



Abschrift

Stadt Löhne

Bebauungsplan Nr. 96

1. Änderung

Begründung

April 2005



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73



INHALT

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Anlass und Ziele der Planung	2
3	Rahmenbedingungen	3
3.1	Planaufstellung, Bebauungsplan-Verfahren	3
3.2	Rechtsverhältnisse	3
4	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	3
5	Grundlagen für die Abwägung	3
5.1	Erschließung	3
5.2	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	4
6	Inhalte des Bebauungsplanes	4
7	Daten zum Verfahrensablauf	4

1 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.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB; nach § 13 Abs. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

2 Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 96, nunmehr benannt als Rudolf-Diesel-Straße, um ca. 3 m in Richtung Norden. Hierdurch soll eine bessere Grundstücksnutzung südlich der Rudolf-Diesel-Straße für die hier ansässige Raststättenanlage „Motorpark Löhne“ erreicht werden.

Im Zuge der Verschiebung der Verkehrsfläche ergeben sich geringfügige Verschiebungen der Baugrenzen der nördlich und südlich der Straße gelegenen Baugebiete. Eine weitere Änderung der Satzung ist nicht mit dieser Änderung verbunden, alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 bleiben unverändert bestehen.



3 Rahmenbedingungen

3.1 Planaufstellung, Bebauungsplan-Verfahren

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 umfasst die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Rudolf-Diesel-Straße sowie einen Streifen bis 15 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie nördlich und bis 11 m Abstand südlich der öffentlichen Verkehrsfläche.

3.2 Rechtsverhältnisse

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 96 setzt neben der öffentlichen Verkehrsfläche Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 7,0, einer abweichenden Bauweise – Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig - und einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 75/60 dB tags/nachts fest. Südlich der Straße gilt eine Höhenbegrenzung (Traufhöhe) von 12 m; nördlich der Straße ist ein Werbepylon mit einer Maximalhöhe von 63 m zulässig.

Mit Rechtsgültigkeit dieses Bebauungsplanes Nr. 96, 1. Änderung, treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 im Überschneidungsbereich außer Kraft.

4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Die im Bebauungsplan Nr. 96 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist in der Lage realisiert, die die 1. Änderung des Bebauungsplanes vorsieht. Die nördlich und südlich angrenzenden Baugebiete sind bebaut. Südlich reicht ein Gebäude sehr dicht an die realisierte öffentliche Verkehrsfläche und liegt in der nicht überbaubaren Grundstückfläche zwischen Baugebiet und öffentlicher Verkehrsfläche.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen Versorgungsleitungen des OOWV und der Deutschen Telekom AG. Die jeweiligen Schutzanforderungen sind zu beachten.

5 Grundlagen für die Abwägung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB einstellen zu können, werden im vereinfachten Änderungsverfahren die Beteiligungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

5.1 Erschließung

Die Grundzüge des ursprünglichen Erschließungskonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 96 bleiben von dieser 1. Änderung unberührt. Es wird durch eine Verschiebung um drei Meter lediglich die Lage geringfügig geändert.



5.2 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Durch die Änderung sind Belange von Natur und Landschaft nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Bei der Planung handelt es sich lediglich um eine Verschiebung von versiegelbaren Flächen ohne Veränderung des Versiegelungsumfangs. Eine Pflanzfläche wird um ca. 4 m² verkleinert.

6 Inhalte des Bebauungsplanes

Im Zuge dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 wird eine gegenüber dem Ursprungsplan um 3 m in Richtung Norden und im übrigen unveränderte öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die nördlich und südlich gelegenen Baugebiete werden entsprechend angepasst, ohne dass die Art und das Maß der baulichen Nutzung verändert werden.

Sowohl nördlich als auch südlich der öffentlichen Verkehrsfläche gilt als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet; durch textliche Festsetzung werden Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche, Vergnügungsstätten, betriebsbezogene Wohnnutzungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke für unzulässig erklärt. Hiervon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe und Spielhallen/Casinos in räumlicher Einheit mit dem Rasthof/Autohof; bei diesen Ausnahmen ist die Maximalgröße begrenzt auf 500 m² Geschossfläche bei Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelbranche und auf 500 m² Geschossfläche bei Spielhallen bzw. einen Casino.

Des Weiteren gelten eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 7,0, eine abweichenden Bauweise – Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig - und ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 75/60 dB tags/nachts. Südlich der Straße gilt eine Höhenbegrenzung (Traufhöhe) von 12 m; nördlich der Straße ist ein Werbepylon mit einer Maximalhöhe von 63 m zulässig.

7 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	14.09.2004
Beteiligung der betroffenen Bürger mit Schreiben vom	15.11.2004
mit Bitte um Stellungnahme bis	15.12.2004
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	28.04.2005

Lohne, den 28.04.2005

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

gez. Niesel

(Siegel)

Niesel



Diese Ausfertigung der Begründung stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den



STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag