

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Lindern

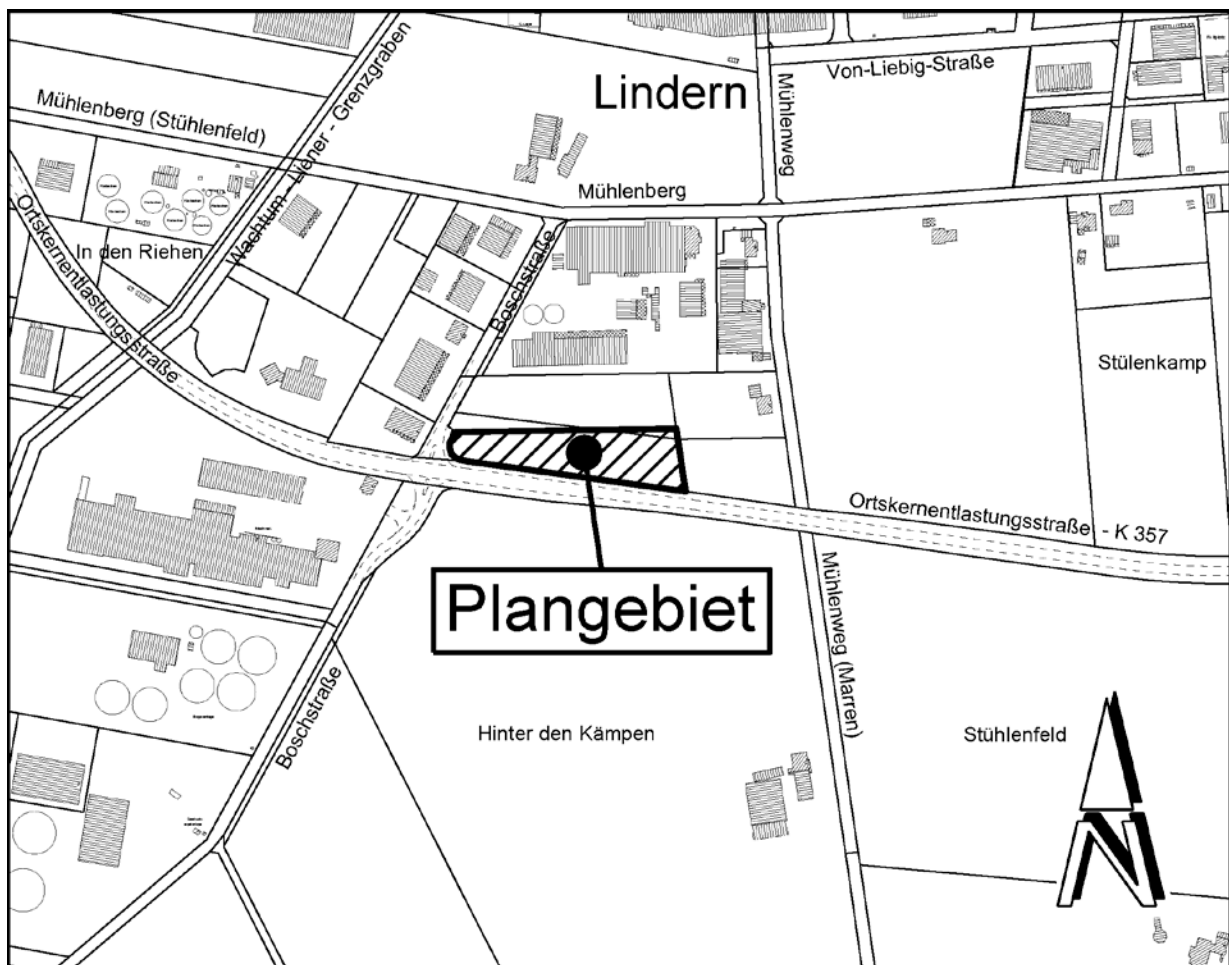
hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erweiterung Gewerbegebiet Stühlenfeld/Boschstraße“

Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindern hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet Stühlenfeld/Boschstraße“ beschlossen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Lindern liegt südlich der Ortslage von Lindern, direkt südlich angrenzend zum Gewerbebestandort Stühlenfeld, B`Plan Nr. 25.

Nördlich angrenzend gibt es bereits mehrere größere Gewerbebestände. Westlich vom Plangebiet verläuft die Boschstraße und südlich die Ortskernentlastungsstraße (K 357).



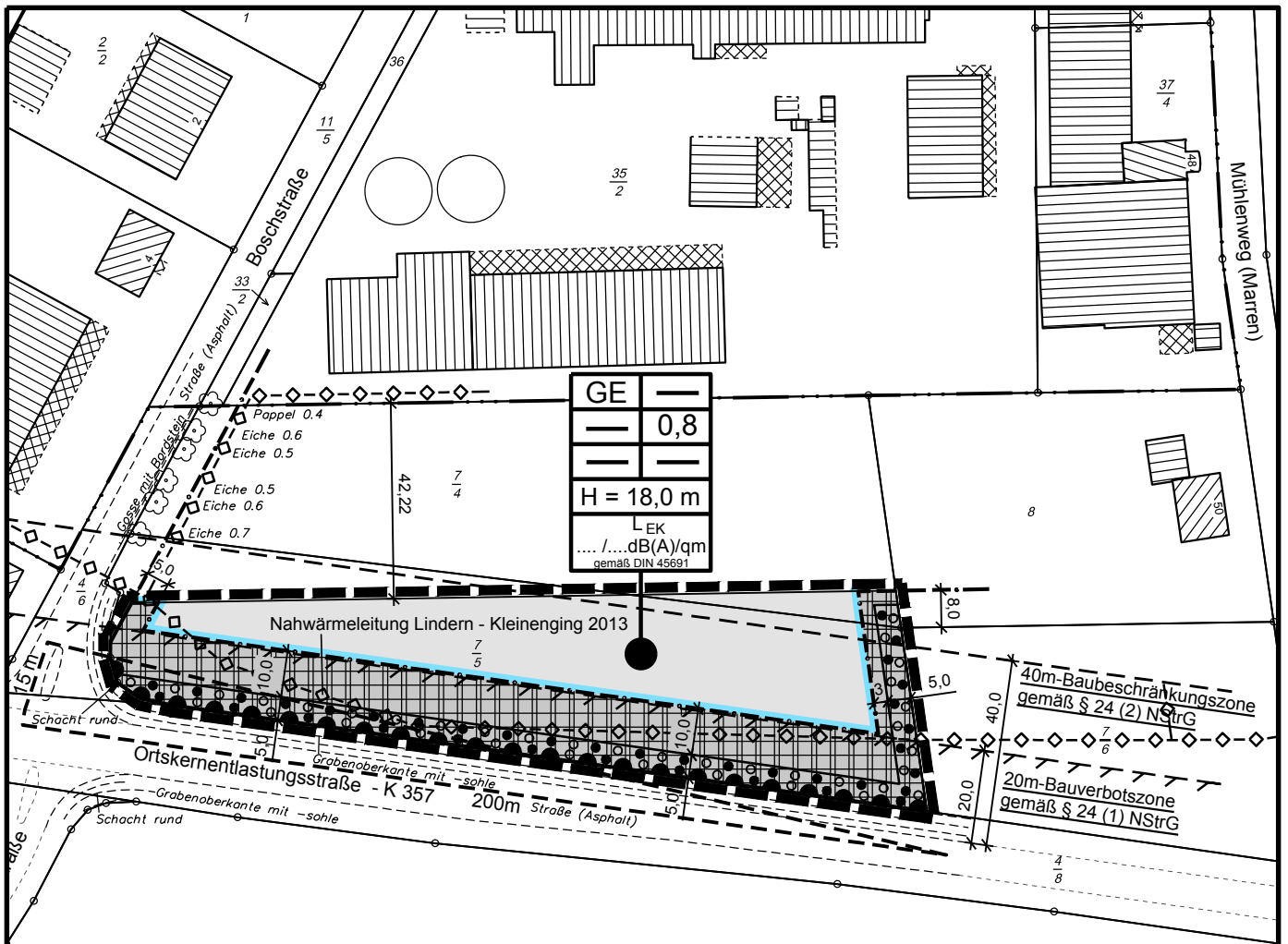
Um die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten, können die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom

27.03.2017 bis zum 21.04.17

während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Lindern, im 1. Obergeschoss, im Flur vor Zimmer 12, Kirchstraße 1, 49699 Lindern eingesehen werden. Ebenso können die Entwurfsunterlagen in diesem Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Lindern unter www.lindern.de heruntergeladen werden.

Die Planung kann am 27.03.2017 in der Zeit von 15.00–17.00 Uhr sowie am 19/20.04.2017 von 10.00-12.00 Uhr im Bauamt der Gemeinde Lindern (Rathaus, Zimmer 12) erörtert werden. Ebenso besteht in diesem Zeitraum Gelegenheit zur Äußerung. Auch kann Im Zeitraum vom 27.03. – 21.04.2017 per Email an die Emailadresse (gemeinde@lindern.de) oder schriftlich Stellung zu dem Planentwurf genommen werden.

i.V. Rump

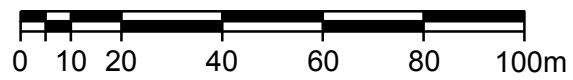


GE	—
—	0,8
—	—
H	18,0 m
L _{EK} / dB(A)/qm
gemäß DIN 45691	



Maßstab 1 : 1500

Hinter den Kämpen

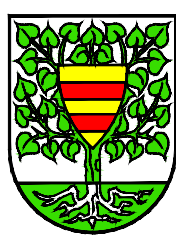


Legende:

- GE Gewerbegebiet
- 0,8 GRZ Grundflächenzahl
- H = 18 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- / dB(A) L_{EK} Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Nahwärmeleitung Lindern - Kleinenging
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH
 Raumordnung • Städtebau • Bauleitplanung
 Vorhaben- und Erschließungspläne • Umweltprüfung
 Raddeweg 8
 49757 Werlte
 Tel.: (05951) 95 10 12
 Fax.: (05951) 95 10 20
 e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Stand: 22.03.2017



Gemeinde Lindern
 Kirchstraße 1
 49699 Lindern (Oldb)

Bebauungsplan Nr. 56

" Gewerbegebiet Boschstraße "

- Entwurf -

Mühlenweg (Marren)

max.H. = 24.0m
FBS = 70 / 55 (R/K)

GE	—	GE	(1,6)
—	0,8	—	0,8
—	—	II	—
H = 18,0 m		max.H. = 18.0m	
L _{EK}		FBS = 60 / 50 dB(A)	
.... / ... dB(A)/qm			
gemäß DIN 45691			

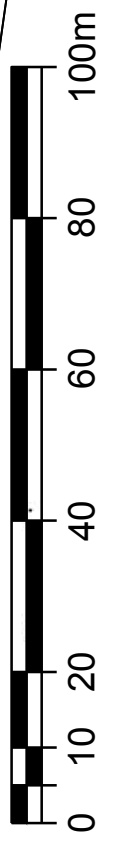
Nahwärmeleitung Lindern - Kleinenging 2013

40m-Baubeschränkungszone
gemäß § 24 (2) NStrG

20m-Bauverbotszone
gemäß § 24 (1) NStrG



M. 1 : 1000



Nachrichtliche Übernahme:

Zufahrt

Boschstraße

Grabenoberkante mit -sohle

Ortskernentlastungsstraße - K 357

200m Straße (Asphalt)

Grabenoberkante mit -sohle

Schacht rund

Schacht rund

33

Boschstraße

GE

0,8

H = 18,0 m

L_{EK}

.... / ... dB(A)/qm

gemäß DIN 45691

34

8

42,22

7

5

4

8

33

Boschstraße



Bebauungsplan Nr. 56 "Gewerbegebiet Boschstraße"
der Gemeinde Lindern

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Grundsätzliche Vorgaben

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Lindern liegt südlich der Ortslage von Lindern, südlich des Gewerbestandortes Stühlenfeld.

Direkt nördlich angrenzend befindet sich eine bisher unbebaute Fläche des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Stühlenfeld“. Ca. 40 m nördlich befindet sich hier ein Futtermittelwerk. Südlich angrenzend verläuft die Ortskernentlastungsstraße (K 357). Westlich angrenzend befindet sich die von Südwesten nach Nordosten verlaufende Boschstraße. Östlich liegt eine Ackerfläche. Das Plangebiet selbst ist unbebaut und stellt sich ebenfalls als Ackerfläche dar.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca 0,55 ha.

2. Planungsanlass / Planung

Der Gemeinde Lindern stehen zur Zeit keine Flächen für die Entwicklung gewerblicher Bebauung zur Verfügung. Es besteht jedoch ein dringender Bedarf für die Entwicklung neuer Bauflächen, weil der Gemeinde drei konkrete Anträge auf Errichtung von gewerblichen Betrieben in Lindern vorliegen.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, mit der vorliegenden Planung einen Teil der bereits im Flächennutzungsplan (FNP) für den Gewerbestandort vorgesehenen Erweiterungsflächen in Anspruch zu nehmen und durch einen Bebauungsplan einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die Fläche des Plangebietes steht der Gemeinde zur Verfügung, sodass eine zeitnahe Umsetzung der Planung möglich ist.

Festsetzungen

Neben einer Festsetzung als Gewerbegebiet, soll im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximal zulässige Bauhöhe von 18 m festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Bebauung sollen sich insgesamt an den nördlich und westlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten orientieren.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die westlich angrenzende Gemeindestraße „Boschstraße“ erfolgen. Die Straße „Boschstraße“ mündet südwestlich angrenzend zum Plangebiet in die Ortskernentlastungsstraße (K 357). Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet. Eine Erschließung des Plangebietes von der Ortskernentlastungsstraße aus ist nicht vorgesehen. Die anbaurechtlichen Belange gemäß § 24 NStrG (20 m - Bauverbotszone, 40 m - Baubeschränkungszone) werden berücksichtigt.

Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wurde bei der Aufstellung des direkt angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 25 festgestellt, dass in diesem Bereich Böden vorliegen, die aufgrund vorhandener Lehmschichten im Untergrund nur sehr eingeschränkt für eine Versickerung geeignet sind. Es ist daher die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird somit zeitversetzt, entsprechend dem natürlichen Abfluss, der Vorflut zugeleitet. Eine Bodenuntersuchung wird durchgeführt.

Das Plangebiet wird an die im angrenzenden Bereich vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird somit der Kläranlage Lindern zugeleitet. Entsprechende Kapazitäten sind vorhanden.

Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung wird eine ackerbaulich genutzte Fläche in bebaute Fläche umgewandelt. Dadurch ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ausgeglichen.

Emissionen des Plangebietes

Die zu erwartenden Lärmimmissionen des Plangebietes werden gemäß der DIN 45691 „Emissionskontingentierung“ ermittelt. Entsprechende Emissionskontingente werden derart festgesetzt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der in der Umgebung gelegenen Wohnnutzungen vermieden wird.

Die Fläche des Plangebietes ist unter anderen bereits Gegenstand einer schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 25 „Stühlenfeld“ der Gemeinde Lindern. In dieser Schallermittlung ist die Plangebietsfläche bereits als Erweiterungsfläche des Gewerbestandortes berücksichtigt, sodass insgesamt erhebliche Schallimmissionen im Bereich der maßgeblichen Immissionsorte nicht zu erwarten sind.

Immissionssituation

Eine Ermittlung der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen für den Bereich des Plangebietes wird durchgeführt

Für die südlich angrenzende Kreisstraße 357 (Ortskernentlastungsstraße) werden die Schallimmissionen ermittelt und gegebenenfalls erforderliche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Sonstige erhebliche Immissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

3. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt ebenfalls die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen vor:

- Ermittlung der Schallimmissionen des geplanten Gewerbegebietes
- Biotoptypenkartierung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung
- Geruchsmissionsgutachten
- Berechnung der Lärmimmissionen der angrenzenden Straße