

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 80/I für das Gebiet nördlich der L 45 (Dinklager Straße) und südlich der Bahnlinie Lohne - Dinklager der Stadt Lohne
gem. § 9 (8) BBauG

1. Allgemeines

Die seit dem 07.05.1982 rechtskräftige Neufassung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Lohne (von der Bez.-Reg. Weser-Ems am 06. 04.1982 genehmigt) sieht eine gewerbliche Bauflächendarstellung mit Gliederungserfordernis (GE*) für den vorgenannten Stadtbereich vor. Neben Wohnnutzung wird auch Hühnerhaltung betrieben, jedoch keine Käfigintensivhaltung. Dieser Bestand bringt es mit sich, daß einerseits nur wenig störende, andererseits auch unempfindliche gewerbliche Betriebe dort ansiedeln können.

Da die Lage relativ zentral und außerordentlich verkehrsgünstig ist (L 45 ist gleichzeitig Autobahnzubringer), konnte die Stadt Lohne nicht darauf verzichten, an dieser Stelle ebenfalls eine gewerbliche Nutzung anzustreben.

Schließlich hat der Rat der Stadt Lohne am 16.06.1983 beschlossen, das große, unbebaute und bislang noch unbeplante Areal zwischen der Carumer Straße (K 263), der Brandstraße, der Dinklager Straße (L 45) und der Bahnlinie Delmenhorst - Hesepe zu beplanen. Mit Ratsbeschluß vom 19.06.1986 ist es als Baugebiet Nr. 80 in Form eines Erschließungsrahmenplanes verabschiedet worden, um es danach bedarfsgerecht in einzelne Teilbebauungspläne zu gliedern und entsprechend zu realisieren. Dieses wird eine bedeutsame Aufgabe für die nächsten 5 - 7 Jahre sein.

In vielen Einzelgesprächen und Erörterungen mit Fachbehörden der Land- und gewerblichen Wirtschaft sowie des Immissions-schutzes sind zwischenzeitlich die Planbereiche bereits grob abgegrenzt worden. Dabei bot sich u. a. wegen seiner örtlichen Unabhängigkeit daß hier angesprochene Plangebiet Nr. 80/I als erste Realisierungsstufe des großen Baugebietes Nr. 80 an, zumal inzwischen auch ein größeres Unternehmen aus der Möbelbranche sein Ansiedlungsinteresse bekundet hatte. Der Rat der Stadt Lohne hatte deshalb am 12.12.1985 den Aufstellungsbeschluß des B-Planes Nr. 80/I gefaßt, um dem Ansiedlungswilligen möglichst bald die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des vorgesehenen Projektes schaffen zu können. Die weitere Ansiedlung von attraktiven Bauvorhaben bzw. Nutzungen entlang der L 45 (Dinklager Straße) ist für die Stadt Lohne mit seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion von besonderem öffentlichen Interesse.

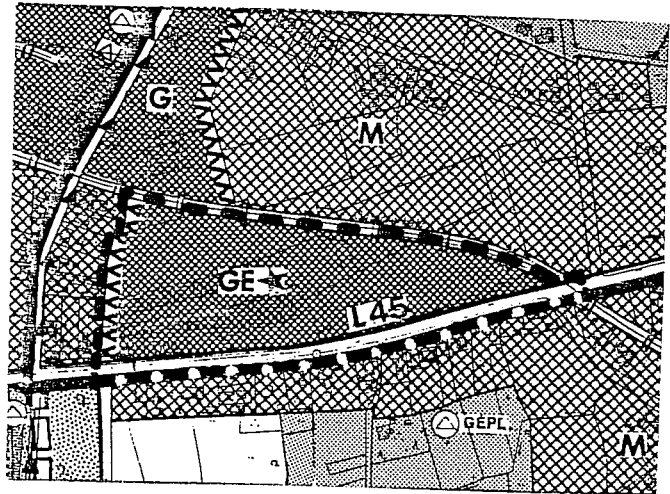
Vorgesehen ist der Bau einer Möbelhalle in einer Größe von mehr als 1.500 m² Verkaufsfläche incl. sogenannter Heimtex-Artikel mit dazugehörigen Parkplatzflächen auf fast der gesamten restlichen, in diesem Geländezwikel liegenden noch unbebauten Fläche.

Damit sich die bebauten Teile gut in die Umgebung einfügen, ist insbesondere zur Dinklager Straße und zur Bahnlinie Lohne - Dinklage eine standortgerechte Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Vechta als zuständiger Plangenehmigungsbehörde ist es erforderlich, für die gewünschte Ansiedlung wegen seiner Größenordnung ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festzulegen.

Da die Nutzung einer immissionsschutzrechtlich eingeschränkten gewerblichen Nutzung gleichkommt, wie sie grundsätzlich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne dargestellt ist (s. nebenstehender F-Planauszug), gilt dieses Sondergebiet (SO) auch als aus dem Flächennutzungsplan 1980 entwickelt.

Auf die Durchführung eines gesonderten F-Planänderungsverfahrens (GE* in SO) kann deshalb verzichtet werden.



Auszug aus dem F-Plan '80 der Stadt Lohne
(--- Geltungsbereich des B-Planes 80/I)

Die vorgesehene Nutzungsfestlegung ist mit der vorhandenen nachbarlichen Wohnnutzung sowie der noch im geringen Umfang vorhandenen gewerblichen Nutzung (Hühnerhaltung) der Fa. Pohlmann verträglich und entspricht grundsätzlich den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lohne für diesen Bereich.

Die restlichen rückwärtigen, z. Zt. noch nicht für eine unmittelbare bauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen werden als gewerblich eingeschränkte Bauflächen (GE_E) festgelegt. Über eine kurze Stichstraße sind sie von der Dinklager Straße aus erschlossen.

Die Grundstücksflächen befinden sich teils im Eigentum der Stadt Lohne und teils im Privateigentum.

Auf die Erstellung eines gesonderten Bebauungsentwurfes zum Bebauungsplan wird verzichtet, da die weitere innere Aufteilung des Plangebietes und die Größe der einzelnen Grundstücke sich nach dem jeweiligen Bedarf richten, der z. Zt. jedoch noch nicht endgültig erkennbar ist.

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 5,00 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.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser) sind gem. § 14 (2) BauNVO als Ausnahme grundsätzlich auch ohne besondere Nutzungsfestsetzung zulässig. Da diese Ausnahme im Plangebiet Nr. 80/I auch weiter gelten soll, ist eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Auf den bei km 1,330 liegenden privaten Bahnübergang im Zuge der Nebenbahn ist im Bebauungsplan hingewiesen worden. Dieser Hinweis ersetzt jedoch keine aufgrund anderer Rechtsgrundlagen festgelegten Regelungen (s. auch Abschnitt 3)).

Entsprechend der Darstellung des Gewerbegebietes mit Gliederungserfordernis (GE*) im Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Lohne ist neben dem bereits angesprochenen Sondergebiet (SO) ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt worden (s. Ziffer 1) der textlichen Festsetzungen), in dem nur Betriebe oder Betriebsarten zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören und die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können (§ 15 BauNVO).

Solange kein konkretes Planungsrecht die "Gemengelage" (Gaststätte, Wohnnutzungen, Hühnerhaltung) ordnete, wurden die einzelnen Nutzungen quasi unabhängig voneinander beurteilt. Bereits durch die Entscheidung, im gültigen Flächennutzungsplan 1980 diesen Bereich als baulich nutzbares Gewerbegebiet darzustellen, das im folgenden Planungsschritt (B-Plan) entsprechend den benachbarten Bedürfnissen zu gliedern ist, wurde ein entscheidender Schritt in Richtung einer geordneten Entwicklung dieses Bereiches getan. Im vorliegenden Bebauungsplan ist nun diese Gliederungsverpflichtung durch die Festsetzung des vorgenannten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) umgesetzt worden. Bei der baulichen Weiterentwicklung des Plangebietes Nr. 80/I ist damit gewährleistet, daß ein verträgliches Nebeneinander entstehen kann, wobei zeitweilig störende Nutzungen zwar überplant, jedoch nur durch Verhandlungen gänzlich aus der Welt zu schaffen sind, da sie, soweit genehmigt, einen sog. Bestandsschutz genießen.

Unter Ziffer 2a) der textlichen Festsetzungen ist festgelegt worden, daß im Gewerbegebiet (hier GEE) Lagerhäuser und Lagerplätze gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO entlang der Dinklager Straße (L 45) nur auf den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig sind. Dadurch soll gewährleistet werden, daß solche Anlagen, die in der Lage sind, durch ihre funktionsabhängige Eigenart das bauliche Erscheinungsbild entlang der Haupteinfallsstraße von Lohne zu stören, bzw. zu beeinträchtigen, künftig bei Neuplanungen und betrieblichen Umstrukturierungen (z. B. der Fa. Pohlmann) in den Hintergrund, d. h. rückwärtigen Nutzungsbereich gedrängt werden.

Aus den vorgenannten Gründen sind dementsprechend auch unter Ziffer 2b) der textlichen Festsetzungen die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude der Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO, die entlang der Dinklager Straße (L 45) errichtet werden, nur auf den jeweils vorderen, straßenseitigen Grundstücksbereichen zulässig, da von ihnen erfahrungsgemäß eben keine Störungen auf das bauliche Erscheinungsbild entlang der stark frequentierten Dinklager Straße ausgehen.

Die gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unter Ziffer 2c) der textlichen Festsetzungen für allgemein zulässig erklärt worden, da es grundsätzlich sinnvoll ist, solche betriebsbezogenen Wohnungen u. a. auch zum Schutz des Betriebes in dessen unmittelbarer Nähe zu errichten.

Dagegen sind unter Ziffer 2 d) der textlichen Festsetzungen Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO für unzulässig erklärt worden, weil hier künftig ausschließlich Nutzungen gewerblicher Art entstehen sollen.

Unter Ziffer 3) der textlichen Festsetzungen ist festgelegt worden, daß die Errichtung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels (z. B. Einkaufszentrum, Supermarkt, Verbrauchermarkt etc.) gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig sind, um eine wichtige, mit dem Ortskern konkurrierende Nutzungsform auszuschließen.

Das Ziel der z. Zt. in der Stadt Lohne durchgeführten Struktursanierung ist unter anderem die Belebung und Aktivierung der Innenstadt, um so ihrer Funktion in einem Mittelzentrum gerecht werden zu können. Weitere 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 unter Umständen 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 in den bisherigen stark befahrenen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen) nicht den gewünschten Erfolg bringen würden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf "maximal II als Höchstgrenze" und die Oberkante Gebäude auf "maximal 10,00 m über OK fertiger Fahrbahn der erschließenden Straße" eingeschränkt worden, damit sich das jeweilige Bauvolumen besser in die freie Umgebung und bebaute Nachbarschaft einfügt. In begründeten Einzelfällen kann ausnahmsweise eine Überschreitung von bis zu 2,50 m in Abstimmung mit der Stadt Lohne zugelassen werden, wenn es z. B. städtebaulich wünschenswert ist, ein geneigtes Dach anstatt eines Flachdaches zu errichten.

3. Verkehrseinrichtungen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes Nr. 80/I erfolgt durch die L 45 (Dinklager Straße) und die Planstraße "A" mit Aufmündung auf die L 45. Für die technische Durchbildung und Ausführung der Aufmündung der Planstraße "A" auf die L 45 wird ein entsprechender Entwurf dem Straßenbauamt Oldenburg-West zur Genehmigung vorgelegt, der dann wiederum Bestandteil einer entsprechenden Vereinbarung wird.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist Betrieben die Möglichkeit gegeben, nach Abstimmung mit der Deutschen Bundesbahn ggf. einen Gleisanschluß bzw. eine Güteranlieferung und einen Güterabtransport über das vorhandene Stammgleis der DB zu erhalten, was in der heutigen Zeit der hohen Energie- und Transportkosten von erheblicher Bedeutung sein kann. In solchen Einzelfällen kann ausnahmsweise die Grünzone durchbrochen werden (s. textliche Festsetzung Ziffer 4).

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.

Da sich der gewerbliche Parkverkehr fast ausschließlich auf den großen Gewerbegrundstücken abspielt und im Plangebiet voraussichtlich nur 2 - 3 Firmen angesiedelt werden, d. h. der öffentliche Stellplatzbedarf verschwindend gering ist, wird auf die Festlegung gesonderter öffentlicher Parkstreifen verzichtet. Das gleiche gilt auch für den öffentlichen Stellplatzbedarf der Wohnnutzungen (1- und 2-Zimmerwohnungen bei Pohlmann mit dazugehörigem großen Parkplatz). Für die Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge sind im übrigen die erforderlichen Einstellplätze in Form von offenen Stellplätzen oder als Garagen auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die Anzahl der erforderlichen privaten Einstellplätze ergibt sich aus der jeweiligen Rechtsvorschrift.

Der in der Örtlichkeit noch vorhandene private Bahnübergang im Zuge der Bahnlinie Lohne - Dinklage bei km 1,330 (Aussage der Bundesbahn) kann bei Bedarf über die Planstraße "A" künftig auch weiterhin genutzt werden, so daß die Wegefläche (Flst. 299) dafür nicht mehr freizuhalten ist.

Eine planungsrechtliche Regelung (Festlegung oder Aufhebung) ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es werden lediglich öffentliche oder private Regelungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt deshalb auch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Sollte der Privatwegübergang einmal aufgehoben werden (Regelung zw. DB und derzeitigem privaten Rechtsinhaber), behält die durchgehende Pflanzfläche weiter ihre Gültigkeit.

4. Grünflächen

Das Plangebiet Nr. 80/I wird zur Einbindung insbesondere des gewerblichen Bereiches in die sie umgebenden Nutzungen bzw. zur optischen Durchgrünung des Gebietes entlang der Bahnlinie und der L 45 mit einem 5,00 m breiten umlaufenden Pflanzstreifen versehen. Nach Westen zum vorhandenen Mischgebiet verbreitert sich der Grüngürtel auf 7,00 m, um dadurch vor allem die Wohnqualität der vorhandenen Wohnnutzungen zu erhalten. In Ziffer 4) der textlichen Festsetzungen ist darüberhinaus ein entsprechendes Pflanzgebot in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Vechta) festgesetzt worden. Im Einzelfall (Zu- und Abfahrt von der L 45, Versorgung vom Gleis der DB sowie Nutzung der Privatwegüberwegung des Bahngleises) sind Ausnahmen zulässig.

Entlang der L 45 (Dinklager Straße) verläuft in einem ca. 10 m breiten Streifen eine Wasserversorgungsleitung des OOWV (DN 250 mm). Vor Bepflanzung der festgelegten Pflanzflächen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG am nördlichen Rand der L 45 ist zur Absicherung der Wasserleitung eine vorherige Abstimmung mit dem OOWV herbeizuführen (s. textlicher Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes).

Nach örtlicher Einmessung der Leitung im Beisein des Rohrnetzmeisters des Wasserverbandes ist festgestellt worden, daß die Wasserleitung überwiegend außerhalb der festgesetzten Grünzone liegt. Aus diesem Grunde ist wegen der gestalterischen Bedeutung einer Begrünung an der L 45 die bisherige Festsetzung der Grünbepflanzung beibehalten worden.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Trinkwasser

Das Plangebiet Nr. 80/I wird an das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen. Entlang der Südgrenze des Plangebietes nördlich der L 45 verläuft eine Wasserversorgungsleitung (DN 250 mm). Bei der Bebauung der Grundstücke bzw. deren Bepflanzung ist zur Absicherung der Leitung eine Abstimmung mit dem OOWV erforderlich (s. dazu Abschnitt 4.)

Schmutz- und Regenwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Zuge der Erschließung über den neu zu schaffenden Kanal in der Planstraße "A" im Rahmen eines Trennsystems zur Kläranlage Rießel.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Sammlung des Regenwassers in entsprechenden Kanälen und Einleitung in den nächsten öffentlichen Wasserzug (Unlandsbäke).

Die entsprechenden hydraulischen Nachweise sind vor Durchführung der Erschließungsmaßnahme zu erstellen.

Elt.-Versorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes Nr. 80/I 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 des Landkreises Vechta 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 Gewerbebetriebsansiedlung entstehen könnte, ist im Einvernehmen mit dem Landkreis Vechta vorzunehmen.

6. Ordnung von Grund und Boden

Das Plangebiet befindet sich, wie eingangs bereits erwähnt, teils im privaten und teils im städtischen Eigentum.

Umlegungen zur vorgesehenen Nutzung des Gewerbe- und Sondergebietes im Sinne der §§ 45 ff BBauG können bei Bedarf grundsätzlich durchgeführt werden.

7. Sicherung der Infrastruktur

Aussagen gem. § 9 a BBauG sind hier nicht erforderlich, da die Ansiedlung eines Möbelmarktes keine Auswirkungen auf die infrastrukturellen Einrichtungen der Stadt Lohne hat. Die Kläranlage Rießel muß deshalb beispielsweise nicht zusätzlich vergrößert werden.

Sonstige erforderliche Einrichtungen, die der zentralörtlichen Bedeutung eines Mittelzentrums entsprechen, sind, soweit z. Zt. erkennbar, bereits vorhanden.

8. Sozialplan

Aufgrund des fehlenden Erfordernisses sind keinerlei Ausführungen zu machen und Regelungshinweise im Sinne des § 13 a BBauG zu geben.

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. 80/I 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 Erschließungsmaßnahme

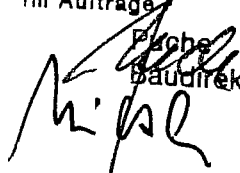
Die Finanzierung des Kostenaufwandes von ca. 260.000,-- DM für die Erschließung des obigen Baugebietes ist wie folgt vorgesehen:

1. öffentliche Förderung - GA-Mittel - ca.	130.000,-- DM
2. Erschließungs- und Abwasserbeiträge ca.	50.000,-- DM
3. Eigenmittel der Stadt Lohne ca.	<u>80.000,-- DM</u>
	260.000,-- DM
	=====

Die von der Stadt Lohne zu tragenden Kosten sind in den Haushaltsplänen der Jahre 1989 und 1990 vorgesehen.

