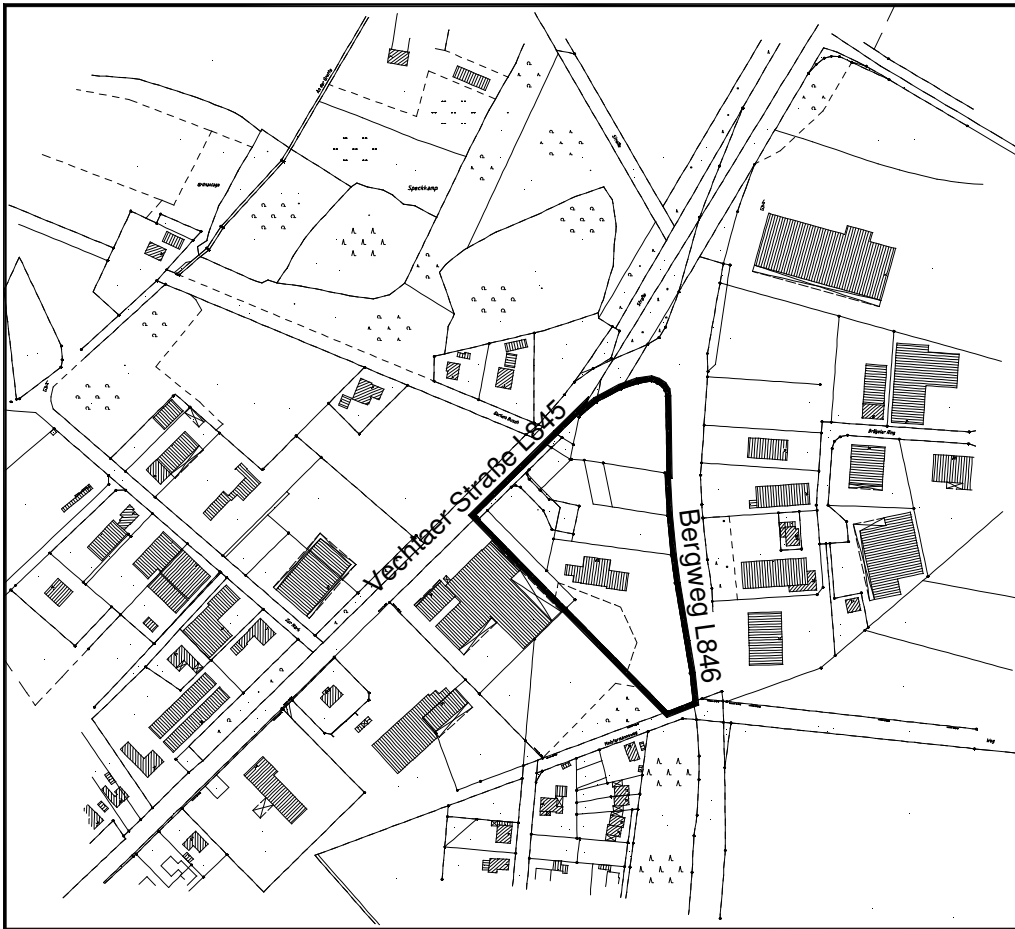




**Bebauungsplan Nr. 76 – 3. Änderung -  
"Vechtaer Straße (L845), Bergweg (L846) und Wicheler Flur  
der Stadt Lohne**

**Begründung**



Maßstab 1:5000

Stadt Lohne - Bauamt

20.06.2002

Stadt Lohne (Oldb)  
Der Stadtdirektor

Gelöscht: ¶

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 76 – 3. Änderung –**  
**„Vechtaer Straße (L 845), Bergweg (L 846), Wicheler Flur“**  
**der Stadt Lohne**

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Verfahrensgrundlage

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen nachfolgende Gesetze (in den zur Zeit geltenden Fassungen) zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

### 1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 01.08.2000 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „für den Bereich Vechtaer Straße, Bergweg und Wicheler Flur“ beschlossen.

## 2. Räumliche Abgrenzung

Der von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Lohne betroffene Bereich liegt an der nördlichen Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes, im Kreuzungspunkt zwischen der Vechtaer Straße (L845) und dem Bergweg (L 846).

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flurstücke der Flur 16, Gemarkung Lohne:

54/6 (teilweise), 58/2, 59/1, 59/2, 60, 150/14, 150/15, 150/16, 150/17, 150/18, 150/19, 150/20, 150/21, 150/22, 150/23, 153/5, 153/6, 158/24

Gelöscht: .....Seitenumbruch.....

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan (Titelblatt) deutlich.

Gelöscht: ¶

### 3. Anlass und Ziel der Planung

Der Einzelhandelssektor unterliegt hinsichtlich der Marktentwicklung und der Standortwahl einem anhaltenden Wandel. Der gesamtwirtschaftliche Trend zur Konzentration der Unternehmen und zur Herausbildung einflussreicher Großbetriebe ist ungebrochen. Die Verkaufsflächen nehmen durch die steigende Bedeutung der „Rationalisierungsstrategie Selbstbedienung“, die Marktdurchsetzung großflächiger Angebotsformen aber auch aufgrund des Wachstums der einzelnen Handelssortimente beständig zu. Vor allem jedoch steigen die betriebswirtschaftlich notwendigen Mindestverkaufsflächen in den unterschiedlichen Marktsegmenten der Fachmärkte.

Insbesondere die letztgenannte Entwicklung führte dazu, dass die Bemühungen der Grundstückseigentümer zur Vermarktung der Sondergebietsfläche im Eckbereich der Landesstraßen Vechtaer Straße (L 845) und Bergweg (L846) für die im Bebauungsplan 76 der Stadt Lohne angegebenen Nutzungsmöglichkeiten

- Möbelmarkt,
- Hobbymarkt,
- Bau- und Gartenmarkt

bislang erfolglos waren. Bau- und Heimwerkermärkte in einer Größenordnung von z.B. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Vkf) werden heute auf dem Grundstücksmarkt nicht mehr nachgefragt. Die Durchschnittsgröße eines Baumarktneubaus lag bereits 1997 deutlich über 4.000m<sup>2</sup> Vkf.<sup>1</sup> In der Regel beinhalten Baumärkte eine Gartenabteilung, so dass sich die erforderliche Flächengröße dadurch noch erhöht. Selbst Gartencenter benötigen heute, wenn sie überhaupt noch Solitärflächen belegen, Flächengrößen, die durch die vorhandene Sondergebietsfläche nicht angeboten werden. Noch deutlicher zeigt sich die Entwicklung im Bereich der Möbelfachmärkte. Die Entwicklung des Möbelmarktes Nemann in Vechta macht deutlich, dass auch in ländlich geprägten Räumen mittlerweile Möbelmärkte mit einer Vkf > 10.000 m<sup>2</sup> gebaut und nachgefragt werden. Kleineren Einrichtungen dieses Marktsegmentes gelingt es häufig nicht, die notwendige Attraktivität und Kundenbindung zu erreichen.

Wesentliches Ziel der Neuordnung dieses Bebauungsplanbereiches ist daher die planungsrechtliche Öffnung hinsichtlich marktgerechterer Nutzungsmöglichkeiten an diesem Standort. Die Stadt Lohne strebt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes an, die Nutzungspalette dieser Sondergebietsfläche um Elektrofachmärkte (Radio, HiFi, PC, Handy) sowie um neue Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten (Fastfood und Fitness) zu erweitern, wobei die tatsächliche realisierbare Größe der möglichen Märkte aufgrund der Größe des Plangebietes sowie den Festsetzungen (GRZ, Pflanzflächen) im Vergleich zu ähnlichen Märkten nur relativ gering sein wird. Von daher werden auch keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen der Umlandgemeinden und der Stadt Lohne erwartet.

Gelöscht: Fitness

Gelöscht: mögliche

Gelöscht: sesin

Gelöscht: .

Des Weiteren ist im Bereich des Kreuzungspunktes der Vechtaer Straße (L845) mit dem Bergweg (L 846) die Errichtung eines Kreisverkehrs geplant, um eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse an diesem sehr stark frequentierten Knotenpunkt zu erzielen. Hierzu sollen u. a. durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

<sup>1</sup> Vgl. EuroHandelsInstitut (EHI),: „Baumarkt-Report“, Köln, 1997

Weiterer Änderungsbedarf ergibt sich aus der Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Gelöscht: den

- Zur verkehrstechnischen Optimierung, insbesondere für die Belange des Schwerlastverkehrs, wurde der Wendehammer der erschließenden Straße in einem Durchmesser von 22 Metern erstellt. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes weist für diesen Wendehammer einen geringeren Durchmesser aus, obwohl als Durchmesser „22 Meter“ eingetragen ist.
- Aufgrund von mittlerweile erteilten Baugenehmigungen zur Vergrößerung des Bauarktes Burhorst, Vechtaer Straße 54, und der für diese Vergrößerung erforderlichen Stellplatzanlagen, wurde die in Ost-West-Richtung verlaufende gliedernde Fläche für die Forstwirtschaft im östlichen Bereich teilweise überbaut. Hierfür ist entsprechend der Baugenehmigung auf dem Flurstück 150/23 der Flur 16 eine Ausgleichsfläche angelegt worden (Dreiecksfläche in einer Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup>, vgl. Baugenehmigung 00601-96-02 des Landkreises Vechta). Durch die Bebauungsplanänderung wird der aktuelle Rechtszustand berücksichtigt, indem die Grünflächenfestsetzung der rechtlich abgesicherten und vorhandenen Situation angepasst wird.
- Der Bauteppich südlich des Wendehammers ist aufgrund seines Flächenzuschnittes nur schwer bebaubar. Durch die Ausführung des Wendehammers in einem Durchmesser von 22 Metern ist der überbaubare Bereich weiter verkleinert worden. Zur Optimierung des überbaubaren Bereiches soll daher für diesen Grundstücksteil eine Veränderung des Bauteppichs vorgenommen werden.

#### 4. Planerische Grundlagen und Stand der Bauleitplanung

##### Landesraumordnungsprogramm

Die Stadt Lohne ist im Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentrum festgelegt und gilt damit neben der Stadt Vechta als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Einkaufsmöglichkeiten im Landkreis Vechta. Die Planungsabsichten sind daher aus der zugewiesenen Aufgabe abgeleitet.

##### Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) wird der Stadt Lohne im Sinne einer zukunftsorientierten Kreisentwicklung als Mittelzentrum eine besondere Verantwortung hinsichtlich einer gesicherten Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Einkaufsmöglichkeiten übertragen. Mit der vorliegenden dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 berücksichtigt die Stadt Lohne ihre Funktion als wichtiger Entwicklungsschwerpunkt im Landkreis Vechta.

##### Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 „Vechtaer Straße (L845), Bergweg (L 846), Wicheler Flur“, Satzungsbeschluss vom 09.07.1985, in Kraft getreten am 28.02.1986, umfasst Flächen für unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung. Die Fläche der Bebauungsplanänderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 als Sondergebiet (SO) für Möbel-, Hobby-, Bau- und Gartenmärkte ausgewiesen. Der Bereich soll weiterhin als SO-Fläche ausgewiesen werden. Damit ist der Bebauungsplan auch weiterhin aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 1980 entwickelt. Städtebauliches Ziel ist es, lediglich die Nutzungspalette zu erweitern (vgl. Kap. 3).

## 5. Inhalt der Planung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 76 der Stadt Lohne werden für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 76 weitgehend beibehalten. Zur Sicherung der Planungsabsichten der Stadt Lohne umfasst die 3. Änderung des Bebauungsplanes 76 lediglich die folgenden Punkte:

### **Art der baulichen Nutzung**

Wesentliches Ziel der Neuordnung dieses Bebauungsplanbereiches ist die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten der Sondergebietsfläche im nördlichen Plangebiet. Um marktgerechtere Nutzungen an diesem Standort zu ermöglichen, wird die Nutzungspalette um Elektrofachmärkte (Radio, HiFi, PC, Handy) sowie um neue Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten (Fastfood und Fitness) erweitert. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans 76 der Stadt Lohne ist es gewesen, in diesem Planbereich eine attraktive publikumsbezogene Nutzung und Gestaltung zu erzielen (vgl. Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan 76). Dieses Ziel wird weiterhin angestrebt. Aufwendige Vermarktungsbemühungen des Grundstückseigentümers sind bislang jedoch gescheitert, da für die festgesetzten Nutzungsarten mittlerweile größere Baugrundstücke erforderlich sind. Um den hochfrequentierten und aufgrund seiner Lage städtebaulich bedeutsamen Kreuzungspunkt aufzuwerten, ist es Ziel der Stadt Lohne, mit dieser Erweiterung der Nutzungspalette die Vermarktungsoptionen für dieses Baugrundstück zu verbessern, damit die Planungsziele der Stadt Lohne erreicht werden. Durch die neue Nutzungsfestsetzung werden konkurrierende innenstadtbezogene Nutzungsformen weiterhin ausgeschlossen.

### **Fläche für die Forstwirtschaft, Bindung für die Erhaltung von Bäumen**

Der Zuschnitt der Fläche für die Forstwirtschaft wird geändert, um sie der vorhandenen bauordnungsrechtlichen und tatsächlichen Situation anzupassen. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes 76 (in Kraft getreten am 28.02.1986) sind im Änderungsbereich Baugenehmigungen erteilt worden, durch die Teilbereiche der das Baugebiet gliedernden Fläche für die Forstwirtschaft überplant worden sind. Hierfür ist teilweise ein Ausgleich in Form einer Wiederaufforstung vorgenommen worden (vgl. Kap. 3) Diese dritte Änderung des Bebauungsplanes 76 nimmt die aktuelle Situation auf. Die Gliederung der Gewerbeflächen durch Großgrün wird weiterhin angestrebt.

### **Veränderung des Bauteppichs südlich der Erschließungsstraße**

Der Bauteppich südlich des Wendehammers ist aufgrund seines Flächenzuschnittes nur schwer bebaubar. Planungen für die Bebauung des Grundstücksbereiches sind in den vergangenen Jahren angestellt worden, die Realisierung ist aber letztendlich auch aufgrund des Flächenzuschnittes der überbaubaren Fläche nicht erfolgt. Durch die tatsächliche Ausführung des Wendehammers in einem Durchmesser von 22 Metern ist der überbaubare Bereich weiter verkleinert worden. Zur Optimierung des überbaubaren Bereiches soll daher für diesen Grundstücksteil eine Erweiterung des Bauteppichs vorgenommen werden, indem Teilbereiche der Fläche für die Forstwirtschaft überplant werden. Aufmessungen haben ergeben, dass sich in diesem Grundstücksbereich entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes aktuell keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen befinden. Eine gliedernde Funktion des Gewerbegebietes durch die „Fläche für die Forstwirtschaft“ ist durch die Überplanung nicht in Frage gestellt.

### **Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes**

Im Einmündungsbereich der Landesstraße 845 (Vehtaer Straße) auf die Landesstraße 846 (Bergweg) ist durch das Straßenbauamt Osnabrück bereits seit längerer Zeit ein Kreisver-

kehrplatz geplant. Dieser Aufmündungsbereich ist der verkehrsreichste Knotenpunkt außerhalb der BAB 1 im gesamten Landkreis Vechta. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in den Spitzenstunden ist die Leistungsfähigkeit derzeit eingeschränkt. Die Unfallhäufigkeit hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht.

Für die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes ist Grundstückserwerb im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pf2) erforderlich. Die zukünftige Fläche des Kreisverkehrsplatzes wird in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes 76 als Verkehrsfläche festgesetzt. Nach Auskunft des Straßenbauamtes Osnabrück wird der Fahrbahnrand des zukünftigen Kreisverkehrsplatzes zur im Bebauungsplan festgelegten Baugrenze einen Abstand von ca. 30 m aufweisen. Der Fahrbahnrand des geplanten Radweges wird in einer Entfernung von ca. 25 m zur Baubegrenzungslinie liegen. Die Bauverbotszone gem. § 24 NStrG bleibt somit voll erhalten. Insofern bedarf es bei der Verwirklichung des Kreisverkehrsplatzes keiner Anpassung der Baugrenze.

## 6. Erschließung

### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, die von der Vechtaer Straße (L845) abgeht. Der Wendehammer dieser Erschließungsstraße ist abweichend von der zeichnerischen Festsetzung (wie im Plan angegeben) des Bebauungsplanes 76 aus verkehrstechnischen Überlegungen in einem Durchmesser von 22 Metern angelegt worden. Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt diese Gegebenheiten. Direkte Zufahrtsmöglichkeiten der Baugrundstücke auf die klassifizierten Straßen L 845 (Vechtaer Straße) sowie L 846 (Bergweg) sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich.

Südlich der Erschließungsstraße des Plangebietes und parallel zur Vechtaer Straße (L845) ist mittlerweile eine notwendige Stellplatzanlage für den Baumarkt Burhorst angelegt worden (Baugenehmigung BA/89 00300 des Landkreises Vechta). Diese Stellplatzanlage ist u.a. über die Erschließungsstraße (Planstraße A) erschlossen.

### Sonstige Erschließungseinrichtungen

Das Plangebiet ist an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen; das anfallende Oberflächenwasser ist - soweit möglich - auf den Grundstücken zu versickern. Um keine der heute bekannten Versickerungsvarianten im naturnahen Umgang mit Regenwasser auszuschließen (Versickerungsmulde, Sickerteiche, Retentionsfilterbecken, Rigolen, Schacht- und Rohrversickerung etc.) wird bewusst keine technische Ausbauplanung vorgeschrieben. So wird gleichzeitig sichergestellt, dass neue Erkenntnisse der naturnahen Regenwasserrückhaltung (technische Weiterentwicklungen etc.) nicht ausgeschlossen werden.

### Brandschutz

Gem. § 42 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wasserversorgung, den örtlichen Verhältnissen entsprechend, zur Verfügung stehen. Maßnahmen zur Brandbekämpfung (Lage der Hydranten etc.) werden mit dem Brandverhütungsingenieur des Landkreises Vechta und der Feuerwehr Lohne abgestimmt.

## 7. Freiflächen – Zustand von Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten, die nicht bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 berücksichtigt wurden (die Grundflächenzahl wird unverändert aus dem vorhandenen Bebauungsplan 76 übernommen, die Eingriffe in die Fläche für die Forstwirtschaft sind bereits weitgehend ausgeglichen worden). Daher ist insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten. Da auch für die weiteren Schutzgüter (Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Klima, Luft) keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen auftreten werden, ist eine erneute Eingriffsbilanzierung nicht notwendig.

### **Nachrichtlicher Hinweis:**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 –Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden.  
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet
2. Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand des Landesstraßen 845 und 846 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStrG).  
In einem Abstand von 20 – 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 NStrG).
3. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 845 und 846 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenzen mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtsrichtlinien und § 15 NbauO).
4. Die Flächen der im Plan dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 31 (2) NStrG). Die Schenkellänge der Sichtdreiecke beträgt in der Fahrbahnachse der übergeordneten Straße 110 m, in der untergeordneten Straße 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.
5. Von den Landesstraßen 845 und 846 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

6. Mit In – Kraft – Treten dieses Bebauungsplanes treten die für diesen Änderungsbe-  
reich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 außer Kraft.

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 20.06.2002

gez. Niesel  
Bürgermeister

Gelösch: (Stadtdirektor)

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 – 3. Änderung – „Vechtaer Straße (L845),  
Bergweg (L846), Wicheler Flur“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung  
61 „Stadtplanung, Umwelt, Hochbau“.

Lohne, den 20.06.2002

gez. Dipl.-Ing. Kuge

Gelösch: Dr.-Ing. Dirk Kühling