welche heute noch aktiv sind. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Bei dem dritten Altstandort handelt es sich um das Plangebiet selbst. Die Nutzungsart wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Eine Beprobung des Geländes hat keine relevanten Ergebnisse gebracht.

Auf Bitte erläutert Herr von Hofen die Notwendigkeit der geplanten Lärmschutzwand.

Hierbei richtet man sich nach dem Verkehrserzeugungsmodell. Das bei einer Verkaufsfläche von 800 m² zu erwartende Verkehrsaufkommen wird zugrunde gelegt. Sollte das Verkehrsaufkommen deutlich größer ausfallen als berechnet, erfolgt ein erneutes Gutachten.

Eine Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen liegt dieser Niederschrift in Kopie bei.

Abschließend stellt Herr von Hofen anhand einer Powerpoint Präsentation das geplante Umfeld zwischen dem neuen Gelände „Werk II“ und dem Rathaus vor. Der Plan ist dieser Niederschrift als Anlage beigelegt.

Nach kurzer Diskussion fasst der Bau-, Planungs-, Wege- und Umweltausschuss einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

„1. Die Anregungen und Bedenken

- der LGLN
 - der Deutschen Telekom
 - der Teutoburger Energie Netzwerk eG
 - des Unterhaltungsverbandes Nr. 96 „Hase Bever“
 - der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Osnabrück
- werden berücksichtigt.

2. Die Anregungen und Bedenken

- des Landkreises Osnabrück
- werden teilweise berücksichtigt.

3. Der Rat der Gemeinde Hilter a. T. W. beschließt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 10 Abs. 1 und 13 a BauGB in der zzt. gültigen Fassung und den §§ 6 und 40 Abs. 1 Nr. 5 NGO in der zzt. gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 91 „Werk II“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nebst Begründung sowie dem Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm), hierzu als Satzung.“

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen

Zu TOP 7. Gestaltung des Umfeldes der Schulstraße im OT Borgloh

Herr Nepke erläutert den Planentwurf zur Errichtung von Einstellplätzen im Bereich der Schulstraße im Ortsteil Borgloh. Er ergänzt, dass die jetzige Parksituation im Wesentlichen auf nicht markierten Flächen erfolgt und sich viele Gefahrenstellen verbergen.

Im hinteren Bereich des Gebäudes „Schulstraße 5“/Grundschule könnten bis zu 12 Parkplätze (vorhanden 6) errichtet werden. In weiteren Überlegungen wurden drei zusätzliche Einstellplätze sowie eine korrekte Markierung der übrigen Plätze entlang der Schulstraße festgelegt, sodass bis zu 46 Stellplätze in diesen Bereichen ausgewiesen werden könnten. Die Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage beigelegt.

Das Vorhaben kann durch das Dorferneuerungsprogramm Borgloh mit 42% der Bruttokosten durch das LGLN nach entsprechendem Antrag gefördert werden.

Die Kosten zur Errichtung der zusätzlichen Einstellplätze im Bereich der Schulstraße/ Sportplatz belaufen sich auf ca. Brutto 44.848,13 € und für die Stellplätze im hinteren Bereich „Schulstraße 5“/Grundschule auf ca. Brutto 30.630,60 €.

Die Kostenschätzungen können zum derzeitigen Zeitpunkt nur sehr grob abgegeben werden, da keine abgestimmten Planungen vorliegen.

RM Krampe betont, dass die Zielsetzung im Auge behalten werden muss. Sie stellt die Frage, ob es hier um die Gestaltung der Schulstraße oder um die Verbesserung der Parkplatzsituation gehen würde. Ihres Erachtens gehört bei der Parkplatzproblematik auch der Bereich hinter der Sporthalle dazu. Es sollte somit ein Gesamtkonzept erstellt werden.

Für nicht notwendig hält RM Dokus die vorgestellte Maßnahme. Er habe nie Probleme mit der Parkplatzsituation feststellen können. Den geplanten Zugang zum Friedhof hält RM Dokus ebenfalls für nicht notwendig.

AV Abendroth betont hingegen die Notwendigkeit der Parkplätze. Sie hebt hervor, dass das Parken auf dem Schulhof nach der Umgestaltung nicht mehr möglich sein wird. Auch für die „Multifunktionshalle“ und der geplanten Volkshochschule müssen Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Sie bittet die Ausschussmitglieder sich die Lage vor Ort (Mittwochs/Donnerstags zwischen 19.00 Uhr und 20.00 Uhr) anzuschauen.

RM Wenner spricht sich dafür aus, dass eine Begutachtung der Situation vor Ort sinnvoll sei. Anschließend sollte eine Entscheidung in den Fraktionen diskutiert werden.

Herr Nepke gibt zum Ausdruck, dass es hier um die Sicherheit der Schüler und um das Angebot verkehrsrechtlich korrekter Parkplätze gehen würde.

Auf Anfrage teilt die Verwaltung mit, dass vor dem neuen Sportplatz die Errichtung von Parkplätzen angedacht werden.

Die Ausschussmitglieder nehmen den vorgestellten Entwurf zur Kenntnis und sprechen sich dafür aus, dass vor einer Entscheidung eine Begutachtung der Parksituation sowie eine Beratung in den Fraktionen erfolgen soll.

Zu TOP 8. Mitteilungen und Anfragen

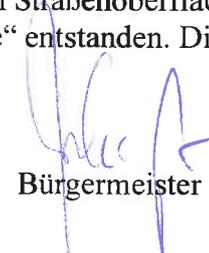
- a) AV Abendroth teilt mit, dass sie darauf hingewiesen wurde, dass sich das Buswartehäuschen auf der rechten Seite in Hilter, kommend aus Richtung Bad Rothenfelde, in einem sehr schlechten Zustand befände.

BM Wellinghaus erklärt, dass sich dieses Häuschen auf dem Gemeindegebiet Hilter befindet, eine optische Aufwertung müsse überlegt werden.

- b) RM Herder weist auf die Kante zwischen der alten und der neuen Straßenoberfläche auf der Straße „Düteweg“ hin. Es sei eine kleine „Sprungschanze“ entstanden. Diese könne keine endgültige Lösung sein.


Vorsitzende


Protokollführerin


Bürgermeister

Anlage zu den TOP 4 "53. Änderung des Flächennutzungsplanes (GE Nordel) -
Feststellungsbeschluss"

TOP 5 "Bebauungsplan Nr. 90 "Gewerbegebiet Nordel" - Satzungsbeschluss

GEMEINDE HILTER A. T. W.

Landkreis Osnabrück

BEBAUUNGSPLAN NR. 90 „GEWERBEGEBIET NORDEL“ 53. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

- öffentliche Auslegung -

STÄDTEBAULICH-PLANERISCHE STELLUNGNAHME

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- 1. Archäologische Denkmalpflege, Stadt- und Kreisarchäologie vom 03.03.2011**
- 2. Nds. Forstamt Ankum vom 03.03.2011**
- 3. PLEDOC vom 14.03.2011**
- 4. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase Bever“ vom 03.03.2011**
- 5. Gemeinde Bissendorf vom 03.03.2011**
- 6. Gemeinde Bad Rothenfelde vom 09.03.2011**
- 7. Gemeinde Bad Laer vom 16.03.2011**
- 8. RWE Westfalen Weser Ems Netzservice GmbH vom 23.03.2011 (FNP)**
- 9. Handwerkskammer Osnabrück Emsland vom 17.03.2011**
- 10. Kabel Deutschland vom 14.03.2011**
- 11. Bundesagentur für Arbeit, Agentur für Arbeit Osnabrück, vom 16.03.2011**
- 12. EWE Netz, Netzregion Cloppenburg / Emsland vom 30.03.2011**
- 13. Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück vom 11.03.2011**
- 14. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 21.03.2011**
- 15. Stadt Dissen aTW vom 31.03.2011**

Die Träger öffentlicher Belange Nr. 1 bis Nr. 15 haben keine Anregungen vorgebracht.

16. **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest vom 10.03.2011**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die gegebenenfalls notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir den Erschließungsträger, sich vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig vor Baubeginn benachrichtigt.

17. **Teutoburger Energienetzwerk eG vom 21.03.2011**

Keine Bedenken

Es wird angeregt, dass bei der Planung des Gewerbegebietes ein Standort für eine Trafostation (Grundstücksgröße ca. 3 m x 5 m) im öffentlichen Bereich bei der Erschließung einzuplanen ist, um eine gesicherte Stromversorgung zu gewährleisten.

Abwägungsvorschlag

Eine entsprechende Festsetzung für die Anordnung einer Trafostation ist im Bebauungsplan enthalten.

18. **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück, vom 28.03.2011**

Zum Themenbereich „Landwirtschaft“ wird ausgeführt, dass sich im Nahbereich des Planungsraumes nach Kenntnisstand der Landwirtschaftskammer lediglich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit immissionsrechtlich relevanter Tierhaltung befindet. Es handelt sich dabei um einen Betrieb, der sich rund 500 m nördlich des Planungsraumes befindet. Dieser Betrieb ist durch die vorhandene Bebauung (Wohnhäuser im Außenbereich, Gewerbegebiet) bereits deutlich in seiner Entwicklung eingeschränkt. Insofern werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung der Gemeinde Hilter a.T.W. erhoben.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Angemessene Zuwegungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu gewährleisten.

Abwägungsvorschlag

An den schon heute vorhandenen Zuwegungen zu den angrenzenden Nutzflächen ergeben sich durch diese Planung keine Änderungen.

Zum Thema „Forstwirtschaft“ wird ausgeführt, dass vom Planvorhaben „Wald“ (Privatwald) im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den

Wald und die Landschaftsordnung nicht direkt betroffen ist und insofern keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

19. Wasserbeschaffungsverband Osnabrück – Süd vom 18.03.2011

Der Wasserbeschaffungsverband bittet darum, die Zugänglichkeit der im Wegebereich östlich und südlich des geplanten Gewerbegebietes liegenden Trinkwassertransportleitung zu gewährleisten.

Es wird weiter darum gebeten, von der Bepflanzung der Leitungsstrasse (5m Breite) abzusehen.

Abwägungsvorschlag

Diese Trinkwassertransportleitung und ihre Zugänglichkeit sind über eine entsprechende Festsetzung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) im Bebauungsplan gesichert. Das Pflanzgebot liegt außerhalb bzw. neben dieser Trasse und dient zur Eingrünung des Gewerbegebietes bzw. zur Schaffung eines schonenden Übergangs in die freie Landschaft. Auf dieses Pflanzgebot kann nicht verzichtet werden. Der Anregung wird nicht gefolgt

20. RWE Westfalen Weser Ems Netzservice GmbH, Regionalzentrum Osnabrück, Netzplanung vom 23.03.2011 (zum B.-Plan Nr. 90)

Keine Anregungen

Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei eventuellen Tiefbauarbeiten auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen ist, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Es wird darum gebeten zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem RWE Netzbetrieb Georgsmarienhütte in Verbindung setzen, damit den Baufirmen gegebenenfalls der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die RWE weist darauf hin, dass der Anschluss des mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes an das Erdgasversorgungsnetz möglich ist.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die RWE unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Abwägungsvorschlag***Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*****21. Unternehmerverband Einzelhandel Osnabrück Emsland e. V. vom 30.03.2011**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (RROP - T 2010) ist unter Ziffer D 1.6 für drei Standorte mit besonderen Funktionen im Gebiet der Gemeinde Hilter (Standort Nr. 16.1, 16.2, 16.3) ausgeführt, dass Angebote mit zentrenrelevanten Sortimenten in Konkurrenz zum Versorgungskern der Gemeinde Hilter a. T. W. als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft werden bzw. eine Ausweitung mit zentrenrelevanten Sortimenten als nicht verträglich bzw. nur eine Ergänzung des Angebots mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der im RROP festgelegten Liste mit Leitsortimenten als raumordnerisch verträglich eingestuft wird.

Die vorgelegten Planungsunterlagen enthalten entsprechende Einschränkungen nicht. Dies ist aber notwendig.

Die vorgesehene Beschränkung im Bebauungsplan Nr. 90 sieht zwar einen generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vor, was ausdrücklich begrüßt wird und den Festsetzungen im RROP - T 2010 und der darin enthaltenen Planungsabsicht entspricht. Allerdings wird von diesem Grundsatz eine Ausnahme zugelassen, wenn Einzelhandelsbetriebe im räumlichen und funktionalen mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb ausgeübt werden und diesem deutlich untergeordnet sind und nicht mehr als 300 qm VK-Fläche haben. Diese Ausnahme geht weiter als die Beschränkungen für die vorgenannten Gewerbe-, Sonder bzw. Mischgebiete, die im RROP - T 2010 aufgeführt sind. Damit ist zu besorgen, dass im Gewerbegebiet Nordel zentrenrelevante Sortimente in einer nicht unerheblichen Größe angeboten werden können, da letztlich die max. Verkaufsfläche von 300 qm noch nicht mal in ein Verhältnis zur gesamten Nutzfläche gesetzt wird, was allerdings auch unüblich ist.

Wir empfehlen deshalb, entsprechend dem Vorgenannten durch einen Zusatz sicherzustellen, dass von der Ausnahmeregelung jedoch nur nicht zentrenrelevante Sortimente erfasst sein dürfen. Gleichzeitig sollte jedoch im Interesse des Schutzes des Versorgungskerns auch geregelt werden, dass diese Fläche max. 10 % der Gesamtnutzfläche betragen darf.

Soweit über eine Ausnahme für zentrenrelevante Sortimente nachgedacht werden sollte, müsste diese Fläche erheblich geringer gehalten werden, also höchstens 100 qm betragen, damit die Ansiedlung nicht den Charakter eines Einzelhandelsbetriebes bekommt. Allerdings sollte auch da wieder eine 10%-Regelung greifen.

Abwägungsvorschlag

Die Bauleitplanung soll die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben im Geltungsbereich planerisch zulassen. Einzelhandel ist nur im Rahmen der Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 ausnahmsweise zulässig, wenn er im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb ausgeübt wird und diesem deutlich untergeordnet ist, mit nicht mehr als 300 m² Verkaufsfläche. Die Gemeinde Hilter vertritt die Auffassung, dass hiermit ist die Einzelhandelsproblematik im Geltungsbereich hinreichend gelöst ist, insbesondere auch, da zwischenzeitlich feststeht, dass sich nur ein Betrieb hier ansiedelt und für diesen die 10% Regelung zu mehr als 300 m² führen könnte. Somit erscheint die Obergrenze von 300 m² als angemessen.

22. a) Landkreis Osnabrück vom 02.11.2010 (53. FNP-Änderung)

Es wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Teilbereich gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) 2004 in einem Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung liegt. Dem Schutz des Grundwassers kommt in Vorranggebieten entscheidendes Gewicht zu. Bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen hat die Trinkwasserversorgung grundsätzlich Vorrang. Den unterschiedlichen Auswirkungen, die von Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe ausgehen können, wird in den Vorranggebieten, abhängig von den betroffenen Schutzzonen durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen.

Abwägungsvorschlag

In der Begründung Pkt. 1.4 wird auf das Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung und das Schutzgebiet „Dyckerhoffbrunnen“ eingegangen. Für den Dyckerhoffbrunnen“ ist kein Schutzgebiet förmlich festgelegt und es liegt hangaufwärts, so dass keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Außerdem ist von einer Versiegelung der Gewerbeflächen auszugehen, so dass auch ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser nicht zu befürchten ist. Insofern bestehen keine konkurrierenden Nutzungsansprüche.

Es wird auf die Anforderungen an Planunterlagen gemäß 41.1ff VV-BauGB hingewiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Planzeichnung wird für den Satzungsbeschluss entsprechend angepasst.

Aufgrund des beigefügten Fachbeitrags Schallschutz der RP Schalltechnik vom 16.07.2010 wird davon ausgegangen, dass die festgesetzten Geräuschkontingente durch die Bauvorhaben im geplanten Gewerbegebiet eingehalten und die angrenzende Wohnbebauung durch Immissionen nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Naturschutz

Der Umweltbericht arbeitet die Schutzgüter grundsätzlich nachvollziehbar und in einem angemessenen Umfang ab, so dass hier keine weiteren speziellen Forderungen seitens des Naturschutzes anstehen. Auch die Eingriffsbilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell ist soweit nachvollziehbar.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Unweit des in Rede stehenden Plangebietes ist das FFH Gebiet Nr. 69 Teutoburger Wald, Kleiner Berg. Darauf wird innerhalb der Planunterlagen bisher nicht weiter eingegangen. Es ist nachvollziehbar darzustellen, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet ausgehen.

Abwägungsvorschlag

Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 02.11.2010 ausgeführt, fehlen bis heute noch Angaben zu Art, Ort und Umfang der externen Kompensationsmaßnahmen. Dies ist zwingend erforderlich und vor Satzungsbeschluss darzustellen.

Abwägungsvorschlag

Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Wasserwirtschaft

Grundwasserschutz

Der nördliche Planbereich liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Hilter (Dykerhoffbrunnen). Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen unter Anwendung der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) herzustellen.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt.

Oberflächenentwässerung

Gegen die Herstellung des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens bestehen aus wasserwirtschaftlicher und wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Erlaubnis zur Einleitung in das vorh. Regenwasserrückhaltebecken bedarf einer Änderung, sobald sich die Einleitungsmenge ändert.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zum v.g. Bebauungsplan fehlt eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung. Aus meiner Sicht ist die für das Regenwasserrückhaltebecken vorgesehene Fläche nicht ausreichend groß.

Abwägungsvorschlag

Die Bemessung wird überprüft und der Begründung als Anlage beigefügt.

b) Landkreis Osnabrück vom 02.11.2010 (B-Plan Nr. 90)

BAULEITPLANUNG

Es wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Teilbereich gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) 2004 in einem Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung liegt. Dem Schutz des Grundwassers kommt in Vorranggebieten entscheidendes Gewicht zu. Bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen hat die Trinkwasserversorgung grundsätzlich Vorrang. Den unterschiedlichen Auswirkungen, die von Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe ausgehen können, wird in den Vorranggebieten, abhängig von den betroffenen Schutzzonen durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen.

Abwägungsvorschlag

Im Umweltbericht wird unter Pkt. 3.2.5 auf das Schutzgebiet „Dyckerhoffbrunnen“ eingegangen. Für den Dyckerhoffbrunnen“ ist kein Schutzgebiet förmlich festgelegt und es liegt hangaufwärts, so dass keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Außerdem ist von einer Versiegelung der Gewerbeflächen auszugehen, so dass auch ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser nicht zu befürchten ist. Insofern bestehen keine konkurrierenden Nutzungsansprüche.

Auf die Anforderungen an Planunterlagen gemäß 41.2 ff VV-BauGB wird hingewiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Den Anregungen wird gefolgt.

Die gemäß Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen sollten in der Begründung (Kapitel 3.1) hinsichtlich ihrer städtebaulichen Legitimation dezidiert dargelegt werden.

Abwägungsvorschlag

Gemäß § 8 BauGB dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Die Textliche Festsetzung Nr. 1 lässt gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit § Absatz 2 Nr. 1, BauNVO, folgende Nutzungen zu: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie

öffentliche Betriebe. Dass heißt, von den gemäß § 8 Absatz 2 allgemein zulässigen Nutzungen werden nur Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen. Darüber hinaus werden im Speziellen Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe, die ebenfalls unter den Oberbegriff „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen könnten, ausgeschlossen, da diese Betriebe zum einen aufgrund ihrer Nutzungsstruktur zum anderen aufgrund ihrer Flächenintensivität nicht in dieses geplante Gewerbegebiet hineinpassen würden. An anderer Stelle in der Gemeinde Hilter a.T.W. sind aber Baugebiete für diese Nutzungen vorhanden. Weitere Ausführungen sind nicht notwendig.

Aufgrund des beigefügten Fachbeitrags Schallschutz der RP Schalltechnik vom 16.07.2010 wird davon ausgegangen, dass die festgesetzten Geräuschkontingente durch die Bauvorhaben im geplanten Gewerbegebiet eingehalten und die angrenzende Wohnbebauung durch Immissionen nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet sollte insoweit als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen werden.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

NATURSCHUTZ

Der Umweltbericht arbeitet die Schutzgüter grundsätzlich nachvollziehbar und in einem angemessenen Umfang ab, so dass hier keine weiteren speziellen Forderungen seitens des Naturschutzes anstehen. Auch die Eingriffsbilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell ist soweit nachvollziehbar.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Unweit des in Rede stehenden Plangebietes ist das FFH Gebiet Nr. 69 Teutoburger Wald, Kleiner Berg. Darauf wird innerhalb der Planunterlagen bisher nicht weiter eingegangen. Es ist nachvollziehbar darzustellen, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet ausgehen.

Abwägungsvorschlag

Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 02.11.2010 ausgeführt, fehlen bis heute noch Angaben zu Art, Ort und Umfang der externen Kompensationsmaßnahmen. Dies ist zwingend erforderlich und vor Satzungsbeschluss darzustellen.

Abwägungsvorschlag

Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

WASSERWIRTSCHAFT

• Grundwasserschutz

Der nördliche Planbereich liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Hilter (Dykerhoffbrunnen). Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen unter Anwendung der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) herzustellen.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt.

• Oberflächenentwässerung

Gegen die Herstellung des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens bestehen aus wasserwirtschaftlicher und wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Erlaubnis zur Einleitung in das vorh. Regenwasserrückhaltebecken bedarf einer Änderung, sobald sich die Einleitungsmenge ändert.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zum v.g. Bebauungsplan fehlt eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung. Aus meiner Sicht ist die für das Regenwasserrückhaltebecken vorgesehene Fläche nicht ausreichend groß.

Abwägungsvorschlag

Die Bemessung wird überprüft und in der Begründung ergänzt.

BRANDSCHUTZ

Die von hieraus mit wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als ausreichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit (A) und die Löschwasserversorgung als abhängige (B) und unabhängige (C) gewährleistet sind.

(A) Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 213 DV NBauO zu § 5/6/20 NBauO entsprechen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Abwägungsvorschlag

Die öffentlichen Straßen erfüllen die genannten Anforderungen. Auf den privaten Grundstücken ist die Erfüllung der Anforderungen im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

(B) Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen als Grundversorgung gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW - Arbeitsblatt W 405 - entsprechen, hier 3200 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Löschwasserentnahmestellen sind aus dem Wasserrohrnetz mittels Hydranten (DIN 3222/DIN 3221) in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW - Arbeitsblatt W 331, sicherzustellen. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage nachzuweisen. Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer, der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.

