

B e g r ü n d u n g

zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 50 A "Dinklager Straße - Bahnhofstraße/Bahnlinie Lohne - Steinfeld/Bahnlinie Lohne - Dinklage/Straße Meyer Esch" der Stadt Lohne gemäß § 9 (8) BBauG

1. Allgemeines

Für das Gebiet "Dinklager Straße - Bahnhofstraße/Bahnlinie Lohne - Steinfeld/Bahnlinie Lohne - Dinklage/Straße Meyer Esch" existiert bereits der B-Plan Nr. 50 A, der am 21.05.1976 genehmigt wurde. Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde darin als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Die Erschließung sollte über die Planstraßen A (Stichstraße) und B erfolgen, wobei die inneren Flächen dem Bedarf künftiger Gewerbebetriebe entsprechend erst später erfolgen sollte. Desweiteren durchzog eine 20-kV-Freileitung der EWE mit entsprechender nicht zu überbauender Schutzraumfläche das Plangebiet.

Zwischenzeitlich haben jedoch grundlegende Erkenntnisse zu einer teilweisen Abkehr von den bisherigen Erschließungsüberlegungen und baulichen Nutzungsvorstellungen geführt, so daß der Rat der Stadt Lohne am 28.10.1982 beschlossen hat, den Bebauungsplan Nr. 50 -A- neu zu fassen.

Es sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen den tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet (Ausbau einer Ringstraße zur inneren Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes sowie Aufhebung der bisherigen 20-kV-Freileitungstrasse - Verkabelung derselben im Straßenareal) angepaßt werden.

Gleichzeitig sind die neuesten städtebaulichen Erkenntnisse hinsichtlich der anzustrebenden bzw. auszuschließenden gewerblichen Nutzungen (z. B. Einschränkungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe) in die Planungsfestsetzungen mit einzubeziehen. Nutzungs- bzw. betriebliche Einschränkungen sind durch die Novellierung der BauNVO 1977 möglich geworden, wenn diese im Sinne der geordneten städtebaulichen Ordnung erfolgen und zur Gewährleistung einer sinnvollen Entwicklung erforderlich werden.

Desweiteren sind auch immissionsschutzrechtliche Belange (z. B. die westlich an das Gewerbegebiet angrenzenden vorhandenen baulichen Nutzungen) bei der Überplanung des Gebietes mit zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen der vorliegenden Neufassung des B-Planes Nr. 50 A stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Lohne überein. Die noch freien Grundstücke befinden sich z. T. im privaten, z. T. im Eigentum der Stadt Lohne.

Das Plangebiet Nr. 50 A wird im Süden begrenzt durch die DB-Nebenstrecke

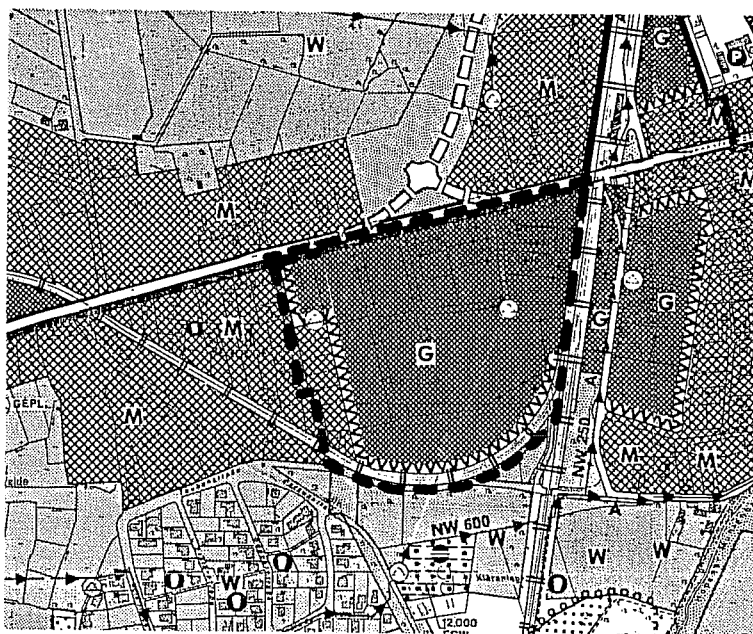
Lohne - Dinklage, auf der lt. Auskunft der Bundesbahn lediglich Güterzüge im Rangierbetrieb, ausgenommen an Sonn- und Feiertagen, regelmäßig um 09.45 Uhr (Abfahrt Bhf. Lohne) und um 12.00 Uhr (Ankunft Bhf. Lohne) verkehren. Das an diese Bahnlinie unmittelbar angrenzende Gebiet setzt sich vorwiegend aus Gewerbeflächen und einem kleinen südwestlichen Zwickel Mischbaufläche zusammen. Nach Überprüfung der von der Bahn auf das Mischgebiet (MI) einwirkenden Lärmimmissionen ist festzustellen, daß der nach der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" festgelegte äquivalente Dauerschallpegel für ein Mischgebiet eingehalten wird. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf die Erstellung eines gesonderten Bebauungsentwurfes zum B-Plan Nr. 50 A wird verzichtet, da die innere Aufteilung des Plangebietes bereits durch die Straßen "Im Gleisbogen" und die Spanstraße erfolgt ist und der überwiegende Teil verplant bzw. bebaut ist (s. anliegender Übersichtsplan).

Durch die Neufassung des B-Planes Nr. 50 A wird der bisherige B-Plan Nr. 50 A vollkommen überplant. Mit Erlangung der Rechtskraft der Neufassung des B-Planes Nr. 50 A werden die Festsetzungen des bisherigen B-Planes Nr. 50 A für den Bereich rechtsunwirksam.

2. Festsetzungen

Die Verkehrsflächen einschließlich der öffentlichen Stellplatzflächen werden im B-Plan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.



Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan '80 der Stadt Lohne (Oldbg.)
--- = Geltungsbereich des B-Planes Nr. 50-A (Neufassung)

Die Bebauung der einzelnen Flurstücke kann nur innerhalb der vorgesehenen Bauflächen vorgenommen werden, wobei Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entwickelt werden können, wenn sie die nach der Nds. Bauordnung (NBauO) erforderlichen Abstandsregelungen und zumindest einen Abstand von 5,00 m von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Die Grenz- und Gebäudeabstände regeln sich ansonsten nach der Nds. Bauordnung (NBauO). Art und Maß der baulichen Nutzung sind in jeder Baufläche im B-Plan angegeben.

Im Bereich der Dinklager Straße sind straßenseitig einige alte Wohngebäude mit der Baugrenze überplant worden, um einerseits im Hinblick auf die angestrebte gewerbliche Nutzung im überwiegenden Teil des Baugebietes Nr. 50 A eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleisten zu können, und andererseits im Aufmündungsbereich des Hackstedtsweg die notwendige Verkehrssicherheit durch entsprechende Sichtdreiecke nachweisen zu können. Bauliche Änderungen und Reparaturen im Rahmen des Bestandschutzes bleiben davon unberührt (s. auch Abschnitt 8) der Begründung).

Die bislang für die Gewerbegebiete gem. § 22 (4) BBauG festgesetzte Sonderbauweise "S" (Gebäudelängen über 50 m sind auch zulässig) aus dem am 21.05.1976 genehmigten Bebauungsplan Nr. 50 A ist bei der Neufassung des B-Planes Nr. 50 A entfallen, da nach neuester Rechtsprechung solche unbegrenzten Überschreitungen unzulässig sind, d. h. sie müßten auf eine Höchstlänge eindeutig beschränkt werden. Da jedoch der bisherige Rechtscharakter erhalten bleiben soll (keine Begrenzung der Gebäudelängen über 50 m) und die exakte Festlegung sich eher als hinderlich bzw. als unzweckmäßig für die bauliche Entwicklung in den Gewerbegebieten herausstellen kann, wird ganz auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Auf diese Weise bleibt für die Industrie eine gewisse Freizügigkeit im Hinblick auf die zweckmäßigen Baukörperanordnungen.

Unter den Ziffern 2) und 3) der textlichen Festsetzungen sind einige Gewerbe- bzw. Industriebereiche aus immissionsschutzrechtlichen Gründen derart eingeschränkt worden (GE_{E2}/GI_{E2}), daß dort nur Betriebe oder Betriebsarten zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich störend bzw. nicht erheblich belästigend sind.

Damit soll den entsprechend westlich, nordöstlich und südöstlich angrenzenden Mischgebieten mit teilweiser Wohnnutzung Rechnung getragen werden. Die Einschränkungen schaffen keine betrieblichen Ausnutzungsbeeinträchtigungen, da sie sich ausschließlich auf die Störgrade beziehen, die durch entsprechende Auflagen der zuständigen Fachbehörde zu regulieren sind.

Dabei ist im Bereich der Flurstücke 386/1, 393/12 und 390/1 auf dringende Empfehlung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg (GAA) die bisherige uneingeschränkte Industriegebietsfestsetzung (GI) dahingehend eingeschränkt worden, daß dort wie auch im südlich angrenzenden Bereich nur Betriebe oder Betriebsarten zulässig sind, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind (GI_{E2}). diese Festsetzung berücksichtigt die vorhandenen Immissionsschutzbelange und beeinträchtigt nach Ansicht des GAA nicht eine Entwicklung des vorhandenen Betriebes (Verpackungswerk).

Unter Ziffer 4) der textlichen Festsetzungen ist festgelegt worden, daß großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels über 400 m² Verkaufsfläche (z. B. Supermarkt, Verbrauchermarkt) nicht zulässig sind, um so der Gefahr vorzubeugen, bei Ansiedlung solcher Betriebe negative Auswirkungen auf die Aktivierung und Belebung des ca. 500 m entfernten Stadtkerns (Sanierungsgebiet) zu erhalten.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes bedeutete gleichzeitig die Entscheidung darüber, daß die Innenstadtentwicklung als Aufgabe der nächsten Jahre einen besonderen Vorrang erhält. Dieses Ziel könnte gefährdet werden, wenn in Stadtrandlagen Großbetriebsformen des Einzelhandels, insbesondere der Lebensmittelbranche mit ihren Randangeboten des Non-Food-Sektors, in Abfangfunktionen vor allem auswärtige Besucher und Kunden davon abhalten, die Innenstadt aufzusuchen.

Im Plangebiet Nr. 50 A spielt desweiteren auch das Einpassen neuer Betriebe in die bereits vorhandene gewerblich genutzte nachbarliche Umgebung eine wichtige Rolle. Entscheidend dabei ist vor allem, daß die festgesetzten gewerblichen Bauflächen (Gewerbegebiet/Industriegebiet) in der Art ihrer Nutzungen bereits zweckbestimmt sind, so daß ein Vorhaben der Lebensmittelbranche (ggf. mit Frischfleischabt. o. ä.) im Rahmen dieser vorgenannten Nutzungen nicht nur artfremd, sondern sogar störend sein könnte.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist es für die Stadt Lohne nicht vertretbar, die wenigen noch zur Verfügung stehenden Gewerbe- und Industrieflächen durch strukturfremde Nutzungen, wie sie großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels im Einzelfall je nach Standort sein können, vorzubelasten.

Die bereits vorhandenen Leitungen (SW-Kanal Ø 200 und RW-Kanal Ø 800) durchschneiden den südwestlichen Plangebietsbereich von der Straße "Im Gleisbogen" in Richtung Eisenbahn. Um die Unterhaltung etc. abzusichern, ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lohne als Erschließungsträger festgesetzt worden.

Die Leitungen sind seinerzeit im Jahre 1980 mit Einverständnis der Stadt Lohne ausnahmsweise durch die Firma Schneppe (Tischlerei) überbaut worden, wobei im Hinblick auf die Standfestigkeit bzw. die Absicherung gegen Leitungsbeschädigungen entsprechende Auflagen der Stadt Lohne zu berücksich-

tigen waren. Insofern besteht für die vorhandene bauliche Anlage der Fa. Schneppe, was die Leitungsüberbauungen betrifft, ein Bestandsschutz.

Um jedoch die Leitungen künftig nicht doch noch durch weitere Überbauungen zu gefährden und die Unterhaltung etc. der Leitungen unnötig zu erschweren, ist eine Überbaubarkeit der Leitungen durch eine entsprechende Verringerung der überbaubaren Flächen auf das vorhandene Maß reduziert worden.

Gem. Ziffer 7) der textlichen Festsetzungen kann eine Vergrößerung der bestehenden Leitungsüberbauungen nur mit dem Einverständnis der Stadt Lohne als zuständiger Erschließungs- und Versorgungsträger (SW-/RW-Kanalisation) erfolgen.

Auf diese Weise wird sowohl den privaten Interessen als auch den öffentlichen Belangen in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

3. Verkehrseinrichtungen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt über den Industriering "Im Gleisbogen", die Spanstraße und den Hackstedtsweg an die Dinklager Straße (L 45). Das an die westliche Plangebietsgrenze stoßende Mischgebiet wird von der Straße "Meyer Esch" erschlossen.

Im östlichen Planbereich ist den Betrieben die Möglichkeit gegeben, nach Abstimmung mit der Deutschen Bundesbahn ggf. einen Gleisanschluß bzw. eine Güteranlieferung und einen Güterabtransport über das vorh. Gleis zu erhalten, was heutzutage im Zusammenhang mit den hohen Energie- und Transportkosten von erheblicher Bedeutung sein kann.

Die im B-Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sightfrei gehalten. Etwaige Sichthindernisse (Hecken, Büsche etc.) werden entfernt bzw. auf eine Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zurückgeschnitten und ständig auf dieser Höhe gehalten.

Das Sichtdreieck Hackstedtsweg/Dinklager Straße ist wegen der örtlichen beengten Verhältnisse geringer als sonst üblich festgelegt worden, wobei jedoch im Rahmen straßenverkehrsrechtlicher Regelungen (z. B. Einbahnstraße, Geschwindigkeitsbeschränkung, Stoppstraße o. ä.) die Voraussetzungen für verkehrssichere und verkehrsgerechte Straßenverhältnisse geschaffen werden können.

Unter Ziffer 6) der textlichen Festsetzungen ist auf Wunsch des Straßenbauamtes Oldenburg-West zusätzlich festgelegt worden, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 45 Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig sind, um u. U. den Belangen des fließenden Verkehrs im Zusammenhang mit der Bauverbotszone entlang der Landesstraße gerecht zu werden.

Um den Richtlinien für die Anlegung von Stadtstraßen auch im Gewerbe- und Industriegebiet gerecht zu werden, ist die Haupterschließungsstraße (Im Gleisbogen) mit einer 6,66 m breiten Fahrbahn (incl. Gossen) und einem begleitenden 2,01 m breiten einseitigen Parkstreifen (ca. 470 m Länge) ausgeführt worden. Auf eine beidseitige Standspuranlegung wurde aus Erfahrungsgründen anderer Industriegebiete verzichtet. Damit ist nachgewiesen, daß ausreichend Parkplätze angelegt worden sind.

Für die Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge sind die notwendigen Einstellplätze in Form von offenen Einstellplätzen oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten.

Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der jeweiligen Rechtsvorschrift. Sie wird im Baugenehmigungsverfahren von der zuständigen Genehmigungsbehörde als Bauscheinauflage festgelegt.

4. Grünflächen

Um zu gewährleisten, daß die Gewerbeflächen entsprechend den heutigen städtebaulichen Erkenntnissen begrünt und die neuen baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft eingepaßt werden, wird unter Ziffer 5) der textlichen Festsetzungen gefordert, daß die Untere Natur- und Landschaftsschutzbehörde bei der Erstellung von neuen Gewerbe- und Industrieanlagen sowie der Anlegung von Stellplätzen hinsichtlich der Grüngestaltung (Eingrünung) zu beteiligen ist.

Desgleichen soll für die im westlichen Plangebietsbereich festgesetzte Bepflanzungsfläche (Breite 10,00 m) eine vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen, um auch hier eine möglichst sinnvolle, den immissionschutzrechtlichen und nachbarlichen Gegebenheiten des vorhandenen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe entsprechende Grünabschirmung erzielen zu können.

Im vorwiegend der gewerblichen Nutzung dienenden Plangebiet ist kein gesonderter Kinderspielplatz festgelegt worden, da die im westlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen von der Straße Meyer Esch erschlossen werden und dort am westlichen Ende der Stichstraße der erforderliche Kinderspielplatz (Plangebiet Nr. 50) bereits angelegt worden ist.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Trinkwasser

Das Plangebiet Nr. 50 A ist bereits an das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (00WV) angeschlossen.

Schmutz- und Regenwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Zuge der Kanalisation in den Erschließungsstraßen (Meyer Esch, Im Gleisbogen, Spanstraße, Hackstedtsweg und Bahnhofstraße) im Rahmen eines Trennsystems zum Klärwerk Riebel.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Sammlung des Regenwassers in entsprechenden Kanälen und Einleitung in den nächsten öffentlichen Wasserzug (Hopener Mühlenbach). Die entsprechenden hydraulischen Nachweise sind grundsätzlich vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu erstellen. Da die Erschließung bereits durchgeführt wurde, erübrigt sich hier ein weiterer Nachweis.

Elt.- und Gasversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes Nr. 50 A erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die frühere 20-kV-Freileitung ist zwischenzeitlich in den Straßentrassen verkabelt worden.

Löschwasserversorgung

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlage sind die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr und dem Brandverhütungingenieur des Landkreises Vechta eingebaut worden. Zusätzlich werden die erforderlichen Brandschutzanlagen der einzelnen anzusiedelnden Betriebe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die Kreismüllabfuhr angeschlossen. Eine möglicherweise notwendige Sondermüllbeseitigung, die durch eine entsprechende Gewerbeansiedlung entstehen könnte, ist im Einvernehmen mit dem Landkreis Vechta durchzuführen.

6. Ordnung von Grund und Boden

Das Plangebiet befindet sich soweit bebaut in Privateigentum. Die wenigen noch nicht bebauten Flächen gehören der Stadt Lohne und Privateigentümern.

Umliegungen zur geplanten ordnungsgemäßen Nutzung des Plangebietes im Sinne der §§ 45 ff BBauG sind zwar nicht vorgeesehen, können aber bei Bedarf grundsätzlich durchgeführt werden.

7. Sicherung der Infrastruktur

Aussagen gem. § 9 a BBauG sind hier nicht erforderlich, da die Realisierung des Baugebietes Nr. 50 A fast abgeschlossen ist und insgesamt dadurch z. B. eine Vergrößerung der Kläranlage Riebel nicht erforderlich wird. Die bevorstehende Erweiterung bzw. innerbetriebliche Veränderung der Kläranlage Riebel hängt mit anderen weitgreifenderen Gesichtspunkten zusammen.

8. Sozialplan

Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes Nr. 50 A (südlich der Bahnhofstr. - L 45 -) gibt es einige ältere Wohngebäude. Aufgrund der südlich angrenzenden, bereits vorh. gewerblichen bzw. sogar industriellen Nutzung (GE/GI) sind bereits in noch gültigen B-Plan Nr. 50 A diese Wohnnutzungen in der Zielplanung als Gewerbegebiet festgelegt worden.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange kann auch in der Neufassung des B-Planes Nr. 50 A grundsätzlich nicht von dieser Festsetzung abgewichen werden. Für die Zukunft kann wegen des rückwärtigen Industrie- und Gewerbegebietes und der lärmintensiven Landesstraße 45 (Bahnhofstraße) keine Wohnnutzung festgesetzt werden.

Dabei ist jedoch festzustellen, daß die bisherige Wohnnutzung Bestandsschutz genießt und daß trotz der Überplanung der Wohnnutzung mit gewerblicher Nutzung sowohl Instandsetzungsarbeiten als auch geringe Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind. Die zuständige Baugenehmigungsbehörde setzt im Einzelfall diese Möglichkeiten fest.

Da es sich um die Übernahme einer bereits rechtsgültigen Festsetzung (Gewerbegebiet) aus dem alten B-Plan Nr. 50 A handelt, sind in der Neufassung des B-Planes Nr. 50 A auch keine Regelungen im Sinne des § 13 a BBauG vorzusehen.

9. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits durchgeführt. Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gem. § 123 ff BBauG durch die Stadt Lohne.

Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt gem. § 127 BBauG sowie § 6 KAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Lohne.

10. Kosten und Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen

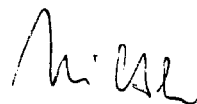
Erschließungskosten fallen nicht mehr an, da in dem obigen Baugebiet bereits die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.

Aufgestellt:

Lohne, den 06.05.1986



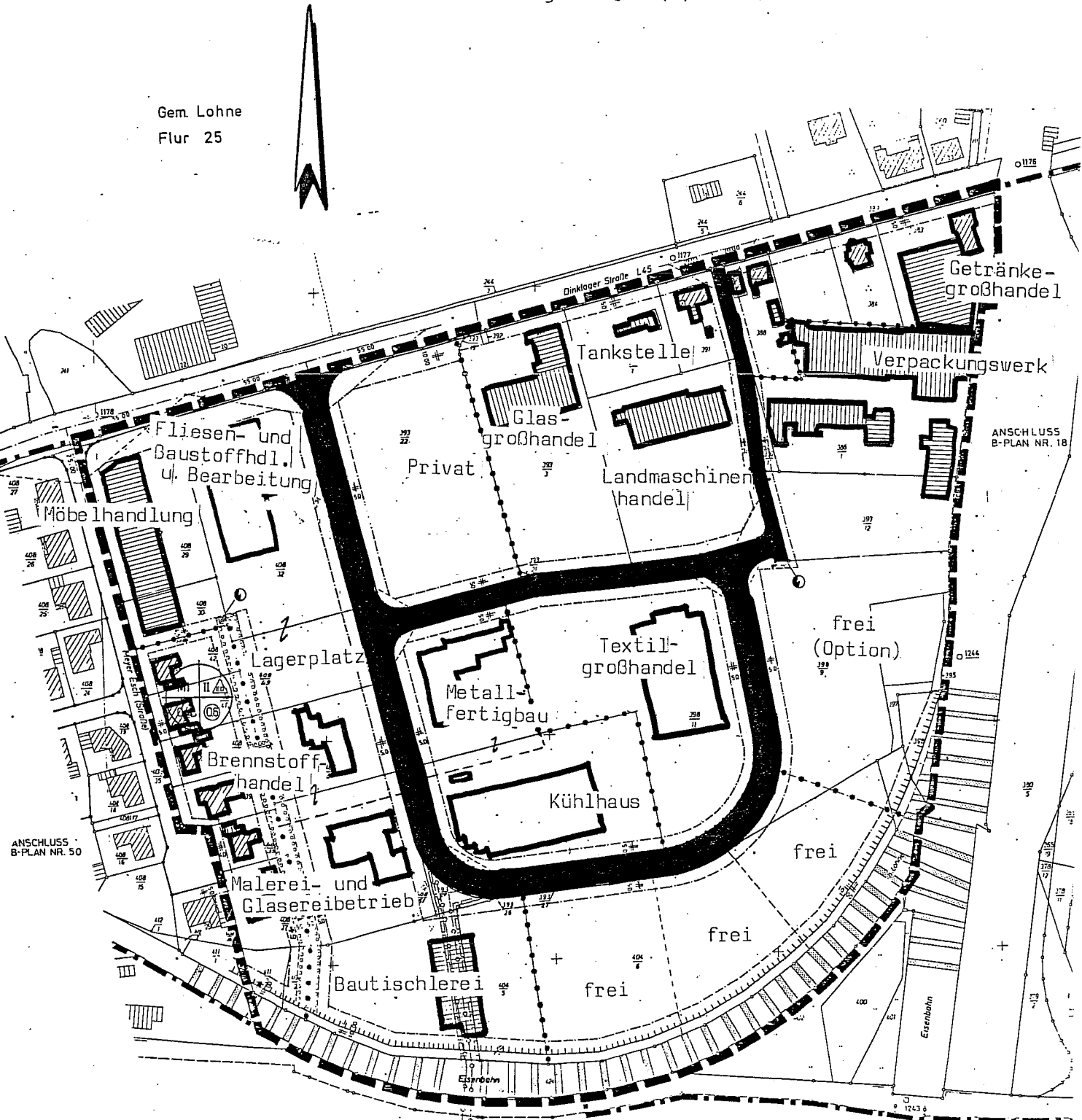
(Diekstall)
stellv. Bürgermeister



(Niesel)
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung
 der Neufassung des B-Planes Nr. 50-A
 "Dinklager Straße-Bahnhofstraße /
 Bahnlinie Lohne-Steinfeld / Bahnlinie
 Lohne-Dinklage / Straße Meyer Esch
 der Stadt Lohne
 gemäß § 9 (8) BBauG

Gem. Lohne
 Flur 25



Übersichtsplan zur

NEUFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 50-A

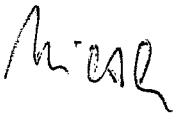
FÜR DAS GEBIET

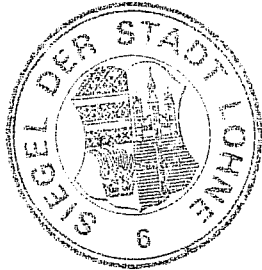
"DINKLAGER STRASSE / BAHNHOF STR. /
 NEBENBAHN LOHNE-DINKLAGE"



Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 A in der Zeit vom 09.06.1986 bis 09.07.1986 öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 04.05.2987


(Niesel)
Staddirektor



11. Abwägungsergebnis

1. Landkreis Vechta, 2848 Vechta

Der Landkreis Vechta teilt mit, daß trotz der vorhandenen Über- und Unterflurhydranten im Plangebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht erbracht werden kann und regt an, zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs an der Straße Im Gleisbogen einen Bohrbrunnen mit einer Förderleistung von 1.200 l/min über 2 Stunden zu installieren.

Die Anregung des Landkreises Vechta soll berücksichtigt und der aufgeführte Brunnen im Zuge der Durchführung der Planung erstellt werden.

2. Rechtsanwälte J. Schulz/Weber und Partner, 2120 Lüneburg

Namens der Eigentümer erheben die Rechtsanwälte Bedenken gegen die eingeschränkte Nutzung der im Eigentum ihrer Mandanten stehenden Flurstücke 393/1, 393/8, 393/12 und 393/22. Sie führen an, daß nach dem Bebauungsplan Nr. 50 A - alter Fassung - es zulässig war, das Grundstück 393/22 mit einem Großmarkt von einer Geschoßfläche von über 3.000 m² zu bebauen. Das ergab sich aus § 8 (1) BauNVO 1968. Nach dieser Vorschrift sind in Gewerbegebieten u. a. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkte im Sinne des § 11 (3), d. h. solchen, die nach Lage, Umfang oder Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, zulässig, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Sie geben weiter an, daß in dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.02.1984 - DVBl. 1984, 632 - ausgeführt ist, daß negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in einem größeren Einkaufsbereich nicht zu den Belästigungen und Störungen gehören, die nach § 15 (1) Satz 2 BauNVO 1968 im Einzelfall zur Unzulässigkeit eines Warenhauses in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1968 führen können.

Sie weisen ferner darauf hin, daß

- die neue Planung zu einer Herabstufung der baulichen Ausnutzbarkeit führt,

- die Begründung für die Unzulässigkeit von großflächigen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels über 400 m² Verkaufsfläche nicht zu überzeugen vermag, da die Stadt dem Vernehmen nach einem Supermarkt an anderer Stelle des Stadtgebietes in erheblichen Ausmaßen positiv gegenübersteht,
- die Neufassung des Bebauungsplanes erhebliche Entschädigungsansprüche für das Flurstück 393/22 gem. § 44 BBauG auslösen wird
und
- eine verbotene Einzelfallmaßnahmeplanung vorliegen dürfte, die nur zu dem Zweck durchgeführt wird, die ursprünglich beabsichtigte Nutzung der Grundstücke unserer Mandanten zu verhindern.

Den Bedenken kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Die Neufassung des Bebauungsplanes war erforderlich, da die bisherige Erschließung und die bauliche Nutzung den tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet angepaßt und für den Ausbau der Ringstraße und die Aufhebung der bisherigen 20 kV-Freileitungstrasse die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Das bei einer Überarbeitung des Planes auch die bisher festgesetzten Nutzungen der Grundstücke unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen (BBauG, BauNVO) einbezogen werden, ist nicht zu beanstanden, wenn diese im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgen und zur Gewährleistung einer sinnvollen Entwicklung erforderlich werden.

Der Hinweis, daß bei der Neufassung des Bebauungsplanes eine verbotene Einzelfallmaßnahmeplanung vorliegt, da die Planung nur zu dem Zweck durchgeführt wird, die ursprünglich beabsichtigte Nutzung der Grundstücke des Mandanten im Bereich Dinklager Straße/Im Gleisbogen zu verhindern, entbehrt jeglicher Grundlage.

Das bis heute unbebaute Grundstück (Flst. 393/22) liegt im Geltungsbereich des 1976 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 50 A. Für diesen Bebauungsplan gilt weiterhin die BauNVO 1968. Eine Automatik in der Weise, das mit der Änderung der BauNVO sich entsprechende Planinhalte ändern, ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen worden. Jede Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes bedarf eines Verfahrens nach § 2 ff BBauG. Demnach wäre auf dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstück auch die Errichtung eines Betriebes von über 1.500 m² Geschoßfläche möglich.

Für das betroffene Flurstück 393/22 wurden Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber den Festsetzungen im alten Bebauungsplan nur geringfügig durch die Streichung des Buchstabens "S = Sonderbauweise nach 22 (4) BauNVO - Gebäudelängen über 50 m sind zulässig" geändert. Der Grund für die Streichung dieser Festsetzung ist in der Begründung auf Seite 3 Absatz 4 ausführlich dargelegt und bedeutet danach keine Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit.

Nach der Planung der Stadt Lohne soll der neue Bebauungsplan die Anpassung an die BauNVO 1977 und damit auch an deren § 11 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 herbeiführen, was die regelmäßige Unzulässigkeit von Betrieben mit einer Geschoßfläche von mehr als 1.500 m² im Gewerbegebiet zur Folge hat. Solche Betriebe sind dann nur in Kerngebieten und besonders festgesetzten Sondergebieten zulässig. Desweiteren ist beabsichtigt, für Lebensmittelmärkte eine Obergrenze von 400 m² Verkaufsfläche festzusetzen, um so der Gefahr vorzubeugen, bei Ansiedlung solcher Betriebe negative Auswirkungen auf die Aktivierung und Belebung des ca. 500 m entfernten Stadtkerns (Sanierungsgebiet) zu erhalten. Weitere ausführliche Darlegungen zur Notwendigkeit der Einschränkung sind aus der Begründung unter Ziffer 2 "Festsetzungen" zu entnehmen.

Zu den Entschädigungsansprüchen für das Flurstück 393/22 wird ausgeführt, daß dem Eigentümer ein Anspruch aus § 44 BBauG auf Entschädigung nicht zusteht, da die zulässige Nutzung des bisher unbebauten Grundstückes durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes erst nach Ablauf der 7-Jahresfrist des § 44 (2) BBauG geändert wird und somit eine Entschädigung nur noch für einen Eingriff in eine tatsächlich ausgeübte Nutzung verlangt werden kann. Die 7-Jahresfrist begann in diesen Fall am 01.01. 1977 mit Inkrafttreten der neuen Entschädigungsvorschriften des Bundesbaugesetzes, da zu diesem Zeitpunkt bereits auch die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 30 BBauG (Übereinstimmung mit Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1976 und gesicherte Erschließung des Grundstückes über die Dinklager Straße bzw. Bahnhofstraße) gegeben war. Die Frist endete am 31.12.1983, ohne das die auf dem Grundstück zulässige Nutzung als großflächiger Verbrauchermarkt/Baumarkt tatsächlich ausgeübt wurde. Daran ändert auch der am 23.04. 1982 für die Firma Feullner erteilte Bauvorbescheid des Landkreises Vechta (Errichtung eines Verbrauchermarktes) nichts, denn dieser ist schon vor Fristablauf am 31.12. 1983 gem. § 74 (2) NBauO mangels nachfolgendem Bauantrag nach einem Jahr ungültig geworden. Es liegt kein Fall des § 44 (6) BBauG vor.

Dem Eigentümer steht auch kein Anspruch auf § 39 j BBauG zu, etwa auf Entschädigung für das Architektenhonorar in Zusammenhang mit den Planungen für die Errichtung des Baumarktes, da er auf den Bestand des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes nicht vertrauen durfte, denn die bloße Geltung des Bebauungsplanes reicht als Vertrauensgrundlage nicht aus. Es kommt darauf an, ob der Gebäudeeigentümer nach den gesamten Umständen mit dem Bestand des Bebauungsplanes rechnen durfte. Ein "berechtigtes Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes" im Sinne des § 39 j BBauG ist bereits dann nicht mehr gegeben, wenn der Ratsbeschluß zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Absatz (1) Satz 2, Absatz (6) BBauG förmlich bekanntgemacht worden ist. Der Änderungsbeschluß des Rates der Stadt Lohne vom 28.10.1982 wurde am 04.11.1982

ortsüblich bekanntgemacht. Auf den neuen Bebauungsplan müssen nunmehr auch die strengeren Bestimmungen der BauNVO 1977 angewendet werden.

Für den Eigentümer war es somit seit Ende 1982 erkennbar, daß es bezüglich seines Grundstückes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 A zu einer bauplanungsrechtlichen neuen Situation kommen würde, auf die er sich in der Planung für die zukünftige Nutzung der Fläche hätte einrichten können. Die mit der Planung des nicht genehmigungsfähigen Bau- marktes verbundenen Kosten hat der Eigentümer daher in vollem Umfange selbst zu tragen.

Die Flurstücke 393/1 und 393/8 sind sowohl in der alten Fassung als auch in der Neufassung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet festgesetzt worden, so daß eine Nutzungseinschränkung nicht erfolgt ist.

Dagegen wurde die Nutzung des Flurstücks 393/12 gegenüber der alten Fassung des Planes aus immissionsschutzrechtlichen Gründen derart eingeschränkt (GI/GE₂), daß auf diesem Grundstück gem. textlicher Festsetzung nur Betriebe oder Betriebsarten zulässig sind, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind. Diese Festsetzung wurde auf dringende Empfehlung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vorgenommen, da die Einschränkung die vorhandenen Immissionsschutzbelange berücksichtigt und eine Entwicklung des vorhandenen Betriebes (Verpackungswerk) nach Ansicht des Gewerbeaufsichtsamtes nicht beeinträchtigt.

Zu dem Hinweis, daß die Stadt Lohne an anderer Stelle des Stadtgebietes einem Supermarkt mit erheblichen Ausmaßen positiv gegenübersteht, wird mitgeteilt, daß z. Zt. keine derartige Planung in Lohne besteht.

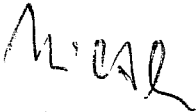
Satzungsbeschluß:

Der Rat stimmt dem vorstehenden Abwägungsergebnis und dessen Aufnahme in die Begründung des B-Planes Nr. 50 A zu und beschließt aufgrund der §§ 2 (1) und 10 des BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256) sowie der §§ 6 und 40 der NGO die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 50 A für das Gebiet "Dinklager Straße/Bahnhofstraße/Nebenbahn Lohne-Dinklager" als Satzung und die Begründung hierzu.

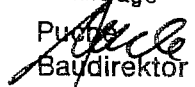
Mit Inkrafttreten dieses Planes werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 A rechtsunwirksam. Die Eigentümer der einzelnen Flurstücke sind in der Anlage 1 aufgeführt.

Die Begründung mit Abwägungsergebnis wurde in der Sitzung des Stadtrates am 23.04.1987 beschlossen.

Lohne, den 04.05.1987


(Niesel)
Stadtdirektor



Hat vorgelegen
Vechta, den 6. AUG. 87
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage

Baudirektor