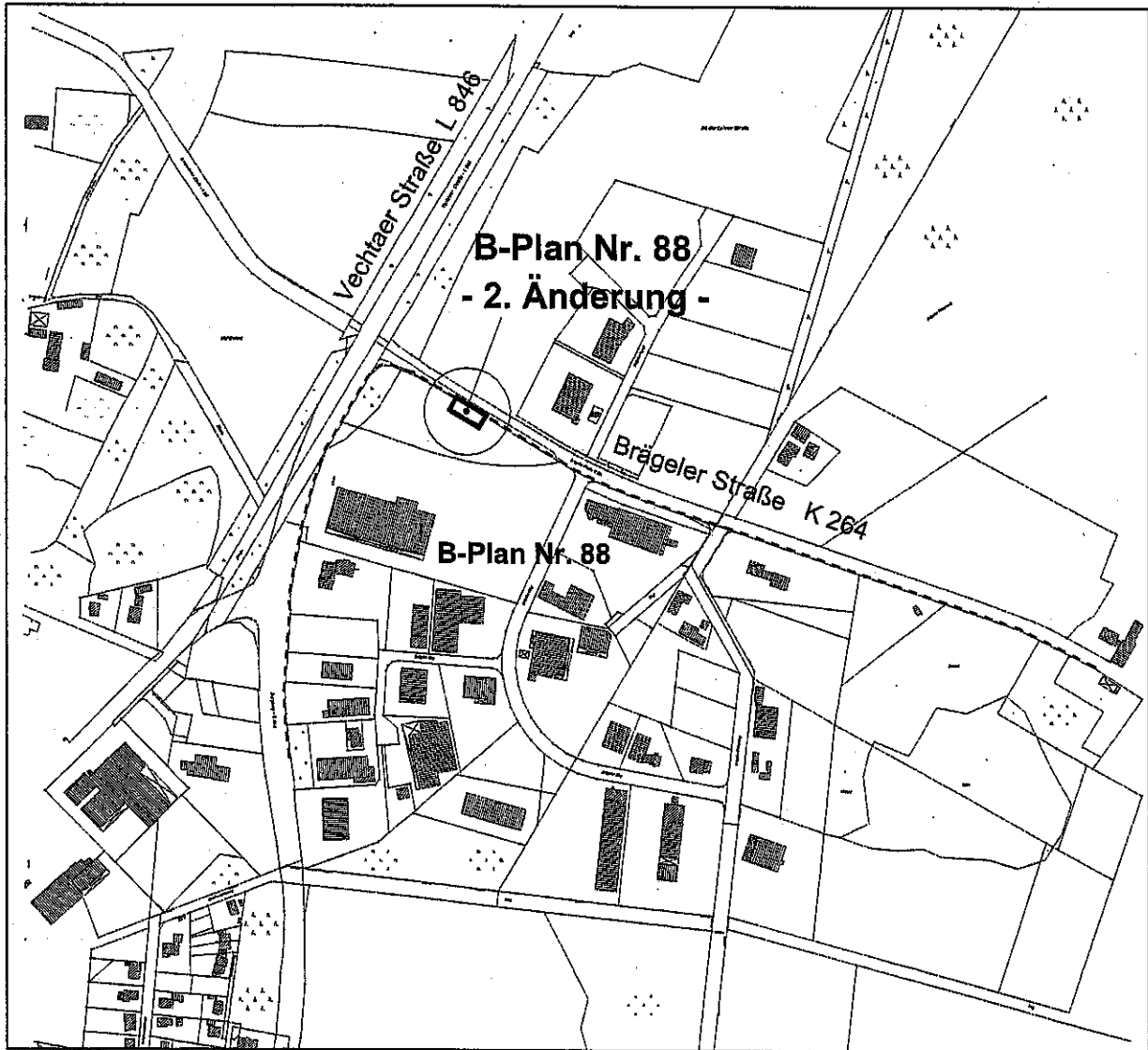




**Bebauungsplan Nr. 88 - 2. Änderung -  
"Gewerbegebiet Brägel"**

**Begründung**





## Inhalt

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 0.  | Rechtsgrundlagen                           | 1 |
| 1.  | Anlass und Ziele der Planung               | 1 |
| 2.  | Rahmenbedingungen                          | 2 |
| 2.1 | Planaufstellung, Bebauungsplan-Verfahren   | 2 |
| 2.2 | Rechtsverhältnisse                         | 2 |
| 3.  | Ergebnisse der Bestandsaufnahme            | 3 |
| 4.  | Grundlagen für die Abwägung                | 3 |
| 4.1 | Erschließung                               | 3 |
| 4.2 | Belange des Natur- und Landschaftsschutzes | 4 |
| 5.  | Inhalte des Bebauungsplanes                | 5 |
| 6.  | Städtebauliche Übersichtsdaten             | 5 |

## **0. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung.

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist die Schaffung einer neuen Zufahrt von der Kreisstraße K 264 auf das südlich angrenzende gewerblich genutzte Grundstück. Mit dem Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Brägel“ 2. Änderung wird ein 280 qm großer Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88 „Gewerbegebiet Brägel“, 1. Änderung geändert. Der zu ändernde Teilbereich befindet sich im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung, unmittelbar an der Kreisstraße K 264 (Brägeler Straße). Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine Erschließung des an der Kreisstraße gelegenen Gewerbegrundstückes auch über die Brägeler Straße (K 264) planungsrechtlich zuzulassen. Bislang war im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung entlang der Brägeler Straße ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Zufahrten auf die privaten Grundstücke waren nur über die interne Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet (Brägeler Ring) zulässig.



Im Zuge der Planrealisierung hat sich gezeigt, dass eine zweckmäßige, effiziente Nutzung des Gewerbegrundstückes eine Trennung in Kunden- und Mitarbeiterverkehr einerseits und industriell / gewerblichen Verkehr andererseits erfordert. Entsprechend werden derzeit ca. 60 PKW-Einstellplätze für den Kunden- und Mitarbeiterverkehr im Nordwesten des Grundstückes und Hofflächen für den LKW-Verkehr im Südosten des Grundstückes hergestellt. Eine konfliktfreie Führung der beiden unterschiedlichen Verkehre erfordert auch eine Trennung der Zu- und Abfahrten auf das Grundstück. Es ist daher beabsichtigt, eine Zu- und Abfahrt für den Kunden- und Mitarbeiterverkehr von Norden an der K 264 herzustellen und die Erschließung des produktiven Bereiches von Osten über die bestehende Zufahrt am Brägeler Ring sicherzustellen. Eine Trennung des produktiven Bereiches und des repräsentativen Kundenbereiches sowie der jeweiligen Verkehrsbeziehungen soll über Zäune erfolgen.

Um diese Verkehrskonzeption planungsrechtlich vorzubereiten, wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 anstelle des Grünstreifens eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt, die eine Zu- und Abfahrt an der K 264 planungsrechtlich ermöglicht.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise der 1. Änderung werden nur insoweit in die Planunterlagen übernommen als dass die für die 2. Änderung von Relevanz sind.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Planaufstellung, Bebauungsplan-Verfahren**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 88, 2. Änderung wird im Norden durch die Kreisstraße K 264 begrenzt. Die nach Süden anschließenden Flächen werden derzeit bereits industriell / gewerblich genutzt. Diese Flächen sind durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung als Industriegebiet überplant. Der genaue Geltungsbereich der 2. Änderung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### **2.2 Rechtsverhältnisse**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohnen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich, westlich und östlich angrenzend sind ebenfalls gewerbliche Bauflächen dargestellt.

In der Vergangenheit wurde bereits eine 1. Änderung für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88 durchgeführt. Gegenstand der 1. Änderung war die Überplanung der Planstraße B als industrielle Baufläche. Der Geltungsbereich der 1. Änderung bezog sich auch auf den Geltungsbereich dieser 2. Änderung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 88 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 wurden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Auch die 2. Änderung kann aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Der Bebauungsplan Nr. 88, 2. Änderung überdeckt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung. Mit Rechtsgültigkeit dieses Bebauungsplanes Nr. 88, 2. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung im Überschneidungsbereich außer Kraft.

### **3. Ergebnisse der Bestandsaufnahme**

Die im Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit Ausnahme des geplanten Zufahrtsbereiches bereits angelegt. Baulichkeiten sind im Änderungsbereich keine vorhanden. Die südlich anschließenden Flächen werden derzeit bereits gewerblich / industriell genutzt. In diesem Bereich befinden sich zwei gewerbliche Hallen. Weiter in südlicher und östlicher Richtung ist das Gewerbegebiet Brägel realisiert. Nördlich der K 264 wird derzeit das Gewerbegebiet „Brägel Nord“ verwirklicht.

Im Norden grenzt unmittelbar die Kreisstraße K 264 (Brägeler Straße) an den Geltungsbereich dieser 2. Änderung an. Über die K 264 wird das Plangebiet an die Landesstraße 846 und somit an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

### **4. Grundlagen für die Abwägung**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB einstellen zu können, wurde ein Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

#### **4.1 Erschließung**

Die Grundzüge des ursprünglichen Erschließungskonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 88 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 bleiben von dieser 2. Änderung unberührt. Es wird lediglich eine zusätzliche Zu- und Abfahrt von der K 264 auf das südlich angrenzende Gewerbegrundstück planungsrechtlich zugelassen. Die Hauptzu- und abfahrt auf die industriell / gewerblich genutzten Flächen von dem Brägeler Ring aus bleibt bestehen.

Im Zuge der Planrealisierung des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung hat gezeigt, dass eine zweckmäßige Nutzung des Gewerbegrundstückes eine Trennung in Kunden- und Mitarbeiterverkehr einerseits und den industriell / gewerblichen Verkehr andererseits erfordert. Der Kunden- und Mitarbeiterverkehr soll über die zusätzliche Zufahrt von der K 264 abgewickelt werden, während der LKW-Verkehr weiterhin über die bestehende Zu- und Abfahrt am Brägeler Ring erfolgen soll. Über die neue Zufahrt an der K 264 soll kein LKW-Verkehr abgewickelt werden. Die Verkehrstrennung soll durch einen 2 m hohen Zaun abgesichert werden. Vorgesehen ist lediglich die Einlassung eines Nottores in die Zaunanlage. Das Nottor soll als



Feuerwehrezufahrt dienen. Im Nordwesten des Grundstückes sollen ca. 60 Einstellplätze je zur Hälfte für den Mitarbeiter- und Kundenverkehr hergestellt werden.

Nach Angaben des Gewerbebetriebes wird derzeit mit etwa 20 Kunden je Spitzenstunde gerechnet. Der Kundenverkehr soll vollständig über die nördliche Zu- und Abfahrt an der K 264 erfolgen. Außerdem arbeiten derzeit ca. 70 Mitarbeiter auf dem Betriebsgelände. Die Hälfte der Mitarbeiterstellplätze soll im nördlichen Bereich vorgesehen werden und damit über die K 264 abgewickelt werden. Das entspricht ca. 70 Fahrzeugbewegungen je Tag durch die Mitarbeiter. Insgesamt ist daher aufgrund des Kunden- und Mitarbeiterverkehrs mit einer relativ geringen Frequentierung der zusätzlichen Zu- und Abfahrt zu rechnen.

Die Entfernung zur Einmündung der K 264 in die L 846 beträgt 100 m. Die Entfernung zum Einmündungsbereich ist ausreichend, um eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und eine Behinderung der Sichtbeziehungen sowohl auf der L 846 als auch der K 264 auszuschließen.

## 4.2 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan und somit in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 ergeben sich Änderungen in der Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Der Eingriff auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung wird daher dem Eingriff auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 88, 2. Änderung gegenübergestellt.<sup>1</sup>

| Festsetzung  | B-Plan Nr. 88, 1. Änd. |      |            | B-Plan Nr. 88, 2. Änd.     |      |            |
|--------------|------------------------|------|------------|----------------------------|------|------------|
|              | Größe                  | Wert | Punkte     | Größe                      | Wert | Punkte     |
|              |                        |      |            | GI 160 qm, davon           |      |            |
|              |                        |      |            | versiegelbar (80 %) 128 qm | 0    | 0          |
|              |                        |      |            | zu gestalten (20 %) 32 qm  | 1    | 32         |
| Grünfläche   | 280                    | 2    | 560        | Grünfläche 120 qm          | 2    | 240        |
| <b>Summe</b> |                        |      | <b>560</b> |                            |      | <b>273</b> |

Es ergibt sich auf Grund der Änderung der Festsetzungen ein Defizit von 287 Wertpunkten. Die Stadt Lohne bewertet das Defizit als so geringfügig, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht als verbleibende erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes anzusehen ist und somit auf eine externe Kompensation verzichtet werden kann.

<sup>1</sup> Der Bewertung liegt die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages zu Grunde.



## 5. Inhalte des Bebauungsplanes

Im Zuge dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 wird eine 160 qm große nicht überbaubare Grundstücksfläche, sowie eine 120 qm große öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung war statt der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Soweit für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 relevant, werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung unverändert übernommen. Es handelt sich dabei um Pflanzgebote auf den privaten und öffentlichen Grünflächen. Die Festsetzungen wurden auf Basis des Grünordnungsplanes getroffen und dienen sowohl der Randeingrünung als auch der Begrünung der gewerblichen Grundstücke. Ergänzend wird die textliche Festsetzung Nr. 11 neu eingefügt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 werden auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und Carports nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen und Zufahrten ausgeschlossen. Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Zufahrten würden die Zufahrt behindern und das Planungsziel gefährden. Sie sind daher unzulässig.

Die angrenzenden Bebauungspläne werden der Deutlichkeit halber im Planteil dargestellt. Sie sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

## 6. Städtebauliche Übersichtsdaten

|   |        |
|---|--------|
| Größe des Plangebietes                            | 280 qm |
| davon:  |        |
| Öffentliche Grünfläche                            | 120 qm |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche (Teil des GI) | 160 qm |

### Hinweis:

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

Sie wurde vom Rat der Stadt Lohne am 25. April 2002 beschlossen.

Lohne, den 25. April 2002

gez. Gritzka

Gritzka

Allgemeiner Vertreter

des Bürgermeisters