Abwägungsvorschlag

Hydranten sind nördlich und südlich des Geltungsbereiches vorhanden. Der Hydrant H198 (nördlich) ist an eine Leitung DN 200 angeschlossen. Der Hydrant H 190 (südlich) an eine Leitung DN 100. Beide Hydranten liegen innerhalb des 300 m Löschbereiches (gem. DVGW Arbeitsblatt W 405) um das festgesetzte Gewerbegebiet.

(C) Die unabhängige Löschwasserversorgung kann, wie das umliegende Industriegebiet in der Vergangenheit auch, über den vorhandenen Löschteich/Regenrückhaltebecken am Steingarten sichergestellt werden

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Osnabrück, den 11. August 2011
vH-212.26

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

GEMEINDE HILTER A. T. W.
Landkreis Osnabrück

BEBAUUNGSPLAN NR. 91 „WERK II“

- öffentliche Auslegung -

STÄDTEBAULICH-PLANERISCHE STELLUNGNAHME

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. **Stadt Bad Iburg vom 19.05.2011**
2. **Polizeiinspektion Osnabrück vom 19.05.2011**
3. **Archäologische Denkmalpflege, Stadt- und Kreisarchäologie vom 19.05.2011**
4. **Gemeinde Bad Laer vom 19.05.2011**
5. **Gemeinde Bissendorf vom 23.05.2011**
6. **Gemeinde Bad Rothenfelde vom 23.05.2011**
7. **PLEDOC vom 23.05.2011**
8. **Unternehmerverband Einzelhandel Osnabrück Emsland e. V. vom 25.05.2011**
9. **RWE Westfalen Weser Ems Netzservice GmbH vom 25.05.2011**
10. **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück, vom 26.05.2011**
11. **Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück vom 06.06.2011**
12. **EWE Netz, Netzregion Cloppenburg / Emsland vom 07.06.2011**
13. **Stadt Melle vom 14.06.2011**
14. **Handwerkskammer Osnabrück Emsland vom 14.06.2011**
15. **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 17.06.2011**

In den Stellungnahmen 1. bis 15. wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

16. **LGLN Osnabrück vom 25.05.2011**

Die LGLN regt an, dass aus der, bei dem Bebauungsplan verwendeten, Planunterlage nicht hervorgeht, wer Planverfasser ist, da der entsprechende Verfahrensvermerk der GLL einer anderen behördlichen Vermessungsstelle oder der eines öffentlichen bestellten Vermessungsingenieurs nicht zu ersehen ist.

Abwägungsvorschlag

Der Planverfasser wird in Form eines entsprechenden Vermerks auf der Zeichnung nachgetragen.

17. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest vom 31.05.2011

Die Telekom hat im Geltungsbereich Telekommunikationslinien. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermeiden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

18. Teutoburger Energienetzwerk eG vom 01.06.2011

Keine Bedenken

Auf dem Gelände befinden sich eine Ortsnetztrafostation und 10 KV Mittelspannungskabel sowie Niederspannungskabel zur Versorgung der EWE-Kunden, die vor den geplanten Bauarbeiten außer Betrieb genommen werden müssen. Bauarbeiten bzw. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind mit der TEN frühzeitig abzustimmen.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Hilter hat die Grundstückseigentümer bzw. deren Planungsbüros auf die TEN-Einrichtungen hingewiesen bzw. die Stellungnahme der TEN dorthin weitergeleitet.

19. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase Bever“ vom 03.06.2011

Der Verband weist darauf hin, dass die Belange der Vorflutregelung noch nicht abschleißend geklärt sind. Aus Sicht des Verbandes ist die Anordnung eines Rückhaltebeckens vor Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Rankenbach sinnvoll zur Entlastung des abschnittsweise verrohrten Gewässers im Ortskern. An entsprechenden Planungen möchte der Verband beteiligt werden.

Abwägungsvorschlag

Zum Thema hat am 07.06.2011 ein Ortstermin stattgefunden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Oberflächenentwässerung im Rahmen der Baugenehmigung darzulegen ist. Hier ist auch der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu treffen. Eine Einleitungserlaubnis in den Rankenbach ist in diesem Rahmen ebenfalls zu beantragen. Die Entwässerung zur Osnabrücker Straße wird auf Grund der geringen Größe des dort vorhandenen Regenwasserkanals (DN 300) verworfen. Der Bebauungsplan hat in seiner Begründung die grundsätzlich mögliche schadlose Ableitung des anfallenden Regenwassers über ein Regenrückhaltebecken (RRB) zum Rankenbach aufgezeigt. Die Anlage eines RRB ist auf der Fläche nördlich der festgesetzten Stellplatzanlage problemlos möglich, sollte der hydraulische Nachweis zur Notwendigkeit eines RRB führen.

20. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Osnabrück vom 16.06.2011

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus dem Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, in welchem Bereich die Zufahrten zu den Stellplätzen des Mischgebiets vorgesehen werden sollen. Es wird zu bedenken gegeben, dass sich unmittelbar am Fahrbahnrand der Landesstraße L 97 drei große Bäume befinden, die evtl. die Sicht behindern können und ebenfalls im Bereich der Sichtdreiecke stehen können. Für die Freihaltung der Sichtdreiecke innerhalb der Ortsdurchfahrt ist die Gemeinde bzw. der betreffende Anlieger zuständig. Es wird gebeten dies eigenverantwortlich in der Bauleitplanung der Gemeinde Hilter a.T.W. zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag

Die Gemeinde Hilter a.T.W. wird die Sichtdreiecke entsprechend dem technischen Regelwerk (RASt) berücksichtigen.

Von der Landesstraße 97 gehen erhebliche Emissionen aus. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast können keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird gebeten, einen entsprechenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

21. Landkreis Osnabrück vom 20.06.2011

REGIONAL- UND BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 - innerhalb des Versorgungskerns des Grundzentrums Hilter a.TW. Als Zielrichtung sieht der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Mischgebietes eine Mischnutzung bestehend aus Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen vor. Dies entspricht der raumordnerischen Zielsetzung, den Versorgungskern mit seiner zentralen Versorgungsbedeutung zu stärken. Für den Bereich der Einzelhandelsnutzung begrenzt die geplante Ausweisung die Verkaufsfläche jedoch auf max. 800 m². Für eine darüber hinaus gehende Verkaufsfläche wäre eine raumordnerische Beurteilung in Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer und dem Einzelhandelsverband sowie die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Auf einen Besprechungsvermerk des Ingenieurbüros Tovar & Partner vom 09. November 2009 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Zielrichtung ein Mischgebiet zu entwickeln, ist unverändert.

Die Anforderungen an Planunterlagen gemäß 41.2 ff W - BauGB sind zu beachten.

Abwägungsvorschlag

Die Anforderungen werden beachtet.

Die Präambel und Verfahrensvermerke im Sinne von Anlage 14 bzw. 16 W - BauGB sind ebenso wie eine Übersichtskarte und die textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung einzufügen.

Abwägungsvorschlag
Der Anregung wird gefolgt.

Die o. a. Bezeichnung ist in den Planunterlagen einheitlich vorzunehmen und um die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (ÖBV) zu ergänzen.

Abwägungsvorschlag
Der Anregung wird gefolgt.

Der noch abzuschließende Durchführungsvertrag mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des o. a. Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB ist nicht beigefügt und kann daher nicht beurteilt werden.

Abwägungsvorschlag
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß §§ 13a BauGB. Insoweit haben die versandten Planzeichnungen einen redaktionellen Fehler in der Beschriftung. Die Begründung und die im Rathaus ausgelegte Planzeichnung weisen aber die korrekte Beschriftung auf. Insoweit sind ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erforderlich.

Bei dem Ausschluss der Nutzungen gemäß Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen wird auf die Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO hingewiesen. Die das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen sollten definiert werden.

Abwägungsvorschlag
In der textlichen Festsetzung sind die Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen worden, damit sie in den gewerblich geprägten Bereichen des Mischgebiets nicht zu städtebaulich unerwünschten Störungen führen. Für das 2. Vollgeschoss werden die Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO redaktionell ergänzt. Die das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen werden redaktionell (in Klammern) ergänzt.

Die zulässigen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Nr. 4.2 sollten angesichts der festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. aus Gründen des Immissionsschutzes überprüft werden.

Abwägungsvorschlag
Die Zulässigkeit der Stellplätze stellt ab auf die Flächen im Südwesten der überbaubaren Flächen. Hier soll die Möglichkeit bestehen, Stellplätze im Zusammenhang mit gastronomischen Einrichtungen, die im Mischgebiet zulässig sind, anzuordnen. Diese Stellplätze haben eine andere Belegung und einen anderen Umschlag als die Stellplätze in Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung und sollen insoweit hier frei angeordnet werden können. Im Fachbeitrag Schallschutz wurden sie aber berücksichtigt.

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) sollten soweit wie möglich in der Planzeichnung vermaßt werden, damit eine einwandfreie Übertragung in der Örtlichkeit möglich ist. Der LPB II ist in der Planzeichnung nicht markiert. Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen sollten auch als textliche Festsetzungen definiert werden, die dann in der Planzeichnung entsprechend reduziert werden könnten.

Die in der Planzeichnung dargestellten geschlossenen Gebäudewände für die Parkpalette sind in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.

Abwägungsvorschlag

Eine Vermaßung der Lärmpegelbereiche ist insofern nicht möglich, als sie nicht in einem gleichbleibenden Abstand zur L 97 verlaufen. Das Planzeichen wird aber verfeinert, so dass ein Abgreifen aus dem Plan möglich sein sollte. Der Anregung zu den Gebäudewänden wird gefolgt.

Aufgrund des beigefügten Fachbeitrags Schallschutz der RP Schalltechnik vom 21.04.2011 wird davon ausgegangen, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz den erforderlichen Immissionsschutz für das Plangebiet und die vorhandene Wohnbebauung gewährleisten, jedoch könnte anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans die Gewerbelärmprognose einschließlich des Zulieferer- und Kundenverkehrs konkretisiert werden.

Abwägungsvorschlag

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß §§ 13a BauGB. Insofern gibt es keinen Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Verkehrsmengen wurden aufgrund der zu erwartenden Belegung der Einzelhandelsnutzung und der Angaben zum Anlieferverkehr durch ein Verkehrserzeugungsmodell ermittelt und den Berechnungen zugrunde gelegt.

Die festgesetzte abweichende Bauweise in der Planzeichnung sollte mit Nr. 5 der Textlichen Festsetzungen kommunizieren.

Abwägungsvorschlag

Die Definition der abweichenden Bauweise ist in der Textlichen Festsetzung Nr. 5 eindeutig formuliert. Die Festsetzung in der Planzeichnung insofern ebenfalls.

BODENSCHUTZ/ALTLASTEN

Da Gefährdungen über den Bereich eines Altstandortes hinaus reichen können, sind Altstandorte i. S. von § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wenn sie im Plangebiet selbst oder in einer Entfernung bis zu 500 m Luftlinie liegen und Fernwirkungen über den Boden-, Luft- oder Wasserpfad auf das Plangebiet nicht auszuschließen sind.

Folgende Altstandorte sind damit relevant:

Altstandort	Art	Lage im Plangebiet	Entfernung (LL) vom Plangebiet (m/Richtung)
459 022 360 5046	Brauerei/Mosterei Kunststoffwarenfabrik	zentral	-----
459 022 360 5006	Tankstelle	-----	ca. 120 m SSW
459 022 360 5040	Chemische Reinigung und Textilfärberei	-----	ca. 200 m SW

Somit ist es erforderlich, vor Verabschiedung der Planung festzustellen, ob sich auf den o. g. Altstandorten tatsächlich Kontaminationen des Bodens oder einer Bausubstanz befinden und danach ggf. eine adäquate nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vornehmen zu lassen.

Abwägungsvorschlag

Bei den zum Altstandort 459 022 360 5046 angegebenen Nutzungen handelt es sich um die Vorgängernutzungen auf dem Plangebiet, die bereits seit längerem aufgegeben wurden. Eine Beprobung des Geländes hat keine relevanten Ergebnisse gebracht.

Beim Altstandort 459 022 360 5006 handelt es sich um eine bestehende Tankstelle, die nach wie vor in betrieb ist. Die Anlage wurde in der jüngeren Vergangenheit technisch auf den neuesten Stand gebracht und entspricht den anerkannten Regeln der Technik. Über den Pfad Grundwasser ist eine Beeinträchtigung des Plangebiets nicht zu erwarten, da die Grundwasserfließrichtung nach Süden weist.

Beim Altstandort 459 022 360 5040 handelt es sich um eine Chemische Reinigung und Färberei südwestlich des Plangebietes. Sie ist als Textilreinigung u. Heißmangel nach wie vor in Betrieb. Über den Pfad Grundwasser ist eine Beeinträchtigung des Plangebiets nicht zu erwarten, da die Grundwasserfließrichtung nach Südwesten weist.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Geltungsbereich des BBP Nr. 91 und in dessen Nachbarschaft bis zu 500 m LL Entfernung keine Altablagerung und kein Rüstungsalstandort bekannt ist, von der bzw. von dem eine Beeinträchtigung oder Gefährdung für das überplante Gebiet ausgehen könnte.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

22. Landkreis Osnabrück vom 30.06.2011

DENKMALSCHUTZ

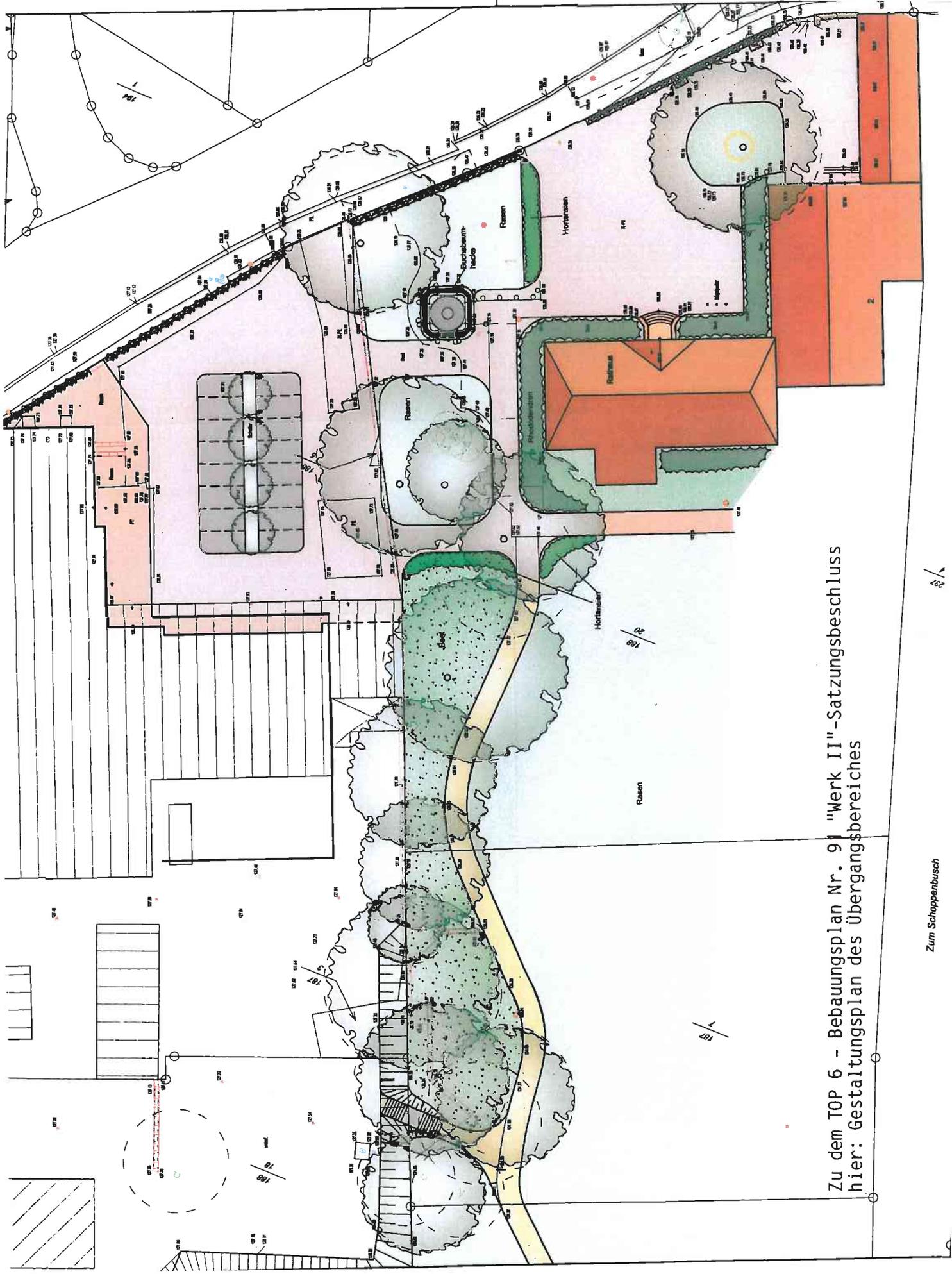
Während in der Planzeichnung der Glockenturm auf dem Grundstück als Baudenkmal nach § 3 Nds. Denkmalschutzgesetz richtig gekennzeichnet ist, wird unter Kapitel 5.5 der Begründung das Gegenteil behauptet. Das ist in der Begründung zu korrigieren und mit dem Hinweis auf das Baudenkmal „Glockenturm“ zu versehen. Auch auf das auf dem Nachbargrundstück stehende Denkmalensemble „Rathaus Hilter“ sollte hingewiesen werden, da bauliche Maßnahmen im Plangebiet gem. § 8 NDSchG in Nachbarschaft zu Baudenkmalen zu beurteilen sind,

Abwägungsvorschlag
Der Anregung wird gefolgt.

Osnabrück, den 7. Juli 2011
vH-212.25

.....
(Der Bearbeiter)

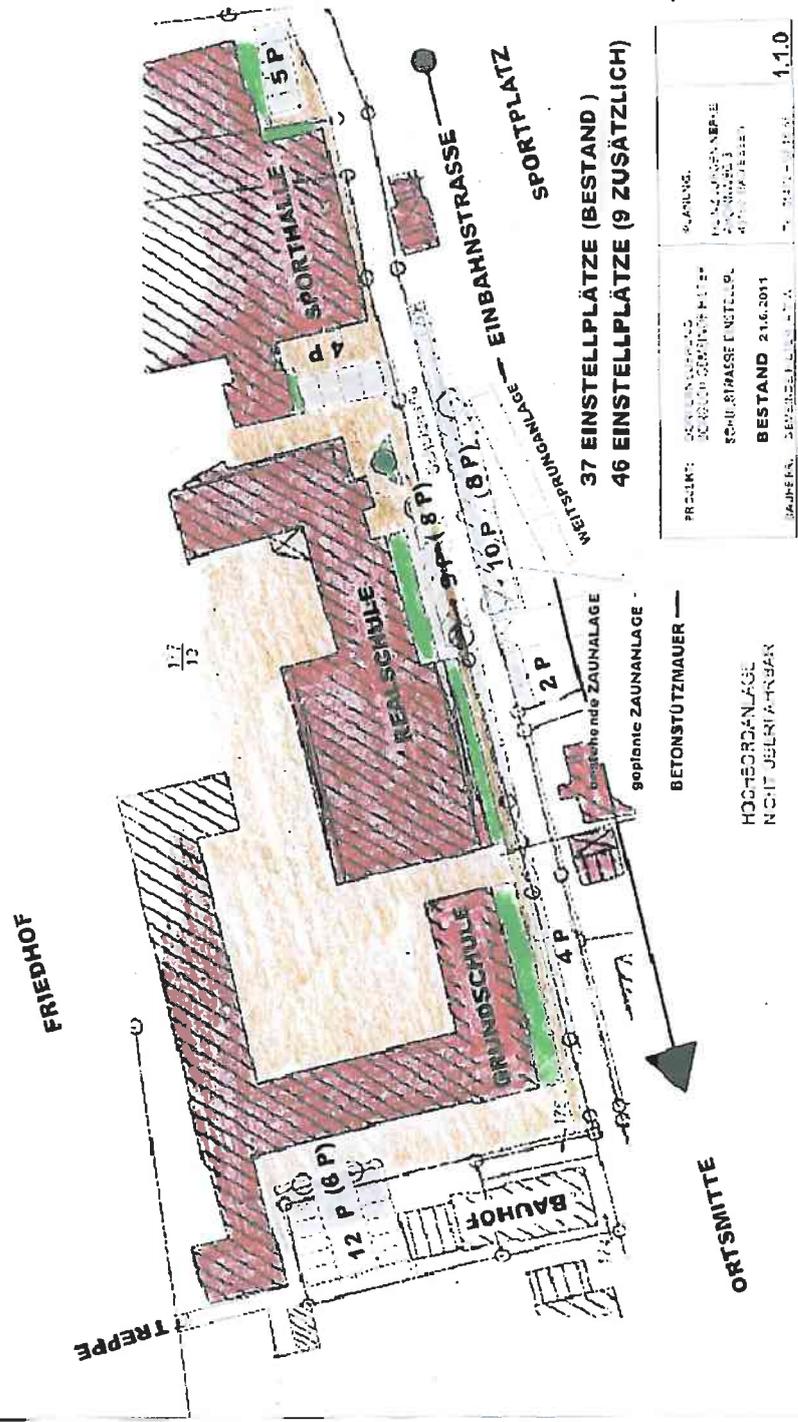




Zu dem TOP 6 - Bebauungsplan Nr. 9 "Werk II" -Satzungsbeschluss
hier: Gestaltungsplan des Übergangsbereiches

Borgloh – Schulstraße

Anlage zum TOP 7 "Gestaltung des Umfelds der Schulstraße im OT Borgloh"



37 EINSTELLPLÄTZE (BESTAND)
46 EINSTELLPLÄTZE (9 ZUSÄTZLICH)

PROJEKT:	DESIGN/ANLAGE/BAU DEUTSCHEN VERBANDS FÜR SCHULSTRASSE ENTW. U. PL.	SKIZZING:	PLANUNGSGEMEINSCHAFT PLANUNGSGEMEINSCHAFT PLANUNGSGEMEINSCHAFT
BAUHER:	BEVERLICHEN S.T.A.	BESTAND:	21.6.2011
		SKALA:	1:1.0