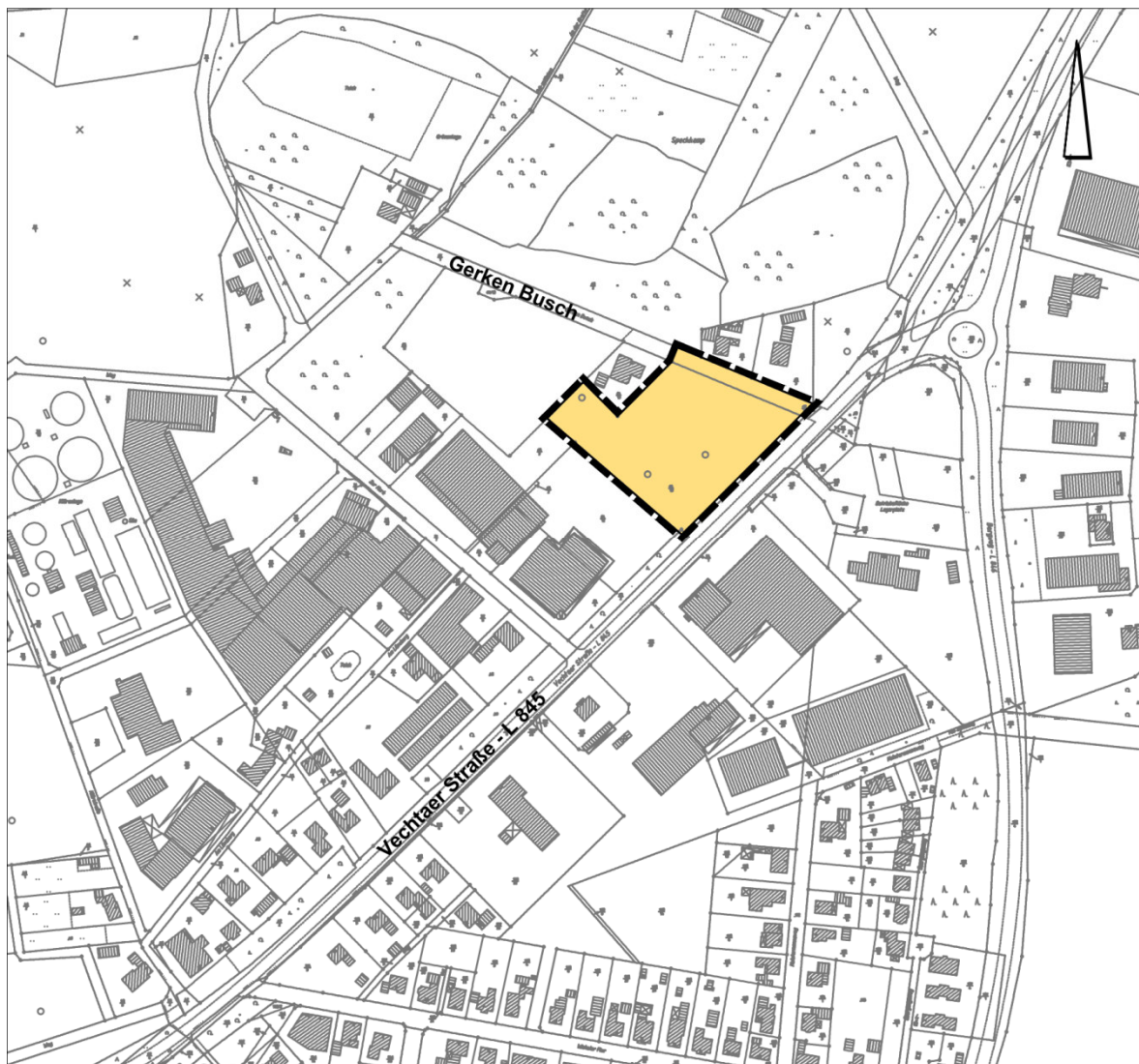




**Bebauungsplan Nr. 93 – Neufassung
„Gerken Busch“ - 1. Änderung**

Begründung

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Stadt Lohne - Bauamt

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (2) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffenti. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffenti. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung
-	-	26.10.2016			23.03.2017



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Rechtsgrundlagen	1
3.	Planungsrahmenbedingungen	2
4.	Grundlagen für die Abwägung	3
5.	Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 Neufassung	4
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.2	Die übrigen Festsetzungen	4
6.	Städtebauliche Daten	5

Anhang:

Artenschutzrechtliche Gehölzkontrolle

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



1. Planungsanlass und -ziele

Auf einer 10.098 m² großen Grundstücksfläche südlich der Straße „Gerken Busch“ und westlich der Vechtaer Straße plant ein Investor für einen Metallbaubetrieb den Bau einer Maschinenbauhalle mit Büro sowie die Errichtung von Nebenanlagen wie einem Zelt zur Lagerung. Weiterhin werden gepflasterte Rangierflächen benötigt. Auf der südlich hiervon gelegenen Fläche plant ein örtlicher Tischler sein Betriebsgebäude neu zu errichten. In beiden Fällen handelt es sich dabei um die Aussiedlung der Betriebe aus anderer Lage. Die hier in Rede stehende Fläche ist prinzipiell dafür geeignet, allerdings ist zur Umsetzung der Planung der Bebauungsplan anzupassen.

Für das davon betroffene Grundstück gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93 – Neufassung „Gerken Busch“. Der Bebauungsplan Nr. 93 entspricht jedoch hinsichtlich der darin festgesetzten Bauweise, der festgesetzten Verkehrsflächen an der Straße „Gerken Busch“ und den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen nicht den vorgelegten Planungen der beiden produzierenden Betriebe.

Die Stadt Lohne steht den Planungen vor dem Hintergrund ihrer Bemühungen zur Wirtschaftsförderung und damit der Schaffung weiterer Arbeitsplätze positiv gegenüber und hat deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 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 das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in den geltenden Fassungen.

Da durch die Bebauungsplanänderung nur die Verkehrsfläche der Wendeanlage verschoben werden soll und die Bauweise von offener Bauweise (mit Gebäudelängen von max. 50 m) in abweichende Bauweise (der Metallbaubetrieb plant eine Maschinenbauhalle mit einer Länge von über 70 m) verändert werden soll, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt und eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes zulässig.

3. Planungsrahmenbedingungen

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die im Übersichtsplan gekennzeichneten Flurstücke 64/14, 64/15 und 67/7 (tlw.) der Flur 16 der Gemarkung Lohne (s. Planzeichnung).

Bebauungsplan Nr. 93

Für die Flächen, die hier überplant werden sollen, setzt der Bebauungsplan überwiegend ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) fest. Zulässig sind zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die Gebäudehöhe darf 10,00 m über nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche nicht überschreiten. Es gilt die offene Bauweise, die Gebäudelängen von maximal 50 m zulässt. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind Lärmemissionskontingente von 57,5 dB(A) tags und 35 dB(A) pro m² Grundstücksfläche zulässig. Betriebsbezogenes Wohnen ist nicht zulässig.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt (25. bzw. 63. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Bestand: Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Stadt Lohne westlich der Vechtaer Straße (L 845).

Geprägt wird der Änderungsbereich durch eine landwirtschaftliche Fläche. Für ein Grundstück an der Vechtaer Straße liegt aktuell ein Bauantrag für einen Hallenbau einer Tischlerei vor.

Nordwestlich angrenzend befindet sich ein Wohnhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93, daran westlich anschließend gewerblich genutzte Flächen eines Entsorgungsbetriebes.

Entlang der Straße „Gerken Busch“ stehen einzelne Bäume und Sträucher. Der Gehölzbewuchs kann für Brutvögel und gegebenenfalls als Lebensraum für Fledermäuse interessant sein. Nach örtlicher Gehölzüberprüfung wurden keine Baumhöhlen mit potenzieller Eignung als Vogelbruthöhlen oder als Fledermausquartier festgestellt.¹

Südlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen, in Richtung Osten die Vechtaer Straße (L845) und weitere gewerblich-industriell ausgerichtete Betriebe.

¹Siehe Anhang: Artenschutzrechtliche Gehölzkontrolle

Planungsrechtlich gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 (s.o.) als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6, der eine Versiegelung von 80 % zulässt und als Verkehrsfläche für die Erschließung die Straße „Gerken Busch“ und den Wendehammer festsetzt.

Auswirkungen der Änderung: Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 wird ein Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 im Änderungsbereich geändert. Dieses betrifft zunächst die Bauweise. Da die geplante Maschinenbauhalle über eine Länge von 70 m verfügen soll, ist eine abweichende Bauweise festzusetzen, die auch Gebäudelängen von über 50 m zulässt.

