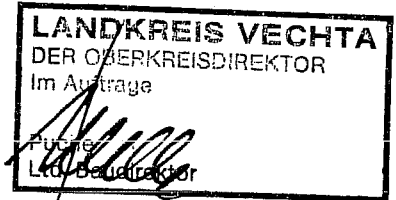


Stadt Lohne (Oldb)
Stadtdirektor

hat vorgelegen,
Vechta, den 14. 07. 94



B e g r ü n d u n g
=====

**zum Bebauungsplan Nr. 88 - 1. Änderung -
"Gewerbegebiet Brägel"**

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet der 1. Teil des 1. Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB, Bauleitplanung).

Für den Bebauungsplan Nr. 88 - 1. Änderung - ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 maßgebend.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung vom 22.06.1993 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 beschlossen. Die Änderung besteht darin, daß die bisher im nordwestlichen Quartier vorgesehene Stichstraße planungsrechtlich aufgehoben wird und dafür eine Stichstraße im südwestlichen Quartier vorgesehen wird. Der Verwaltungsausschuß hat gleichzeitig dem Konzept des Bebauungsplanes Nr. 88 - 1. Änderung - zugestimmt.

Da sich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, wurde von der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.06.1993 gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) von der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes unterrichtet. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse sind in die Fassung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB eingeflossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist die Liegenschaftskarte Nr. 5038 A + B im Maßstab 1 : 1000, angefertigt nach den Liegenschaftskarten des Katasteramtes Vechta.

2. Planungsgrundlage

2.1 Stand der Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist die Fläche östlich der Landesstraße L 846 und südlich der Kreisstraße K 264 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im derzeit verbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 - 1. Änderung - als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Insofern bleibt die bisherige verbindliche Ausweisung unverändert.

2.2 Anlaß und Ziel der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um die Ansiedlung eines flächenintensiven Betriebes im nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Durch die am konkreten Bedarf orientierte Planung war es erforderlich, die bisherige Planungsabsicht, im nordwestlichen Quartier Betriebe mit relativ geringem Grundstücksbedarf anzusiedeln, aufzugeben und dafür diese Betriebe im südwestlichen Bereich anzusiedeln. Die städtebaulich interessante Fläche im nordwestlichen Quartier eignet sich in hervorragender Weise für die Ansiedlung eines Betriebes mit hoher Kundenfrequenz.

3. Planungsraum

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 - 1. Änderung - wird von der K 264, der L 846 sowie südlich von einem Waldgrundstück eingegrenzt. Die Planstraße zur Erschließung des Gewerbegebietes Nr. 88 sowie im südlichen Bereich die gedachte Verlängerung der Planstraße in Richtung Süden bilden die östliche Grenze des Planbereiches.

3.2 Nutzung und Bebauung

Die Flächen des Bebauungsplanänderungsbereiches werden z. Z. noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Nutzung als gewerbliche Bauflächen vorgesehen.

3.3 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf die umfassenden Darstellungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 88 verwiesen.

Für die nunmehr vorgesehene Planstraße wird eine Fläche von etwa 650 m² mehr benötigt als für die bisher vorgesehene Planstraße. Schon aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes konnten 80 % der Fläche versiegelt werden (= 500 m²). Lediglich für die verbleibende zusätzliche Fläche von 150 m² wären zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Auch ergibt sich durch die neue Planstraße keine Zerschneidung von vorhandenen oder geplanten Vernetzungsstrukturen, da die neue Lage der Planstraße innerhalb einer für die Bebauung vorgesehenen Fläche liegt. Aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung ergibt sich keine kompensationsbedürftige Veränderung innerhalb von Natur und Landschaft durch die Verlegung der Planstraße.

3.4 Vorhandene Erschließung

Erschließungsanlagen sind z. Z. noch nicht vorhanden. Sie befinden sich derzeit im Bau.

3.5 Immissionssituation

Hierzu wird ebenfalls auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 88 verwiesen.

4. Inhalt der Planung

4.1 Nutzung und Erschließung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Nutzungsausweisungen nicht geändert. Die bisherige Trasse der Planstraße wird wie die bereits angrenzenden Bauflächen als GI-Gebiet ausgewiesen.

In westlicher Verlängerung der neuen Planstraße ist ein Leitungsrecht vorgesehen für Versorgungsleitungen, um so die Erschließung des Gebietes möglichst wirtschaftlich zu gestalten.

5. Planverwirklichung

5.1 Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 befinden sich im Eigentum der Stadt Lohne, so daß öffentlich-rechtliche bodenordnenden Maßnahmen nicht erforderlich sind.

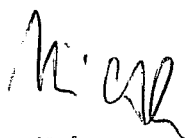
5.2 Kosten der Durchführung

Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 und seiner 1. Änderung sind bereits haushaltsmäßig eingeplant. Die Maßnahmen sind bereits begonnen worden bis auf die zu verlegende Stichstraße.

6. Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung hat keinen Satzungscharakter. Festsetzungen in Zeichnung, Schrift und Text enthält nur die Planzeichnung.

Lohne, den 23.06.1994



(Niesel)
Stadtdirektor

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der Stadt Lohne, Bauamt.

Lohne, den 23.06.1994



(Kuge)
Baurat