

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23 C/I "Rießel" der Stadt Lohne für den Bereich zwischen der Bahnlinie Lohne - Dinklage, der Straße Im Dörlath und dem Meyerfelder Weg gemäß § 9 (8) BBauG

### Allgemeines:

Der am 16.6.1967 genehmigte Bebauungsplan Nr. 23 C "Rießel" setzt für den überwiegenden Teil des Bereiches "Bahnlinie Lohne - Dinklage/ Im Dörlath/Meyerfelder Weg/Brandstraße" ein Industriegebiet (GI) planungsrechtlich fest.

Die Stadt Lohne hat nun aufgrund des angewachsenen Industrieflächenbedarfes die Absicht, das Industriegelände südlich des Meyerfelder Weges der entsprechenden Bebauung zuzuführen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlegung einer den heutigen städtebaulichen Erkenntnissen entsprechenden Erschließungsstraße zur optimalen Bebauung des Plangebietes ist deshalb die Überplanung des alten Bebauungsplanes Nr. 23 C erforderlich geworden, wobei auch immissionsschutzrechtliche Belange, d.h. die Berücksichtigung der Belange der nördlich des Meyerfelder Weges gelegenen Bebauung, mit bei der Überplanung des Gebietes von Bedeutung sind.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der alten Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 23 C (überbaubare Flächen, Erschließungsanlagen, Versorgungsleitungen, Art der baulichen Nutzung) soll ebenfalls der verkehrsgerechte Ausbau der Brandstraße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße nach dem vom Rat 1979 beschlossenen Generalverkehrsplan - 1. Fortschreibung - durch eine entsprechende östliche Verschiebung der bisherigen Plangebietsgrenze Nr. 23 C planungsrechtlich verankert werden.

Der Rat der Stadt Lohne hat am 6.11.1980 beschlossen, für den im bisherigen Bebauungsplan Nr. 23 C festgesetzten Bereich des Industriegebietes (GI) und des nordwestlichen Mischgebietes (MI) (südlich des Meyerfelder Weges) eine Überplanung nach den neuesten städtebaulichen Erkenntnissen unter Berücksichtigung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen durchzuführen sowie zur besseren Realisierbarkeit der Industrieflächen und größeren Übersichtlichkeit der Planung dafür die beiden getrennten Bebauungspläne Nr. 23 C/I und Nr. 23 C/II aufzustellen.

Durch die Umplanung der Erschließungsanlagen im hier angesprochenen Plangebiet Nr. 23 C/I werden ca. 7,7 ha Industriefläche einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden können, wobei das bereits im nordwestlichen Planbereich vorhandene Mischgebiet (MI) von dem Industrieverkehr im Gegensatz zu früher verschont bleibt.

Eine Weiterführung der Industriestraße nach Westen über das Plangebiet hinaus ist entsprechend den Darstellungen der am 15.4.1981 vom Rat der Stadt Lohne verabschiedeten Neufassung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Zwischenzeitlich wird aber ein LKW-Wendeplatz an der westlichen Plangebietsgrenze als verkehrliche Voraussetzung für eine reibungslose Erschließung des Industriegebietes sorgen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 C/I stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne überein. Die Grundstücke befinden sich ungefähr zur Hälfte in Privatbesitz.

Auf die Erstellung eines gesonderten Bebauungsplanentwurfes zum Bebauungsplan wird verzichtet, da die innere Aufteilung bereits durch die geplante Industriestraße (Planstraße A) vorgegeben ist, die Größe der Grundstücke sich aber nach dem jeweiligen Bedarf richtet.

Durch den Bebauungsplan Nr. 23 C/I wird ein Teil des am 16.6.1967 genehmigten alten Bebauungsplanes Nr. 23 C überplant. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 23 C/I werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 23 C für den Bereich rechtsunwirksam.

#### Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen einschließlich der öffentlichen Stellplatzflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Bebauung der Flurstücke kann nur innerhalb der vorgesehenen Bauflächen vorgenommen werden, wobei Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, wenn sie die nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Abstandsregelungen und zumindest einen Abstand von 5,0 m von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

Im Bereich des Meyerfelder Weges ist ein vorhandenes altes Wohngebäude mit einer Baugrenze überplant worden, um im Hinblick auf die angestrebte gewerbliche Nutzung des Gesamtgebietes eine geordnete bauliche Entwicklung mit entsprechenden Eingrünungen zum Meyerfelder Weg (siehe Abschnitt "Grünflächen") gewährleisten zu können. Bauliche Änderungen und Reparaturen im Rahmen des Bestandsschutzes bleiben davon unberührt.

Unter Ziffer 5) der textlichen Festsetzungen ist für den durch den Meyerfelder Weg erschlossenen Gewerbegebietsteil aus immissionschutzrechtlichen Gründen eine Einschränkung in der Form festgesetzt worden, daß dort nur Betriebe oder Betriebsarten zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Damit soll der nördlichen, gegenüberliegenden nachbarlichen Nutzung im Plangebiet Nr. 55 Rechnung getragen werden. Aufgrund der in diesem Bereich des Plangebietes Nr. 23 C/I erst geringfügig vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen werden durch die o.g. Einschränkung keine betrieblichen Beeinträchtigungen geschaffen. Durch die vorgenannte Beschränkung wird außerdem der Empfehlung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg vom 30. Okt. 1975 (Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren Nr. 55 "nördlich des Meyerfelder Weges") entsprochen, im Rahmen der Planungswahrheit ggf. entsprechende Einschränkungen festzusetzen.

### Verkehrseinrichtungen:

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch den Meyerfelder Weg und die Planstraße A (Industriestraße) sowie für das nordwestlich vorhandene Mischgebiet durch die Straße "Im Dörlath" (befahrbarer Wohnweg) und den Meyerfelder Weg.

Im südlichen Planbereich ist Betrieben die Möglichkeit gegeben, nach Abstimmung mit der Deutschen Bundesbahn ggf. einen Gleisanschluß bzw. eine Güteranlieferung und einen Güterabtransport über das vorhandene Gleis zu erhalten, was in der heutigen Zeit der hohen Energie- und Transportkosten von erheblicher Bedeutung sein kann.

Eine weitergehende innere Erschließung der Industrieflächen ist abhängig von der Art und der Größe der künftigen Betriebe und kann bei Bedarf gesondert erfolgen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke werden sichtfrei gehalten. Etwaige Sichthindernisse (Hecken, Büsche etc.) werden entfernt bzw. auf eine Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zurückgeschnitten und ständig auf dieser Höhe gehalten.

Die Straße Im Dörlath wird wegen der geringen Verkehrsbedeutung und der möglichst wirtschaftlichen Erschließung lediglich als befahrbarer Wohnweg in 5,5 m Breite (Verkehrsfläche ohne Hochbord) mit westlich angrenzendem Verkehrsgrünstreifen festgesetzt, wobei lediglich eine Geh- und Radwegverbindung nach Süden bis zum Anschluß an die Planstraße A (Industriestraße) führt. Hierdurch sollen kurze und sichere Wege zwischen Wohn- und Arbeitsstätten geschaffen werden.

Wegen des geringen KFZ-Aufkommens ist desweiteren am Ende der Straße Im Dörlath (befahrbarer Wohnweg) auf eine gesonderte Wendemöglichkeit in Form eines Wendeplatzes verzichtet worden.

Im Einmündungsbereich zum Meyerfelder Weg ist auch auf die Ausweisung von besonderen Abstellflächen für Müllbehälter (Müllboxen) verzichtet worden. Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Müllabfuhr sollten sich die jeweiligen Anlieger auf privatrechtlicher Basis über eine Müllboxenstellfläche an der Einmündung des befahrbaren Wohnweges in die übergeordnete Straße (Meyerfelder Weg) einigen. Dieses dürfte nicht allzu schwer sein, da die Müllabfuhr nur 1 mal/Woche erscheint. Diese Abstellflächen dürfen jedoch nicht im Sichtdreieck liegen (Sichtfreihaltung bis 0,80 m über Fahrbahnoberkante).

Um den Richtlinien für die Anlegung von Stadtstraßen auch im Gewerbegebiet gerecht zu werden, ist die Industriestraße (Planstraße A) mit einer 6,50 m breiten Fahrbahn und einem 2,50 m breiten einseitigen Parkstreifen (ca. 57 Parkplätze) geplant worden. Auf eine beidseitige Standspuranlegung wurde aus Erfahrungsründen anderer Industriegebiete (Bebauungsplan Nr. 38 "südlich der Dinklager Straße" und Bebauungsplan Nr. 50 A "Im Gleisbogen") verzichtet.

Damit sind auch gleichzeitig die erforderlichen öffentlichen Einstellplätze, die noch durch diejenigen entlang des Meyerfelder Weges (ca. 53 Stück vorhanden) ergänzt werden, nachgewiesen worden (insgesamt ca. 110 Stück).

Für die Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge sind die notwendigen Einstellplätze in Form von offenen Stellplätzen oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten.

Die Anzahl der privaten Einstellplätze ergibt sich aus der jeweiligen Rechtsvorschrift.

### Grünflächen:

Das Plangebiet Nr. 23 C/I geht im Westen in die zur Zeit noch offene Landschaft über. Die Stadt Lohne befürwortet grundsätzlich eine sinnvolle Abgrenzung eines Gewerbe- und Industriegebietes durch die Anlegung eines Grüngürtels zur entsprechenden Einbindung in die freie Natur.

Im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Lohne ist eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Westen vorgesehen. Es erscheint deshalb nicht angebracht, das jetzige Plangebiet Nr. 23 C/I mit einem durchgehenden Grüngürtel zur Abschirmung und Einbindung in die Landschaft zu versehen. Bei der jetzigen westlichen Abgrenzung des Plangebietes Nr. 23 C/I, die aus dem Geltungsbereich des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 C entstanden ist, handelt es sich sozusagen um eine Zwischenlösung der anzustrebenden Gesamtentwicklung.

Um aber dennoch zu gewährleisten, daß die Gewerbeflächen entsprechend den heutigen städtebaulichen Erkenntnissen begrünt und die neuen baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft eingepaßt werden, wird unter Ziffer 3) der textlichen Festsetzungen gefordert, daß die Untere Natur- und Landschaftsschutzbehörde bei der Erstellung von neuen Gewerbe- und Industrieanlagen hinsichtlich der Grüngestaltung (Eingrünung) zu beteiligen ist.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes ist vorgesehen, im Bereich der öffentlichen Parkspur an der Industriestraße (Planstraße A) standortgerechte Laubbäume in gleichmäßigen Abständen anzupflanzen.

Zur besseren städtebaulichen Einbindung des Gewerbegebietes in die nachbarliche Nutzung nördlich des Meyerfelder Weges soll entsprechend den Darstellung<sup>en</sup> des Flächennutzungsplanes 1980 südlich entlang des Meyerfelder Weges zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bei entsprechenden Bauvorhaben eine Eingrünung vorgenommen werden (siehe textliche Festsetzung Ziffer 3).

Entlang des im nordwestlichen Plangebietsbereich vorhandenen Mischgebietes wird eine 5,0 m breite private Grünzone zur Abschirmung des Gewerbegebietes, das unmittelbar an das Mischgebiet angrenzt, festgelegt. Die Grünzone ist in Abstimmung mit der Unteren Natur- und Landschaftsschutzbehörde mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Auf die Ausweisung eines gesonderten Kinderspielplatzes wird in diesem Plangebiet trotz des vorhandenen Mischgebietes verzichtet, da der Bedarf dafür nicht ausreichend gegeben ist.

Bei künftigen Planungen der Stadt Lohne im Bereich nördlich des Meyerfelder Weges werden aber Kinderspielplatzflächen angeboten, die dann auch von den Kindern des vorgenannten Mischgebietes im Plangebiet Nr. 23 C/I genutzt werden können.

## Versorgungseinrichtungen:

### Trinkwasser

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

### Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem) zum Klärwerk. Die Oberflächenwasser werden in Regenwasserkanälen gesammelt und dem nächsten öffentlichen Wasserzug zugeleitet.

### Elt.-Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

### Löschwasserversorgung

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlage werden die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser eingebaut.

### Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die Kreismüllabfuhr angeschlossen.

## Ordnung von Grund und Boden:

Das Plangebiet befindet sich teils im Eigentum der Stadt Lohne und teils in Privateigentum. Umlegungen zur Nutzung des Baugeländes im Sinne der §§ 45 ff BBauG sind zwar nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf grundsätzlich 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 KAB durch die 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	= ca. DM	535.000,00
Oberflächenentwässerung	= ca. DM	120.000,00

Schmutzwasserkanalisation	= ca. DM	230.000,00
Straßenbeleuchtung	= ca. DM	70.000,00
Gründerwerb	= ca. DM	52.000,00
Bepflanzungen	= ca. DM	10.000,00
		<hr/>
Insgesamt	= ca. DM	1.017.000,00
		=====

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

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 06. Okt. 1981

*Göttke-Krogmann*  
.....  
(Göttke-Krogmann)  
Bürgermeister

*Niesel*  
.....  
(Niesel)  
Stadtdirektor

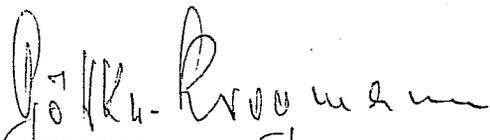
Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 C/I "Rießel" der Stadt Lohne aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Vechta aus dem Verfahren gemäß § 2 (5) BBauG:

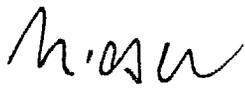
zu "Kosten der Durchführung": Folgender Absatz wird hinzugefügt:

Die vorgenannten Erschließungsmaßnahmen sollen nach den letzten Erkenntnissen wie folgt finanziert werden:

a) öffentliche Förderung (GA-Programm)	ca. DM	500.000,00
b) Erschließungsbeiträge	ca. DM	200.000,00
c) Anteil der Stadt Lohne	ca. DM	317.000,00
insgesamt		ca. DM 1.017.000,00

2842 Lohne, den 19. März 1982

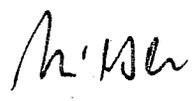
  
.....  
( Götcke-Krogmann )  
Bürgermeister

  
.....  
( Niesel )  
Stadtdirektor

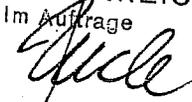
Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 13. April 1982 bis 13. Mai 1982 öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den ... 18. Okt. 1982.



  
( Niesel )  
Stadtdirektor

Hat vorgelegen  
Vechta, den 2.2.83  
LANDKREIS VECHTA  
Im Auftrage



Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 C/I "Riebel" für den westlichen Bereich zwischen dem Meyerfelder Weg, der Straße Im Dörlath und der Bahnlinie Lohne - Dinklage der Stadt Lohne aufgrund der Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes aus dem Verfahren gemäß § 2 a (6) BBauG:

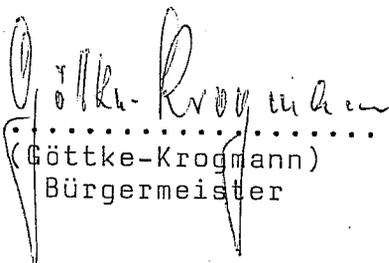
Hinter dem Abschnitt Kosten der Durchführung wird folgender Abschnitt hinzugefügt:

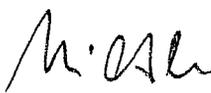
Abwägung:

Im Verfahren gemäß § 2 a (6) BBauG wurden bis auf einige Hinweise keine wesentlichen Bedenken und Anregungen vorgebracht. Der Rat der Stadt Lohne hat dazu wie folgt entschieden:

1. Die Hinweise, daß nur dann keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben werden, wenn die Kosten für die Verlegung einer Zubringerleitung zur Erschließung der Gewerbeflächen grundsätzlich zu Lasten der anzusiedelnden Gewerbebetriebe gehen oder von der Stadt Lohne vorfinanziert werden, dem Wasserverband konkrete Angaben über den zu erwartenden Wasserbedarf gemacht werden, die Finanzierung sichergestellt ist und die ausreichende Anzahl von Hausanschlußanträgen rechtzeitig vorliegt, und diese Angaben berücksichtigt und in die Stellungnahme der Stadt Lohne aufgenommen werden, kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens lediglich zur Kenntnis genommen werden, da es sich nicht um ein planungsrechtliches Regelungserfordernis handelt. Bei der späteren Durchführung der Planung werden die Hinweise jedoch mit in die Überlegungen einbezogen.

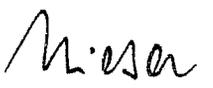
2842 Lohne, den 11.06.1982

  
.....  
(Götke-Krogmann)  
Bürgermeister

  
.....  
(Niesel)  
Stadtdirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Lohne in der Sitzung am 23.06.1982 beschlossen.

2842 Lohne, den 27.10.1982

  
.....  
(Niesel)  
Stadtdirektor



Hat vorgelegen  
Vechta, den 22.83  
LANDKREIS VECHTA  
Im Auftrage

