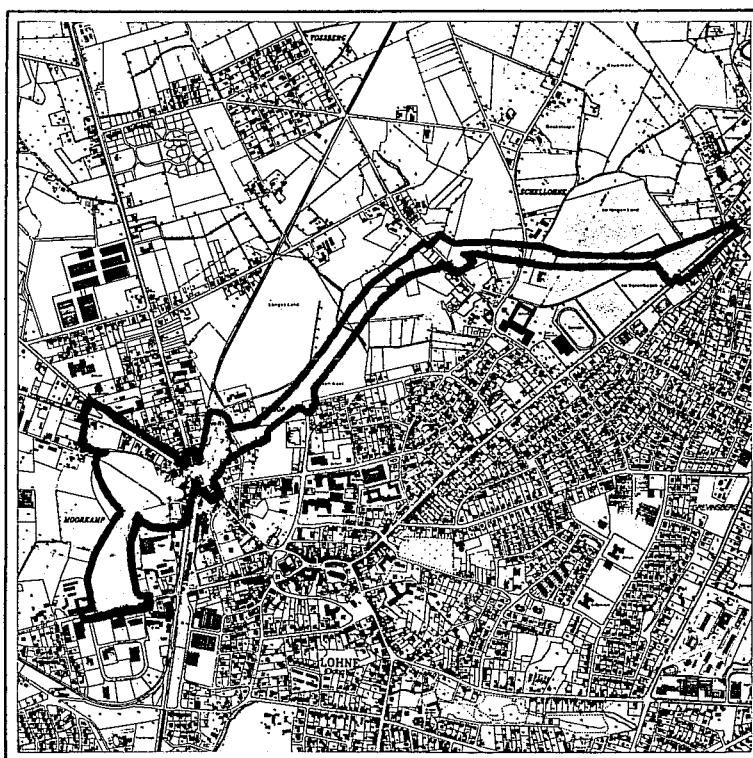


# Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Lohne (Oldbg.)

## 8. Änderung „Carumer Straße/Nordtangente“

---



**Erläuterungsbericht**

**Erläuterungsbericht**

**zur 8. Änderung des wirksamen  
Flächennutzungsplanes**

**der Stadt Lohne**

**INTERPLAN**

**Arge WEGA / Garrelmann**

**Rheine / Meppen**

### 1. Räumliche Lage der Änderungsbereiche

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 84/I "Nordtangente" und 84/II "Carumer Straße" hat sich die Notwendigkeit einer Korrektur des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne in mehreren Bereichen herausgestellt :

Bereich 1 :

Beidseitig der Nordtangente von der Dinklager Straße (L 845) im Westen bis zur Kreuzung mit der DB-Strecke Delmenhorst - Bramsche im Norden

Bereich 2 :

Der Bereich der verlegten Carumer Straße ab der Einmündung des Bruchweges bis zur Nordtangente

Bereich 3 :

Beidseitig der Nordtangente ab der Kreuzung mit der DB-Strecke Delmenhorst - Bramsche bis zum Adenauer-ring

Bereich 4 :

Der Bereich südlich der Nordtangente vom Adenauer-ring bis zur Jägerstraße, sowie im Kreuzungsbereich mit der Jägerstraße beidseits der Nordtangente

Bereich 5 :

Beidseitig der Nordtangente im Bereich der Kreuzung mit dem Möhlendamm

Bereich 6 :

Der Einmündungsbereich der Nordtangente in die Vechtaer Straße im Osten

Sämtliche, hier aufgeführten Änderungsbereiche sind im Änderungsplan zur 8.Änderung des Flächennutzungsplanes durch zeichnerische Darstellung in der Gegenüberstellung Alt / Neu kenntlich gemacht.

## 2. Veranlassung und Art der Änderungen

### 2.1 Bereich 1

Im Rahmen der Vorplanungen zu dem Bebauungsplan 84/I "Nordtangente" war eine wesentliche Problemstellung die Art der Kreuzung der Nordtangente mit der DB-Strecke Delmenhorst - Bramsche. Hierbei war zu berücksichtigen, daß der zu kreuzende Gleisabschnitt nördlich des Bahnhofes Lohne nicht nur durch die regulären Zugfahrten, sondern auch durch nennenswerten Rangierverkehr belastet wird.

Die anfänglich verfolgte Lösung einer Überführung der Bahnstrecke ist zwischenzeitlich wegen der damit verbundenen außerordentlich hohen Kosten, aber auch wegen der negativen Auswirkungen auf die Lärmsituation und die Stadtgestalt, verworfen worden.

Die nunmehr gefundene Lösung sieht die höhengleiche Kreuzung der Bahnstrecke innerhalb des Kreuzungsbereiches der Nordtangente mit der Bakumer Straße bzw. Keetstraße vor. Die Bahnstrecke kreuzt hierbei diagonal die Straßenkreuzung. Hierdurch entfällt nunmehr die im südwestlichen Quadranten der Kreuzungsanlage bisher vorgesehene Brückenauffahrt.

Die frei werdende Fläche betrifft im wesentlichen die Hoflage Bröring. Im Sinne der derzeit laufenden Planungsüberlegungen zum Bebauungsplan Nr.80/III "Gewerbegebiet westlich der Bahn", der die Flächen zwischen Bahnhofstraße, Nordtangente und DB-Strecke erfaßt, wird der ehemals für die Brückenauffahrt reservierte Bereich in städtebaulich sinnvoller Weise als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zum einen verbietet die unmittelbare Nachbarschaft zum stark störenden Betonwerk Ruholl & Meistermann die Ausweisung schutzbedürftigerer Nutzungen, zum anderen wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.80/III für das Betriebsgelände des Betonwerkes selbst eine Ausweisung als G-Fläche erfolgen müssen, um den Bestand des Betriebes langfristig zu sichern.

Die jetzt in Rede stehende Änderungsfläche hat zu vorhandener Wohnbebauung (in Allgemeinen Wohngebieten bzw. auch in Mischgebieten) einen Randabstand von minimal etwa 50 Meter, und einen Gebietsmittenabstand von etwa 100...120 Meter. Zudem wird die empfindlichere Wohnnutzung (allgemeine Wohngebiete nordwestlich der Nordtangente und südlich der alten Carumer Straße) künftig durch einen - primär zum Schutz vor Verkehrslärmemissionen der Nordtangente - zu errichtenden, 3,0 bis 3,5 Meter hohen Lärmschutzwall auch gegen Lärmeinwirkungen aus der vorgesehenen Gewerbefläche abgeschirmt sein.

In jedem Fall ist daher der Besatz dieser Fläche mit weniger störendem Gewerbe (insbesondere Betriebe mit nächtlicher Betriebsruhe) denkbar. Eine städtebauli-

che Entwicklungsfähigkeit in ein sinnvolles Gewerbegebiet ist somit gegeben.

Inwieweit gegebenenfalls weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein werden, wird im Bebauungsplan Nr.80/III zu klären und abzuwägen sein; bei Würdigung der künftigen Abstandsverhältnisse und der jetzt schon zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm geplanten, aktiven Schallschutzeinrichtungen wird die Notwendigkeit weitergehender Schutzmaßnahmen nicht gesehen.

Innerhalb dieser Ausweisung als "G-Fläche" wird auf der konkreteren Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes 84/I "Nordtangente" eine Teilfläche als Grünfläche festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Vorstellung einer Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes und erfüllt somit die Funktion des "Industriegrün". Diese Konkretisierung steht nicht im Widerspruch zu der globalen Festsetzung als "G-Fläche" im Flächennutzungsplan.

Der südlich angrenzende Bereich (Ruholl & Meistermann) wird im Rahmen der Konkretisierung des Bebauungsplanes 80/III "Gewerbegebiet westlich der Bahn" auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes neu beordnet werden. Eine Änderung der Ausweisung dieser Flächen im Vorgriff auf die durch den Bebauungsplan 80/III zu treffenden Ausweisungen erscheint jedoch nicht sinnvoll.

Die zweite wesentliche Änderung in diesem Bereich betrifft die Trassenlage: die frühzeitige Rücksichtnahme auf die betrieblichen Erfordernisse des landwirtschaftlichen Betriebes Bröring, der zumindest in mittelfristiger Sicht weiter produzieren wird, ließ ein Abrücken der Trasse nach Westen um bis zu 40 Meter sinnvoll erscheinen. Durch diese Verschiebung der Nordtangente nach Westen werden die bisher östlich der Nordtangente vorgesehenen begleitenden Grünflächen zunächst vergrößert. Hier ist aber, sobald die Planungsüberlegungen für die Fläche zwischen Bahnhofstraße, Nordtangente und DB-Strecke Delmenhorst - Bramsche im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr.80/III "Gewerbegebiet westlich der Bahn" konkretisiert sind, eine spätere Rückführung auf den im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Umfang zu erwarten.

Als Drittes werden zur landschaftspflegerisch wirksamen Einbindung von zwei Regenrückhaltebecken, die für die neu konzipierte Oberflächenentwässerung des Gesamtbereiches Moorkamp einschließlich der Nordtangente vorgesehen sind, die westlich der Nordtangente bisher schon vorgesehenen Grünflächen weiter nach Westen ausgedehnt. Nach Norden hin werden sie um Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (Lärmschutzwall) ergänzt.

Durch die Verschiebung der Nordtangente nach Westen und die letztbeschriebenen Maßnahmen werden die im wirksamen Flächennutzungsplan westlich der Nordtangente ausgewiesenen Wohnbauflächen verkleinert.

## 2.2 Bereich 2

Da aus verkehrsplanerischer Sicht die Einbindung der Carumer Straße als fünften Arm in den Verkehrsknoten Nordtangente / Keetstraße / Bakumer Straße als äußerst problematisch zu beurteilen ist, wurde die Verlegung der Carumer Straße nach Süden, und zwar ab der Einmündung des Bruchweges, vorgesehen. Sie trifft nunmehr etwa 110 Meter südlich des Bahnüberganges auf die Nordtangente, von wo aus über die Bahnhofstraße bzw. Keetstraße die Fahrt in Richtung Stadtmitte fortgesetzt werden kann.

Der Bereich der Carumer Straße zwischen Bruchweg und Bahnübergang kann, soweit der verbleibende Anliegerverkehr dies erlaubt, als Wohnstraße zurückgebaut werden. Für Fußgänger und Radfahrer ist die Durchfahrt durch die Carumer Straße in Richtung Stadtmitte auch in Zukunft nicht behindert.

Südlich des abgehängten Teiles der Carumer Straße liegt die Korkwarenfabrik Brämswig, die im wirksamen Flächennutzungsplan bisher mit der Ausweisung "Wohnbaufläche" überplant ist. Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen Großhandel (Import/Export) mit Korkwaren sowie Spezialanfertigungen aus Korkprodukten. An Lieferverkehr ist pro Werktag mit 2 bis 4 Lkw zu rechnen. Ansonsten gehen von diesem Betrieb keine Störungen aus.

Da sich der Betrieb aufgrund seiner relativ großen Baumasse und hohen Flächenausnutzung aus städtebaulicher Sicht nur schwer unter der Kategorie



'Wohnbaufläche' subsumieren läßt, gleichzeitig aber keine oder nur geringfügige Störungen verursacht, erfolgt für das eigentliche Betriebsgelände sowie die beiden östlich und westlich angrenzenden Nachbarparzellen eine Ausweisung als Mischgebiet. Hierdurch wird der künftige Fortbestand dieses Betriebes besser abgesichert, ohne daß die Entwicklung unzumutbarer Störungen der Nachbarschaft zu befürchten ist. Im übrigen beinhaltet diese Ausweisung die planungsrechtliche Umsetzung von im Vorfeld dieser Planung getroffenen baurechtlichen Vereinbarungen.

### 2.3 Bereich 3

Aufgrund der künftig höhengleichen Kreuzung der Nordtangente mit der DB-Strecke Delmenhorst - Bramsche entfällt die im nordöstlichen Quadranten der Kreuzungsanlage bisher vorgesehene gewendelte Auffahrtrampe. Hierdurch kann die Fläche auf der Nordseite der Nordtangente wieder ihrer ursprünglichen Bestimmung als Wohnbaufläche zugänglich gemacht werden, entsprechend den seinerzeit durch den noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.20 gegebenen Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzend wird nunmehr eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm der Nordtangente (Lärmschutzwand, Wall-/Wandkombination) ausgewiesen, die die Wohnbebauung vor Lärmeinwirkungen durch die Nordtangente schützt. Dies dient auch der Sicherung der dort schon vorhandenen Wohnbebauung.

Die frei werdende Fläche südlich der Nordtangente wird zusammen mit ihrer bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen näheren Umgebung als Grünfläche ausgewiesen, da der durch die Trasse der Nordtangente entstehende Flächenzuschnitt, die fehlende Möglichkeit zur Erschließung von Süden oder Osten (die Nordtangente selber ist anbaufrei !), und die schwierige lärmtechnische Situation, die durch den unmittelbar angrenzenden Kreuzungsbereich entsteht, eine Nutzung als Bau- bzw. Siedlungsfläche nicht zuläßt. Als öffentliche Grünfläche dient sie aber der Belebung und Auflockerung des Stadtbildes.

Die bisher schon südlich der Nordtangente zwischen Kreuzstraße und Adenauerring ausgewiesene Grünfläche wird entsprechend ihrer künftigen Funktion zusätzlich als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm der Nordtangente überplant (Lärmschutzwand bzw. Wall-/Wandkombination).

#### **2.4 Bereich 4**

Die im wirksamen Flächennutzungsplan bisher schon vorgesehenen begleitenden Grünflächen südlich der Nordtangente zwischen Adenauerring und Jägerstraße werden aus Gründen der Landschaftspflege zu Lasten der südlich anschließenden, bisher unbebauten Wohnbauflächen erweitert und gleichzeitig entsprechend ihrer künftigen Funktion zusätzlich als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm der Nordtangente (Lärmschutzwand) ausgewiesen.

Im Bereich der Kreuzung mit der Jägerstraße werden aus Gründen der Landschaftspflege zusätzliche Grünflächen ausgewiesen. Um die aus der Verkehrsbelastung der Nordtangente resultierende Lärmbelastung der vorhandenen und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.35 auch geplanten Bebauung minimieren zu können, werden diese Flächen mit der Zweckbestimmung 'Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm' (Lärmschutzwand bzw. -wall) überlagert.

## 2.5 Bereich 5

Im Bereich der Kreuzung der Nordtangente mit dem Mühlen-damm wird die Trasse der Nordtangente um rund 35 Meter nach Süden verschoben, um einen bisher durch die Trasse der Nordtangente überplanten wertvollen Eichenbestand zu erhalten und gleichzeitig die bisher ebenfalls überplante Zufahrt zu der nördlich gelegenen Hofstelle freizumachen.

Die Verschiebung der Nordtangente nach Süden ist so gewählt, daß die Wohnhäuser der beiden nördlich und südlich gelegenen Hofstellen in etwa gleichen Abstand zur Nordtangente haben, und damit auch etwa gleich stark vom Verkehrslärm betroffen sind.

Negative Auswirkungen dieser Verschiebung, z.B. durch Umgestaltung angrenzender Waldränder und daraus resultierender Umlenkung von Windböen mit zerstörerischer Wirkung, sind aufgrund der unterschiedlichen Trassen- und Hauptwindrichtung nicht zu erwarten.

Weitere günstige Effekte sind durch die arrondierende Ausweisung von Flächen zur 'Pflege und Erhaltung der Landschaft' zu erwarten.

## 2.6 Bereich 6

Im Einmündungsbereich der Nordtangente in die Vechtaer Straße wird durch die Trasse ein vorhandener Eichenhain angeschnitten. Hier werden aus Gründen der Landschaftspflege und als Ausgleich für die Inanspruchnahme eines Teils des Baumbestandes größere Grünflächen (mehr als 4.000 qm) ausgewiesen, die durch entsprechende Bepflanzung den Eichenhain späterhin ergänzen sollen. Hierbei handelt es sich zum Teil um Rekultivierungsflächen der alten Straßentrasse, zum Teil um bisher für die Landwirtschaft ausgewiesene Flächen.

Der Bereich zwischen der Fläche für Gemeinbedarf und der Anbindung der Vechtaer Straße an die Nordtangente, bisher als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen, wird nunmehr als Gewerbefläche ausgewiesen. Aufgrund der exponierten Lage eignet sich dieser Bereich besonders für publikumswirksame Betriebe. Mit dieser Ausweisung wird einer vorhandenen Nachfrage nach derartigen Flächen Rechnung getragen.

### 3. Einordnung der planungsrechtlichen Änderungen in die naturräumlichen Gegebenheiten

#### 3.1 Beschreibung des naturräumlichen Zustandes

Der Bereich, der von der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne erfaßt wird, gehört naturräumlich zur sogenannten Vechtaer Mark. Innerhalb dieser läßt sich für den Planungsraum als Untereinheit das Quakenbrücker Becken ermitteln. Dieses ist als grundwassernahe Talsandplatte anzusprechen, das von einzelnen Niederungen, Mooren und Tümpeln durchsetzt ist. Es treten überwiegend podsollierte Sandböden auf, die heute zum großen Teil Grünland tragen, infolge Melioration aber teilweise beackert werden.

Die potentielle natürliche Vegetation ist die des Stieleichen - Birkenwaldes.

Heute herrscht intensive landwirtschaftliche Bodennutzung vor. Geprägt wird der Planungsraum durch den Wechsel von Grünland und Äckern, die durch Baumreihen, Hofgrün, Hecken und kleinen Feldgehölzen gegliedert werden.

Naturnahe Biotope, z.B. aus der Biotopkartierung des Landes Niedersachsen, sind vom Planvorhaben nicht berührt; auch sind Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsteile im Planänderungsbereich nicht enthalten.

Eine genaue Beschreibung der Landschafts- und Strukturelemente findet sich im Grünordnungsplan, der als Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan Nr.84/I beigelegt ist.

### **3.2 Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird kein Eingriff im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes bewirkt, allerdings wird ein solcher bauleitplanerisch vorbereitet. Daher ist bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes darzustellen, inwieweit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Schon im Vorfeld der Planung sind die im Planungsraum vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten erfaßt und durch Geländekartierungen belegt worden.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen und unter Berücksichtigung des Gesamtgefüges wurde die Linienführung ständig, auch unter Einbeziehung anderer Belange, optimiert. Vor allem betraf dies den Erhalt von wertvoller Gehölzsubstanz. Verkehrliche Sicherheitsbelange zwangen dennoch zu Kompromissen.

Neben diesen "Vermeidungsmaßnahmen" erfahren die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine weitere Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplanes. Zum Bebauungsplan Nr.84/I "Nordtangente" der Stadt Lohne, der parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden

ist, wurde nach § 6 NNatG ein Grünordnungsplan erstellt, der Bestandteil der Begründung des o.g. Bebauungsplanes ist.

Obwohl auch der Bebauungsplan nicht selbst als Eingriff zu werten ist, erfolgt hier bereits die Anwendung der Eingriffsregelung.

Im Grünordnungsplan wird der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben, die Eingriffe werden ermittelt, und notwendige Maßnahmen nach §§ 10 und 12 des NNatG werden ausgewiesen und beschrieben. Unzulässige Eingriffe im Sinne des § 11 NNatG sind, auch aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Vechta, nicht zu erwarten.

#### **4. Verfahrenstechnische Hinweise**

Die 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne ist - sachlich aus der Problemstellung begründet - zusammen mit der Konkretisierung der Bebauungspläne 84/I "Nordtangente" und 84/II "Carumer Straße" entwickelt worden.

Die inhaltlich parallele Entwicklung der Planinhalte der zwei Bebauungspläne und der Flächennutzungsplanänderung findet ihre planungsrechtliche Fortsetzung im parallel betriebenen Aufstellungsverfahren. Die aus formalen Gründen vor der Genehmigung der Bebauungspläne notwendige Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist sichergestellt.

**Hinweis**

Der vorstehende Erläuterungsbericht gehört zum Inhalt der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst; sie sind darin in Form von Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.



**Verfahrensvermerke**

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 sowie die Begründung wurden ausgearbeitet von

- INTERPLAN -

Arge WEGA / Garrelmann

Rheine / Meppen, im Mai 1988

(Dr. Galonska)

Der Erläuterungsbericht hat zusammen mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 23.10.1989 bis einschließlich 22.11.1989 öffentlich ausgelegen.

Stadt Lohne, den 22.2.1990

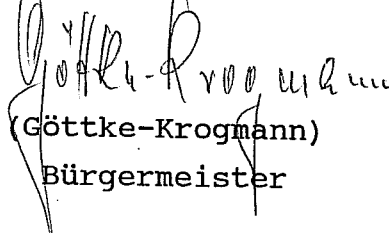


(Niesel)

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Lohne hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 als Satzung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch und den Erläuterungsbericht dazu am 22.2.1990 beschlossen.

Stadt Lohne, den 22.2.1990



(Götcke-Krogmann)  
Bürgermeister



(Niesel)

Stadtdirektor