Weiterhin wird die geplante Wendeanlage innerhalb der Straße „Gerken Busch“ um ca. 25 m nach Osten verschoben, damit der geplante Baukörper an dem geplanten Standort errichtet werden kann. Mit einem Verschieben dieser als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereiche werden auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend verändert.

Eingriffsbeurteilung: Dadurch, dass die Verkehrsfläche und die überbaubare Fläche lediglich verschoben werden, bleibt der Anteil der durch bauliche Anlagen und Verkehrsanlagen zulässigen bzw. zu erwartenden Versiegelung gleich. Insofern ist die vorliegende Planung mit keinen zusätzlichen versiegelungsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

Vor dem Hintergrund der mit dem bisherigen Planungsrecht verbundenen zulässigen Gebäudelängen und Vorbelastungen geht die Stadt Lohne davon aus, dass die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung nicht überschritten wird.

Ein Eingriff liegt nicht vor, es sind keine Maßnahmen zur Eingriffsregelung erforderlich.

Artenschutz: Soweit die für die Einrichtung des Wendehammers und des Straßenausbaus an der Straße „Gerken Busch“ erforderliche Beseitigung des Gehölzbewuchse außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt, ist sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dem Vorhaben entgegenstehen.²

4. Grundlagen für die Abwägung

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

² Siehe Anhang: Artenschutzrechtliche Gehölzkontrolle

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen und der Umgang damit werden an dieser Stelle der Begründung ergänzt.

5. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 Neufassung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den im Ursprungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GEe 2) festgesetzten Bereich wird auch in der hier vorliegenden Änderung dieser Baugebietstyp festgesetzt, allerdings erhält er nunmehr die Einordnung GEe 1-2, da für diesen Bereich des Ursprungsplanes die gleichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten.

Zulässig sind darin mit Ausnahmen von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nahezu alle allgemein und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen. Allein Anlagen und in Betrieb befindliche Maschinen, die der Be- und Verarbeitung, Lagerung, Sortierung, Verwertung oder sonstigen Bewirtschaftung von Abfällen im Sinne des jeweils geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts dienen sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1-2, (GEe1-2) nicht zulässig, weil von dieser Art von Betrieben übermäßige Emissionen befürchtet werden. Ausgenommen hiervon sind die Bereitstellung und Lagerung von Kunststoffgranulaten und das Abstellen von leeren Containern, sowie von Personen- und Lastkraftfahrzeugen nebst Anhängern. Weiterhin wird die Lagerung von Abfällen und den daraus gewonnenen Wertstoffen ausgeschlossen, da hiervon übermäßige Geruchsbeeinträchtigungen und herumfliegende Materialien befürchtet werden.

Für Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke stehen ausreichend andere und geeignetere Flächen im Stadtgebiet Lohnes zur Verfügung, so dass der hier in Rede stehende Bereich von diesen Nutzungen freigehalten werden kann

In Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wird für die eingeschränkte Gewerbegebietsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit können angemessene Versiegelungsraten erzielt werden. Außerdem wird im gesamten Gebiet eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen werden die bestehenden Gebäudekörper planungsrechtlich abgesichert und sichergestellt, dass sich neue Gebäudekörper in die bestehenden Strukturen einfügen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 10 m über nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht üblichen betrieblichen Erfordernissen einerseits und dem Schutz vor Beeinträchtigungen für das Landschafts- und Ortsbild andererseits.

5.2 Die übrigen Festsetzungen

Im Unterschied zum Ursprungsplan gilt nunmehr eine abweichende Bauweise, die auch Gebäudelängen von über 50 m zulässt. Dies entspricht den aktuellen Anforderungen an gewerblich genutzte Hallenbauten, wie sie auch hier geplant ist.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärmemissionskontingente (L_{EK}) von 57,5 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts sowie die Lärmpegelbereiche III – V zur Formulierung der Anforderungen an die Gebäude werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die Veränderung der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit seiner Aufweitung zur Ermöglichung einer Wendeanlage auch für den Schwerlastverkehr zieht keine weiteren Betroffenen nach sich, führt aber zur Möglichkeit der Errichtung der Maschinenbauhalle.

6. Städtebauliche Daten

Nutzung	Größe
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	10.098 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.534 m ²
Gesamtfläche	11.632 m ²

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Eschenweg 1
26121 Oldenburg

Stadt Lohne, den 23.03.2017

L. S

gez. Gerdesmeyer
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 4 Blätter (7 Seiten Begründung)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 19.06.2017

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag