

## B e g r ü n d u n g

zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr.38 "Gewerbe- und Industriegebiet südlich der Landesstraße Nr.45" der Stadt Lohne  
gemäß § 9 (8) BBauG

### Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr.38 wurde mit Verfügung des Herrn Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg vom 29.6.1972 genehmigt und soll auf Beschluß des Stadtrates neu gefaßt werden, um eine Erweiterung des Plangebietes in südlicher Richtung zu ermöglichen und die inneren Erschließungsstraßen so festzusetzen, daß eine optimale Ausnutzung des Geländes gegeben ist.

Durch die günstige Lage des Plangebietes zur Bundesautobahn ist eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche in diesem Bereich angezeigt, zumal die Nachfrage nach geeigneten Gewerbeflächen immer noch vorhanden ist.

Durch den neuen Bebauungsplan Nr.38 wird der am 29.6.1972 genehmigte alte Bebauungsplan Nr.38 überplant.

### Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen einschließlich Parkflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Baugrenzen und Flächen für die Grünanlagen sind Festsetzungen des Bundesbaugesetzes.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke kann innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) erfolgen.

Die Grenz- und Gebäudeabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in jeder Baufläche im Bebauungsplan angegeben.

### Verkehrseinrichtungen:

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt durch 3 Straßenanbindungen an die Landesstraße 45, wobei bereits 2 Anschlüsse ordnungsgemäß hergestellt sind.

Die innere weitere Erschließung der Flächen ist abhängig von den künftigen Betrieben. Entsprechende Festsetzungen erfolgen bei Bedarf.

Die baulichen Abstände zur Landesstraße 45 sind mit 20,0 m ab Fahrbahnkante festgesetzt.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sightfrei gehalten. Vorhandene Sichthindernisse (Hecken, Büsche etc.) werden entfernt bzw. auf eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante zurückgeschnitten und ständig auf dieser Höhe gehalten.

Für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge sind die notwendigen

Einstellplätze in Form von offenen Stellplätzen oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Die Anzahl der Einstellplätze ergibt sich aus der jeweiligen Rechtsvorschrift.

Um den Richtlinien für die Anlegung von Stadtstraßen auch im Gewerbe- und Industriegebiet gerecht zu werden, sind die Erschließungsstraßen hinsichtlich ihrer Fahrbahnbreiten (6,50 m) und Längsparkspuren (b = 2,50 m), soweit noch verwirklicht, abgeändert worden.

Damit sind öffentliche Parkplätze sowohl im nördlichen, westlichen und südlichen Bereich des Industrierings, als auch im nördlichen, westlichen, südlichen und östlichen Bereich des Gewerberings vorhanden bzw. eingeplant.

#### Grünflächen:

Grundsätzlich befürwortet die Stadt Lohne eine sinnvolle Abgrenzung eines Gewerbe- und Industriegebietes durch die Anlegung eines Grüngürtels zur entsprechenden Einbindung in die offene Landschaft.

Im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne werden auch Erweiterungen vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete eingeplant. Im Flächennutzungsplanentwurf 1979 ist für das Gewerbe- und Industriegebiet südlich der Dinklager Straße (L 45) eine westliche Erweiterung vorgesehen.

Es erscheint deshalb nicht angebracht, das jetzige Plangebiet Nr.38 generell mit einem durchgehenden Grüngürtel zur Abschirmung und Einbindung in die Landschaft zu versehen. Bei der jetzigen Abgrenzung des Plangebietes Nr.38 handelt es sich sozusagen um eine Zwischenlösung der anzustrebenden Gesamtnutzung.

In dem Plangebiet ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Begrünung des Gewerbe- und Industriegebietes und zu dessen Einbindung in die Landschaft vorgesehen, an den noch neu zu erstellenden öffentlichen Verkehrsbereichen (Industriering Nord und Süd, Gewerbering Süd) standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

Im Bereich zwischen der Landesstraße 45 und dem Gewerbe- und Industriegebiet werden, soweit noch möglich, Grünflächen als öffentliche Schutzpflanzungen unter Verwendung von standortgerechten Laubholzarten angelegt. Dasgleiche gilt auch für einen 10,0 m breiten Grünstreifen oberhalb der Kläranlage Rießel im südlichen Planbereich.

Um zusätzlich zu gewährleisten, daß die Gewerbe- und Industrieflächen entsprechend den heutigen städtebaulichen Erkenntnissen begrünt und die neuen baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft eingepaßt werden, wird unter Punkt 3) der textlichen Festsetzungen gefordert, daß die Untere Naturschutzbehörde (einschl. Landschaftsschutz) bei der Erstellung von neuen Gewerbe- und Industrieanlagen hinsichtlich deren Eingrünung und Einbindung in die Landschaft zu beteiligen ist.

Bei einer künftigen Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes südlich der L 45 nach den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes werden Grünanpflanzungen als Abschirmung zur offenen Landschaft im südwestlichen und westlichen Planbereich festgesetzt.

#### Versorgungseinrichtungen:

##### Trinkwasser

Das Plangebiet ist an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen.

##### Abwasser

Die Abwasserbeseitigung sowie die Straßen- und Hausentwässerung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem). Die Oberflächenwasser werden in Regenwasserkanälen gesammelt und über den Vorfluter an der Südseite des Plangebietes dem öffentlichen Wasserzug Nr.28 "Hopener Mühlenbach" zugeleitet. Für die Beseitigung der anfallenden Abwässer befindet sich bereits an der Südseite des Plangebietes eine mechanisch-biologische Kläranlage, deren Kapazität durch Erweiterung wesentlich erhöht werden kann.

##### Elt.-Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch einen Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG. Es ist eine Verkabelung der Hausanschlüsse geplant.

##### Löschwasserversorgung

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlage wurden und werden die notwendigen Hydranten eingebaut.

##### Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die Kreismüllabfuhr angeschlossen.

#### Ordnung von Grund und Boden:

Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil erschlossen. Umlegungen zur Nutzung des Baugeländes im Sinne der §§ 45 ff BBauG sind zwar grundsätzlich nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf durchgeführt werden.

##### Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß §§ 123 ff BBauG durch die Stadt Lohne.

Den Zeitpunkt der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bestimmt die Stadt Lohne. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht gemäß § 123 (4) BBauG nicht.

Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 127 BBauG sowie § 6 KAG durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungssatzung der Stadt Lohne.

Kosten der Durchführung:

Die der Stadt Lohne bei der Durchführung der Planung entstehenden Kosten belaufen sich nach Abzug der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen auf:

Straßenbau	=	900.000,00	DM
Oberflächenentwässerung	=	250.000,00	DM
Schmutzwasserkanalisation	=	200.000,00	DM
Straßenbeleuchtung	=	30.000,00	DM

Nach den zur Zeit geltenden Satzungen werden ca. 90 % der Kosten durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 29. Januar 1980

*Göttke-Krogmann*

( Göttke-Krogmann )  
Bürgermeister



*Niesel*

( Niesel )  
Stadtdirektor

Hat vorgelesen 7. März 1980

Oldenburg, den .....

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

*[Handwritten signature]*