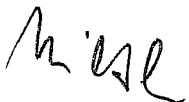
Aufgestellt: Lohne, den 18.09.1986

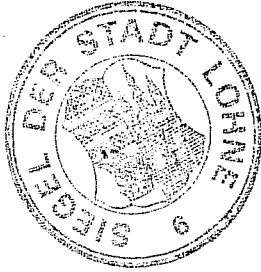

(Götcke-Krogmann)
Bürgermeister

Hat vorgelegen
Vechta, den 18. AUG. 87
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage

Stadtdirektor
(Niesel)
Stadtdirektor

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 80/I hat in der Zeit vom 28.10.1986 bis 28.11.1986 öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 14. Mai 1987


(Niesel)
Stadtdirektor



11. Abwägungsergebnis

1. Landkreis Vechta:

Es werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Es wird jedoch angeregt,

- a) die festgesetzten Sichtschutzpflanzungen am Rande des Plangebietes von 5,0 m auf 10,0 m zu verbreitern und den Baugrenzabstand entlang dieser Grünzonen von 3 m/5 m auf 8 m zu erhöhen, wenn von einer Bepflanzung mit Bäumen ausgegangen wird,
- b) entlang der L 45 sollte die Grünzone als öffentliche Grünfläche, im übrigen jedoch als private Grünzone festgesetzt werden,
- c) den Fuß- und Radweg in die öffentliche Grünfläche entlang der L 45 einzubinden,
- d) den vorh. Gehölzbestand entlang der Bahnlinie einzumessen und zu erhalten,
- e) wegen fehlender Eindeutigkeit die textl. Festsetzung unter Ziffer 2 b) dahingehend zu ergänzen, daß Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude entlang der L 45 grundsätzlich nur in einer Breite von ca. 15 - 20 errichtet werden dürfen,
- f) die östlich gelegene GEE-Fläche dem SO-Gebiet zuzuschlagen, da der städtebauliche Sinn dieses GEE nicht erkennbar ist,
- g) die raumordnerische Beurteilung für den Neubau der Möbelhalle bei der Bez.-Reg. Weser-Ems einzuholen, da eine abschließende Beurteilung des Bauvorhabens erst nach Vorliegen dieser Stellungnahme (Nachweis der raumordnerischen Unbedenklichkeit) erfolgen kann,
- h) für die ausreichende Löschwasserversorgung weiterer Betriebe im Plangebiet Nr. 80/I (außer der geplanten Möbelhalle) einen zusätzlichen Unterflurhydranten vorzusehen,
- i) die Daten der Präambel sind zu aktualisieren (Nds. Bauordnung 1986).

Abschließend wird auf mögliche Staub- und Geruchsbelästigungen in dem Bereich der vorhandenen Geflügelställe hingewiesen.

zu a) + b)

Das Plangebiet wird nicht von freier Landschaft umgeben (s. Zielplanung Flächennutzungsplan), so daß die angeregte breitere Grünzone nicht erforderlich erscheint. Vorrangig sind hier Sichtschutz- bzw. Gestaltungsüberlegungen, so daß die festgesetzte Begrünung mit den 3 m/5 m Baugrenzabständen bestehen bleiben kann. Das vorhandene bzw. vorgesehene Grün befindet sich auf privaten Grundstücksflächen. Es sollte weiter als private Grünzone festgesetzt bleiben. Eine öffentliche Grünzone entlang der L 45 wird nicht für notwendig gehalten.

zu c)

Für den vorhandenen Radweg an der Nordseite der L 45 gibt es z. Zt. keine Umplanungsüberlegungen. Die Anregung des Landkreis Vechta könnte zu einem späteren Zeitpunkt mit erörtert werden, wenn entsprechende Ausbauplanungen anstehen. Im B-Plan Nr. 80/I sollte die festgesetzte Straßenfläche der L 45 bestehen bleiben.

zu d)

Bei dem bahnbegleitenden Buschwerk, das mit einigen kleinen Bäumen durchsetzt ist, handelt es sich nicht um einen erhaltenswerten Gehölzbestand, der den Aufwand einer Einmessung und Einzelfestlegung im B-Plan rechtfertigt. Aus diesem Grund sollte es bei der bereits vorgegebenen Pflanzonenfestlegung bleiben.

zu e)

Der Anregung sollte gefolgt werden, wobei die entsprechende Nutzungszone auf 25 - 30 m ausgedehnt werden sollte. Die Ergänzung der textlichen Festlegung ist redaktioneller Art und dient lediglich der Verdeutlichung der bereits vorh. Festsetzung. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung wird nicht erforderlich.

zu f)

Die Abgrenzung des Sondergebietes (SO) ist wegen des Flächenbedarfes des geplanten Bauvorhabens erfolgt. Die verbleibende östliche Restfläche kann im Rahmen eines GEG künftig genutzt werden. Eine Abänderung dieser Nutzungsart ist nicht erforderlich.

zu g)

Nach Ansicht der Bez.-Reg. Weser-Ems bestehen gegen das Vorhaben (Möbelhalle mit Heimtex) aus raumordnerischer Sicht dann keine Bedenken, wenn vom Betreiber selbst eine ausführliche Konzeption seines Objektes (Qualität - gehobener Bedarf; Kundenkreis - Einzugsbereich; Verkaufsform; Personalanzahl; Raumausstattung u. a.) schriftlich dargelegt wird, die dann den Charakter einer Selbstbindung erhält. Der Betreiber ist bereits schriftlich um die entsprechenden Angaben bis zur Bauausschußsitzung am 26.03.1987 gebeten worden.

zu h)

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit der Feuerwehr für das Plangebiet Nr. 80/I vorgesehen.

zu i)

In der Präambel auf der Planzeichnung werden die Daten der novellierten Nds. Bauordnung 1986 korrigiert.

Der Hinweis auf Staub- und Geruchsbelästigungen wird ergänzend in die Begründung eingefügt.

2. Wasserwirtschaftsamt Cloppenburg

Bedenken werden nicht erhoben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß bei der Entwicklung weiterer Baugebiete die schadlose Ableitung des Regenwassers über die Unlandsbäke ohne entsprechende zusätzliche Maßnahmen nicht möglich ist, da die Leistungsfähigkeit dieses Vorfluters begrenzt ist. Eine Überlastung der Unlandsbäke ist zu verhindern.

Hinsichtlich der Erschließung des Baugebietes Nr. 80/I ist festzustellen, daß dieser Einzugsbereich nach Süden entwässert wird und an die vorh. Entsorgungsleitungen (Schmutz- und Regenwasserkanal) in der L 45 angeschlossen wird. Die Unlandsbäke ist nicht betroffen.

3. Landbauaußenstelle Bramsche

Da auf die Immissionsschutzproblematik im Plangebiet (Geruchsimmissionen durch die vorh. Stallanlage) in der Begründung eingegangen und Lösungsansätze aufgezeigt werden, sind Bedenken nicht vorgebracht worden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Begründung des Bebauungsplanes zu diesem Problembereich in einem Streitverfahren möglicherweise anders ausgelegt werden könnte. Eine entsprechende rechtliche Überprüfung wird empfohlen.

- Grundsätzlich ist in einer Begründung die Planungsentscheidung insbesondere bei eingeschränkter Nutzung bzw. Einschränkung von vorhandener Nutzung darzulegen. Die getroffene Festsetzung als im öffentlichen Interesse liegende Zielplanung der Stadt Lohne muß gerecht gegen mögliche entgegenstehende private Interessen abgewogen werden und dieses auch in der Begründung zum Ausdruck kommen. Ob die Abwägung letztlich einer rechtlichen Überprüfung standhalten kann, ist endgültig erst nach einem entschiedenen Streitverfahren beantwortbar.

Insofern wird die Überprüfungsempfehlung dankend zur Kenntnis genommen.

Die Begründung sollte jedoch redaktionell dahingehend ergänzt werden, daß es noch solange für die umliegenden Nutzungsflächen zu Geruchsimmissionen im Umkreis der Stallanlage kommen kann, solange eine endgültige Lösung im Sinne der Zielplanung der Stadt Lohne nicht verwirklicht ist. Es ist dennoch möglich, bei bereits zwischenzeitlich hergestelltem gegenseitigen Einvernehmen und technischen Vorkehrungen bei der Erstellung neuer gewerblicher Betriebsanlagen Geruchsimmissionsbeschwerden zu vermeiden. Nach Ansicht der Landbauaußenstelle Bramsche und des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes könnten unzumutbare Geruchsimmissionen für den im SO geplanten "Möbel- und Heimtextmarkt" dadurch ver-

mieden werden, daß der Gebäudekomplex so konstruiert wird, daß an der West-, Nord- und Südostseite keine ungefilterte Zuluft ermöglicht wird, d. h. daß dort keine Ansaugstutzen für Belüftungen vorgesehen werden.

4. Landwirt Josef Schraad, Meyerfelder Weg, Lohne

Es werden erneut Bedenken von Herrn Schraad gegen die Festsetzung seiner im Plangebiet Nr. 80/I liegenden Grundstücksfläche (Flst. 269) als Gewerbefläche vorgetragen, da er sie unbedingt für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung seines am Meyerfelder Weg gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes benötigt und deren Zuwegung über einen privaten Bahnübergang der Bahnlinie erfolgt. Außerdem werden beitragsmäßige Belastungen durch den Bau der Planstraße A befürchtet, die er aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in der Landwirtschaft nicht tragen kann. Herr Schraad bittet um Herausnahme des Grundstücks aus dem Bebauungsplan.

Der Rat der Stadt Lohne hat durch die beschlossenen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes '80 und durch den Beschluß, daraus das umfangreiche Plangebiet Nr. 80 zwischen der Bahnlinie und der Brandstraße mit Hilfe von Teilbebauungspläne nach den neuesten städtebaulichen Erkenntnissen sinnvoll zu entwickeln, die Voraussetzungen für die Festsetzungen des Teilbereiches Nr. 80/I geschaffen. Für die Neuordnung der anzustrebenden baulichen Entwicklung ist die gesamte Überplanung der betroffenen Flächen eine wesentliche Grundlage. Die vorh. Überplanung des vorgenannten Grundstücks von Herrn Schraad sollte deshalb bestehen bleiben und die vorgetragene Bitte auf Herausnahme des Grundstücks abgelehnt werden.

Dabei wird aber darauf hingewiesen, daß die bestehende landwirtschaftliche Nutzung bis zu einer Bebauung grundsätzlich weiterhin möglich ist.

Wenn die Planstraße A gebaut wird, entstehen sicherlich Erschließungsbeiträge wie woanders auch. Der Zeitpunkt des Straßenbaues wird jedoch bedarfsgerecht festgesetzt und vorher gesondert vom Rat beschlossen. Beitragsrechtliche Überlegungen selbst sind jedoch kein Regelungsbestandteil des Bebauungsplanes.

Eine Erhaltung oder Aufhebung des vorh. privaten Bahnüberganges wird auch nicht im Bebauungsplan geregelt (s. Begründung S. 5/6).

5. Hermann Fahling, Dinklager Straße 47, Lohne

Der bereits nach Osten verschobene Wendepunkt der Planstraße A durchschneidet weiterhin das Grundstück (Flurstück 297/2), so daß ein kleines Restdreieck verbleibt, das allein nicht mehr genutzt werden kann. Das gleiche trifft für eine kleine Restfläche westlich der Planstraße A zu, die dort vom Grundstück Pohlmann begrenzt wird.

Der geplante Verlauf der Planstraße wird von Herrn Fahling nicht akzeptiert, da die Flächenabgabe allein zu Lasten seines Grundstücks geht.

Herr Fahling schlägt vor, die Planstraße bereits weiter südlich in Richtung Osten zu verschwenken, um dadurch sowohl sein Restgrundstück (o. g. Dreieck) als auch das kleine ehem. Wegegrundstück (Flurstück 299) oberhalb dem Flurstück 301/2 mit für den Wendeplatz zu nutzen. Die Zerteilung seines Grundstücks würde sich dann nur noch auf die abzutretende Straßenfläche auswirken, das restliche Grundstück bliebe jedoch im Zusammenhang erhalten.

Eine weitere Verschiebung der Planstraße nach Osten ist wegen des mit dem geplanten Bauvorhaben zusammenhängenden Flächenbedarfes nicht möglich. Desweiteren muß für künftige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten das Flurstück 296 über die Planstraße A erschlossen werden, was bei der vorgeschlagenen weiteren Verschiebung nicht mehr ginge. Außerdem würde eine schmale, nicht mehr verwertbare Restfläche zwischen der Planstraße und der Stallanlage entstehen.

Da die Planstraße A für die Erschließung des Bauvorhabens der Fa. Schewe nicht erforderlich ist, wird sie erst zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke bei entsprechendem Bedarf gebaut werden müssen. Bis dahin kann die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung weiter erfolgen.

Aus den vorgenannten Gründen kann den Bedenken von Herrn Fahling nicht stattgegeben werden.

6. Albert Südbeck, Brandstraße 14, Lohne

Es wird von Herrn Südbeck Einspruch dagegen erhoben, daß sein Grundstück (Flurstück 295) als Immissionsschutz für die Stallanlage Pohlmann dienen soll. Außerdem ist durch die angegebene Planung eine Erweiterung der Stallanlagen nicht auszuschließen.

Darüberhinaus sind die Bedenken, die er im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits geäußert hatte, nicht ausgeräumt worden, d. h. durch die Grünzonenabtrennung und die Reduzierung des überbaubaren Bereiches auf seinem keilförmigen Grundstück entfällt eine von ihm als möglich ange-sehene Bauplatzaufteilung.

Grundsätzlich ist festzuhalten, daß im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes Nr. 80/I das keilförmige Flurstück 295 nicht in Einzelbaugrundstücke für eine Wohnbebauung wegen der bereits im gültigen Flächennutzungsplan '80 dargestellten gewerblichen Baufläche und dem im Bebauungsplan Nr. 80/I festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nutzbar ist. Es ist deshalb im Sinne der Zielplanung nur möglich, das genannte Grundstück mit in die angestrebte gewerbliche Gesamtnutzung einzubeziehen.

Im Rahmen der Gliederung unterschiedlicher Nutzungsarten (z. B. Wohnen/Gewerbe) in Plangebietes ist es geboten, eine Wohnbebauung nicht zu dicht an ein Gewerbegebiet heranzuführen und in den "Pufferzonen", d. h. den Grenzbereichen, entsprechende Grünbereiche als Immissionsschutz- und Sicht-

schutzzonen anzulegen. Dabei geht es in erster Linie nicht um bestimmte abzuschirmende Betriebsarten sondern um die grundsätzliche Festlegung eines Grüngürtels. Da erst in einem gewissen Abstand (hier 5,0 m) davon eine Bebauung möglich sein kann, wird das keilförmige Grundstück von Herrn Sübeck, nicht zuletzt auch wegen seines Zuschnitts, nur in einem geringen Maße bebaubar sein.

Inwieweit eine Erweiterung der Stallanlage zulässig sein wird, hängt von einem bei Bedarf durchzuführenden Genehmigungsverfahren ab, wobei die mögliche "Erweiterungsfläche" noch in fremdem Eigentum ist und außerdem die gebietsbezogene Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) zu beachten ist.

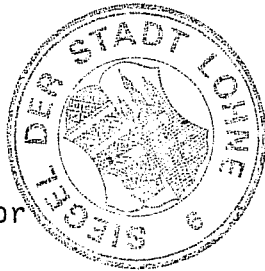
Aus den vorgenannten Gründen kann den Bedenken von Herrn Sübeck nicht stattgegeben werden.

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

2842 Lohne, den 14. Mai 1987

M. Niesel

(Niesel)
Stadtdirektor



Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 80/I für das Gebiet nördlich der L 45 (Dinklager Straße) und südlich der Bahnlinie Lohne - Dinklage der Stadt Lohne aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Vechta vom 14.10.1986 und der Landbauaußenstelle Bramsche vom 11.12.1986:

Im Abschnitt "2. Festsetzungen" wird auf Seite - 3 - der letzte Absatz durch folgenden Wortlaut ersetzt:

Solange hier eine endgültige Lösung im Sinne der Zielplanung der Stadt Lohne (GEF-Festsetzung) nicht verwirklicht ist, kann es zu Geruchs- immissionen im Umkreis der vorhandenen Stallanlage kommen. Es ist jedoch denkbar, bei bereits zwischenzeitlich hergestelltem, gegenseitigen Einvernehmen und entsprechenden technischen Vorkehrungen bei der Erstellung neuer gewerblicher Betriebsanlagen Geruchs- immissions- beschwerden zu vermeiden bzw. eine gewisse Duldung im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu erreichen.

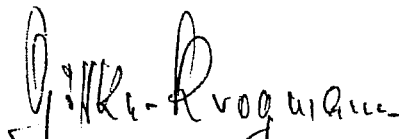
Im Abschnitt "2. Festsetzungen" wird auf Seite - 4 - der 2. Absatz wie folgt neu formuliert:

Aus den vorgenannten Gründen ist dementsprechend auch unter Ziffer 2 b) textlich festgesetzt worden, daß Geschäfts-, Büro- und Verwaltungs- gebäude von Betrieben entlang der Dinklager Straße (L 45) gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO grundsätzlich nur auf den jeweiligen vorderen Grund- stücksbereichen bis zu 25 m Tiefe ab straßenseitiger Baugrenze zu- lässig sind.

Diese besondere Festlegung ist städtebaulich dadurch begründet, daß von den vorgenannten Gebäudearten erfahrungsgemäß keine Störungen des baulichen Erscheinungsbildes entlang der stark frequentierten Dinklager Straße (L 45) ausgehen.

Überschreitende oder unterschreitende Grenzfälle im rückwärtigen 25 m Bereich werden nach Aussage des Landkreises Vechta (Plangenehmigungs- behörde) im Einzelfall nicht zu Problemen im Baugenehmigungsverfahren führen, da mit der genannten Festsetzung die grundsätzliche Sicher- stellung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ausschließlich entlang der L 45 (möglichst homogene Gebäudewirkung) gemeint ist. Der anschließende rückwärtige Gebäudebereich ist danach von untergeordne- ter Bedeutung, wobei er sich natürlich auch in die umgebende bauliche Gestaltung einfügen muß.

2842 Lohne, den 16. April 1987

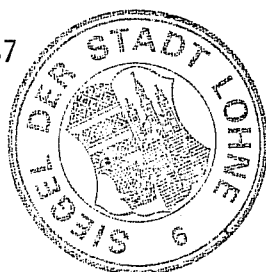

(Götcke-Krogmann)
Bürgermeister


(Niesel)
Stadtdirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Lohne in der Sitzung am 23.04.1987 beschlossen.

2842 Lohne, den 14. Mai 1987


(Niesel)
Stadtdirektor



Hat vorgelesen
Vechta, den 18. AUG. 87
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage