# STADT LOHNE

Landkreis Vechta

# Bebauungsplan Nr. 104

## „Gewerbegebiet Nordlohne“

und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Gerken Busch“

## BEGRÜNDUNG

**Juli 2003**

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 Seite


1 VORBEMERKUNGEN ..... 1

2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG ..... 1

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN ..... 1

4 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME ..... 2
4.1 Siedlungs- und Verkehrsstruktur ..... 2
4.2 Natur und Landschaft ..... 3

5 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG ..... 3
5.1 Immissionsschutz ..... 4
5.2 Verkehrsentwicklung und verkehrliche Anbindung ..... 10

6 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES ..... 11
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ..... 11
6.2 Verkehrsflächen ..... 14
6.3 Immissionsschutz ..... 14
6.4 Grünflächen ..... 14
6.5 Ver- und Entsorgung, Altablagerungen ..... 15
6.6 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise ..... 15

7 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF ..... 16


**ANHANG:**

- Schall- und Geruchsgutachten

## 1 VORBEMERKUNGEN

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Lohne sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

## 2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Stadt Lohne beabsichtigt die planungsrechtliche Beordnung eines vorhandenen gewerblich und industriell genutzten Bereiches in Nordlohne. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gemengelage, in dem Einzelvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Das Plangebiet wird entsprechend der betrieblichen Erfordernisse sowie der zum Schutz der empfindlichen Umgebungsnutzungen und betriebsbezogenen Wohnnutzungen im Plangebiet erforderlichen Nutzungsbeschränkungen gestaffelt und von einem eingeschränkten Industriegebiet über Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet bis hin zum Mischgebiet gegliedert; flächenbezogene Emissionspegel für Schall und Gerüche stellen den Immissionsschutz sicher. Strukturiert wird das Plangebiet darüber hinaus durch vorhandene und ergänzte Grün- und Pflanzstrukturen; hierdurch wird der nördliche Teil des Plangebietes, der hinsichtlich seines Betriebs- und Anlagenbesatzes auf Recycling und Abwasserbeseitigung ausgerichtet ist, von dem südlichen Teilbereich, der zu einem Großteil, wie auch Flächen östlich der Straße „Zur Mark", mit kundenorientierten Handels- und Gastronomiebetrieben belegt ist, zum Teil getrennt.

Aktuell besteht auch die Erweiterungsabsicht eines im Plangebiet gelegenen Recyclingbetriebes. Derzeit werden mehrere Betriebsgrundstücke für Lagerzwecke von Wertstoffen genutzt, die der Betrieb nach eigenen Vorstellungen zu einem Betriebsgrundstück zusammenfassen möchte. Hier hat der Bebauungsplan die Aufgabe der Berücksichtigung der betrieblichen Planung in der planungsrechtlichen Beordnung des Gebietes und der Steuerung der Rahmenbedingungen für die Betriebsentwicklung in eine nachbarschaftsverträgliche Ausprägung, die nach den planerischen Vorstellungen der Stadt in der Konzentration der betrieblichen Aktivitäten auf einem Betriebsgelände und in der Vermeidung von betrieblichen Querverkehren über öffentliche Straßen münden.

## 3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 der Stadt Lohne liegt nordwestlich der Vechtaer Straße zwischen den Straßen „Klärstraße" und „Zur Mark".

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes und die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 104 können der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich umfaßt im Bereich der Anwesen „Zur Mark" Nrn. 7 und 9 auch eine Teilfläche der im Bebauungsplan Nr. 93 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Zur Mark". In diesem Bereich erfolgt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 104 eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1991 (RROP) des Landkreises Vechta ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet selber ist im nördlichen, bereits gewerblich genutzten Teil mit einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft überlagert; die Planung sieht jedoch keine räumliche Ausdehnung des Siedlungsbereiches, sondern nur die Festschreibung des gewerblichen Bestandes vor. Nach dem RROP sind vorhandene Standorte

für die gewerbliche Wirtschaft zu sichern, was durch die Planung der Stadt Lohne erfolgt, so daß von Seiten der Stadt eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gesehen wird.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne sieht für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche mit westlich, nördlich und südlich randlichen Grünflächen vor; für eines Teilstrecke entlang der Vechtaer Straße weist der Flächennutzungsplan darauf hin, daß zwischen dem gewerblichen Bereich und den südlich der Vechtaer Straße gelegenen/geplanten Wohnbauflächen Immissionsschutzanlage erforderlich werden.

Für den nördlichen Teil des Betriebsgrundstücks des am Nordrand des Plangebietes gelegenen Rohstoff-Recycling-Betriebes an der Straße „Zur Mark" Nr. 11 - 13 stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dar; die bauliche und gewerbliche Nutzung dieses Grundstücks ist jedoch auch für diesen Teil durch Genehmigungen nach BImSchG und Baugenehmigungen gesichert. Aufgrund der genehmigten Realnutzung und der Kleinflächigkeit der Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sieht die Stadt Lohne den vorliegenden Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt an.

## 4 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

### 4.1 Siedlungs- und Verkehrsstruktur

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Vechtaer Straße (L 845). An diese überregionale Straße ist das Plangebiet über die Straßen „Klärstraße" und „Zur Mark" angebunden. Die Kreuzungen dieser Straßen mit der Landesstraße sind jeweils ohne Abbiegespur ausgebildet. Das Plangebiet liegt außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt als Ringsystem von der Landesstraße 845/Vechtaer Straße über die Klärstraße und die Straße „Zur Mark". Die Straße „Am Lünsberg" ist für den öffentlichen Verkehr gewidmet, steht aber derzeit noch nicht durchgängig zur Verfügung; die Straße ist nicht ausgebaut.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut mit den folgenden Nutzungen:

- Gaststätte mit Saalbetrieb, Vechtaer Straße 37,
- Brieftaubenstation, Grundstück Vechtaer Straße 37,
- Zimmerei, „Am Lünsberg" Nr. 1, mit zwei betriebsbezogenen Wohnnutzungen, „Am Lünsberg" Nr. 3 und 5,
- Kläranlage der Stadt Lohne,
- Rohstoff-Recycling-Betrieb (insbes. Papier, Folie), „Zur Mark" Nr. 11 - 13 mit Nutzung der Gewerbegrundstücke Klärstraße 8 und „Zur Mark" Nr. 7,
- Rohstoff-Recycling-Betrieb, „Zur Mark" Nr. 9,
- Rohstoff-Recycling-Betrieb, „Klärstraße" 10,
- Kfz-Handel und -werkstatt, „Zur Mark" Nr. 3, mit betriebsbezogener Wohnnutzung, „Am Lünsberg" Nr. 14, und Nutzung eines Teils des Gewerbegrundstücks Vechtaer Straße 51/53,
- Gaststätte, „Zur Mark" Nr. 1,
- Musikinstrumentenhandel, Pflaster- und Gartenbauunternehmen, Sarglager, Vechtaer Straße 53,
- Wohnnutzungen, Vechtaer Straße 41 - 47.

Ein Grundstück an der Straße „Am Lünsberg" sowie das Grundstücke Klärstraße 6 (ehem. Kunststoff-Recycling-Betrieb) sind derzeit nicht genutzt. Das bisher als ein Betriebsgrundstück

genutzte Grundstück Klärstraße 6 ist mittlerweile in drei Flurstücke geteilt; die Erschließung des östlichen Flurstücks erfolgt über den in Ost-West-Richtung verlaufenden Streckenabschnitt der Klärstraße.

Die Erschließung der Grundstücke Vechtaer Straße 45, 47 und 51 erfolgt von der Landesstraße 845/Vechtaer Straße aus; alle übrigen Anwesen sind von innergebietlichen Straßen erschlossen.

Bei den umliegenden Nutzungen handelt es sich im Westen und im Norden um Wohnnutzungen im Außenbereich. Nordöstlich grenzt ein ebenfalls über die Straße „Zur Mark" erschlossenes Gewerbegebiet an (Montageunternehmen, Fliesenhandel, Handel mit Gartenhäusern, Lagerhalle; Bebauungsplan Nr. 93). Südöstlich sind zum Teil handelsorientierte Nutzungen, zum Teil aber auch Wohnnutzungen gelegen; planungsrechtlich handelt es sich hier um eingeschränktes Gewerbegebiet (zulässig nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und um Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 76).

Das Plangebiet ist erschlossen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

## 4.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und in einem sehr hohen Maß versiegelt; Ausnahme sind ein Grundstück an der Straße „Am Lünsberg" sowie vier wohngenutzte Anwesen zwischen der Vechtaer Straße und der Straße „Am Lünsberg" mit hohen Gartenanteilen.

Parallel der Vechtaer Straße liegen zwei Parzellen mit einem alten Baumbestand, eine dieser Parzellen enthält einen bis zu 4 m hohen Wall, der baumbestanden ist. Im Gebiet selber ist nördlich der Schreinerei eine Baumreihe mit alten Eichen gelegen. Diese wertvolleren Strukturen werden im Rahmen dieser Planung erhalten.

Das Plangebiet ist aus Sicht der Stadt als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen (§ 34 BauGB) und unterliegt somit nicht der Eingriffsregelung, soweit bereits Bebauungsmöglichkeiten bestehen. Für die nördlich der Klärstraße gelegenen Planbereiche sind Baugenehmigungen nach § 35 BauGB erteilt worden, die Auflagen für Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken enthielten. Dabei handelt es sich um kleinteilige Anpflanzungen insbesondere an den Grundstücksrändern der Kläranlage und das Betriebsgrundstück Zur Mark 13 (Flurstücke 36/2 und 38/12); darüber hinaus ist ein Versickerungsteich als Ausgleichsfläche festgelegt worden. Die nur unwesentliche Verbreiterung der Klärstraße sowie die geringfügigen Aufweiterung für Wendehämmer gehen zulasten vorhandener Baugrundstücke, so dass die Auswirkungen der Änderungen nicht erheblich sind.

# 5 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Wesentliche, in der Abwägung zu berücksichtigende Belange sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand

- der Schutzanspruch empfindlicher Nutzungen vor Schall- und Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeit aller gewerblichen Betrieb im Plangebiet und dessen Umgebung,
- die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes.

## 5.1 Immissionsschutz

Von den im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetrieben können, bezogen auf die Wohnnutzungen im Plangebiet, die umliegenden Wohnnutzungen im Außenbereich und bezogen auf die betriebsbezogenen Wohnnutzungen im Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Zur Berücksichtigung des jeweiligen Schutzanspruches und zur Abschätzung der Immissionen durch die Betriebe ist ein Gutachten zu Gerüchen und zu Schallimmissionen erstellt worden.[1]

Im Rahmen der Begutachtung wurden die im Plangebiet gelegenen Betriebe und die Kläranlage vor Ort in ihren derzeitigen Betriebsvorgängen und ihrem Emissionsverhalten bezüglich Schall und Gerüchen erfaßt. Aus diesen realen Emissionen erfolgte die Ausbreitungsberechnung für Schall, bezogen auf konkrete Immissionspunkte innerhalb des Plangebietes und in der direkten Umgebung (betriebsbezogene Wohnnutzungen, Wohnnutzungen), und für Gerüche, bezogen auf Rasterfelder.

Parallel hierzu werden sowohl für Schall als auch für Gerüche flächenbezogene Emissionspegel zur Einhaltung der Grenz-, Richt- oder Orientierungswerte an den schützenswerten Nutzungen im Einwirkungsbereich ermittelt, die im Bebauungsplan als maximal zulässige Emissionswerte festgesetzt werden. Die Kontingente der zulässigen Emissionen werden im Plangebiet nach Möglichkeit so verteilt, daß die vorhandenen Betriebe gleiche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bzw. nicht oder nur gering eingeschränkt werden; dabei sind auch geltende Genehmigungen einbezogen worden.

Beim Schall führen - mit Ausnahme bei zwei Betrieben - die flächenbezogenen Emissionswerte zu keinen Einschränkungen der gewerblichen Nutzung im Plangebiet. Bei einem der ausgenommenen Betriebe sind geringe organisatorische oder ggf. technische Vorkehrungen zur Einhaltung der festgelegten maximalen Emissionspegel erforderlich. Bei dem Recycling-Betrieb (Zur Mark 11 - 15) müssen umfangreiche organisatorische und bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Beim Geruch sind sowohl an der Kläranlage als auch – je nach Entwicklung der betrieblicher Aktivitäten - bei dem Rohstoff-Recycling Betrieb (Zur Mark 11 - 13) emissionsbegrenzende Vorkehrungen zur Einhaltung der festgesetzten Emissionswerte erforderlich.

Darüber hinaus wurde der Schall von dem Verkehr auf der Landesstraße 845/Vechtaer Straße ermittelt und aufgrund der Überschreitungen im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

### Gewerbelärm

In der derzeitigen Situation und unter Berücksichtigung der Entwicklungsplanungen des Recycling-Betriebes (Zur Mark 11 – 13), des Kfz-Handels (Zur Mark 3, 5) und des Fliesenfachgeschäftes auf der östlichen Seite der Straße „Zur Mark" (Vechtaer Str. 57) werden durch alle erfaßten Gewerbeaktivitäten auf den Gewerbegrundstücken innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung[2] die Richtwerte der TA-Lärm an den empfindlicheren Nutzungen mit den folgenden Ausnahmen eingehalten. Ausnahmen sind die Gebäude „Zur Mark" Nr. 15 (südliche Fassade; Schutzanspruch Mischgebiet), „Zur Mark" Nr. 8 (westliche Fassade, Schutzanspruch Gewerbegebiet) und Vechtaer Str. 47 (Schutzanspruch Mischgebiet), bei denen der Richtwert tagsüber bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Die Überschreitungen an diesen drei Immissionsorten werden im wesentlichen durch den Recycling-Betrieb (Zur Mark 11 - 15) verursacht. Weiterhin kommt es im Umgebungsbereich der Gaststätte an der Kreuzung Vechtaer Str./Klärstraße bei nächtlichen

---

1 ZECH Ingenieurgesellschaft mbH:
- Geruchstechnischer Bericht Nr. LG1418.2/02 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Nordlohne" der Stadt Lohne, Lingen, 18.2.2003
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL1418.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation im Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Nordlohne" der Stadt Lohne, Lingen, 18.2.2003

2 unter Berücksichtigung der rechtlich möglichen vollständigen Ausnutzung des Gewerbegebietes östlich der Straße „Zur Mark"

Veranstaltungen in der Gaststätte zu Überschreitungen, so daß hier aus dem derzeitigen Betrieb Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

Als Immissionsorte wurden folgende Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (60/45 dB(A) Tag/Nacht) herangezogen:

- Wohngebäude im Außenbereich Klärstraße Nr. 1 und 3 sowie „Zur Mark" Nr. 15,
- Wohnnutzungen Vechtaer Straße Nr. 38 bis 44 in einem Mischgebiet nach Bebauungsplan Nr. 76,
- Wohnnutzungen Vechtaer Straße 41 bis 47, die aufgrund ihres Standortes in einer Gemengelage mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes behandelt werden.

Mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes (65/50 dB(A) Tag/Nacht) werden die betriebsbezogenen Wohnnutzungen „Am Lünsberg" Nrn. 5 und 1, „Zur Mark" Nr. 8 sowie Vechtaer Straße Nr. 51 – entsprechend ihres Bestandsschutzes - berücksichtigt. Die Wohnnutzung im Anwesen „Zur Mark" Nr. 9 wird nicht mehr als Immissionsort berücksichtigt, da die Nutzung als Wohnung aufgegeben wird und die Immobilie mit Büronutzungen in den Recyclingbetrieb integriert wird.

Für die einzelnen Flächen des Bebauungsplanes werden Kontingente für zulässige Schallemissionen in Form flächenbezogener Schalleistungspegel für die einzelnen Baugebiete festgesetzt, die die Einhaltung der Richtwerte nach TA - Lärm an den o. g. Immissionspunkten mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes sowie an der betriebsbezogenen Wohnnutzung „Zur Mark" Nr. 8 sicherstellen; dabei ist berücksichtigt, daß die nach dem Bebauungsplan Nr. 93 östlich der Straße „Zur Mark" mögliche Gewerbenutzung das nach dem Bebauungsplan zulässige Emissionskontingent vollständig ausschöpft. Bei der Kontingentierung wurde auf der einen Seite der Schutzanspruch der umliegenden Nutzungen und auf der anderen Seite der genehmigte bzw. vorhandene Bestand der betrieblichen Aktivitäten eingestellt. Dabei sind die Kontingente für die einzelnen Betriebe so austariert, daß sich nach Möglichkeit keine Einschränkungen der Aktivitäten sondern eher noch Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe ergeben.

Bezüglich des genehmigten Emissionsverhaltens ist bei dem Recycling-Betrieb (Zur Mark 11 - 13) zu berücksichtigen, daß nach der BImSchG-Genehmigung für den Recycling-Betrieb durch den Betrieb ein Immissionswert von 60/45 dB(A) Tag/Nacht - also vergleichbar mit Mischgebiet - am Immissionsort „Zur Mark" Nr. 9 (als zum Zeitpunkt der Genehmigung dichtester schutzwürdiger Immissionsort) einzuhalten ist; dieser Wert wird von dem Recycling-Betrieb nach Gutachtenaussage überschritten.

Bei dem derzeit ungenutzten Anwesen Klärstraße Nr. 6 (ehemaliger Kunststoff-Recycling-Betrieb) wird das typische Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes im Gewerbegebiet (65/50 dB(A)/m² Tag/Nacht) angesetzt, daß sich aus dem Standort in einer Gemengelage in der Abstufung zwischen (eingeschränktem) Industriegebiet über (z. T. eingeschränktem) Gewerbegebiet und bis hin zu Mischgebiet ableiten läßt. Für das ungenutzte Anwesen an der Straße „Am Lünsberg" nordöstlich der Nummer 5 wird aus der Lage ein Emissionsverhalten in einem eingeschränkten Gewerbegebiet (62/47 dB(A)/m² Tag/Nacht) für rechtlich geboten angesetzt.

Im Ergebnis wird im Bebauungsplan Nr. 104 eine sehr differenzierte Gliederung nach flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Kontingentierung) erforderlich.

| Fläche | maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m² Tag/Nacht |
|---|---|
| $GI_E$, Recycling-Betrieb „Zur Mark" Nrn. 11-13 | 70/55 |
| Kläranlage | 67/52 |
| $GE_1$, ungenutztes Gewerbegrundstück Klärstr. Nr. 6 | 65/50 |
| $GE_2$ und $GE_3$, Betriebsgelände des Recycling-Betriebes „Zur Mark" Nrn. 11 - 13 sowie Bauunternehmen sowie Spezialtransportunternehmen „Zur Mark" Nr. 9 (zukünftiges Betriebsgelände des Recycling-Betriebes „Zur Mark" Nrn. 11 – 13) | 65/50 |
| $GE_4$ und $GE_5$, Kfz-Handel und Reparatur „Zur Mark" Nrn. 3 und 5 | 63/48 |
| $GE_{E\,1}$, betriebsbezogene Wohnnutzung „Am Lünsberg" Nr. 14 | 55/40 |
| $GE_{E\,2}$, Betriebsgrundstück Vechtaer Straße Nr. 51 | 60/45 |
| $GE_{E\,3}$, Zimmerei „Am Lünsberg" Nr. 1 | 61/46 |
| $GE_{E\,4}$, betriebsbezogene Wohnnutzungen „Am Lünsberg" Nrn. 3 und 5 | 60/45 |
| $GE_{E\,5}$, unbebautes Grundstück an der Straße „Am Lünsberg" | 62/47 |
| $GE_{E\,6}$, Gaststätte Vechtaer Straße Nr. 37 | 62/47 |

Mit den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind die folgenden Immissionen an ausgewählten Immissionspunkten zu erwarten:

| Ausgewählte Immissionspunkte | Richtwert nach TA-Lärm | Immissionspegel Ist + Erweiterung des Recycling-Betriebes [3] | Immissionspegel nach Lärmkontingentierung[4] |
|---|---|---|---|
| | in dB(A) Tag/Nacht | | |
| Klärstraße Nr. 3 (IO*) 1) | 60/45 | 51/37 | 60/45 |
| Klärstraße Nr. 1 (IO 2) | 60/45 | 58/44 | 60/45 |
| Vechtaer Straße Nr. 41 südwestliche Fassade (IO 3) | 60/45 | 45/33 | 60/45 |
| Vechtaer Straße Nr. 41 nordwestliche Fassade (IO 4) | 60/45 | 57/33 | 60/45 |
| Vechtaer Straße Nr. 47 nordwestliche Fassade (IO 5) | 60/45 | 60/35 | 59/44 |
| Vechtaer Straße Nr. 47 nordöstliche Fassade (IO 5b) | 60/45 | 61/34 | 60/45 |
| Vechtaer Straße Nr. 38 (IO 10) | 60/45 | 49/34 | 55/40 |
| Vechtaer Straße Nr. 44 (IO 11) | 60/45 | 57/33 | 57/42 |
| „Zur Mark" Nr. 15 (IO 12) | 60/45 | 63/40 | 60/45 |
| „Zur Mark" Nr. 8 (IO 13) | 65/50 | 67/50 | 69/54[5] |
| „Gerken Busch" Nr. 3 (IO 28) | 60/45 | 58/31 | 60/45 |

*) IO = Immissionsort

3 Derzeitiger Zustand (d. h. auch keine Nutzung des Betriebsgeländes ehem. Kunststoff-Recycling-Betrieb und ohne Ausschöpfung der nach Bebauungsplan Nr. 93 rechtlich zulässigen Kontingente östlich der Straße „Zur Mark") + Erweiterung des Recycling-Betriebes

4 D. h. einschließlich der zur Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen

5 durch betriebseigenes Kontingent bestimmt

Auch bei den innerhalb des Bebauungsplanes gelegenen betriebsbezogenen Wohnnutzungen, die aus rechentechnischen Gründen im Gutachten nicht gesondert ausgewiesen werden können, ist von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiet auszugehen.

Mit der Festsetzung von flächenbezogenen Schallemissionspegeln sind für die vorhandenen Betriebe keine Einschränkung der vorhandenen Aktivitäten verbunden. Ausnahmen sind die Betriebe Gaststätte Vechtaer Straße Nr. 39 und der Recycling-Betrieb Zur Mark Nr. 11 - 13. An diese sind die folgenden schalltechnischen Anforderungen zu stellen:

- Bei einer Saalnutzung mit Musikbeschallung in der Gaststätte Vechtaer Straße Nr. 39 sind nachts sämtliche Türen und Fenster geschlossen zu halten und der Innenpegel im Saal auf 85 dB(A) zu begrenzen. Eine Nutzung des Biergartens nach 22 Uhr unterbleibt. Auch beim Gaststättenbetrieb sind nachts die Fenster der Südwestfassade geschlossen zu halten.
- Bei dem Rohstoff-Recycling Betrieb (Zur Mark 11 - 13) sind weitergehende lärmmindernde Maßnahmen erforderlich. Im Zufahrtbereich ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m parallel zur Straße „Zur Mark" vorzusehen (Festsetzung im Bebauungsplan), die zur Gewährleistung der Verkehrsabwicklung im Zufahrtbereich in die heutige Verkehrsparzelle der Straße „Zur Mark" verschwenkt ist, und die Halle im Bereich der vorhandenen Gewerbetrommel auf einer Länge von 40 m dicht zu schließen.

## Verkehrslärm

Aufgrund des Verkehrs auf der Vechtaer Straße (L 845) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet und Gewerbegebiet überschritten, so daß hier Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Ein Teil der bereits bebauten Grundstücke im Mischgebiet ist auf die Vechtaer Straße orientiert und wird durch diese Straße angeschlossen, so daß hier ein Schallschutzwall oder eine Wand nur unter größerem Aufwand möglich ist. Somit wird hier passiver Schallschutz für die Gebäude festgesetzt. Bezüglich der Außenwohnbereiche werden die anzusetzenden Orientierungswerte hinter den Gebäuden (von der Vechtaer Straße aus), also auf einem Großteil der jeweiligen Grundstücke, eingehalten.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden in allen Bereichen des Plangebietes festgesetzt, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Dieses betrifft das Mischgebiet fast vollständig und kleine Bereiche des eingeschränkten Gewerbegebietes direkt an der Landesstraße. Hier werden Lärmpegelbereiche III bis IV gemäß DIN 4109 ausgewiesen.

Im Schallgutachten wird ebenfalls der nach derzeitigen Kenntnissen vorhandene und zu erwartende Ziel-/Quellverkehr und der betriebliche Querverkehr des Recycling-Unternehmens zwischen den derzeit drei Betriebsflächen im Plangebiet sowie im Bebauungsplan Nr. 93 beurteilt. Die Geräusche aus diesen Verkehren führen danach zu keinen unzulässigen Geräuschimmissionen an dem meistbetroffenen Immissionsort.

## Gerüche

Durch olfaktometrische Messungen bei der Kläranlage und dem Recycling-Betrieb sowie einer parallel durchgeführten Fahnenbegehung wurden die Geruchsemissionen der beiden geruchsemittierenden Anlagen im Plangebiet und über eine Ausbreitungsberechnung die Geruchsimmissionen in der Umgebung der beiden Anlagen ermittelt. Die Berechnung erfolgt nach der Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen (GIRL, Nds. MU, Nds. Ministerialblatt 8/2001), die für Wohn- und Mischgebiete einen Immissionswert für eine erhebliche Belästigung bei Geruchsimmissionen (erkennbarer Geruch) an mehr als 10 % der Jahresstunden und für Wohnnutzungen in Gewerbegebieten an mehr als 15 % der Jahresstunden festlegt.

An den Wohnnutzungen im Mischgebiet dieses Bebauungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 93 (Gebäude „Am Gerken Busch" Nr. 3) ist der Immissionswert 10 % einzuhalten.

An den Wohnnutzungen im Gewerbegebiet bzw. im umliegenden Außenbereich (Gebäude „Zur Mark" Nrn. 8 und 15), den Gewerbebereichen (einschließlich der betriebsbezogenen Wohnnut-

zungen) an der Straße „Am Lünsberg" mit Ausnahme des $GE_{E5}$ ist der Immissionswert 15 % einzuhalten.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionswerte der GIRL werden im Bebauungsplan flächenbezogene Geruchsemissionspegel für die Betriebsflächen der Kläranlage, das $GI_E$ sowie die $GE_2$ und $GE_3$ (Rohstoff-Recycling Betriebes (Zur Mark 11 - 13) einschließlich der bereits genutzten und zukünftigen Betriebsfläche südlich der Klärstraße) festgesetzt.

Die folgende differenzierte Gliederung nach flächenbezogenen Geruchsemissionspegeln wird erforderlich:

| Fläche | maximal zulässiger flächenbezogener Geruchsemissionspegel in dB(E)/m² |
|---|---|
| $GI_E$ westliche Teilfläche | - 10,9 |
| $GI_E$ östliche Teilfläche | - 39,0 |
| Kläranlage nördliche Teilfläche | - 20,3 |
| Kläranlage südliche Teilfläche | - 8,2 |
| $GE_2$ | -26,0 |
| $GE_3$ | -39,1 |
| alle übrigen Baugebiete im Plangebiet | keine Festsetzung, aber Zusatzbelastung ≤ 2 % der Vorbelastung (Irrelevanzgrenze der GIRL) |

Über diese emissionsbegrenzenden Festlegungen hinaus werden überall dort, wo die Richtwerte der GIRL überschritten werden, betriebsbezogene Wohnnutzungen sowie die ebenfalls geruchsempfindlichen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Dieses betrifft das eingeschränkte Industriegebiet, die Gewerbegebiete 1 bis 3 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet 5.

Bei Einhaltung der flächenbezogenen Geruchsemissionspegel ist sichergestellt, daß die Immissionswerte der Geruchs-Immissionsrichtlinie eingehalten werden.

Mit der Abdeckung des Ausgleichsbeckens der Kläranlage können die für die Kläranlage festgesetzten Emissionswerte eingehalten werden (vorbehaltlich einer Geruchsimmissionsprognose für die konkreten Maßnahmen).

Bei dem Recycling-Betrieb sind in Abhängigkeit der Tätigkeiten ggf. betriebliche Nutzungsbeschränkungen bzw. Geruchsminderungsmaßnahmen notwendig, um die festgesetzten Emissionswerte und die Immissionswerte der GIRL an den zu betrachtenden Immissionsorten einzuhalten. Über konkrete emissionsmindernde Maßnahmen ist im Rahmen immissionsrechtlicher Genehmigungsverfahren oder im Rahmen von Baugenehmigungen zu entscheiden; zum gegenwärtigen Zeitpunkt läßt sich aufgrund der geänderten gesetzlichen Vorgaben für die Gewerbemüllentsorgung der erforderliche Umfang der geruchsmindernden Maßnahmen nicht benennen.

## Zusammenfassende Wertung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 104 wird eine vorhandene, gewachsene Gemengelage, bestehend aus einem genehmigten BImSchG-Betriebes, gewerblichen Nutzungen unterschiedlichster Art, betriebsbezogenen Wohnnutzungen, Wohnnutzungen in einem Mischgebiet und Wohnnutzungen (angrenzend) im Außenbereich, überplant. Dem Trennungsgrundsatz des BImSchG kann nicht in vollem Umfang Genüge getan werden. Eine Konfliktlösung nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist erforderlich. Die Rücksichtnahme betrifft sowohl die gewerblichen

Nutzungen im Verhältnis zu den (zum Teil betriebsbezogenen) Wohnnutzungen als auch die gewerblichen Nutzungen untereinander.

Im Verhältnis der gewerblichen Nutzungen zu den Wohnnutzungen ist zu berücksichtigen, daß es sich um eine gewachsene Situation handelt, bei der die Wohnnutzungen bereits über einen längeren Zeitraum Geruchs- und Geräuschbelastungen (früher auch durch eine Tierkörperbeseitigungsanlage) ausgesetzt waren. Bei der Konfliktlösung ist der Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe zu berücksichtigen; bezogen auf den Recycling-Betrieb „Zur Mark" 11 - 13 wird dieser Bestandsschutz durch die Genehmigung nach BImSchG beschrieben.

Für die zulässigen Schallemissionen ist in der BImSchG-Genehmigung ein einzuhaltender Immissionswert am nächsten Wohnhaus „Zur Mark" Nr. 9 festgelegt. Der Bebauungsplan gesteht dem Recycling-Betrieb ein geringfügig höheres Emissionskontingent zu, als die BImSchG-Genehmigung, da die Wohnnutzung im Gebäude „Zur Mark" Nr. 9 entfallen wird und das Gebäude in die Nutzung des Recycling-Betriebes integriert wird. Von Seiten des Recycling-Betriebes werden jedoch schallmindernde Maßnahmen erforderlich, um die Immissionszielwerte an den anderen umliegenden Wohnnutzungen einzuhalten. Diese Maßnahmen können dem Betrieb zugemutet werden, da der Stand der Technik und die örtliche Situation bereits bei der BImSchG-Genehmigung schallmindernde Maßnahmen und Betriebsweisen auf höherem Niveau rechtfertigen konnten, als dieses nunmehr der Bebauungsplan vorsieht. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Recycling-Betrieb und der Stadt Lohne werden weitere, über das rechtlich gebotene und in diesem Bebauungsplan geregelte Maß hinausgehende Schallschutzmaßnahmen vereinbart, die zu einer Abschirmung des Betriebsgeländes in Richtung Süd, Südost und Südwest durch eine Mauer führen.

Bezogen auf die Geruchsimmissionen ist der Aufwand zur Einhaltung der Richtwerte der GIRL an den umliegenden Wohnnutzungen derzeit nicht abschätzbar. Nach Einschätzung des Gewerbeaufsichtsamtes kommt eine nachträgliche Anordnung von geruchsmindernden Maßnahmen nur für die Einhaltung des Standes der Technik infrage, wobei Geruchsfilter bei Recyclinganlagen dieser Art zum Stand der Technik gehören. Der Gewerbeaufsicht obliegt es, über Änderungsgenehmigungen und ggf. nachträgliche Anordnungen die Einhaltung des Standes der Technik sicherzustellen und dem Ziel, der Einhaltung der Richtwerte der GIRL, schrittweise näherzukommen. Gleichwohl wird im Bebauungsplan ein flächenbezogener Geruchsemissionspegel festgesetzt, der auf der einen Seite eine Verschlechterung verhindert und andererseits bei einer Nutzungsänderung örtliche Immissionsanforderungen definiert, so daß dann die Richtwerte der GIRL eingehalten werden. Unterstützt wird dieser Prozeß durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Recycling-Betrieb und der Stadt Lohne, in dem unter anderem Maßnahmen durchgeführt werden, die geruchsmindernde Auswirkungen haben werden.

Die gegenseitige Rücksichtnahme zwischen den gewerblichen Nutzungen spiegelt sich auch in der Festsetzung der flächenbezogenen Emissionspegel für Schall und Geruch wieder. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel ermöglichen weitgehend allen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten, wobei den Verursachern von aktuellen Richtwertüberschreitungen Minderungsmaßnahmen zugemutet werden. Dieser Spielraum ist beim Geruch nicht mehr gegeben, so daß nur die bereits geruchsemittierenden Betriebsflächen ein Emissionskontingent erhalten können.

## 5.2 Verkehrsentwicklung und verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch zwei Stichstraßen von der Landesstraße 845/Vechtaer Straße über die Klärstraße und die Straße "Zur Mark", so daß das Plangebiet über zwei Anschlußpunkte an das übergeordnete Straßennetz verfügt. Die Straße „Am Lünsberg" steht nicht durchgängig zur Verfügung, ist jedoch als öffentliche Straße gewidmet.

Die Aufhebung der Klärstraße in dem Streckenabschnitt, der in Ost-West-Richtung verläuft, ist möglich, wobei der westliche Abschnitt weiterhin für die Erschließung eines anliegenden Gewerbegrundstückes (westlicher Teil des ehem. Kunststoff-Recycling-Betriebes) erforderlich ist und als öffentliche Verkehrsfläche verbleibt; aufgrund des fehlenden Wendeplatzes ist durch ordnungsrechtliche Maßnahmen (Beschilderung) eine verkehrsgerechte Nutzung sicherzustellen; dieses bedeutet in der Beschilderung einen Hinweis auf die Zufahrt für nur einen bestimmten Betrieb und eine fehlende Wendemöglichkeit. Eine Erschließung des Recycling-Betriebes Zur Mark 11 – 13 über diese Straße ist nicht vorgesehen und wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Im Zuge der Aufhebung der Klärstraße in einem Streckenabschnitt ist für eine verkehrssichere Abwicklung der Gewerbeverkehre die Einrichtung von Wendeplätzen in den entstehenden Straßenstichen erforderlich und im Bebauungsplan durch öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen.

Das Flurstück 38/34 wird in die Betriebskonzeption des Recycling-Betriebes Zur Mark 11-13 als langfristig angepachtetes Grundstück einbezogen. Eine eigenständige Erschließung dieses Flurstücks durch Lage direkt an einer öffentlichen Straße entfällt durch die Einbeziehung der Klärstraße in die Baugebiete. Die Erschließung dieses neuen Hinterliegergrundstücks bei einer späteren eigenständigen gewerblichen Nutzung erfolgt zur Straße „Zur Mark"; eine vertragliche Vereinbarung über ein einzuräumendes Wegerecht besteht zwischen den Eigentümern.

Die Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Straße „Zur Mark", sind derzeit sehr schmal parzelliert. Auch in der Planung wird eine Verbreiterung nur für die Klärstraße (im verbleibenden Streckenabschnitt, soweit er beidseitig bebaut ist) von ca. 6,25 m auf 6,75 m vorgesehen, um den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw (Fahrbahn 6,25 m) und Sicherheitsstreifen (reduziert auf beidseitig 0,75 m) zu den angrenzenden Nutzungen sicherzustellen. Gesonderte Geh- und Radwege sind bei der derzeitigen Funktion und Verkehrsbedeutung der Straßen nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Die Straße „Am Lünsberg" ist in ihrer derzeitigen Grundstücksparzellierung als Verkehrsfläche vorgesehen; die Breite beträgt streckenweise 6 m (in einem kurzen Engpaß auch 5 m), so daß hier Begegnungsverkehre Lkw/Lkw nur bei verminderter Geschwindigkeit möglich sind. Die Verkehrsbedeutung der Straße „Am Lünsberg" besteht neben der Erschließungsfunktion angrenzender Grundstücke im wesentlichen in der Sicherstellung der Durchlässigkeit des Gebietes.

Das Plangebiet ist - mit Ausnahme zweier Grundstücke - vollständig bebaut bzw. genutzt. Nutzungsänderungen auf den derzeitigen Gewerbegrundstücken sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, wobei nennenswerte Veränderungen der durch das Plangebiet erzeugten Verkehrsmengen nicht prognostizierbar sind.

Von Seiten des Rohstoff-Recycling Betriebes Zur Mark 11 –13 sind - nach dessen Auskunft - bei der derzeitigen Flächenerweiterung keine Kapazitätserweiterung und Durchsatzvergrößerung vorgesehen. Von dem Betrieb werden für 1998 und zukünftig 12 Lkw $_{\leq 7,5\ t}$ /Tag, 30 Lkw $_{14\ t\text{-}18\ t}$/Tag und 16 Lkw $_{40\ t}$/Tag (jeweils Bewegung) als mittlere Verkehrsbelastung angegeben.

Abbiegespuren sind auf der Landesstraße nicht vorhanden; aus Sicht der Stadt besteht derzeit keine Notwendigkeit der Einrichtung von Abbiegespuren. Da sich am Verkehrsaufkommen keine wesentlichen Änderungen ergeben werden, ergibt sich auch zukünftig keine Notwendigkeit, Abbiegespuren vorzusehen.

Die wohngenutzten Anwesen Vechtaer Straße Nr. 45 und 47 sowie das Gewerbegrundstück Vechtaer Straße Nr. 51/53 werden direkt von der Vechtaer Straße durch Grundstückszufahrten erschlossen. Diese Zufahrten genießen Bestandsschutz und sollen auch zukünftig Bestand haben. Weitere Zufahrten sind nicht vorgesehen und werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Baugebietes $GI_E$, $GE_2$ und $GE_3$ werden zukünftig als ein einziges Betriebsgrundstück genutzt. Dessen Zufahrt soll aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber einer östliche gelegenen betriebsbezogenen Wohnnutzungen möglich weit südlich an der Straße „Zur Mark" liegen. Entsprechend wird ein Bereich für eine Einfahrt und im übrigen Zufahrtverbot zur Straße „Zur Mark" festgesetzt.

Die Straße „Zur Mark" (Bebauungsplan Nr. 93) soll verkehrsgerecht ausgebaut werden. Hierbei ist die Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger sicherzustellen.

# 6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

## 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

### Art der baulichen Nutzung

Die Kläranlage wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt; die zulässigen und im Gesamtkontext für die Umgebung verträglichen Geruchs- und Schallemissionen werden über flächenbezogene Geruchspegel und Schalleistungspegel bestimmt.

Im übrigen Plangebiet werden als Art der baulichen Nutzung die folgenden Festsetzungen getroffen:

- eingeschränktes Industriegebiet ($GI_E$) nach § 9 BauNVO im nördlichen Teilgebiet (derzeitiges Betriebsgelände des Rohstoff-Recycling Betriebes (Zur Mark 11 - 13))

  Die Einschränkungen erfolgen hinsichtlich des flächenbezogenen Geruchspegels und des flächenbezogenen Schalleistungspegels.

  Im $GI_E$ sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig; in diesem Bereich sind die immissionsseitigen Anforderungen für gewerbebezogene Wohnnutzungen, insbesondere hinsichtlich der Gerüche, nicht einzuhalten.

  In der Fläche wird eine kleine Pflanzenkläranlage betrieben, die als Nebenanlage gem. § 14 BauNVO zu beurteilen ist.

- Gewerbegebiete $GE_1$, $GE_2$ und $GE_3$ nach § 8 BauNVO südöstlich der Kläranlage und dem Altstandort des Rohstoff-Recycling Betriebes (Zur Mark 11 - 13), südlich der Klärstraße

  Für die $GE_2$ und $GE_3$ werden emissionsbegrenzende flächenbezogene Geruchspegel festgelegt.

  Darüber hinaus werden flächenbezogene Schalleistungspegel für die $GE_1$ bis $GE_3$ mit dem für Gewerbegebiete im Mittel üblichen Maß 65/50 dB(A)/m² Tag/Nacht festgesetzt. Im $GE_1$ findet derzeit keine gewerblich Nutzung statt; hier wird ein Emissionspegel ausgewiesen, der dem im Gewerbegebiet üblichen Pegel entspricht und sich in die aus der Örtlichkeit abgeleiteten Abstufung von Industriegebiet über Gewerbegebiet zu Mischgebiet einfügt.

  In den $GE_1$ bis $GE_3$ sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig; in diesem Bereich sind die immissionsseitigen Anforderungen für gewerbebezogene Wohnnutzungen, insbesondere hinsichtlich der Gerüche, nicht einzuhalten.

- Gewerbegebiete $GE_4$ und $GE_5$ nach § 8 BauNVO an der Straße „Zur Mark" (Betriebsgelände des Kfz-Reparaturbetriebes und -Handels)

  Für dieses Gewerbegebiet wird ein emissionsbegrenzender flächenbezogener Schalleistungspegel von 63/48 dB(A)/m² Tag/Nacht festgelegt, wobei es sich um einen im Gewerbegebiet üblichen Pegel handelt.

- Eingeschränkte Gewerbegebiete ($GE_{E\ 1\ -\ 6}$) nach § 8 BauNVO nördlich und bereichsweise südlich der Straße „Am Lünsberg"

  Für die $GE_{E\ 1\ -\ 6}$ werden differenzierte emissionsbegrenzende flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt, die auch auf den konkreten Bestand der betriebsbezogenen Wohnnutzungen abgestellt sind. Durch ein vermindertes Emissionskontingent in den aktuell (und damit auch zukünftig) gering emittierenden Flächen kann für die gewerblich genutzten Bereiche ein höheres zulässiges Emissionskontingent zugestanden werden.

  Im $GE_{E5}$ sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig; in diesem Bereich sind die immissionsseitigen Anforderungen für gewerbebezogene Wohnnutzungen, insbesondere hinsichtlich der Gerüche, nicht einzuhalten.

- In allen Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig; für diese sind andere Gebiete städtebaulich sinnvoller und vorgesehen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Tankstellen; dieser verkehrsintensive Betriebstyp kann aufgrund der starken Kundenverkehr zu einer in diesem Gewerbegebiet mit betriebsbezogenen Wohnnutzungen nicht gewollten Belastung durch Verkehrsbewegungen und Schallimmissionen werden; hiervon nicht betroffen sind betriebsinterne Tankanlagen.

- In allen Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten, in denen keine flächenbezogenen Geruchsemissionspegel festgelegt sind, sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die die Geruchsimmissionssituation nicht relevant erhöhen. Hiermit soll sichergestellt werden, daß eine Erhöhung der Geruchsbelastung nicht erfolgt.

- In allen Industrie- und Gewerbegebieten dieses Bebauungsplanes wird der Einzelhandel nur mit einer Geschoßfläche von bis zu 400 m² zugelassen und nur, wenn der Verkauf im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit im Plangebiet produzierenden oder verarbeitenden Betrieben steht. Ausgenommen hiervon sind Handelsbetriebe für Kraftfahrzeuge und Zweiräder. Durch diese Regelung sollen raumbedeutsame Auswirkungen sowie Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt minimiert werden. Darüber hinaus ist die Regelung auf die Minimierung der Konflikte zwischen geruchsemittierenden vorhandenen Nutzungen und geruchsempfindlichen verkaufsorientierten Nutzungen aus.

- Mischgebiet nach § 6 BauNVO für die Anwesen Vechtaer Straße Nr. 41 - 47

  In diesem Bereich sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.

Die jeweiligen flächenbezogenen Schalleistungspegel und Geruchsemissionspegel sind in Kapitel 5.1 dargelegt.

## Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die einzelnen Baugebiete wie folgt festgesetzt:

- eingeschränktes Industriegebiet
  - Es werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt; dabei sind die auf dem Flurstück 38/12 festgesetzten privaten Grünflächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl als Teil der zugrundezulegenden Grundstücksfläche mitzurechnen.
  - Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der vorhandenen Gebäude auf 15 m begrenzt.
  - Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit Gebäudelängen auch über 50 m definiert.

  Durch diese Bemessung des Maßes der Nutzung soll eine hohe und flexible Grundstücksausnutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erreicht und eine für Industriebetriebe übliche Gebäudelänge von mehr als 50 m ermöglicht werden.

- Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete
  - Es werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.
  - Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der vorhandenen Gebäude auf 10 m begrenzt.
  - Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit Gebäudelängen auch über 50 m definiert. Hiervon abweichend gilt in den $GE_3$ und $GE_4$ die geschlossene Bauweise.

  Durch diese Bemessung des Maß der Nutzung soll eine hohe und flexible Grundstücksausnutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erreicht und eine für Gewerbebetriebe übliche Gebäudelänge von mehr als 50 m ermöglicht werden. Die Höhe von 10 m entspricht dem Bestand; eine größere Gebäudehöhe ist städtebaulich aufgrund der teilweise kleinteiligen Strukturen nicht angestrebt. Mit der bereichsweisen geschlossenen Bauweise soll die hier vorhandene Grenzbebauung auch für Erweiterungsbauten zugelassen werden.

- Mischgebiet
  - Es werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.
  - Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der vorhandenen Gebäude auf 10 m begrenzt.
  - Es gilt die offene Bauweise, d. h. Gebäudelängen bis 50 m.

Die jeweiligen Höhenfestsetzungen dürfen in allen Gebieten für Immissionsschutzanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Hierdurch werden notwendige Kamine, Filteranlagen usw., die in der Regel größere Bauhöhen haben müssen, ermöglicht, jedoch im Rahmen einer mit der Umgebung verträglichen Obergrenze.

Des weiteren wird die Bebaubarkeit der Grundstücke durch die folgenden Festsetzungen geregelt.

- Die überbaubaren Flächen werden so gefaßt, daß eine kompakte Grundstücksnutzung möglich wird. Im Kreuzungsbereich „Am Lünsberg"/"Zur Mark" sind die vorhandenen Gebäude sehr dicht an der Straße „Am Lünsberg" gerückt; für zukünftige Bebauungen soll hier südlich der Straße ein 5 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden, um auch

die Sicht im Kreuzungsbereich sicherzustellen; das vorhandene Gebäude, genießt auch mit seiner Lage außerhalb des überbaubaren Bereich Bestandsschutz.

- Entlang der Landesstraße 845 gilt eine Bauverbotszone, in der Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig sind.
- Für vorhandene Leitungen werden auf den Flurstücken 38/25 und 38/18 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt und auf dem Flurstück 38/33 ein Leitungsrecht zugunsten der EWE und der Stadt eingetragen.

## 6.2 Verkehrsflächen

Die für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßen (einschließlich neuer Wendeplätze)und für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Entlang der Vechtaer Straße werden, orientiert an dem Bestand der für die Erschließung notwendigen Zufahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bzw. Einfahrtsbereiche festgelegt.

Entlang der Straße „Zur Mark" wird zur räumlichen Steuerung der Zufahrt in die nördlichen Gewerbe- und Industriegebiete ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bzw. ein Einfahrtsbereich ausgewiesen.

Als nachrichtlicher Hinweis sind Sichtdreiecke für die Einmündungen der Klärstraße und der Straße „Zur Mark" in die Vechtaer Straße für die Annäherungssicht eingetragen, die nach Maßgabe der Straßenbaulastträger nach den Straßengesetzen von Sichtbehinderungen freizuhalten sind. In dem überdeckten Baugebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und offene Garagen bereits aufgrund der Bauverbotszone ausgeschlossen.

## 6.3 Immissionsschutz

Über die flächenbezogenen Schalleistungspegel und Geruchsemissionspegel (s. Kapitel 6.1) hinaus werden aufgrund des Lärms von der Vechtaer Straße Lärmpegelbereiche in den Teilen der an die Vechtaer Straße angrenzenden eingeschränkten Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt, in denen die maßgeblichen Orientierungswerte (DIN 18005) überschritten werden. In diesen Lärmpegelbereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In einer Teilfläche wird der Verkehrslärm bereits durch eine Verwallung im Flurstück 42 abgemildert. Dieser Wall ist als lärmabschirmendes Element in Verbindung mit den festgesetzten Lärmpegelbereichen zu erhalten (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 6.4 Grünflächen

Zur Strukturierung des Plangebietes und zur Erhaltung von älteren Gehölzstrukturen werden Erhaltungs- und Pflanzgebote vorgesehen; zum Teil sind diese auch bereits als Ausgleichsmaßnahmen nach NNatG Bestandteil von Baugenehmigungen gewesen und werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die folgenden Grünflächen, jeweils mit Erhaltungs- oder Pflanzgeboten, werden festgesetzt:

- öffentliche Grünflächen mit Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für die Gehölzbestände an der Vechtaer Straße (Flurstücke 42, 49, 50),
- private Grünflächen mit Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für die Gehölzbestände im Grenzbereich zwischen den

Flurstücken 38/23, 38/37, 38/27 und 38/35 (Grünfläche Nr. 1); die zu verwendenden Pflanzenarten und -qualitäten sind - abgeleitet aus der potentiell natürlichen Vegetation - in den textlichen Festsetzung aufgeführt.

- private Grünflächen mit Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf dem Gelände des Recycling-Betriebes Zur Mark 13 (Private Grünfläche Nr. 2)

In der privaten Grünfläche Nr. 2 sind in der Teilfläche am nördlichen Rand des Industriegebietes $GI_E$ Anlagen zur Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (z. B. von den Dachflächen), zur Rückhaltung von Niederschlagswasser von den Betriebsflächen und Feuerwehrzufahrten zulässig.

## 6.5 Ver- und Entsorgung, Altablagerungen

### Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Oberflächenentwässerung

Die Ver- und die Entsorgung des Plangebietes erfolgen durch die öffentlichen Versorgungsträger. Die erforderlichen Leitungen sind im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung vorhanden. Die Lage der Leitungen sind den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die städtischen Kläranlagen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen. Auf dem Grundstück des Rohstoff-Recycling-Betriebes „Zur Mark" Nr. 11 - 13 existiert ein Sickerteich; der Stadt sind keine Hinweise bekannt, daß eine Versickerung nicht möglich ist. Auf den Grundstücksflächen, einschließlich der privaten Grünflächen sind Anlagen für eine schadlose Versickerung zulässig.

### Altablagerungen

Der Stadt Lohne liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbare Nachbarschaft keine Kenntnisse über Altablagerungen oder Altstandorte vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 6.6 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, daß bei geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden sind.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Bei Bau- und Erdarbeiten im Bereich von Bäumen und Gehölzen ist die DIN 18920 zu beachten.

## 7 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

| | |
|---|---|
| 06.04.1999 | Aufstellungsbeschluß |
| 23.05.2000 | Beschluß über den Entwurf und die öffentliche Auslegung |
| 03.11.2000 - 08.12.2000 | öffentliche Auslegung |
| 05.12.2002 | Beschluß über den Entwurf und die 2. öffentliche Auslegung |
| 31.03.2003 – 30.04.2003 | 2. öffentliche Auslegung |
| 08.07.2003 | Satzungsbeschluß |

Lohne, den 08.07.2003

Stadt Lohne
Der Bürgermeister

gez. Niesel

Niesel