

## B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 23 C/II "Riebel" der Stadt Lohn für den Bereich zwischen dem Meyerfelder Weg, der Brandstraße und der Bahnlinie Lohn - Dinklage  
gemäß § 9 (8) BBauG

### Allgemeines:

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

Die Stadt Lohn 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 Anlage einer den heutigen städtebaulichen Erkenntnissen entsprechenden Erschließungsstraße hinsichtlich einer optimalen Bebauung des Plangebietes ist deshalb die Überplanung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 23 C erforderlich geworden. Immissionsschutzrechtliche Belange, d.h. die Berücksichtigung der Belange der nördlich des Meyerfelder Weges gelegenen Bebauung, haben ebenfalls dazu beigetragen, daß letztlich aus der Überplanung des Gebietes südlich des Meyerfelder Weges eine Neuplanung geworden ist.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der alten rechtskräftigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 23 C (überbaubare Flächen, Erschließungsanlagen, Versorgungsleitungen, Art der baulichen Nutzung) soll desweiteren 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 Lohn 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 Industriefläche und größeren Übersichtlichkeit der Planung dafür die beiden getrennten Bebauungspläne Nr. 23 C/I und Nr. 23 C/II aufzustellen.

Im Planbereich des hier anstehenden Bebauungsplanes Nr. 23 C/II befinden sich zwei Großbetriebe (Firma Riebelmann & Sohn - Kunststoffverarbeitungsbetrieb - und Firma Paul Brand - Versandschlachtereier - ), die sich im Rahmen der bisherigen rechtskräftigen Festsetzungen (Industriegebiet) des Bebauungsplanes Nr. 23 C entwickelt und entsprechend weiter ausgedehnt haben. Ihnen ist unter Abwägung aller immissionsschutzrechtlichen Belange bei der Neuplanung des Gebietes die weitere Entwicklung unbedingt zu gewährleisten.

Eine gewisse Einschränkung des bisherigen Industriegebietes (GI) ist aber aufgrund vorhandener nachbarlicher Nutzungen (z.B. nördlich des Meyerfelder Weges) nicht vermeidbar, um künftig ein vertretbares, gutes Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung weiterhin zu garantieren.

Um die Brandstraße entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung und ihrem Verkehrsaufkommen verkehrssicher und verkehrsgerecht ausbauen zu können, ist eine geringfügige Erweiterung des Plangebietes nach Osten notwendig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 C/II stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne überein.

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der beiden vorgenannten Großfirmen und sollen deren Weiterentwicklung sichern.

Auf die Erstellung eines gesonderten Bebauungsentwurfes zum Bebauungsplan wird verzichtet, da sich die Grundstücksflächen nur im Eigentum der Firma Rießelmann & Sohn sowie der Firma Paul Brand befinden. Ihre innere Erschließung richtet sich nach den jeweiligen Entwicklungsabsichten der beiden Firmen.

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

Unter Berücksichtigung der Schreiben der Stadt Lohne vom 13.10.1971 an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg und die Industrie- und Handelskammer Oldenburg aus Gründen des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 C, in denen die Stadt Lohne die Festsetzung eines Gewerbegebietes auf dem Flurstück 145 (heutige Fläche der Firma Rießelmann & Sohn) in einem besonderen Verfahren in Aussicht stellte, und der in der Zwischenzeit auf diesem Flurstück zum industriellen Großbetrieb herangewachsenen Firma Rießelmann & Sohn sowie der nördlich des Meyerfelder Weges entstandenen baulichen Nutzung ist das bisherige Industriegebiet (GI) entsprechend sinnvoll, aber ohne größere Beeinträchtigung bestehender Rechte, einzuschränken.

Nach Abstimmung mit den einzelnen Fachbehörden (Gewerbeaufsichtsamt, Industrie- und Handelskammer), Gesprächen mit den betroffenen Großfirmen und den in den letzten Jahren gereiften Erkenntnissen im Hinblick auf Einschränkungsmöglichkeiten von Nutzungen o.ä. gemäß § 1 (5) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das bisherige Industriegebiet (GI) im nordöstlichen Bereich (Firma Riebelmann & Sohn) in der Weise in der textlichen Festsetzung Ziffer 5) eingeschränkt (GI<sub>E2</sub>), daß nur Betriebe oder Betriebsarten zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Im südöstlichen Bereich (Firma Paul Brand) wird gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 6) das Industriegebiet so eingeschränkt (GI<sub>E</sub>), daß nur Betriebe oder Betriebsarten zulässig sind, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind. Die Festlegung von jeweiligen Lärmimmissionsgrenzwerten wird seitens der Bezirksregierung Weser-Ems nicht für zweckmäßig angesehen und hier auch nicht weiter verfolgt.

Durch die im Hinblick auf die Planungswahrheit vorgenommenen Einschränkungen sollen einerseits die Belange der vorhandenen nachbarlichen Bebauung berücksichtigt werden, andererseits aber die weitere Entwicklung der ebenfalls vorhandenen Betriebe gewährleistet werden.

#### Verkehrseinrichtungen:

Die verkehrsmäßige Erschließung des Industriegebietes erfolgt durch den bereits vorhandenen Meyerfelder Weg und die geringfügig zu verbreiternde und auszubauende Brandstraße.

Im südlichen Planbereich ist 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.

Die im Bebauungsplan 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.

Die Verkehrsfläche der Brandstraße ist auf 11,34 m verbreitert worden, um dem bereits unter Abschnitt "Allgemeines" erwähnten vorhandenen KFZ-Verkehr und dem heute immer weiter ansteigenden Fahrradverkehr in beiden Richtungen durch verkehrsgerechten Ausbau die notwendige Verkehrssicherheit zu gewährleisten, vor allem da auch durch die beiden vorhandenen Industriebetriebe an der Brandstraße ein nicht zu unterschätzender Konfliktpunkt (Gefahrenpunkt) gegeben ist. Insbesondere ist hier der erhebliche Anteil des Schülerverkehrs zu erwähnen, der aus den südlich gelegenen Wohnbereichen über die Brandstraße zur nördlich gelegenen Ketteler-schule (Grundschule) und zum nordöstlich gelegenen Schulzentrum/Gymnasium führt.

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.

Um den Richtlinien für die Anlegung von Stadtstraßen gerecht zu werden, ist der Meyerfelder Weg hinsichtlich seiner Fahrbahnbreite (7,0 m incl. Gossen) und einer Längsstandspur (Breite = 2,0 m) bereits entsprechend ausgebaut worden.

Damit sind auch gleichzeitig die erforderlichen öffentlichen Stellplätze südlich entlang des Meyerfelder Weges angelegt worden (ca. 27 Stück).

#### Grünflächen:

Um zu gewährleisten, daß die Industrieflächen entsprechend den heutigen städtebaulichen Erkenntnissen begrünt und bauliche Anlagen in die umliegende 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 Industriegebietes und zu besserer städtebaulicher Einbindung in die nachbarliche Nutzung nördlich des Meyerfelder Weges soll entsprechend den Darstellungen 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).

#### 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 Oberflächenwässer werden in Regenwasserkänen 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 vorwiegend 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 (insbesondere Brandstraßenausbau):

Straßenbau	= ca. DM	210.000,00
Oberflächenentwässerung	= ca. DM	55.000,00
Schmutzwasserkanalisation	= ca. DM	80.000,00
Straßenbeleuchtung	= ca. DM	30.000,00
Grunderwerb	= ca. DM	22.000,00
Bepflanzungen	= ca. DM	5.000,00
Insgesamt	= ca. DM	402.000,00
	=====	

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

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 08. Okt. 1981

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


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


Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 C/II "Riebel" der Stadt Lohne aufgrund der Beratungen zum Verfahren gemäß § 2 (5) BBauG:

zu "Grünanlagen": Der erste Absatz - zweiter Teil - wird wie folgt neu gefaßt:

..... gefordert, daß die Untere Natur- und Landschaftsschutzbehörde sowohl bei der Erstellung von neuen Gewerbe- und Industrieanlagen als auch bei der Anlegung von Stellplätzen wegen der Grüngestaltung (Eingrünung und Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft) zu beteiligen ist.

2842 Lohne, den 19. März 1982


  
.....  
( Götke-Krogmann )  
Bürgermeister

  
.....  
( Niesel )  
Stadtdirektor

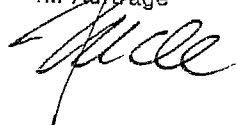
-----  
Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 13.04.1982 bis 13.05.1982 öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den 02.11.1982 .....



  
( Niesel )  
Stadtdirektor

Hat vorgelegen  
Vechta, den 9.2.83  
LANDKREIS VECHTA  
Im Auftrage



Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 C/II "Riebel" für den östlichen Bereich zwischen dem Meyerfelder Weg, der Brandstraße und der Bahnlinie Lohne - Dinklage der Stadt Lohne aufgrund der Stellungnahmen verschiedener Träger öffentlicher Belange sowie Betroffenen aus den Verfahren gemäß § 2 (5) und § 2 a (6) BBauG:

-----

Im Abschnitt Kosten der Durchführung wird der folgende Absatz hinzugefügt:

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

a) Erschließungsbeiträge	50.000,-- DM
b) Kostenanteil Dritter	
- Abwasserleitung	80.000,-- DM
- Förderung nach GVFG	<u>160.000,-- DM</u>
	240.000,-- DM
c) Eigenmittel der Stadt Lohne	<u>112.000,-- DM</u>
	<u>402.000,-- DM</u>
	=====

Die Mittel werden im Haushaltsplan 1983 bereitgestellt.

Hinter dem Abschnitt Kosten der Durchführung wird folgender Abschnitt hinzugefügt:

Abwägung:

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

1. Die Anregungen, den Verlauf der vorhandenen 20-KV-Kabel, die Trafostationen, das Steuerkabel, die Erdgas-Hochdruckleitung im Plan einzutragen sowie den Vermerk "Sind bei Bau- und Erdarbeiten Näherungen an die Versorgungseinrichtungen zu erwarten, ist die EWE zu beteiligen" aufzunehmen, werden insofern berücksichtigt, daß der Vermerk redaktionell als Hinweis übernommen wird, da er die Grundzüge der Planung nicht berührt. Desweiteren werden die Leitungen, soweit diese nicht im öffentlichen Verkehrsraum liegen, in den Bebauungs-

plan übernommen. Die vorhandenen Trafostationen sind bereits Bestandteil des Planes.

2. Der Hinweis, daß dann keine Bedenken gegen den Planentwurf erhoben werden, wenn bei der geplanten Verbreiterung der Brandstraße oder bei anderen Vorhaben im Plangebiet auf vorhandene Wasserversorgungsanlagen Rücksicht genommen wird, weder eine Überbauung durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken (mit Ausnahme der Kreuzungen) erfolgt sowie Änderungen oder Umlegungen von Anlagen nur zu Lasten des Veranlassers durchgeführt werden, kann nicht im Rahmen des Planverfahrens Berücksichtigung finden, da es sich hier nicht um planungsrelevante Bedenken und Anregungen handelt. Der Hinweis soll aber später bei der Durchführung der Planung mit in die Überlegungen einbezogen werden.
3. Die Anregung, bei dem durch das Baugebiet fließenden Wasserzug III. Ordnung einen Streifen von mindestens 5 m ab der künftigen Böschungskante von jeglicher Bebauung freizuhalten, bleibt unberücksichtigt, da im Zuge der weiteren baulichen Verdichtung des Industriegebietes der vorhandene Wasserzug verrohrt werden soll.
4. Die Bedenken, die sich sowohl von behördlicher als auch von privater Seite gegen den Ausbau der Brandstraße mit ihrer Lage zu dem angrenzenden Wohn- und Geschäftshäusern sowie Industriebetrieben und den damit zusammenhängenden Folgen richten (u.a. Schaffung einer neuen Gefahrenquelle für die Verkehrssicherheit in unmittelbarer Nähe einer Versandschlachtereier -zum Gehweg aufgehende Fenster und Türen-, erhöhte Störung des Betriebsablaufes eines kunststoffverarbeitenden Industriebetriebes -Betriebsgebäude beiderseits der Brandstraße-, verstärkte Gefährdung der die Brandstraße überquerenden Mitarbeiter und Gabelstapler und Verlust von bisherigen Parkflächen der Firma sowie Abgabe weiterer Grundstücksflächen und erneute beitragsmäßige Veranlagung der bereits zu einem früheren Zeitpunkt ausgebauten Brandstraße) und die z.T. daraus resultierenden Anregungen (Verzicht auf den westlichen Gehweg und Verschiebung der Trasse der Brandstraße nach Osten in Höhe der Versandschlachtereier, Festlegung einer gemeinsamen Überwegung mit Ampelsicherung für Fußgänger, Radfahrer und Gabelstapler, Anlegung von weiteren privaten Parkplätzen), können nicht berücksichtigt werden bzw. sind zu einem späteren Zeitpunkt gesondert zu klären. ?

Der Rat der Stadt Lohne hat 1979 die erste Fortschreibung des Generalverkehrsplanes von Lohne (Netzfall 2) beschlossen, in dem die Brandstraße aufgrund ihrer besonderen Lage im Straßennetz von Lohne die Funktion einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße erhalten hat. Im Hinblick auf eine entsprechende optimale Planung, resultierend aus der bereits vorhandenen hohen Verkehrsbedeutung, ist die vorliegende Zielplanung einer Verbreiterung der Brandstraße auf 11,34 m beizubehalten (Geh-



weg 1,50 m, Fahrbahn mit Gossen 6,34 m, kombinierter Geh- und Radweg 3,50 m), um insbesondere bei dem bereits vorhandenen KFZ-Verkehr und dem heute immer weiter ansteigenden Fahrradverkehr in beiden Fahrtrichtungen durch den verkehrsgerechten Ausbau der Brandstraße die notwendige Verkehrssicherheit gewährleisten zu können. Durch den weiteren Ausbau von Geh- und Radwegen entsteht eher eine allgemeine Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für den schwächeren Verkehrsteilnehmer - das Kind - als eine Gefährdung dieser Personengruppen.

Die Linienführung der Brandstraße sollte auch nicht weiter nach Osten verschoben werden, um bei den schwierigen Gebäudebestandssituationen zumindest eine einigermaßen gerechte Gleichbehandlung zu erreichen.

Unabhängig von den vorgenannten Beurteilungskriterien im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird aber empfohlen, die vorgetragene Verkehrssicherheitsprobleme mit den zuständigen Fachbehörden (u.a. Straßenverkehrsbehörde, Polizei) vor Ort zu untersuchen und entsprechende Lösungen auch im Zusammenhang mit der Parkplatzproblematik und dem gewerblichen Querverkehr für den dann durchzuführenden Ausbau der Brandstraße zu erarbeiten.

Dagegen unterliegt eine nochmalige beitragsmäßige Veranlagung durch den erneuten Ausbau der Brandstraße in keiner Weise dem Regelungserfordernis eines Planaufstellungsverfahrens.

Angemessene Entschädigungs- oder Ersatzregelungen sowie Härtefallbeurteilungen sind in den Einzelfällen zu gegebener Zeit herbeizuführen und bleiben von der Ablehnung der Einsprüche und Bedenken unberührt.

2842 Lohne, den 06.08.1982

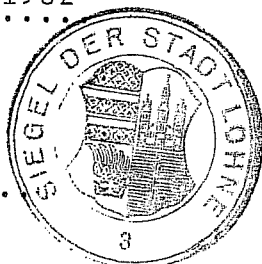
*Göttke-Krogmann*  
 .....  
 (Göttke-Krogmann)  
 Bürgermeister

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

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Lohne in der Sitzung am 26.08.1982 beschlossen.

2842 Lohne, den 02.11.1982

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



Hat vorgelegen  
 Vechna, den 2.2.83  
 LANDKREIS VECHTA  
 Im Auftrage  
*[Signature]*