

zum Bebauungsplan Nr. 77 für das Gebiet südlich der L 45 (Dinklager
Plante südliche Entlastungsstraße und Industriering der

(8) BBauG

Allgemeines

Die seit dem 07.05.1982 rechtskräftige Neufassung des Flächen-
nutzungsplanes 1980 (von der Bez.-Reg. Weser-Ems am 06.04.1982
genehmigt) sieht eine gewerbliche Bauflächenerweiterung des In-
dustrie- und Gewerbegebietes "Riebel" südlich der L 45 (Dinklager
Straße) bis zur geplanten südlichen Entlastungsstraße vor.

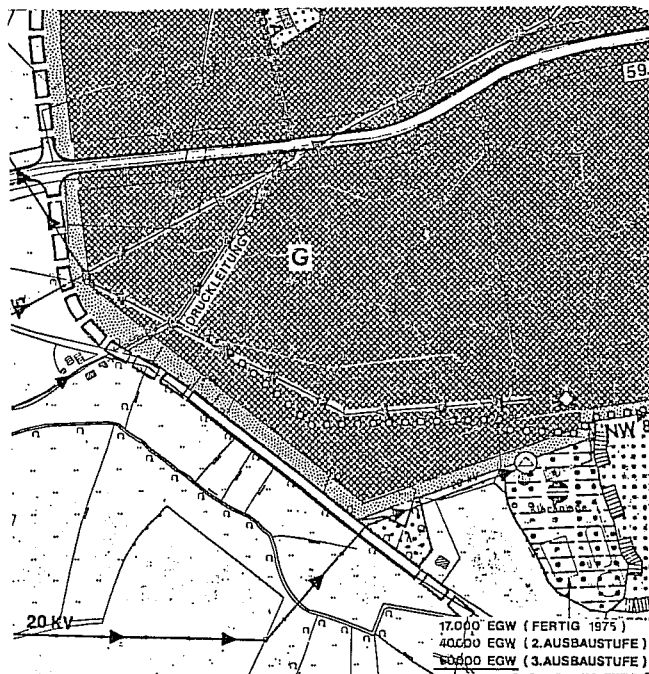
Aufgrund des steigenden Industrie- und Gewerbeflächenbedarfes ist
es bereits heute erforderlich, für die Restfläche zwischen der
vorgenannten geplanten Straße und dem vorhandenen Plangebiet Nr.
38 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende bau-
liche Nutzungen zu schaffen und insbesondere die erforderlichen
Erschließungsanlagen rechtzeitig abzustimmen. Der Rat der Stadt
Lohne hat am 17.02.1983 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss
gefaßt.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Lohne eine größere bislang im
Privateigentum befindliche zusammenhängende Industriefläche er-
worben. Deshalb war es angebracht, daß neue Plangebiet nach Osten
bis zum Industriering auszudehnen, um die innere Erschließung die-
ser Fläche westlich des Industrieringes festzulegen, so daß auch
die Ansiedlung von Betrieben mit geringerem Flächenbedarf ermög-
licht werden kann.

Durch die verkehrsmäßig günstige Lage (Nähe zur BAB Hansalinie)
kommt gerade diesen Industrieflächen eine besondere Bedeutung zu,
zumal sie im Randbereich der Stadt liegen und wohl kaum Immissions-
schutzprobleme auftreten werden.

Der Bebauungsplan Nr. 77 ist
aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes '80 ent-
wickelt worden. Aus Erschließungsgründen geht die südliche
Geltungsbereichsgrenze geringfügig über die entsprechende
Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus. Da letztere
jedoch nicht parzellenscharf zu werten ist, gilt diese
Überschreitung noch als aus dem Flächennutzungsplan
entwickelt. Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes werden
dadurch nicht berührt.

Die Grundstücksflächen befinden sich größtenteils im Eigen-
tum der Stadt Lohne. Lediglich der Bereich westlich des
noch vorhandenen Interessenweges, das Flurstück um
das Wohngebäude (Ferienhaus) und das nordöstliche Grundstück sind in privater Hand.



Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan '80

Auf die Erstellung eines gesonderten Bebauungsentwurfes zum Bebauungsplan wird verzichtet, da die innere Aufteilung des Plangebietes bereits durch die Planstraßen A, B und C vorgegeben ist, die Größe der einzelnen Grundstücke sind aber nach dem jeweiligen Bedarf gerichtet.

Durch den Bebauungsplan Nr. 77 wird ein Teil des am 13.03.1980 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 38 überplant. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 77 werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 38 für den entsprechenden Bereich rechtsunwirksam.

2. Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen einschließlich der öffentlichen Stellplatzflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Bebauung der Flurstücke kann nur innerhalb der vorgesehenen Bauflächen vorgenommen werden, wobei Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, wenn sie die nach der Nds. Bauordnung erforderlichen Abstandsregelungen berücksichtigen und zumindest einen Abstand von 5,0 m von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (bei direkter Zufahrt -Tor zur Straße-) einhalten.

Die Grenz- und Gebäudeabstände regeln sich ansonsten nach der Nds. Bauordnung. Art und Maß der baulichen Nutzung sind in jeder Baufläche im Bebauungsplan angegeben.

Nach § 14 (2) Baunutzungsverordnung sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme auch ohne besondere Flächenfestsetzung zulässig. Eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist überflüssig, da diese Ausnahme nicht ausgeschlossen wird.

Die im Wegeareal des bisherigen Interessentenweges liegende PVC - Druckleitung DN 100 (Schmutzwasserleitung L 45 - Brockdorf) muß bei Bedarf im neuen Straßenareal oder entlang einer künftigen Grundstücksgrenze bis zur L 45 neu verlegt werden (siehe zeichnerische Festlegung der in der Planzeichnung mit Leitungsrechten belasteten Flächen). Bei den anstehenden Grundstücksverhandlungen ist darauf zu achten und nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Lohne ein entsprechender Gestattungsvertrag mit dem jeweiligem Grundstückseigentümer abzuschließen.

Die vorhandene 110-kV-Freileitung der Nordwestdeutschen Kraftwerke AG (NWK) ist einer der Zwangspunkte der Beplanung des Gebietes gewesen, da sie aus Kostengründen wohl kaum zu verlegen ist.

Aus diesem Grunde sind damit auch einige Zwänge im Hinblick auf bauliche Annäherungen verbunden, was im Rahmen der textlichen Festsetzungen, Ziffer 4, zu beachten ist.

Nach Angaben der NWK sollte grundsätzlich eine Unterbauung der 110-kV-Freileitung im ungünstigsten Fall (Feldmitte) nur bis zu 10,0 m erfolgen. Da sich jedoch diese Höhe von Fall zu Fall (z. B. Betriebsart etc.) ändern kann, ist der zuständige Versorgungsträger (hier: NWK) unbedingt zu beteiligen.

Bei baulichen Anlagen ergeben sich noch darüberhinaus, soweit bekannt, folgende betriebliche Beschränkungen im Einwirkungsbereich der Freileitung:

- a) Die Gebäude müssen eine harte Bedachung haben (DIN 4102).
- b) Die in Absprache mit der NWK festgelegte Bauhöhe ist einzuhalten.
- c) Die Installation von Baumaschinen und Kränen bedarf einer besonderen Prüfung.

In Ziffer 1) der textlichen Festsetzungen ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 (3) Ziffer 2 der BauNVO als unzulässig festgesetzt worden, da zu befürchten ist, daß diese Nutzungsarten eine städtebaulich wünschenswerte industrielle Nutzung sowohl nach der Art als auch nach dem Umfang beeinträchtigen, im Einzelfall sogar verhindern könnten.

Unter Ziffer 2) der textlichen Festsetzungen ist die Errichtung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels (z. B. Einkaufszentrum, Supermarkt, Verbrauchermarkt etc.) gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig, um eine wichtige, mit dem Ortskern konkurrierende Nutzungsform auszuschließen. Das Ziel der in der Stadt Lohne z. Zt. durchgeführten Struktursanierung ist u. a. die Belebung und Aktivierung der Innenstadt. Betriebe z. B. des Lebensmitteleinzelhandels am Stadtrand zu ermöglichen, würde dazu führen, die Realisierung dieses angestrebten Sanierungszieles erheblich zu erschweren. Es könnte sich eine Abfangfunktion entwickeln, die u. U. den Kunden aus dem Umland davon abhalten würde, die Innenstadt aufzusuchen, so daß die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (z. B. Bau eines Parkplatzes und einer Parkpalette, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen) nicht den gewünschten Erfolg bringen würden.

3. Verkehrseinrichtungen:

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes Nr. 77 erfolgt durch den Industriering und die abzweigenden Planstraßen A, B und C.

Dabei wird die Planstraße C erst dann aktuell, wenn die geplante südliche Entlastungsstraße gebaut wird, da sie dann eine weitere Industriezufahrt darstellt. Für die Grundstückerschließung allein hat die Planstraße C keine Bedeutung.

Da sowohl von der L 45 (Dinklager Straße) als auch von der geplanten südlichen Entlastungsstraße keine direkte Grundstückerschließung erfolgen soll, ist die Realisierung des Industriegebietes grundsätzlich auch unabhängig von der Planung und dem Bau der südlichen Entlastungsstraße möglich.

Lediglich Geh- und Radwegeverbindungen werden von der L 45 in das neue Industriegebiet geführt. Dieses erscheint zweckmäßig, um den Arbeitnehmern kurze An- und Abfahrtswege anbieten zu können. Im Zusammenhang mit einem großräumigen Radwegenetzverbund ist im Hinblick auf die Anlegung eines Radweges entlang der geplanten südlichen Entlastungsstraße ein von der Fahrbahn abgetrennter kombinierter Geh- und Radweg von der L 45 entlang dem Industriering, der Planstraße A sowie der Planstraße C mit Anschluß an die süd-

liche Entlastungsstraße vorgesehen. Aus Bedarfsgründen ist entlang der Planstraße A, B und C jeweils nur ein einseitiger, 2,00 m breiter Gehweg bzw. ein 2,50 m breiter, einseitiger kombinierter Geh- und Radweg festgelegt worden. Die andere Straßenseite ist mit einem 0,50 m breiten Sicherheitsstreifen vorgesehen.

Aufgrund der Konzeption der inneren Erschließung des Plangebietes erscheint es im Hinblick auf eine optimale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke angebracht, den bisherigen Interessentenweg (nach dem Realverbandgesetz) durch entsprechende Vereinbarung der Stadt Lohne mit dem Realverband Brockdorf aufzuheben. Die vorhandenen Leitungen wären dann abzusichern bzw. neu zu verlegen (siehe dazu Seite 2 der Begründung).

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke werden sightfrei gehalten. Etwaige Sichthindernisse (Hecken, Büsche etc.) sind zu entfernen bzw. auf eine Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zurückzuschneiden und ständig auf dieser Höhe zu halten. Um den Richtlinien für die Anlegung von Stadtstraßen im Industriegebiet gerecht zu werden, sind die Industriestraßen A, B und C mit einer 6,50 m breiten Fahrbahn (incl. Gossen) und einem 2,50 m breiten, straßenseitig wechselnden Parkstreifen geplant worden. Auf eine beiderseitig durchlaufende Standspuranlegung wurde aus Erfahrungsgründen anderer Industriegebiete (Nr. 38 und Nr. 50 A) verzichtet.

Der gewerbliche Parkverkehr spielt sich fast ausschließlich auf den großen Industriegrundstücken ab. Damit sind ausreichend viele Parkplätze nachgewiesen.

Für die Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge sind darüberhinaus die erforderlichen Einstellplätze in Form von offenen Stellplätzen oder als Garagen auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.

Die Anzahl der privaten Einstellplätze ergibt sich aus der jeweiligen Rechtsvorschrift.

4. Grünflächen:

Das Plangebiet Nr. 77 geht nach Westen und Süden in die z. Zt. noch offene Landschaft über, wobei die Westseite künftig von der geplanten südlichen Entlastungsstraße begrenzt werden soll. Zur Einbindung in die Landschaft ist deshalb ein 10,0 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, für den in Ziffer 3) der textlichen Festsetzungen ein entsprechendes Pflanzgebot festgelegt worden ist.

Entlang der L 45 (Dinklager Straße) hat das Pflanzgebot mehr eine gestalterische Funktion, um den Ortseingangsbereich attraktiv zu gestalten.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind im Bereich der Zufahrt zum ehemaligen Hof Hammersen (die Gebäude sind zwischenzeitlich überwiegend durch Brand zerstört und danach entfernt worden) 4 erhaltenswerte Einzelbäume und eine Fläche festgelegt worden, in der erhaltenswerter und ortsbildprägender Baumbestand vorhanden und entsprechend zu erhalten ist.

Der Pappelbestand am Industriering ist bereits durch den Bau der Kreisstraßenmeisterei -Standort Lohne- teilweise abgeholzt worden. Da diese Baumart schnell wachsend und städtebaulich unbedeutend ist, erscheint es vertretbar, die Fläche besser als Industriegebiet festzulegen.

Das Grün entlang des bisherigen Interessentenweges soll, soweit es die künftigen Grundstückszuschnitte und die vorgesehenen baulichen Anlagen zulassen, erhalten bleiben, um das Industriegebiet dadurch etwas gliedern zu können.

Das vorhandene kleine Wäldchen im Eckbereich der geplanten südlichen Entlastungsstraße/L 45 ist überplant worden, um an dieser bedeutsamen, im Blickfeld liegenden Plangebietsfläche im Ortseingang von Lohne das Industriegebiet dem Besucher und Kunden unmittelbar zu präsentieren. Um auch ein entsprechend attraktives Erscheinungsbild zu erhalten, ist ein gestalterisches Plangebot für eine Fläche zwischen 10,0 m und 20,0 m vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Trinkwasser

Das benachbarte Industriegebiet Nr. 38 ist bereits an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOVW) angeschlossen, so daß es kein Problem ist, daß erweiterte Gebiet Nr. 77 mit anzuschließen.

Schmutz- und Regenwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über bestehende Kanäle (Industriering, Druckrohrleitung im Interessentenweg) bzw. bei den Planstraßen A, B und C über die geplante Schmutzwasserkanalisation im Rahmen eines Trennsystems zum Klärwerk Riebel.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Sammlung des Regenwassers in entsprechenden Kanälen im Rahmen eines Trennsystems und Weiterführung in den nächsten öffentlichen Wasserzug (Hopener Mühlenbach). Die entsprechenden hydraulischen Nachweise sind vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu erstellen.

Elt.-Versorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes Nr. 77 erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Löschwasserversorgung

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlage werden bei der neuen Erschließungsanlage die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr und dem Brandverhütungsingenieur eingebaut.

Zusätzlich werden die erforderlichen Brandschutzanlagen der einzelnen anzusiedelnden Betriebe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an die Kreismüllabfuhr angeschlossen. Eine möglicherweise notwendige Sondermüllbeseitigung, die durch entsprechende Industrieansiedlung entstehen könnte, ist im Einvernehmen mit dem Landkreis Vechta vorzunehmen.

6. Ordnung von Grund und Boden:

Das Plangebiet befindet sich, wie eingangs erwähnt, zum großen Teil im Eigentum der Stadt Lohne.

Umlegungen zur vorgesehenen Nutzung des Industriegebietes im Sinne der §§ 45 ff BBauG sind zwar nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf grundsätzlich durchgeführt werden.

7. Sicherung der Infrastruktur:

Aussagen gem. § 9 a BBauG sind hierzu nicht erforderlich, da die Realisierung des Plangebietes Nr. 77 z. B. eine Vergrößerung der Kläranlage Rießel nicht erforderlich macht. Eine Vergrößerung bzw. innerbetriebliche Veränderung könnte sich zwar in der nächsten Zeit ergeben, sie ist aber nicht abhängig von dem o. g. Plangebiet.

8. Sozialplan:

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes wird ein ehemaliges Heuerhaus überplant mit Industriegebiet. Zu dem Haus, das Bestandsschutz genießt, gehört jedoch ein dazugehöriges umliegendes Flächenareal, so daß eine gewerbliche Realisierung auch später, wenn der Bedarf es ergibt, möglich ist. Nach Westen grenzt das Grundstück an einen Weg, über den später die geplante südliche Entlastungsstraße laufen soll und weiter an die freie Landschaft an. Da das Haus bereits seit Jahren zu geringer Zeit als Ferienhaus des Eigentümers genutzt wird, ergibt sich kein Erfordernis, im Sinne des § 13 a BBauG Festlegungen zu treffen.

9. Erschließung:

Die weitere Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gem. § 123 ff BBauG durch die Stadt Lohne.

Der Zeitpunkt der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird allein von der Stadt Lohne bestimmt. Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung besteht gem. 123 (4) BBauG nicht. Die Erschließung soll aber so bald wie möglich durchgeführt werden, um die Zielvorstellungen der Stadt Lohne zu realisieren, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 ihren Ausdruck gefunden haben.

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:

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes Nr. 77 betragen ca. 1.670.000,--DM.

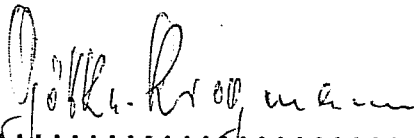
Die Finanzierung des Kostenaufwandes ist wie folgt vorgesehen:

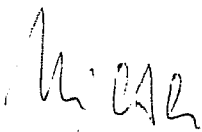
1. Erschließungsbeiträge lt. Erschließungsbeitragssatzung	= ca. 1.010.000,--DM
2. <u>Kostenanteile Dritter</u>	
a) Abwasserleitung = ca.	DM 280.000,--DM
b) Wasserversorgungsleitung = ca.	DM = ca. 200.000,--DM
3. Eigenmittel der Stadt Lohne	= ca. 180.000,--DM
	ca. 1.670.000,--DM
	=====

Die von der Stadt Lohne zu tragenden Kosten sind in den Haushaltsplänen der Jahre 1984 und 1985 vorgesehen.

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 25.05.1984


.....
(Göttke-Krogmann)
Bürgermeister


.....
(Niesel)
Stadtdirektor

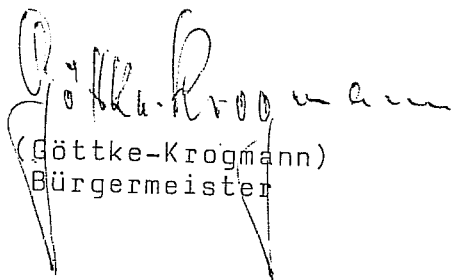
Abänderung bzw. Ergänzung der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 77 aufgrund der vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise aus dem Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG und dem Ratsbeschuß zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen vom 14.11.1984.


Abschnitt 2 "Festsetzungen":

Folgender Text wird im Absatz 2 ergänzt:

.... einhalten. Davon abweichend sind jedoch Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO entlang der L 45 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Fahrbahnrand nicht zulässig. Die Baugrenze entlang der L 45 (Bauverbotszone) kann im Bereich der mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers belasteten Fläche nicht durchgezogen werden, da die vorhandene Leitungsfläche nicht überbaut werden soll.


2842 Lohne, den 18.09.1984


(Götcke-Krogmann)
Bürgermeister


(Niesel)
Stadtdirektor

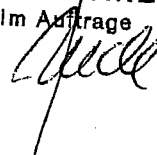
Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Lohne in der Sitzung am 14.11.1984 beschlossen.

2842 Lohne, den 17.01.1985


(Niesel)
Stadtdirektor

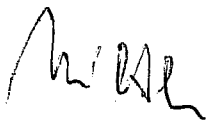


Hat vorgelegen
Vechta, den 19 NOV. 85
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage



Die vorstehende Begründung des Bebauungsplanes Nr. 77
hat gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 04.03.1985 bis
04.04.1985 öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den 12. Sep. 1985



(Niesel)
Stadtdirektor



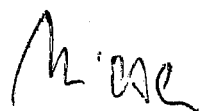
Abwägungsergebnis:

Landkreis Vechta, 2848 Vechta

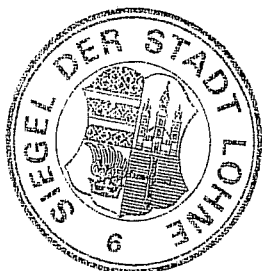
Die Erhaltung des kleinen Wäldchens im Eckbereich der geplanten südlichen Entlastungsstraße/L 45 und die Berücksichtigung der vorhandenen Baumreihen bzw. Wallhecken ist aus erschließungsmäßigen Gründen (Zuschnitte der Grundstücke, Wirtschaftlichkeit der Erschließung usw.) nur beschränkt möglich. Die Stadt Lohne ist sich bei dieser Entscheidung durchaus bewußt, daß die vorstehend aufgeführten Grünanlagen eine vielfältige Funktion haben, ist jedoch der Auffassung, daß der Zweck eines Bebauungsplanes vorwiegend in der städtebaulichen Ordnung liegt und bei Festsetzung eines Industriegebietes zunächst den Bedürfnissen der Wirtschaft dient. Eine sinnvolle Erschließung und Bebauung des Gebietes bringt naturgemäß auch Veränderungen innerhalb des Plangebietes mit sich. Bei Abwägung der unterschiedlichen Interessen wurde daher zur sinnvollen Einbindung des Industriegebietes in die Landschaft am Rande des Plangebietes ein 10 m breiter Grünstreifen für die Anpflanzung mit standortgerechten Gehölzen ausgewiesen, der nach Ansicht der Stadt Lohne als Ersatz für die Reduzierung des Wäldchens anzusehen ist. Ferner soll als Teilersatz für das Wäldchen im Außenbereich in einem Feuchtgebiet entsprechende Bäume wieder angepflanzt werden. Durch die Erhaltung einer Teilfläche des Wäldchens und die Anlegung des Pflanzstreifens entlang der L 45 ist ferner gewährleistet, daß der Ortseingangsbereich eine attraktivere Gestaltung erfährt. Bei künftigen Neuplanungen sollen -soweit wie möglich- die betrieblichen Anlagen so angeordnet werden, daß wenigstens Einiges an Bäumen und Wallhecken erhalten bleibt. In der Begründung unter Abschnitt 4. "Grünflächen" sind entsprechende Ausführungen enthalten.

Die Begründung mit Abwägungsergebnis wurde in der Sitzung des Stadtrates am 09.07.1985 beschlossen.

2842 Lohne, den 12. Sep. 1985



(Niesel)
Stadtdirektor



Hat vorgelegen
Vechta, den 19 NOV. 85
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage

