

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23 B für den Bereich zwischen L 45, Brandstraße, Bahnlinie Lohne-Dinklage und Thingstraße der Stadt Lohne
gemäß § 9 (8) BBauG

Allgemeines :

Der Rat der Stadt Lohne hat am 12.11.1974 beschlossen, für das Gebiet zwischen L 45, Brandstraße, Bahnlinie Lohne-Dinklage und Thingstraße den Bebauungsplan Nr. 23 B aufzustellen, um in dem z.T. bereits bebauten Gebiet die städtebauliche Weiterentwicklung hinsichtlich der Ausweisung neuer Mischbauflächen mit Wohnnutzungsmöglichkeiten geordnet weiterführen zu können.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz.

Die Planung entspricht den Darstellungen des gültigen Flächen-nutzungsplanes 1972 der Stadt Lohne bis auf den überbaubaren Mischgebietsbereich (Baugrundstücktiefe 40 m) auf dem Flurstück 230/2 der Flur 27 der Stadt Lohne, der bislang als Grünfläche ausgewiesen wurde.

Da der Bebauungsplan aber insgesamt aus dem gültigen Flächen-nutzungsplan zu entwickeln ist, wird der Flächennutzungsplan 1972 als 30. Änderung in einem gesonderten Verfahren entsprechend geändert, um den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lohne gerecht zu werden.

Diese Entwicklungsüberlegungen sind bereits Bestandteil der Darstellungen der vom Rat am 15.4.1981 beschlossenen Neufassung des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Lohne, die in Kürze zur Genehmigung eingereicht wird.

Im Plangebiet Nr. 23 B ist außer festgesetzten Grünflächen die Mischbaunutzung (MI) vorgesehen, wobei in einigen Teilbereichen die alleinige Wohnnutzung, die ja auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig ist, eingeschränkt (MIE) worden ist.

Festsetzungen :

Die Verkehrsflächen 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 Flächen errichtet werden können, wenn sie zumindest einen Mindestabstand von 5m von der erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Im Bereich der Brandstraße sind aufgrund der notwendigen verkehrsgerechten Ausbaubreite in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Oldenburg - West einige Gebäude durch die Verkehrsfläche bzw. durch Baugrenzen überplant worden, um für die Zielplanung (Ausbau der Brandstr.) bei Neubauvorhaben zumindest einen Mindestabstand von der Verkehrsfläche zu gewährleisten.

Für den erforderlichen Abbruch des Hauses Brandstraße 1 ist von der Stadt Löhne eine angemessene Entschädigung oder ein entsprechender Ersatz zu leisten.

Das Haus Dinklager Str. 96 liegt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im nicht überbaubaren Grundstücksbereich, da von der Straßenbauverwaltung als Baulastträger der Landesstr. 45 (Dinklager Str.) ein Baugrenzabstand zum Fahrbahnrand der L 45 von 20 m gefordert wird.

Bei den Häusern Dinklager Str. 84 und 86 ist der nicht überbaubare Bereich ab Fahrbahnrand auf 15 m reduziert worden, um nicht auch noch das Mehrfamilienhaus Brandstr. 2 mit einer einschränkenden Baugrenze überplanen zu müssen.

Durch die einschränkende Überplanung der einzelnen vorgenannten Gebäude mit einer Baugrenze wird der Bestandsschutz der Gebäude aber nicht angetastet. Lediglich das Haus Brandstr. 1 muß für den verkehrsgerechten Ausbau der Brandstraße abgebrochen werden.

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

Unter Punkt 3) der textlichen Festsetzungen sind Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dachformen aufgestellt worden, um die in diesem Planbereich vorherrschende Gebäudecharakteristik (Sattel- und Walmdächer) auch künftig fortzuführen. Im Rahmen dieser Festsetzungen sind jedoch noch genügend Möglichkeiten einer individuellen Bauplanung gegeben.

Unter Punkt 3) der textlichen Festsetzungen sind desweiteren noch Festsetzungen über die zulässigen Dachneigungen getroffen worden, wobei Garagenbauten ausnahmsweise in Flachdachform zulässig sind, weil diese Baukörper als sog. Nebengebäude im Verhältnis zu dem baulichen Erscheinungsbild der Wohn- und Geschäftsgebäude von untergeordneter Bedeutung sind.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ein- und zweigeschossige Gebäude zulässig.

Um bei größtmöglicher Gebäudeausnutzung eine sich baugestalterisch gut in die Umgebung einfügende Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten, wobei aber die individuelle Vielfalt gewahrt bleibt, sind entsprechende Planungsrahmen und Einschränkungen festgesetzt worden (Sattel- oder Walmdächer, Dachneigung 30°-50° und Sparrenansatzpunkt max. 4,40 m bei eingeschossiger Bauweise, Dachneigung 25°-32° und Sparrenansatzpunkt max. 6,10 m bei zweigeschossiger Bauweise).

Unter Punkt 4) der textlichen Festsetzungen sind in einigen Planbereichen, insbesondere an der Dinklager Straße, eingeschränkte Mischgebiete (MI_E) festgesetzt worden. Die Einschränkung bezieht sich darauf, daß das Wohnen nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung zulässig ist, um den Immissionsschutzbelangen vor allem der südlich der Dinklager Str. (L 45) gelegenen gewerblichen Bauflächen (GE) gerecht zu werden. Die dort angesiedelten Gewerbebetriebe haben jedoch keine störenden Auswirkungen auf die nördlich der L 45 liegenden Mischbauflächen.

Im Rahmen der weiteren stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen wird dabei eine Verbesserung der städtebaulichen Situation des Betriebes Pohlmann (Geflügelhof) südlich der L 45 angestrebt, wobei ein erster Schritt in diese Richtung bereits durch die Überplanung mit Gewerbegebiet (GE) im Bebauungsplan Nr. 38 getan worden ist.

Die Stadt Lohne wird sich bemühen, die weiteren Mischgebiete im Planbereich Nr. 23 B ihrer Nutzungszuordnung entsprechend zu realisieren, wobei durchaus einige Bereiche der Wohnbebauung zugeführt werden können.

Als Anlage zu dieser Begründung ist ein Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan beigelegt, in dem die Vorstellungen der Stadt Lohne über die künftigen Grundstücksaufteilungen, die weitere bauliche Entwicklung - sowohl Wohngebäude als auch handwerkliche Betriebe - und die vorgesehenen bzw. vorhandenen Straßenquerschnitte (-profile) dargelegt werden.

Als weitere Anlage zur Begründung ist ein Beispiel zur Höhenentwicklung von Gebäuden beigelegt, die unter die textlichen Gestaltungsvorschriften fallen.

Verkehrseinrichtungen :

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig durch die Thingstraße, den Rechtsweg, die Brandstraße sowie die Planstraßen "A", "B" und "C" erschlossen.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sightfrei 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.

Der Rechtsweg ist als Durchgangsstraße für den KFZ-Verkehr aufgehoben worden, indem der mittlere Teil nur noch als Geh- und Radweg genutzt werden kann. Dadurch wird eine für den Planbereich erstrebenswerte Verkehrsberuhigung ermöglicht.

In den befahrbaren Wohnwegen (Planstr. "B" und "C" sowie unterer Teil des Rechtsweges oberhalb des Wendeplatzes) sind wegen des geringen KFZ-Aufkommens keine gesonderten Wendemöglichkeiten in Form von Wendeplätzen eingeplant worden (der bisherige Wendeplatz im Rechtsweg ist aus Gründen der besseren Realisierbarkeit aus der privaten Grünfläche -Flurstück 229- nach Süden verschoben worden).

In den jeweiligen Einmündungsbereichen des Rechtsweges und der Brandstraße ist desweiteren auf die Ausweisung von besonderen Stellflächen für Müllbehälter (Müllboxen) verzichtet worden. Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Müllabfuhr sollten sich aber die jeweiligen Anlieger auf privatrechtlicher Basis über eine Müllboxenstellfläche an der Einmündung des befahrbaren Wohnweges in die übergeordnete Straße einigen. Diese Abstellflächen dürfen jedoch nicht im Sichtdreieck liegen (Sichtfreiheit bis 0,80 m über Fahrbahnoberkante).

Die Aufmündung des Rechtsweges auf die Thingstraße ist um ca. 30 m nach Norden verschoben worden, um bei den auszubauenden Straßen im Einmündungsbereich der Dinklager Straße eine bessere Entflechtung des Verkehrs zu erhalten und damit die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Die Verkehrsfläche der Brandstraße ist von bisher 10,66 m auf 11,54 m verbreitert worden, um dem bereits vorhandenen KFZ-Verkehr und dem heute immer weiter ansteigenden Fahrradverkehr in beiden Richtungen durch verkehrsgerechten Ausbau die notwendige Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Insbesondere ist hier der erhebliche Anteil des Schülerverkehrs zu erwähnen.

Der Aufmündungsbereich der Brandstraße auf die Dinklager Straße

(L 45) ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und des guten Verkehrsablaufes durch den Einbau einer Linksabbiegespur und eines damit verbundenen Tropfens so erweitert worden, daß das Haus Brandstraße 1 beim Ausbau der Brandstraße abgebrochen werden muß.

Wie unter Festsetzungen bereits erwähnt wurde, ist dafür eine ausreichende Entschädigung bzw. ein entsprechender Ersatz zu leisten.

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. Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Thingstraße und dem Rechtsweg in Form von Längsaufstellungen eingeplant. Im Plangebiet sind nach überschläglichen Ermittlungen ca. 25 öffentliche Einstellplätze erforderlich. Diesem Bedarf stehen ca. 30 festgesetzte Einstellplätze gegenüber.

Grünanlagen :

Die vorhandenen Grünflächen und Parkanlagen werden bis auf den unter Allgemeines erwähnten Bereich weiter im Bebauungsplan als solche festgesetzt, um diese wertvolle Durchgrünung des Plangebietes auch künftig zu erhalten.

Zur Gewährleistung dieser Vorstellungen ist festgesetzt worden, daß in den o.g. Grünbereichen (private Grünflächen, Schutzpflanzungen) standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen sind bzw. vorhandene Anpflanzungen in ihrem Bestand zu pflegen und zu erhalten sind.

Im Plangebiet Nr. 23 B sind Wohnungen allgemein zulässig, so daß die Deckung des entsprechenden Kinderspielplatzbedarfes nachzuweisen ist.

Gemäß § 5 Nds. Spielpl. gesetz soll aber ausnahmsweise im Hinblick auf die vorhandenen weitläufigen Grünzonen und die großen, jeweils mit ausreichenden Spiel- und Freiflächen versehenen Grundstücke kein gesonderter Kinderspielplatz ausgewiesen werden. Ergänzend dazu sind im westlich benachbarten Plangebiet Nr. 60 noch ein Kinderspielplatz (ca. 590 m²) in ca. 80 m Entfernung geplant und eine große private Grünfläche, die als Spiel- und Bolzfläche vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurde, in ca. 180 m Entfernung vorhanden (s. anliegender Übersichtsplan M = 1:5000).

Aufgrund der vorgenannten erheblichen Frei- und Spielflächen erscheint es hier vertretbar, auf einen zusätzlichen Kinderspielplatz im Plangebiet Nr. 23 B zu verzichten, zumal es sich hier bei den Mischgebieten nicht um allgemeine oder sogar reine Wohngebiete handelt.

Versorgungseinrichtungen :

Trinkwasser

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

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage. Das Oberflächenwasser wird über die

Regenwasserkanalisation dem nächsten öffentlichen Wasserzug zu - geleitet.

Elt.-Versorgung

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

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 größtenteils in privatem Besitz. Lediglich die Verkehrsflächen der Thingstraße, der Brandstraße und des größten Teiles des Rechtsweges befinden sich im Eigentum der Stadt Lohne.

Umlegungen zur Pützung 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 Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Lohne.

Kosten der Durchführung :

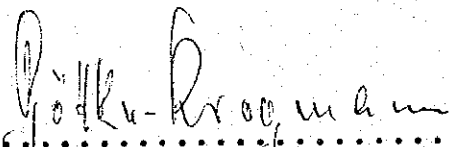
Die der Stadt Lohne bei der Durchführung der Planung entstehen - den Kosten belaufen sich nach Abzug der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen auf :

• Grunderwerb	ca.= 165.000,- DM
Straßenbau	ca.= 820.000,- DM
Straßenbeleuchtung	ca.= 65.000,- DM
Oberflächenentwässerung	ca.= 185.000,- DM
Schmutzwasserkanalisation	ca.= 260.000,- DM
Gesamtkosten	ca. 1.495.000,- DM =====

Nach den zur Zeit geltenden Satzungen werden ca. 90 % der Kosten durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt, wobei die Gewährung von Förderungsmitteln nicht ausgeschlossen ist.

Aufgestellt :

2842 Lohne, den 24. 7. 1981


.....
(Göttke-Krogmann)
Bürgermeister



.....
(Niesel)
Stadtdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 03. 08. 1981
bis 03. 09. 1981 öffentlich ausgelegen.

- 1. März 1982
2842 Lohne, den

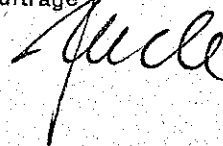




.....
(Niesel)
Stadtdirektor

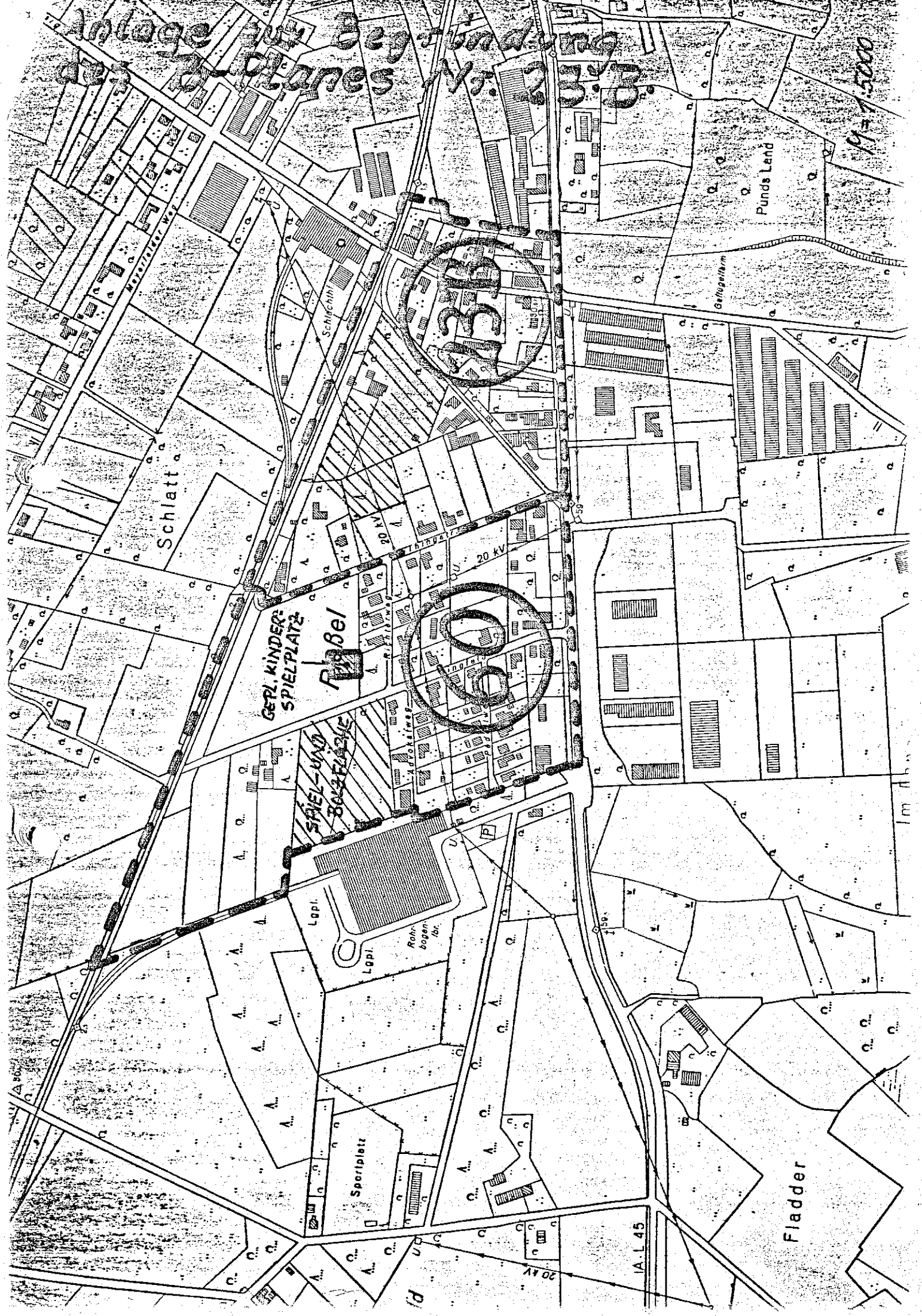
Hat vorgelegen

Vechta, den 19. 5. 1981
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage



Anlage zur Begründung
des B-Planes Nr. 23/B

19-15000

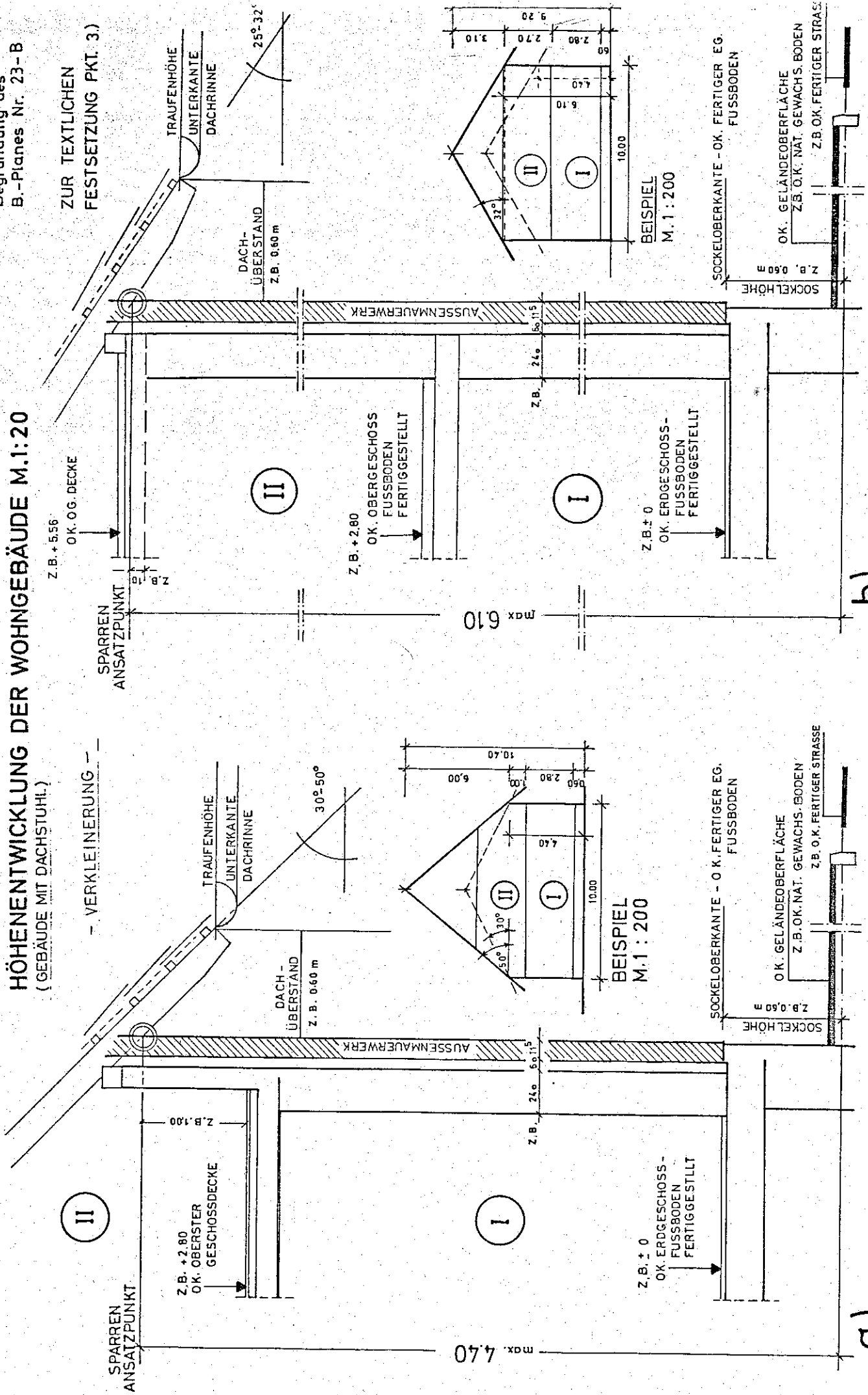


HÖHENENTWICKLUNG DER WOHNGEBÄUDE M.1:20 (GEBÄUDE MIT DACHSTUHL.)

Anlage zur
Begründung des
B.-Planes Nr. 23-B

ZUR TEXTLICHEN
FESTSETZUNG PKT. 3.)

- VERKLEINERUNG -



STADT LOHNE
B A U A M T

Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 B "Rießel" für das Gebiet zwischen L 45/Brandstraße/Bahnlinie Lohne - Dinklage/Thingstraße der Stadt Lohne aufgrund der Stellungnahmen der Bezirksregierung Weser-Ems, mehrerer Träger öffentlicher Belange sowie Betroffenen aus dem Verfahren gemäß § 2 a (6) BBauG:

zu "Allgemeines": a) Im letzten Drittel wird der Satz "....., die in Kürze zur Genehmigung eingereicht wird" ersetzt durch den "Satz", die schon am 19.11.1981 zur Genehmigung eingereicht worden ist".

b) Der Abschnitt wird durch den folgenden Absatz ergänzt:

Das Plangebiet Nr. 23 B wird im Norden begrenzt durch die DB-Nebens-
strecke Lohne - Dinklage, auf der laut Auskunft der Bundesbahn
lediglich Güterzüge im Rangierbetrieb, ausgenommen an Sonn- und
Feiertagen, regelmäßig um 9.45 Uhr (Abfahrt Bahnhof Lohne) und um
12.00 Uhr (Ankunft Bahnhof Lohne) verkehren. Der Bereich des Bebau-
ungsplanes Nr. 23 B wird also zweimal pro Werktag jeweils um ca.
9.50 Uhr und um ca. 11.55 Uhr passiert. Bei den unmittelbar an die
Bahnlinie angrenzenden Gebieten handelt es sich um Mischgebiete,
die überwiegend noch durch eine 15,0 m Schutzpflanzung von der Bahn
getrennt sind. Nach Überprüfung der von der Bahn auf die Mischge-
biete (MI) einwirkenden Lärmimmissionen ist festzustellen, daß der
nach der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" festgelegte
äquivalente Dauerschallpegel für ein Mischgebiet (MI) eingehalten
wird. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

zu "Grünanlagen": Der Abschnitt wird durch den folgenden Absatz
ergänzt:

Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung wird bei der Bezirksregierung
Weser-Ems beantragt. Das Jugendamt des Landkreises Vechta erhebt
nach Prüfung der Angelegenheit keine Bedenken gegen eine ent-
sprechende Ausnahmegenehmigung, wenn im angrenzenden Plangebiet
Nr. 60 der Kinderspielplatz auch tatsächlich geplant und angelegt
wird.

Im Abschnitt "Kosten der Durchführung" wird folgender Absatz
ergänzt:

Die vorgenannten Maßnahmen sollen wie folgt finanziert werden:

Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge	DM 1.050.000,00
Fördermittel nach GVFG	ca. DM 100.000,00
Eigenmittel der Stadt Lohne	DM 345.000,00
	DM 1.495.000,00
	=====.

Hinter dem Abschnitt "Kosten der Durchführung" wird folgender Ab-
schnitt hinzugefügt:

Abwägung:

Zusammenfassend wurden im Verfahren gemäß § 2 a (6) BBauG folgende
wesentlichen Bedenken und Anregungen vorgebracht, und vom Rat der
Stadt Lohne in seiner Sitzung vom
wie folgt entschieden:

1. Den Hinweisen und Anregungen,

- a) als Anlage zur Begründung eine lärmtechnische Berechnung über das Ausreichen der entlang der Bahnlinie getroffenen Lärmschutzmaßnahmen beizufügen,
- b) eine Stellungnahme des Jugendamtes des Landkreises Vechta wegen der Nichtausweisung eines gesonderten Kinderspielfeldes im Plangebiet einzuholen und eine Ausnahmegenehmigung bei der Bezirksregierung zu beantragen,
- c) die Ziffer 1) der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenze zu ergänzen,
- d) die Angabe der verbleibenden Gesamtkosten bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen als Betrag anzugeben und
- e) zusätzliche zeichentechnische Ergänzungen bezüglich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

wird entsprochen. Die Stellungnahme des Kreisjugendamtes liegt bereits vor, wobei keine Bedenken erhoben wurden. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

2. Um den Belangen des ruhenden Verkehrs ausreichend gerecht zu werden und das Parken von Besucherfahrzeugen, gewerblichen Fahrzeugen und Kundenfahrzeugen auf der Fahrbahn zu vermeiden, wird angeregt, im Bereich der Wendeplätze sowie entlang der Brandstraße der Dinklager Straße und des Rechtsweges weitere öffentliche Parkplätze auszuweisen.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da bereits in ausreichendem Maß öffentliche Parkplätze festgesetzt sind und das Binnenverkehrsaufkommen verhältnismäßig gering ist, so daß ein zeitweiliges Parken im Bereich der Fahrbahn vertretbar erscheint und keine Verkehrsbehinderungen entstehen.

3. Die Ausweisung der im Sinne des Landeswaldgesetzes vorhandenen Waldfläche an der Thingstraße als Mischgebiet (MI) wird für bedenklich gehalten, da die Notwendigkeit dafür nicht ersichtlich ist. Der Waldfläche inmitten größerer Misch- und Gewerbegebiete kommt eine besondere Bedeutung für das Lokalklima und das Stadtbild zu. Aufgrund ihrer wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktion sollte die Waldfläche erhalten bleiben. Hingewiesen wird desweiteren darauf, daß bei einer Waldumwandlung eine Aufforstung in der näheren Umgebung erfolgen muß.

Den Bedenken wird nicht stattgegeben, da die vorgesehene Waldumwandlung in eine Mischbaufläche sich nur in geringfügigem und vertretbarem Maße zum Zwecke der städtebaulich optimalen Erschließung vollzieht (überbaubare Fläche in 25,0 m Tiefe, wobei die verbleibende restliche Mischbaufläche lediglich eine zusätzliche Grundstückstiefe von 10,0 m einbezieht, auf der die vorhandenen Bäume auch weiterhin erhalten werden können).

Die Bedeutung und Funktion der Grün- und Freiflächen sowie des Waldes wird dabei durchaus anerkannt, was u.a. mit der Festsetzung der anderen privaten Grünflächen (Wald) im Plangebiet zweifelsohne dokumentiert wird. Dem Hinweis auf eine Wiederaufforstung ist zu gegebener Zeit Rechnung zu tragen.

4. Der Empfehlung, entlang der Dinklager Straße auch eine Schutzpflanzung vorzusehen, wird nicht gefolgt, weil eine zusätzliche Schutzpflanzung wegen der vorhandenen Mischnutzung gegenüber dem Gewerbegebiet südlich der Dinklager Straße entbehrlich und wegen der vorhandenen Gebäude und weiteren Grundstücksnutzungen auch nicht vertretbar ist.
Der Anregung, den vorhandenen Baumbestand möglichst zu schonen, wird Rechnung getragen.
5. Es wird empfohlen, die an der Thingstraße zusätzlich entstandene Mischbaufläche derart einzuschränken, daß eine dem Mischgebiet entsprechende Entwicklung gewährleistet wird.

Dieser Empfehlung wird nicht gefolgt, da die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Mischgebietsfläche die Charakteristik des gesamten Mischgebietes nicht derart beeinflußt, daß eine zusätzliche Einschränkung zur Gewährleistung der Entwicklung des Mischgebietes erforderlich ist.

6. Es wird angeregt, die planungsmäßigen Notwendigkeiten der Planstraße A und der nördlichen Verlegung des Rechtsweges im Zusammenhang mit den Nutzungs- und Erschließungsmöglichkeiten bis zur L 45 zu überprüfen.

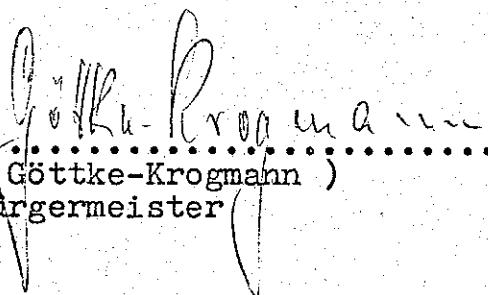
Zur Verwirklichung der Zielplanung einer sinnvollen städtebaulichen Verdichtung (Ausnutzbarkeit größerer Grundstücke im Rahmen der Mischgebiete) und einer verkehrstechnischen eindeutigen Verkehrsführung, die u.a. zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beiträgt, bleiben die bisherigen Planungen der Planstraße A und des Rechtsweges unverändert, wobei dort alle Grundstücke in vertretbarer Weise an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen sind.

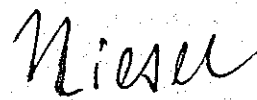
7. Die Bedenken, die sich gegen den Ausbau der Brandstraße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße und die damit verbundenen Folgemaßnahmen richten (wie z.B. Abbruch eines alten Wohnhauses, Beseitigung von Kundenparkplätzen, Abgabe von Grundstücksflächen, Herabsetzung der Wohnqualität durch den Straßenlärm, Existenzgefährdung), können aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt werden:

Der Rat der Stadt Lohne hat 1979 die erste Fortschreibung des Generalverkehrsplanes von Lohne (Netzfall 2) beschlossen, indem die Brandstraße aufgrund ihrer Verkehrsbedeutung die Funktion einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße erhalten hat. In der nun vorliegenden entsprechenden Planung soll die Verkehrsfläche der Brandstraße auf 11,34 m (Gehweg 1,50 m, Fahrbahn mit Gossen = 6,34 m, kombinierter Geh- und Radweg = 3,50 m) verbreitert werden, um insbesondere dem bereits vorhandenen Kfz-Verkehr und dem heute immer weiter ansteigendem Fahrradverkehr in beiden

Fahrtrichtungen durch einen entsprechenden verkehrsgerechten Ausbau die notwendige Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Durch den weiteren Ausbau von Gehwegen entsteht eher eine Steigerung der Sicherheit für den Fußgänger, insbesondere für das Kind, anstatt eine erhöhte Gefährdung dieser Personengruppen. Im Einmündungsbereich der Brandstraße auf die Dinklager Straße (L 45) ist ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit und des guten Verkehrsablaufes in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Oldenburg-West durch den Einbau einer Linksabbiegespur und eines damit verbundenen Verkehrstropfens so erweitert worden, daß das Haus Brandstraße 1 beim Ausbau der Brandstraße abgebrochen werden muß. Eine angemessene Entschädigungs- oder Ersatzregelung sowie Härtefallregelungen in Einzelfällen sind zu gegebener Zeit herbeizuführen und bleiben von der Ablehnung der Einsprüche und Bedenken unberührt. Die Entschädigung von Härtefällen bedarf eines gesonderten Verfahrens.

2842 Lohne, den 15. Febr. 1982

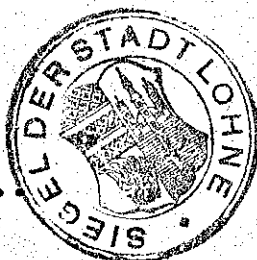

.....
(Götke-Krogmann)
Bürgermeister


.....
(Niesel)
Stadtdirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Lohne in der Sitzung am 25.02.1982 beschlossen.

2842 Lohne, den 1. März 1982


.....
(Niesel)
Stadtdirektor



Hat vorgelegen
Vechta, den 19.5.1982
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage



Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 B "Rießel" für das Gebiet zwischen L 45/Brandstraße/Bahnlinie Lohne - Dinklage/Thingstraße der Stadt Lohne aufgrund der Stellungnahmen der Bezirksregierung Weser-Ems, mehrerer Träger öffentlicher Belange sowie Betroffenen aus dem Verfahren gemäß § 2 a (6) BBauG:

zu "Allgemeines": a) Im letzten Drittel wird der Satz "....., die in Kürze zur Genehmigung eingereicht wird" ersetzt durch den "Satz", die schon am 19.11.1981 zur Genehmigung eingereicht worden ist".

b) Der Abschnitt wird durch den folgenden Absatz ergänzt:

Das Plangebiet Nr. 23 B wird im Norden begrenzt durch die DB-Nebens-
strecke Lohne - Dinklage, auf der laut Auskunft der Bundesbahn
lediglich Güterzüge im Rangierbetrieb, ausgenommen an Sonn- und
Feiertagen, regelmäßig um 9.45 Uhr (Abfahrt Bahnhof Lohne) und um
12.00 Uhr (Ankunft Bahnhof Lohne) verkehren. Der Bereich des Bebau-
ungsplanes Nr. 23 B wird also zweimal pro Werktag jeweils um ca.
9.50 Uhr und um ca. 11.55 Uhr passiert. Bei den unmittelbar an die
Bahnlinie angrenzenden Gebieten handelt es sich um Mischgebiete,
die überwiegend noch durch eine 15,0 m Schutzpflanzung von der Bahn
getrennt sind. Nach Überprüfung der von der Bahn auf die Mischge-
biete (MI) einwirkenden Lärmimmissionen ist festzustellen, daß der
nach der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" festgelegte
äquivalente Dauerschallpegel für ein Mischgebiet (MI) eingehalten
wird. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

zu "Grünanlagen": Der Abschnitt wird durch den folgenden Absatz
ergänzt:

Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung wird bei der Bezirksregierung
Weser-Ems beantragt. Das Jugendamt des Landkreises Vechta erhebt
nach Prüfung der Angelegenheit keine Bedenken gegen eine ent-
sprechende Ausnahmegenehmigung, wenn im angrenzenden Plangebiet
Nr. 60 der Kinderspielplatz auch tatsächlich geplant und angelegt
wird.

Im Abschnitt "Kosten der Durchführung" wird folgender Absatz
ergänzt:

Die vorgenannten Maßnahmen sollen wie folgt finanziert werden:

Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge	DM 1.050.000,00
Fördermittel nach GVFG	ca. DM 100.000,00
Eigenmittel der Stadt Lohne	DM 345.000,00
	DM 1.495.000,00
	=====.

Hinter dem Abschnitt "Kosten der Durchführung" wird folgender Ab-
schnitt hinzugefügt:

Abwägung:

Zusammenfassend wurden im Verfahren gemäß § 2 a (6) BBauG folgende
wesentlichen Bedenken und Anregungen vorgebracht, und vom Rat der
Stadt Lohne in seiner Sitzung vom
wie folgt entschieden:

1. Den Hinweisen und Anregungen,

- a) als Anlage zur Begründung eine lärmtechnische Berechnung über das Ausreichen der entlang der Bahnlinie getroffenen Lärmschutzmaßnahmen beizufügen,
- b) eine Stellungnahme des Jugendamtes des Landkreises Vechta wegen der Nichtausweisung eines gesonderten Kinderspielfeldes im Plangebiet einzuholen und eine Ausnahmegenehmigung bei der Bezirksregierung zu beantragen,
- c) die Ziffer 1) der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenze zu ergänzen,
- d) die Angabe der verbleibenden Gesamtkosten bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen als Betrag anzugeben und
- e) zusätzliche zeichentechnische Ergänzungen bezüglich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

wird entsprochen. Die Stellungnahme des Kreisjugendamtes liegt bereits vor, wobei keine Bedenken erhoben wurden. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

2. Um den Belangen des ruhenden Verkehrs ausreichend gerecht zu werden und das Parken von Besucherfahrzeugen, gewerblichen Fahrzeugen und Kundenfahrzeugen auf der Fahrbahn zu vermeiden, wird angeregt, im Bereich der Wendeplätze sowie entlang der Brandstraße der Dinklager Straße und des Rechtsweges weitere öffentliche Parkplätze auszuweisen.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da bereits in ausreichendem Maß öffentliche Parkplätze festgesetzt sind und das Binnenverkehrsaufkommen verhältnismäßig gering ist, so daß ein zeitweiliges Parken im Bereich der Fahrbahn vertretbar erscheint und keine Verkehrsbehinderungen entstehen.

3. Die Ausweisung der im Sinne des Landeswaldgesetzes vorhandenen Waldfläche an der Thingstraße als Mischgebiet (MI) wird für bedenklich gehalten, da die Notwendigkeit dafür nicht ersichtlich ist. Der Waldfläche inmitten größerer Misch- und Gewerbegebiete kommt eine besondere Bedeutung für das Lokalklima und das Stadtbild zu. Aufgrund ihrer wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktion sollte die Waldfläche erhalten bleiben. Hingewiesen wird desweiteren darauf, daß bei einer Waldumwandlung eine Aufforstung in der näheren Umgebung erfolgen muß.

Den Bedenken wird nicht stattgegeben, da die vorgesehene Waldumwandlung in eine Mischbaufläche sich nur in geringfügigem und vertretbarem Maße zum Zwecke der städtebaulich optimalen Erschließung vollzieht (überbaubare Fläche in 25,0 m Tiefe, wobei die verbleibende restliche Mischbaufläche lediglich eine zusätzliche Grundstückstiefe von 10,0 m einbezieht, auf der die vorhandenen Bäume auch weiterhin erhalten werden können).

Die Bedeutung und Funktion der Grün- und Freiflächen sowie des Waldes wird dabei durchaus anerkannt, was u.a. mit der Festsetzung der anderen privaten Grünflächen (Wald) im Plangebiet zweifelsohne dokumentiert wird. Dem Hinweis auf eine Wiederaufforstung ist zu gegebener Zeit Rechnung zu tragen.

4. Der Empfehlung, entlang der Dinklager Straße auch eine Schutzpflanzung vorzusehen, wird nicht gefolgt, weil eine zusätzliche Schutzpflanzung wegen der vorhandenen Mischnutzung gegenüber dem Gewerbegebiet südlich der Dinklager Straße entbehrlich und wegen der vorhandenen Gebäude und weiteren Grundstücksnutzungen auch nicht vertretbar ist.
Der Anregung, den vorhandenen Baumbestand möglichst zu schonen, wird Rechnung getragen.
5. Es wird empfohlen, die an der Thingstraße zusätzlich entstandene Mischbaufläche derart einzuschränken, daß eine dem Mischgebiet entsprechende Entwicklung gewährleistet wird.

Dieser Empfehlung wird nicht gefolgt, da die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Mischgebietsfläche die Charakteristik des gesamten Mischgebietes nicht derart beeinflußt, daß eine zusätzliche Einschränkung zur Gewährleistung der Entwicklung des Mischgebietes erforderlich ist.

6. Es wird angeregt, die planungsmäßigen Notwendigkeiten der Planstraße A und der nördlichen Verlegung des Rechtsweges im Zusammenhang mit den Nutzungs- und Erschließungsmöglichkeiten bis zur L 45 zu überprüfen.

Zur Verwirklichung der Zielplanung einer sinnvollen städtebaulichen Verdichtung (Ausnutzbarkeit größerer Grundstücke im Rahmen der Mischgebiete) und einer verkehrstechnischen eindeutigen Verkehrsführung, die u.a. zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beiträgt, bleiben die bisherigen Planungen der Planstraße A und des Rechtsweges unverändert, wobei dort alle Grundstücke in vertretbarer Weise an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen sind.

7. Die Bedenken, die sich gegen den Ausbau der Brandstraße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße und die damit verbundenen Folgemaßnahmen richten (wie z.B. Abbruch eines alten Wohnhauses, Beseitigung von Kundenparkplätzen, Abgabe von Grundstücksflächen, Herabsetzung der Wohnqualität durch den Straßenlärm, Existenzgefährdung), können aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt werden:

Der Rat der Stadt Lohne hat 1979 die erste Fortschreibung des Generalverkehrsplanes von Lohne (Netzfall 2) beschlossen, indem die Brandstraße aufgrund ihrer Verkehrsbedeutung die Funktion einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße erhalten hat. In der nun vorliegenden entsprechenden Planung soll die Verkehrsfläche der Brandstraße auf 11,34 m (Gehweg 1,50 m, Fahrbahn mit Gossen = 6,34 m, kombinierter Geh- und Radweg = 3,50 m) verbreitert werden, um insbesondere dem bereits vorhandenen Kfz-Verkehr und dem heute immer weiter ansteigendem Fahrradverkehr in beiden

Fahrtrichtungen durch einen entsprechenden verkehrsgerechten Ausbau die notwendige Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Durch den weiteren Ausbau von Gehwegen entsteht eher eine Steigerung der Sicherheit für den Fußgänger, insbesondere für das Kind, anstatt eine erhöhte Gefährdung dieser Personengruppen. Im Einmündungsbereich der Brandstraße auf die Dinklager Straße (L 45) ist ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit und des guten Verkehrsablaufes in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Oldenburg-West durch den Einbau einer Linksabbiegespur und eines damit verbundenen Verkehrstropfens so erweitert worden, daß das Haus Brandstraße 1 beim Ausbau der Brandstraße abgebrochen werden muß. Eine angemessene Entschädigungs- oder Ersatzregelung sowie Härtefallregelungen in Einzelfällen sind zu gegebener Zeit herbeizuführen und bleiben von der Ablehnung der Einsprüche und Bedenken unberührt. Die Entschädigung von Härtefällen bedarf eines gesonderten Verfahrens.

2842 Lohne, den 15. Febr. 1982

(Göttke-Krogmann)
Bürgermeister

(Niesel)
Stadtdirektor

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

2842 Lohne, den

.....
(Niesel)
Stadtdirektor