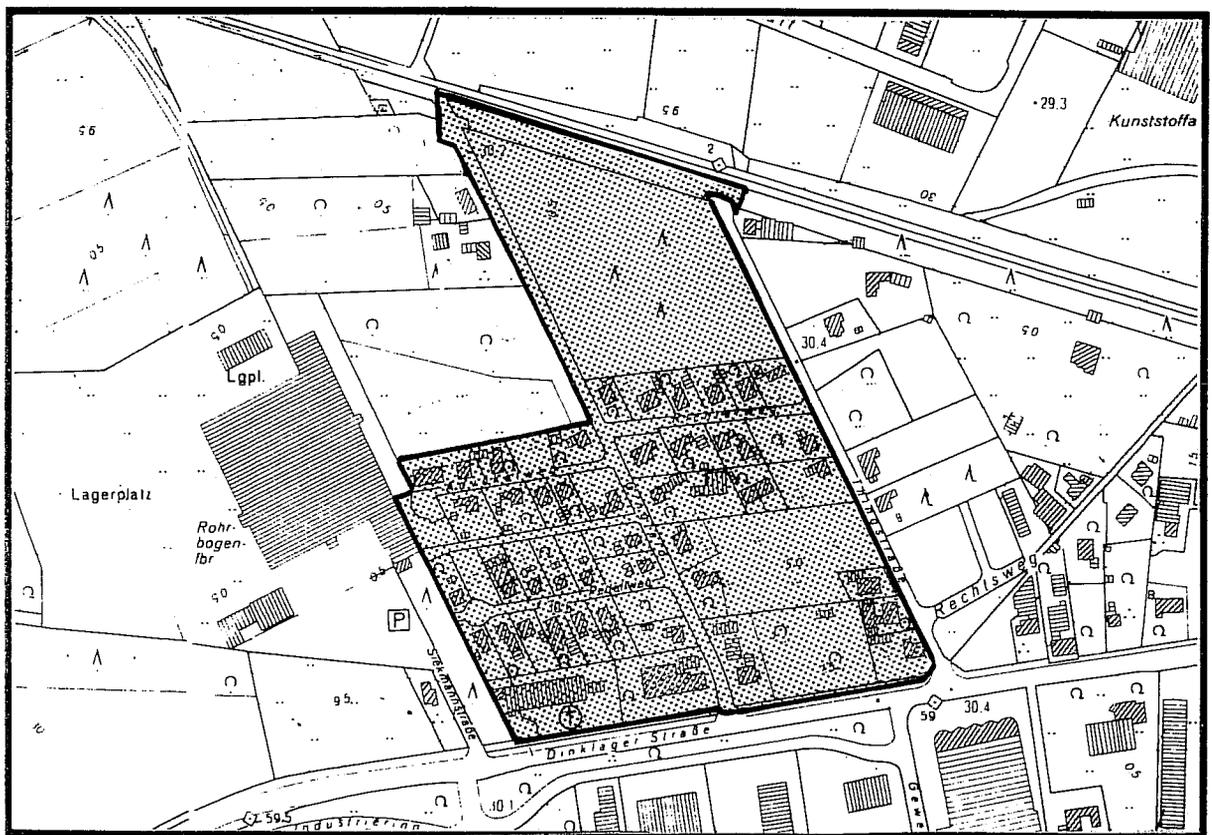


# STADT LOHNE

## Bebauungsplan Nr. 60

" Für das Gebiet zwischen der L 845, der Thingstraße, der Nebenbahn Lohne-Dinklage und der Siekmannstraße der Stadt Lohne"

### BEGRÜNDUNG



Übersicht 1 : 5 000

Kartengrundlage: DGK 1 : 5 000, Ver-  
vielfältigungserlaubnis erteilt durch das  
Katasteramt Vechta ; Az.: 944/90

28.05.97

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr.60 „Für das Gebiet zwischen der L 845, der Thingstraße, der Nebenbahn Lohne-Dinklage und der Siekmannstraße“ der Stadt Lohne**

### **I. Allgemeines**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine gemischte Nutzungsstruktur vorhanden. Die weitere bauliche Entwicklung soll planungsrechtlich abgesichert und gelenkt werden. Sie gilt es planungsrechtlich zu erfassen. Nördlich davon sind Freiflächen - weitestgehend ohne Bebauung - vorhanden, die ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden sollten.

Zur Einleitung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist bereits in den 70er Jahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.60 beschlossen worden. Seinerzeit ist ohne besondere Rücksicht auf die Vegetationsbestände eine Nutzung vorgesehen worden, die neben der abzusichernden gemischten Struktur auch in Teilen die gezielte Ansiedlung von Gewerbe in den nordwestlichen Teilen vorsah. Daneben waren innerhalb der bereits durchgeführten Bebauung neue Siedlungsbereiche in Anlehnung an die gewachsene Struktur zu entwickeln. Neben diesen Planinhalten waren auch entsprechend der empfohlenen Erschließungsmerkmale Straßen aufzuweiten und neue aufzunehmen, was zu Widerständen bei den Nutzern und Eigentümern führten. Die Planung kam damit insgesamt nur schleppend zustande und Ende der 80er Jahre gänzlich zum Erliegen.

Zur Sicherstellung von ausreichenden, gliedernden Grünbereichen wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt, die die Waldflächen und ortsbildprägenden Gehölzbestände mit Erhaltungsbindungen von Bäumen und Sträuchern aufnimmt. Das gilt sowohl für Einzelbäume als auch für Gehölzgruppen. Darüber hinaus wurde vom Ing.-Büro Nordlohne und Bechly ein Grünordnungsplan erstellt, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

#### **2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes gilt der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Der Bebauungsplan Nr.60 umfaßt Flächen zwischen der Nebenbahnstrecke, der Thingstraße und der Siekmannstraße. Zur Verdeutlichung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und der angrenzenden Bebauungspläne ist ein Übersichtsplan nachgeheftet.

Im Süden an die L 845 schließt der Bebauungsplan Nr.38 an. Er ist rechtsverbindlich. Hier sind Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Zwischenzeitlich sind die Flächen bereits vollständig mit Gewerbebetrieben bebaut.

Im Westen schließt sich das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.61 an. Im Randbereich ist hier neben Gewerbegebieten und Schutzpflanzungen eine Erweiterungsfläche für die nördlich der L 845 bestehende Autoreparaturwerkstatt und Tankstelle ein Mischgebiet festgesetzt. Nachfolgend ist ein Industriegebiet (GI) bestimmt. Durch die planungsrechtliche Verträglichkeit der Nutzungen mit den getroffenen Gliederungsmaßnahmen in dem Bebauungsplan Nr.61 sind nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten. Im Nordwesten sind Wald und landwirtschaftliche Flächen vorhanden..

Im Norden wird das Plangebiet durch die Nebenbahnstrecke Lohne-Dinklage begrenzt, daran schließt der Bebauungsplan Nr.23 C/I an, der Gewerbegebiete (GE) festsetzt. Aufgrund des im Plangebiet festgesetzten Gehölzstreifens südlich der Bahn und der damit verbundene Abstand sowie der Festsetzung als Mischgebiet (MI), sind auch hier keine nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten wie die lärmtechnische Berechnung

gezeigt hat. Im Norden, westlich des Anschlusses an den Bebauungsplan Nr.23 C/I, schließen Grünland- und Ackerflächen an. Auch hier sind Beeinträchtigungen auszuschließen.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.23 B. Hier sind ebenfalls Mischgebiete (MI) festgesetzt. Teile der östlichen Straßenseite der Thingstraße sind bereits bebaut. Durch die gleiche Gebietstypisierung sind nachteilige Beeinträchtigungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch die Planzeichnung festgesetzt.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für den Planbereich im wesentlichen gemischte Baufläche (M) aus. Teile des westlichen bzw. nordwestlichen Plangebietes sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Bedingt durch die veränderten Zielvorstellungen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs keine neuen Gewerbeflächen vorgesehen werden. Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich aus der Zielsetzung die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich zu lenken zu wollen. Darin eingeschlossen ist das Bestreben der Stadt möglichst stadtnahe Flächen zu bebauen, um damit die Zersiedlung der Landschaft weitestgehend zu vermeiden.

## **II. Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Luftbildauswertung, Gespräche über Planungsabsichten, Erörterungen mit Planungsbetroffenen) analysiert. Diese Analyse dient dazu, die räumlich-funktionalen Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden. Die wesentlichen planbedeutsamen Rahmenbedingungen werden im folgenden dargestellt.

### **1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Größe und Eigentumsstruktur**

Das Gelände im Plangebiet ist fast eben und weist eine Höhendifferenz von rd. 1,0 m auf. Der höchste Punkt liegt mit 30,4 m ü. NN im Einmündungsbereich Dinklager Straße/Thingstraße. Der niedrigste Punkt liegt nördlich der Nebenbahnstrecke außerhalb des Plangebietes im Nordwesten mit 29,5 m ü. NN.

Bei der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen auf den bereits bebauten Grundstücken in der Nachbarschaft und aufgrund der hydrogeologischen und bodenchemischen Untersuchungen der Untergrundverhältnisse ist festzustellen, daß eine ausreichende Tragfähigkeit vorhanden ist. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen erheblich erschweren oder ausschließen würden, sind nicht bekannt. Diese Feststellungen erübrigen nicht die Durchführung von Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn.

Es liegen keine Erkenntnisse vor, daß Flächen im Plangebiet erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten).

Das Plangebiet hat eine Größe von 11,30 ha. Die Eigentumsverhältnisse, unterteilt nach öffentlichem und privatem Eigentum sind aus der Bestandskarte II ersichtlich.

## 2. Baulich genutzte Flächen und Freiflächen

Das Plangebiet unterteilt sich in annähernd zwei Bereiche. Der südliche Teil ist, mit Ausnahme von Flächen im Südosten, weitestgehend bebaut. Neben Wohngebäuden sind Gewerbebetriebe eingelagert bzw. nördlich der L 845 vorhanden. Hier befindet sich auch eine Gaststätte mit Saalbetrieb.

Der nördliche Teil weist nur eine landwirtschaftliche Hofstelle auf. Ansonsten sind hier unbebaute Freiflächen.

## 3. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Die Freiflächen im bebauten Bereich im Plangebiet sind weitestgehend Hausgärten und Gehölzflächen. Sie enthalten gliedernde Grünelemente für das Ortsbild und bewirken einen positiven Effekt für das Kleinklima.

Der nördliche Teil westlich der Straße Gingfeld ist durch eine private Grünfläche gekennzeichnet. Sie wird von einem privaten Verein für Freizeit, Spiel und Erholung genutzt. Der nördliche Teil, an die Spiel- und Freizeitfläche angrenzend, ist mit einem Eichen-Birkenwald bestockt. Nachfolgend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Nordwestlich grenzt ein Eichenwald an. An den Bahngleisen sind landschaftsprägende Einzelbäume vorhanden.

Im östlichen Bereich zwischen Gingfeld und Thingstraße befand sich eine Aufforstungsfläche, weitestgehend aus Nadelgehölzarten.

Die Waldfläche wurde aufgrund einer Waldumwandelungsgenehmigung zum Zwecke der Bebauung abgeholzt. Entsprechend der Umwandelungsgenehmigung hat die Eigentümerin eine entsprechende Ersatzaufforstung vorgenommen. Nördlich der L 845 befindet sich ein Kulturdenkmal. Bei dieser Fläche handelt es sich um die Thingstätte, bei der besonders die Eichen als schützenswert anzusehen sind, die es zu erhalten gilt.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Grünordnungsplan I ersichtlich.

### **III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### **1. Städtebauliches Konzept**

Als Planungsgrundlage ist ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebietes entwickelt worden. Dieses Konzept mußte eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten und sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Es illustriert die Verkehrserschließung, die mögliche Grundstücksaufteilung in dem geplanten Gebiet, zeigt die Bestandssituation mit den Vorgabewerten auf, legt die zu schützenden Landschaftselemente dar und erläutert die getroffenen Festsetzungen.

Folgende Rahmenbedingungen müssen eingehalten werden:

- Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Haupterschließungsachsen Thingstraße und Gingfeld.
- Bauliche Anlagen haben sich unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme in die gemischte Nutzung einzuordnen.
- Waldflächen, landschaftsprägende Gehölzgruppen und zu schützende Bäume sowie andere für den Siedlungsbereich wichtigen Freiräume sind bei der Planung zu berücksichtigen und bei Beseitigung durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen.
- Ausgleichs- und Ersatzflächen sind darüber hinaus zu schaffen bei Maßnahmen, die aufgrund eines Eingriffs notwendig werden.

#### **2. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von neuen Baugrundstücken für das Wohnen und für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Anlehnung an die gewachsene Struktur wurden deshalb diese Baugebiete insgesamt als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Durch Deutlichmachung der unterschiedlichen Zulässigkeiten aufgrund der Lage zur L 845 und der angrenzenden gewerblich genutzten Flächen südlich der Dinklager Straße ist das Mischgebiet gegliedert. Zur L 845 ist ein MI-Gebiet festgesetzt, in dem nur Wohnungen im Zusammenhang mit angeschlossenen betrieblichen Nutzungen zulässig sind. Dieses Erfordernis ergibt sich aus Gründen des Immissionsschutzes.

Ansonsten ist das Mischgebiet nach seiner Zweckmäßigkeit und Zulassungsfähigkeit gegliedert, wobei eine Bedarfsorientierung ebenso entscheidend war wie die städtebaulich gewollte Zielvorstellung.

#### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist das Ziel, die Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen zu begrenzen. Deshalb ist die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO auf 0,3 bzw. 0,4 beschränkt. Damit bleibt die Stadt deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,6. Darüber hinaus ist festgesetzt, daß für neu zu schaffende Baugrundstücke der maximale Versiegelungsgrad auf die jeweilig festgesetzte GRZ begrenzt bleibt. Ausnahmen bestehen auch nicht für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO

Die Festsetzung der Bauweise ist generell als offene festgesetzt. Zum Teil ist die offene Bauweise in der Form näher bestimmt worden, daß Gebäude nur bis zu den festgesetzten Längen zulässig sind. Das entspricht dem Bestand und soll auch in dem Neubaugebiet Inhalt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch die Festsetzung von Baulinien ist bei der lockeren Bebauung nicht notwendig.

Der Nachweis für Stellplätze auf den Baugrundstücken richtet sich nach § 47 NBauO. Danach sind in dem bebauten Bereich Stellplätze und Garagen bereits angelegt (vgl. Bestandskarte I).

## 5. Grünflächen, Flächen mit Erhaltungsbindung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### a) Grünflächen - Spielplatz

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 ist eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien von ca. 628 m<sup>2</sup> notwendig.

Berechnung des Spielplatzbedarfs:

MI	0,6*	(17710 m <sup>2</sup> x 0,6 x 2/3)	=	7.084 m <sup>2</sup>
MI	0,8*	(45.590 m <sup>2</sup> x 0,8 x 2/3)	=	24.315 m <sup>2</sup>
Summe				31.399 m <sup>2</sup>

davon 2 % = notwendiger Bedarf 628 m<sup>2</sup>

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist für das Spielen der Kinder im Freien ein Spielplatz östlich der Straße Gingfeld festgesetzt. Der Spielplatz hat eine Größe von ca. 700 m<sup>2</sup> und deckt den Bedarf auf der Grundlage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ab.

### b) Grünflächen

Nördlich der Dinklager Straße ist eine straßenbegleitende Grünfläche als gehölzbestandene bzw. zu bepflanzende Fläche festgesetzt. Diese dient, neben der Gestaltung des Straßenraums, auch als Abstandsfläche der Wohnbebauung im Mischgebiet. Hier liegt auch das Kulturdenkmal „Thingstätte“, das es zu schützen und zu erhalten gilt.

\* Unter Annahme, daß 1/3 der Geschosfläche im Mischgebiet (MI) einer anderen Nutzung als dem Wohnen angerechnet werden kann, werden nur 2/3 der Geschosfläche im Mischgebiet der Berechnung des Spielplatzbedarfs zugrunde gelegt.

c) **Flächen mit Erhaltungsbindung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen**

Innerhalb des Plangebietes ist eine stärkere Durchgrünung vorhanden. Es erfolgte eine detaillierte Bestandsaufnahme der Gehölze in der Örtlichkeit unter Auswertung von Luftbildern (Bestandskarte I).

Die nach der Empfehlung des Grünordnungsplanes schützenswerten Baumbestände werden festgesetzt.

6. **Flächen für die Landwirtschaft, Wald**

Westlich der Straße Gingfeld - jedoch außerhalb des Plangebietes - befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb der nach dem Willen der Eigentümer auch künftig weiterbetrieben werden soll. Dem wurde durch die Herausnahme der Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes während des Planverfahrens Rechnung getragen.

7. **Hauptversorgungsleitungen**

Nordwestlich der Straße Gingfeld befindet sich außerhalb des Plangebietes eine Erdgas-HD-Leitung der EWE (Energieversorgung Weser-Ems AG, Betriebsabteilung Cloppenburg). Die Hauptgasversorgungsleitung ist gemäß § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB mit einem Schutzstreifen von 4 m beiderseits der Rohrachsen grundbuchamtlich eingetragen und darf nicht überbaut bzw. mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.

8. **Städtebauliche Werte**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 8,53 ha; davon sind im einzelnen festgesetzt:

• Mischgebiete (MI)	5,84 ha	
• Verkehrsflächen	0,83 ha	
• öffentliche Grünflächen		0,07 ha
• private Grünflächen	0,78 ha	
• Flächen zum Anpflanzen		
• von Bäumen und Sträuchern etc.	1,10 ha	

---

Summe 8,53 ha

IV. **Auswirkungen des Bebauungsplans**

1. **Kosten der Stadt**

Die Stadt hat die öffentlichen Flächen, die sie für die Durchführung des Bebauungsplans benötigt, größtenteils bereits erworben. Grunderwerb ist notwendig zur Durchsetzung der Planstraße A und des Spielplatzes an der Thingstraße..

*Die Durchführung erfordert aber noch*

- den Bau der geplanten Straßen,

- den Bau der notwendigen Kanäle und Leitungen und
- die Herstellung der Pflanzmaßnahmen.

Die Stadt Lohne wird bedarfsorientiert die notwendigen Maßnahmen durchführen. Die erforderlichen Finanzmittel werden im Haushalt der Stadt sichergestellt.

## 2. **Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen**

Bei der bestehenden Eigentumsstruktur im Plangebiet sind bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## 3. **Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse**

Wenn sich ein Bebauungsplan voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt, hat die Stadt Vorstellungen zu entwickeln und mit den Betroffenen zu erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können (Sozialplan, § 180 BauGB).

Nach derzeitiger Einschätzung bestehen keine nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

## A. **Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange** (ohne Umweltbelange)

### 1. **Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) *Verkehrerschließung*

Die vorgesehene Verkehrerschließung wurde bereits in Abschnitt III.4. erläutert. Nach der NBauO dürfen Gebäude nur errichtet werden, „wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat“. Durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Verkehrerschließung gewährleistet, die diesen Anforderungen genügt.

b) *Ver- und Entsorgung*

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist derzeit der „Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband“ (OOV). Er sorgt auch für die Löschwasserversorgung. Ergänzende Maßnahmen zur Löschwasserversorgung werden von der Stadt Lohne übernommen. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung wird mit der Wasserversorgung sichergestellt. Für das Planungsgebiet Nr.60 ist eine Löschwassermenge von 2 mal 1.600 l/min. über 2 Std. erforderlich. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

Die Löschwasserversorgung in dem Planungsgebiet Nr.60 ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:

- Die vorhandene 150 m/m Versorgungsleitung des OOV in der Straße „Gingfeld“ ist fast bis zum Bahndamm hin zu verlängern. Am Ende dieser Leitung ist ein Unterflurhydrant zu installieren.
- Auf der 250 m/m Leitung in der L 845 ist im Einmündungsbereich der „Thingstraße“ ein Unterflurhydrant zu installieren.
- Die genauen Unterflurhydranten sind von der Freiwilligen Feuerwehr Lohne festzulegen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist derzeit die Energieversorgung Weser-Ems AG. Innerhalb des Plangebietes sind keine Trafo-Stationen vorhanden. Ihre Standorte können zur Zeit noch nicht bestimmt werden. Das ist auch nicht erforderlich, da die Trafostationen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO überall in den Baugebieten zugelassen werden können. Im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger werden bei der Realisierung des Bebauungsplans geeignete Standorte festgelegt.

Träger der Gasversorgung ist derzeit die Energieversorgung Weser-Ems AG. Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz angeschlossen. Nordwestlich des Plangebiets verlaufen zwei HD-Gasleitungen.

Träger des Fernmeldenetzes ist derzeit die Deutsche Telekom.AG Das Plangebiet ist an die Fernmeldeanlagen angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Vechta. Die Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Lohne. Das Plangebiet ist an das Kanalnetz angeschlossen.

Die notwendigen Kanäle und Leitungen werden überall innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. innerhalb der GFL-Rechte verlegt. Es ist nicht notwendig, dort den Leitungsverlauf durch besondere Festsetzungen zu sichern.

Das anfallende Niederschlagswasser ist insbesondere in den bisher unbebauten Bereichen auf den Grundstücken zu versickern.

## 2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs.5 Nr.2 und 8 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

Durch den Bebauungsplan werden weitere Flächen für die Ansiedlung von sonstigen Gewerbebetrieben geschaffen, die in den Mischgebieten zulässig sind. Daneben werden zusätzliche Wohngrundstücke für die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung vorgehalten.

## 3. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden nicht beeinträchtigt.

### B. *Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange*

- Umweltverträglichkeit -

Ein wesentlicher Teil der öffentlichen Belange, auf die sich der Bebauungsplan auswirkt, sind die Umweltbelange (§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB). Im einzelnen sind das

- die Belange des Umweltschutzes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- das Klima.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese Belange werden im folgenden nacheinander dargestellt. Das Klima wird im Zusammenhang mit der Luftreinhaltung als Teil des Umweltschutzes behandelt.

Inhaltlich entspricht dies der Behandlung der Umweltbelange im Rahmen des Abwägungsgebots:

- Die Auswirkungen auf Menschen, Wasser, Luft und Klima werden als Teil der Belange des Umweltschutzes behandelt.
- Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden und Landschaft werden als Teil der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes dargestellt.
- Auf Kultur- und Sachgüter wirkt sich der Bebauungsplan nicht aus.

## 1. Belange des Umweltschutzes

Umweltschutz bezieht sich in diesem Zusammenhang vor allem auf die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen i.S. des § 3 BImSchG. Er umfaßt auch die Umweltvorsorge. Folgende Aufgabenbereiche des Umweltschutzes sind besonders zu berücksichtigen:

- die Reinhaltung der Gewässer,
- die Abfallbeseitigung,
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

a) *Reinhaltung der Gewässer*

Im Plangebiet muß die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer gewährleistet bleiben.

Auf den Gewerbegrundstücken im Mischgebiet entsteht Schmutzwasser. Es wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und zur Kläranlage geleitet und gereinigt. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer ergeben sich durch die zusätzliche Belastung nicht.

Neben dem Schmutzwasser muß das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß beseitigt werden. Es wird der Regenwasserkanalisation zugeführt. Es darf nur Oberflächenwasser in die Kanalisation gelangen, das nicht verunreinigt ist. Dies läßt sich nur bei der Durchführung des Bebauungsplans sicherstellen, indem den Betrieben im Mischgebiet während des Genehmigungsverfahrens Auflagen gemacht werden, die eine Verunreinigung des Oberflächenwassers so weit wie möglich ausschließen. Das gilt aber auch für die Wohngrundstücke (vgl. Abschnitt A.1.b).

b) *Abfallbeseitigung*

Im Plangebiet entstehen Abfälle. Ihre Beseitigung kann nachteilige Auswirkungen für Wasser, Boden und Luft haben. Bei den Abfällen, die mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind wesentliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten. Sie werden durch eine geordnete Beseitigung vermieden.

Mit Sonderabfällen im Sinne von § 3 Abs.3 AbfG, die nach Art und Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, ist bei den zulässigen Betrieben im Plangebiet kaum zu rechnen.

c) *Luftreinhaltung und Klima*

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die zulässigen Betriebe dürfen in Bezug auf Luftverunreinigungen nicht wesentlich stören. Durch diese Einschränkung werden Betriebe, die in erheblichem Maße die verunreinigen könnten, im Plangebiet ausgeschlossen.

Beim Klima geht es in erster Linie um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das örtliche Kleinklima. Das Plangebiet liegt weder im Bereich einer Luftschneise noch in einem Talkessel, in dem gefährliche Stauungen von Staub und Abgasen entstehen können. Beeinträchtigungen des Kleinklimas durch die geplanten Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.

Nordöstlich, außerhalb des Plangebietes nördlich der Bahnstrecke, befindet sich die Lackiererei Rießelmann und Sohn. Im Vorfeld der Genehmigung der Anlagen des Betriebes ist ein Gutachten des TÜV Norddeutschland vom 10.12.1986 erstellt worden, das in der Anlage des Bauscheines 87/40 vom 21.01.1987 zu beachten ist.

Zur Abführung der Spritzkabinenluft ist zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft entsprechend des Gutachtens des TÜV vom 10.12.1986, Az.: 123UP09760, ein Schornstein mit einer Höhe von 45,00 m zu errichten.

Die Emissionen aus der Abdunstzone sowie dem Trockner sind über eine thermische Nachverbrennungsanlage so zu reduzieren, daß eine Massenkonzentration von  $50 \text{ mg/m}^3$ , angegeben als Gesamtkohlenstoff, nicht überschritten wird. Der stündliche Lösemittelsatz darf  $18 \text{ kg/h}$  nicht überschreiten. Die staubförmigen Emissionen im Abgas (Lackpartikel) dürfen  $3 \text{ mg/m}^3$  nicht überschreiten. Die Anlage ist so zu errichten und zu betreiben, daß der Geruchsschwellenwert in der Nachbarschaft in mindestens 97 % der Jahresstunden nicht überschritten wird.

d) *Lärmbekämpfung*

Der vorgenannte nordöstlich des Plangebietes liegende Betrieb Rießelmann und Sohn hat in dem Bauschein 87/40 vom 21.01.1987 folgende Auflagen, Hinweise und Bedingungen bekommen:

„Durch bauliche, maschinentechnische und/oder betriebliche Maßnahmen ist sicherzustellen, daß auch nach Inbetriebnahme der Lackieranlage an den nachstehend aufgeführten Orten folgende Lärmimmissions-Richtwerte nicht überschritten werden:

Gewerbegebiet	tagsüber 65 dB(A),	nachts 50 dB(A)
Mischgebiet	tagsüber 60 dB(A),	nachts 45 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	tagsüber 55 dB(A),	nachts 40 dB(A)

Diese Forderung ist erfüllt, wenn an diesen Orten der nach Nr.2.422 der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ vom 16.07.1968 (Bundesanzeiger Nr.137) unter Berücksichtigung der Nr.5.4 der VDI-Richtlinie 2058 Bl.1 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft“ ermittelte Beurteilungspegel die vorgenannten Werte nicht überschreitet.“

Die Auflagen sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die südlich liegende Bebauung - weitestgehend Wohnbebauung - zu berücksichtigen.

Durch die geplanten sonstigen Gewerbebetriebe im Mischgebiet entstehen im Plangebiet und in seiner Umgebung zusätzliche Geräusche. In einem Mischgebiet entsteht Gewerbelärm durch die Anlagen auf den Betriebsgrundstücken und Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr.

Für den Gewerbelärm gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Die betragen für Mischgebiete tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Neue Betriebe können sich nur ansiedeln, wenn sie diese Immissionsrichtwerte einhalten.

Schutzbedürftige Wohnnutzungen sind bei der Anordnung von Betrieben zu beachten. Die Nutzungen im Plangebiet einschließlich der Wohnungen müssen den für das Gebiet typischen Lärm hinnehmen. Nachteilige Auswirkungen durch den Gewerbelärm dürften sich daher nicht ergeben.

Nach der als Anlage beigefügte Schalltechnischen Untersuchung werden der Grenzwert (Tag/ Nacht) für das Mischgebiete am nördlichen Rand der Bebauung nicht nur eingehalten, sondern sogar unterschritten. Angesichts der Größe des Gewerbegebietes ist es erforderlich den Grenzwert nicht von vornherein voll auszuschöpfen, da die G-Flächen im B-Plan 23 C/1 noch nicht vollständig bebaut sind und heute noch nicht absehbar ist, welche Nutzungen dort künftig im Rahmen der G-Flächenausweisung stattfinden sollen.

Zum anderen scheint es im Interesse der Bewohner des Plangebietes 60, insbesondere der im nördlichen Teil Ansässigen, sinnvoll zu sein, die Grenzwerte nicht voll auszuschöpfen. Die vorhandene bauliche Nutzung tendiert eher in Richtung Wohngebiet. Planungswille der Stadt ist jedoch insgesamt die Ausweisung eines Mischgebietes. Auf die damit verbundene Beeinträchtigung der Wohnqualität (reduzierte Wohnschutzanspruch) müssen sich die jetzigen und künftigen Bewohner der Plangebietes einstellen. Nach Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange ist auf eine vollständige Bebauung des ehemaligen Waldgrundstückes und damit ein weiteres Heranrücken der Bebauung an das nördlich angrenzende Gewerbegebiet im Interesse eines verträglichen Nebeneinanders der Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ bewußt verzichtet worden. Die Belange der künftigen Bewohner des Gebietes und der künftigen Gewerbetreibenden im Plangebiet 23 C/1 waren höher zu bewerten als das Einzelinteresse des Eigentümers an einer maximalen Ausnutzbarkeit des Grundstückes, was frühere Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 60 vorsahen. Dennoch ist im Wege eines Kompromißvorschlages eine auch für diesen Eigentümer vertretbare Nutzungslösung gefunden worden. Das ca. 2 ha große Areal kann damit fast zur Hälfte bebaut werden. Auf diese Weise kann letztlich allen Belangen in dieser schwierigen Planungssituation Rechnung getragen werden.

Der zusätzliche Verkehr, der durch das Plangebiet entsteht, verursacht innerhalb des Plangebietes keine unzumutbaren nachteiligen Auswirkungen.

## 2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplans verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff gem. § 8 Abs.1 BNatSchG), soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 Abs.2 BNatSchG) durchgeführt werden.

Um den Zielen des Naturschutzgesetzes Rechnung zu tragen, wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

## C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Bei Bebauungsplänen kommt es darauf an, was ein solcher Plan bewirkt bzw. was er einzelnen Betroffenen zumutet. Das „Gut“, um das es bei einem Betroffensein geht, wird als Nachteil (negativ) und Vorteil (positiv) bezeichnet.

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind bei der Abwägung ein vorrangig zu berücksichtigender Belang. Denn als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 Abs.1 S.2, Abs.2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt.

### *Die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Planungsbetroffenen umfassen*

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes an Gebäuden,
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Durch die Umwandlung von Acker, Grünland und gehölzbestandene Flächen in Wohngrundstücke und teilweise gewerblichen Zwecken dienende Grundstücke entsteht eine erhöhte Nutzbarkeit der Grundstücke, die sich in einer deutlichen Wertsteigerung niederschlägt. Die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer werden daher durch den Bebauungsplan ganz erheblich gefördert.

Auf der anderen Seite bedeutet es für die Bewohner am Ostrand (Bebauungsplan Nr.23 B) und der Gewerbetreibenden im Norden, Süden und teilweise Westen des Plangebietes eine Beeinträchtigung des anliegenden Bestandes, auch wenn sich keine unzumutbaren Belästigungen ergeben.

Insgesamt stehen sich die geförderten Interessen der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet und die beeinträchtigten Interessen der Bewohner und Eigentümer von Wohnhäusern (Bebauungsplan Nr.23 B) und die angesiedelten Betriebe in dem Bebauungsplan Nr.23 C/I, 38 und 61 in der Nachbarschaft des Plangebietes gegenüber. Angesichts der geringen Zahl nachteilig Betroffener und der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die durch die Betroffenen kompensiert werden, dürften die Vorteile der Planung für die Grundstückseigentümer im Planungsraum größer sein als die Nachteile.

#### IV. Abwägung

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die wesentlichsten Punkte der Abwägung darzustellen.

Die Fassung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 60 stellt das Ergebnis jahrelanger Bemühungen der Stadt dar einen gerechten Ausgleich der Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet und der Eigentümer der dem Plangebiet angrenzenden Grundstücke sowie der öffentlichen Belange zu finden.

Die Planung aus den 70-iger Jahren wurde nicht abgeschlossen und hat daher keine Verbindlichkeit erlangt. Sie diente jedoch als Grundlage für die jetzige Planung. Aufgrund der geänderten Rechtslage sowie der geänderten Auffassung zum Immissions- und Landschaftsschutz haben sich jedoch zwangsläufig Änderungen ergeben.

So ist eine Bebauung - wie es frühere Entwürfe des Bebauungsplanes 60 vorsahen - des Flurstücks 173 mit seinem aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollem Baumbestand mit den Zielsetzungen des Naturschutzgesetzes nicht vereinbar. Evtl. ist eine Bebauung des derzeit als Wiese genutzten Grundstücksteils denkbar. Dies würde jedoch eine Beseitigung des Baumbestandes entlang der Straße „Gingfeld“ bedeuten und wahrscheinlich Immissionsschutzkonflikte mit dem westlich angrenzenden Industriegebiet. Ein Vergleich mit der Bebauung Pedellweg und Adovkatweg ist nicht möglich. Hier handelt es sich um alte gewachsene Strukturen. Eine mögliche Bebauung müßte mit der Wohnnutzung und dem Industriegebiet in Einklang stehen. Eine Bebauung der Waldfläche ist politisch nicht vertretbar. Dabei darf nicht verkannt werden, daß die früheren Eigentümer des Grundstücks Erschließungsbeiträge gezahlt haben. Die entsprechenden Bescheide sind bestandskräftig und werden durch die geänderte Planung im Nachhinein nicht rechtswidrig. Unter der Prämisse das die Straße gleichwohl gebaut worden wäre, hätten die Eigentümer Straßenausbaubeiträge zahlen müssen. Dies hätte im Ergebnis nur eine unwesentlich geringere Belastung bedeutet. Ein Anspruch auf Erstattung des Differenzbetrages besteht nicht. In der Abwägung zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers und des Naturschutzes wird daher dem Interesse des Naturschutzes der Vorrang gegeben. Um jedoch keine Vorgaben für die Zukunft zu machen wurde die Fläche aus der Planung entlassen. Damit besteht die Möglichkeit künftig nochmals über die Verwendung der Fläche nachzudenken.

Die bisherigen Entwürfe sahen für das Grundstück Schlotmann eine vollständige Bebauung vor. Im Planverfahren hat sich jedoch gezeigt, daß das Grundstück mit Restriktionen belastet ist, die einer vollständigen Bebaubarkeit im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegenstehen.

Zum einen ist die vorhandene Hofanlage Beverborg zu beachten. Nach Ermittlungen des Landkreises Vechta und Umweltschutz TÜV-Nord GmbH reichen die Immissionsradien des Hofes bis an den nordwestlichen Eckpunkt heran. Eine weitergehende Bebauung wäre nur möglich, wenn die Geruchsbelästigungen „weggewogen“ würden. Dies würde möglicherweise zu einer Gefährdung der bisherigen Nutzung führen. Derzeit ist nicht klar erkennbar, ob der Hof Beverborg auf Dauer in seinem Bestand gesichert ist. Würde sich hier eine Veränderung ergeben, wäre es denkbar, über die Bebauung der verbleibenden Fläche des Grundstücks Schlotmann erneut nachzudenken.

Darüber hinaus ergeben sich Restriktionen für das Grundstück aufgrund der nördlich angrenzenden GI und GE-Gebiete im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 C I. Hier befindet sich auch eine Lackieranlage der Fa. Rießelmann, die, so wird von den Bewohnern des Gebietes immer wieder berichtet, zu Geruchsbelästigungen führt. Der TÜV-Nord ist jedoch in seinem Gutachten vom 10.12.86 zur Schornsteinhöhe für die Lackieranlage Rießelmann und Sohn zu dem Ergebnis gekommen, daß es zu keinen erheblichen Geruchsbelästigungen durch die Lackieranlage kommt, wenn der Schornstein eine Höhe von 45 m aufweist. Wenn es dennoch zu Geruchsbelästigungen kommt, muß davon ausgegangen werden, daß diese unterhalb des Schwellenwertes liegen. Angesichts des recht großen GE-Gebietes wird ein Abstand zur Baufläche im Plangebiet 60 erforderlich gehalten. Es wird zwar ein Mischgebiet ausgewiesen, jedoch kann angesichts der vorhandenen Struktur im Plangebiet davon ausgegangen werden, daß der überwiegend Wohnhäuser errichtet werden. Um Beschwerden der künftigen Bewohner zu vermeiden wird die Bebauung nicht bis an die Bahnlinie herangeführt. Die Einhaltung der Mindestabstände führt in der Regel zu Beschwerden der Bewohner über Lärmbelästigungen. Auch aus diesem Grund wird auf eine weitergehende Bebauung als im beschlossenen Bebauungsplan dargestellt verzichtet.

Darüber hinaus ist auch ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu schaffen. Hierfür ist die dargestellte Fläche geeignet.

Auch der Eigentümer dieser Fläche ist bereits zu Erschließungsbeiträgen herangezogen worden. Hier gilt jedoch das zum Flurstück 173 gesagte entsprechend.

Für das Grundstück Mönlich verbleibt es im Grundsatz bei der bisherigen Planung. Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur- und Landschaft wird ein Grünstreifen in Verlängerung des Bestandes festgesetzt

Für das Grundstück Fangmann wird eine Erweiterung des Bauteppichs im Anschluß an die vorhandene Bebauung. Der übrige Teil des Grundstücks soll wegen seiner hohen Schutzwürdigkeit unbebaut bleiben.

Das Grundstück Beverborg ist aus der Planung herausgenommen worden um dem Hof eine Entwicklung in den durch Immissionschutzrecht gezogenen Grenzen zu ermöglichen. Die bisherige Ausweisung als Mischgebiet hätte zwar eine Fortführung der jetzigen Nutzung ermöglicht, jedoch jegliche Erweiterungsabsichten zunichte gemacht. Der Eigentümer des Hofes hat im Planverfahren seinen Willen zur Erweiterung kundgetan und die Herausnahme der Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes beantragt.

Mit der Herausnahme der Fläche liegt das Grundstück im Außenbereich und kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Hierdurch sind nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

### **Hinweis**

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

## **Verfahrensvermerke**

*Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Stadt Lohne.*

Lohne, den 28. Mai 1997

Stadt Lohne

Bauamt

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 28. Mai 1997 beschlossen.

*Lohne, den 28. Mai 1997*

*Niesel*

Niesel  
Stadtdirektor

Anlagen:

Übersichtskarte der angrenzenden Bebauungspläne

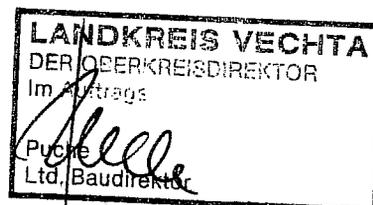
Bestandsaufnahmen I u. II

Grünordnungsplan

schalltechn. Berechnung

Hat vorgelegen

Vechta, den 16. 10. 97



# BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ

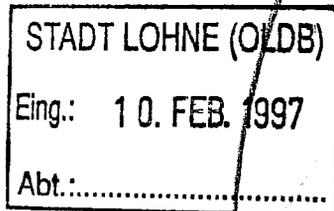
Dipl.-Ing. A. Jacobs - Beratender Ingenieur

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärm- und Erschütterungsschutz

Büro für Lärmschutz - Weissenburg 29 - 26871 Papenburg

Stadt Lohne  
z.H. Herrn Kröger  
Postfach 1369

49380 Lohne



## PLANUNG · MESSUNG · GUTACHTEN

Lärm- und Erschütterungsmessungen  
Industrie - Verkehr - Nachbarschaft  
Schallschutz in der Bauleitplanung  
Bau- und Raumakustik

Tel. 0 49 61 / 55 33 · Fax 0 49 61 / 51 90  
Bankverbindung Kreissparkasse Papenburg  
BLZ : 285 515 60  
Kto.-Nr. : 15 800

Ihre Nachricht vom

Ihre Zeichen

Meine Nachricht vom

Meine Zeichen

Datum

AJa/Pe

05.02.1997

Hat vorgelegen

Vechna, den 16. 10. 97

Betr.: Bebauungsplan Nr. 60  
Schalltechnische Stellungnahme Ord.Nr. 9702871



Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Lohne ist nachzuweisen, wie weit das Gewerbegebiet „Rießel“ (B-Plan Nr. 23-C-I) schalltechnische Auswirkungen auf das geplante Mischgebiet im B-Plan Nr. 60 hat.

Im B-Plan Nr. 23-C-I sind hinsichtlich Lärmemissionen keine Festsetzungen getroffen worden.

Nach Angaben des Nds. Landesamtes für Immissionsschutz, Hannover, und in Anlehnung an die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für die gewerblichen Flächen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_{WA}$  anzusetzen:

$L_{WA}$	=	57,5 - 62,5 dB je m <sup>2</sup> tags	=	GEe
$L_{WA}$	=	42,5 - 47,5 dB je m <sup>2</sup> nachts		

$L_{WA}$	=	>62,5 - 67,5 dB je m <sup>2</sup> tags	=	GE
$L_{WA}$	=	>47,5 - 52,5 dB je m <sup>2</sup> nachts		

$L_{WA}$	=	>67,5 dB je m <sup>2</sup> tags	=	Gle
$L_{WA}$	=	>52,5 dB je m <sup>2</sup> nachts		

$L_{WA}$	=	>75 dB je m <sup>2</sup> tags	=	GI
$L_{WA}$	=	>60 dB je m <sup>2</sup> nachts		

Für die jeweiligen Ausweisungen des B-Planes 23-C-I wurden folgende höchstmögliche flächenbezogenen Schalleistungspegel angesetzt.

Fläche Nr.:	Ausweisung	L <sup>WA</sup> tags / nachts
Fläche 1	GEe	L <sup>WA</sup> = 62 / 47 dB
Fläche 2	GE	L <sup>WA</sup> = 67 / 52 dB
Fläche 3	GE	L <sup>WA</sup> = 67 / 52 dB
Fläche 4	GEe	L <sup>WA</sup> = 62 / 47 dB

An den gewählten Aufpunkten IP1 - IP3 in der 1. Bauzeile des geplanten Mischgebietes werden die Lärmimmissionen nachgewiesen. Für diese Nutzung gelten gemäß DIN 18005 folgende Orientierungswerte:

MI-Gebiet (gem. §6 BauNVO) für IP1 - IP3		
L <sub>r,Tag</sub> (06.00 - 22.00 Uhr)	=	60 dB(A)
L <sub>r,Nacht</sub> (22.00 - 06.00 Uhr)	=	45 / 50* dB(A)
* der höhere Wert gilt für Verkehrslärm		

Aufgrund der Vorgaben kommt es an den Aufpunkten zu folgenden Beurteilungspegeln L<sub>r</sub>:

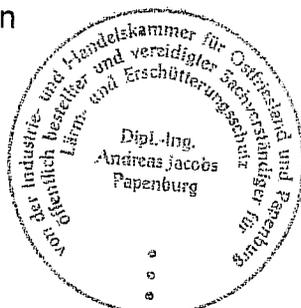
Aufpunkt Nr.	Nutzung gem. BauNVO	Beurteilungspegel L <sub>r</sub> in dB(A)		Orientierungswerte in dB(A)
		Tag	Nacht	
IP1 EG	MI	57,5	40,5	60 / 45
IP1 OG	MI	58,3	41,4	60 / 45
IP2 EG	MI	57,1	40,2	60 / 45
IP2 OG	MI	57,6	40,7	60 / 45
IP3 EG	MI	55,9	39,0	60 / 45
IP3 OG	MI	56,2	39,3	60 / 45

**Ergebnis der Berechnungen:**

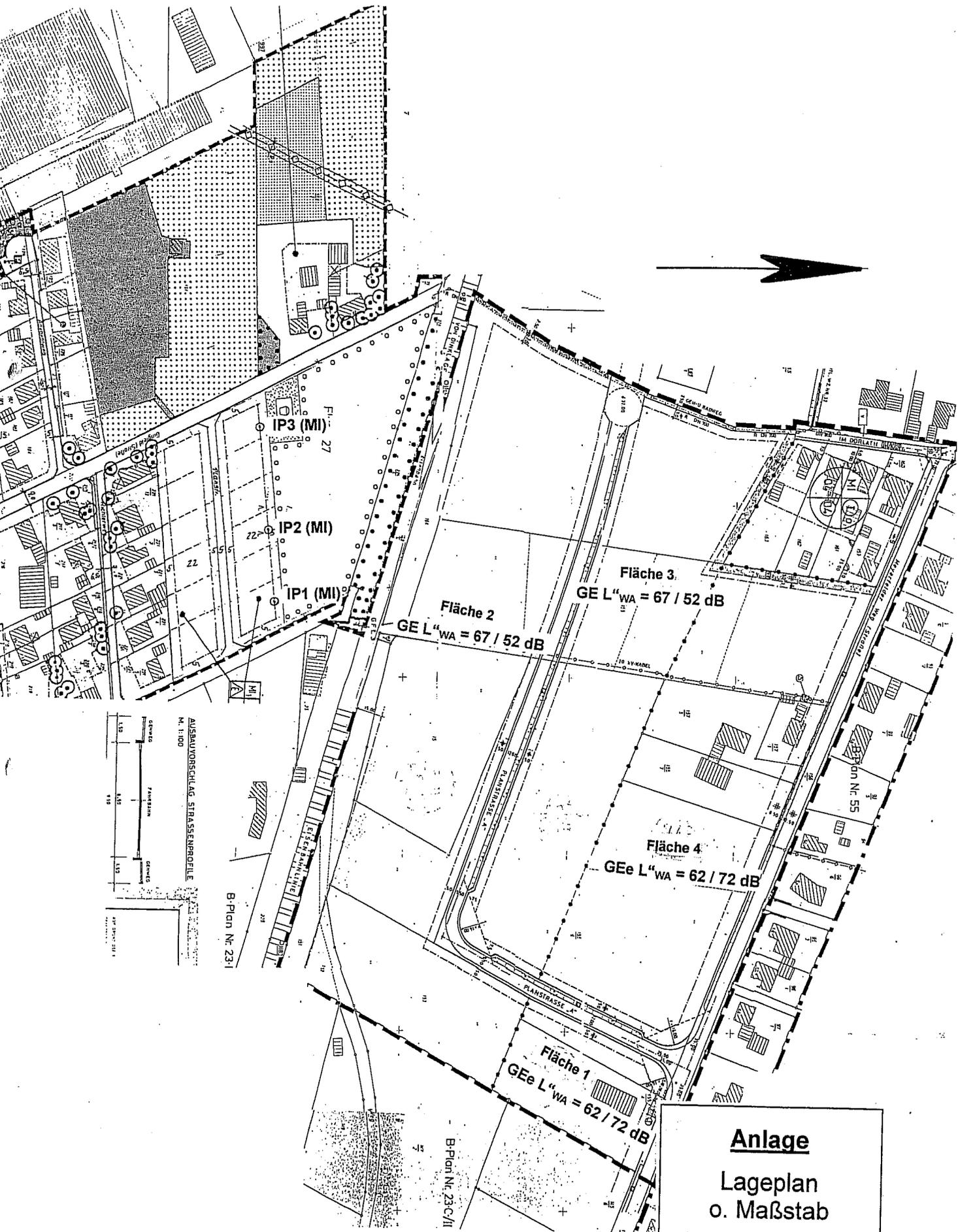
Die Orientierungswerte werden aufgrund der Schallabstrahlung der Gewerbeflächen an keinem der Aufpunkte überschritten. Gegen die Ausweisung des B-Planes Nr. 60 als Mischgebiet bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Ich hoffe, daß ich Ihnen hiermit behilflich sein konnte und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Anlagen  
Lageplan  
Berechnungsprotokolle



**Anlage**  
 Lageplan  
 o. Maßstab

**S C H A L L - P E G E L - B E R E C H N U N G****B-Plan 60 (Scht.Stell.)**

Projekt : 1871  
 Laufdatei : 001

Datum : 05.02.97  
 Uhrzeit : 15:07

**Rechenlauf:**

Berechnung durch Gewerbelärm  
 L871 ; EPS RZ1 KD PP ASP1 ASQ1 VDI2058 ; I1 Q1 Q2 Q3 Q4 //

**Rechenparameter und Richtlinien:**

Zahl der Reflexionen : 1  
 Max. Reflexionsverlust : 15.0  
 Winkelschrittweite : 1.0  
 Begrenzung der Beugungsminderung (einfach/mehrfach) bei :  
 Strasse 50.0/ 50.0 dB  
 Schiene 50.0/ 50.0 dB  
 Gewerbe 20.0/ 25.0 dB  
 Flächenschallquellen :  
 maximale Stufe der iterativen Zerlegung (QMZ) : 2  
 weiter zerlegen bei Differenzen größer (QZG) : 2.0 dB  
 Faktor für Zerlegung bzgl. der Entfernung (QZF) : 2.0  
 Richtlinien für  
 Straße : Deutschland -> DIN 18005 / RLS-90  
 Schiene : Deutschland -> DIN 18005 / SCHALL 03  
 Gewerbe : Deutschland -> VDI 2714 / 2720  
 Luftabsorption : ISO 3891  
 Bewertung : VDI 2058

**Ausgabebefehle:**

ASP 001 Ergebnisdatei  
 ASQ 001 Gefrei-Interaktiv

**Datensätze:**

I 001 IP1 (MI) - IP3 (MI)  
 Q 001 Fläche 1 GE L"WA = 62 dB  
 Q 002 Fläche 2 GE L"WA = 67 dB  
 Q 003 Fläche 3 GE L"WA = 67 dB  
 Q 004 Fläche 4 GE L"WA = 62 dB  
 R 001 Reflexion an vorhandener Bebauung

**I P 1 ( M I )**

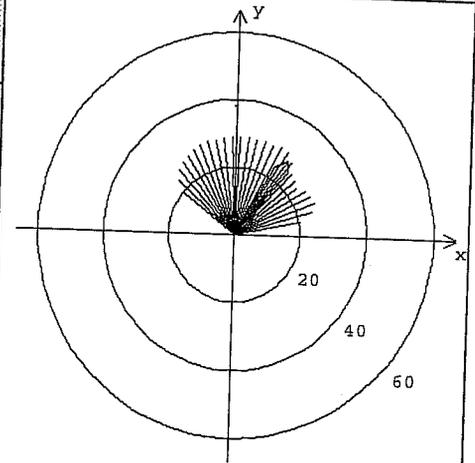
x: 526.4    y: 771.9    h: 5.60

Stockwerk	H	Pegel	(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.	2.80	57.5	46.6	40.5	29.5	40.5	29.5	
2.	5.60	58.3	46.9	41.4	29.9	41.4	29.9	

**I P 1 ( M I )**

x: 526.4    y: 771.9    h: 5.60

Emittent	Lr(t)	Lr(n)	%Reflex
Fläche 2 GE L"WA = 67 dB	57.50	40.08	
Fläche 3 GE L"WA = 67 dB	49.19	34.78	
Fläche 4 GEe L"WA = 62 dB	44.89	27.47	
Fläche 1 GEe L"WA = 62 dB	36.56	19.14	



<b>Pegel</b> 58.3	<b>41.4</b>	<b>41.4</b>	<b>29.9</b>	<b>7.0</b>
in dB(A) (T)	(N)	(S)	(R)	(%)

**I P 2 ( M I )**

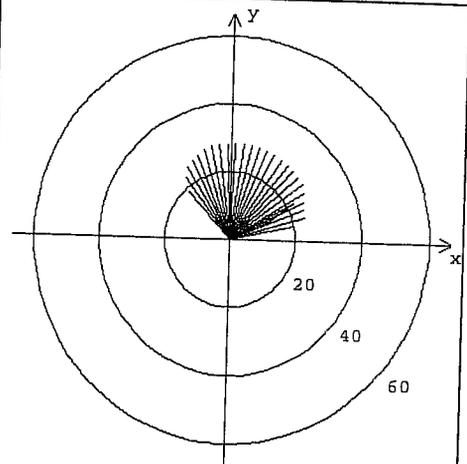
x: 484.8    y: 766.2    h: 5.60

Stockwerk	H	Pegel	(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.	2.80	57.1	39.4	40.2	22.0	40.2	22.0	
2.	5.60	57.6	39.6	40.7	22.2	40.7	22.2	

**I P 2 ( M I )**

x: 484.8    y: 766.2    h: 5.60

Emittent	Lr(t)	Lr(n)	%Reflex
Fläche 2 GE L"WA = 67 dB	56.81	39.39	
Fläche 3 GE L"WA = 67 dB	48.51	34.09	
Fläche 4 GEe L"WA = 62 dB	44.26	26.84	
Fläche 1 GEe L"WA = 62 dB	35.64	18.22	



<b>Pegel</b> 57.6	<b>40.7</b>	<b>40.7</b>	<b>22.2</b>	<b>1.4</b>
in dB(A) (T)	(N)	(S)	(R)	(%)

**I P 3 ( M I )**

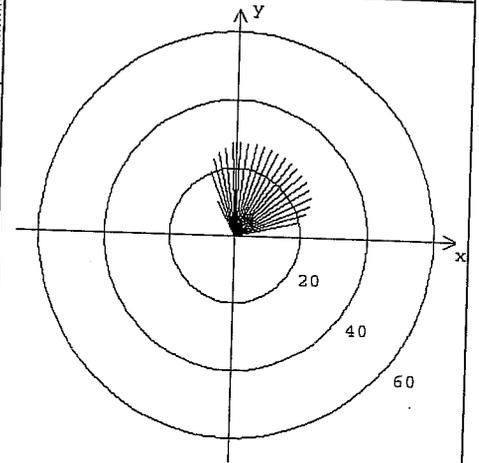
x: 427.0    y: 758.4    h: 5.60

Stockwerk	H	Pegel	(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.	2.80	55.9	0.0	39.0	0.0	39.0	0.0	0.0
2.	5.60	56.2	0.0	39.3	0.0	39.3	0.0	0.0

**I P 3 ( M I )**

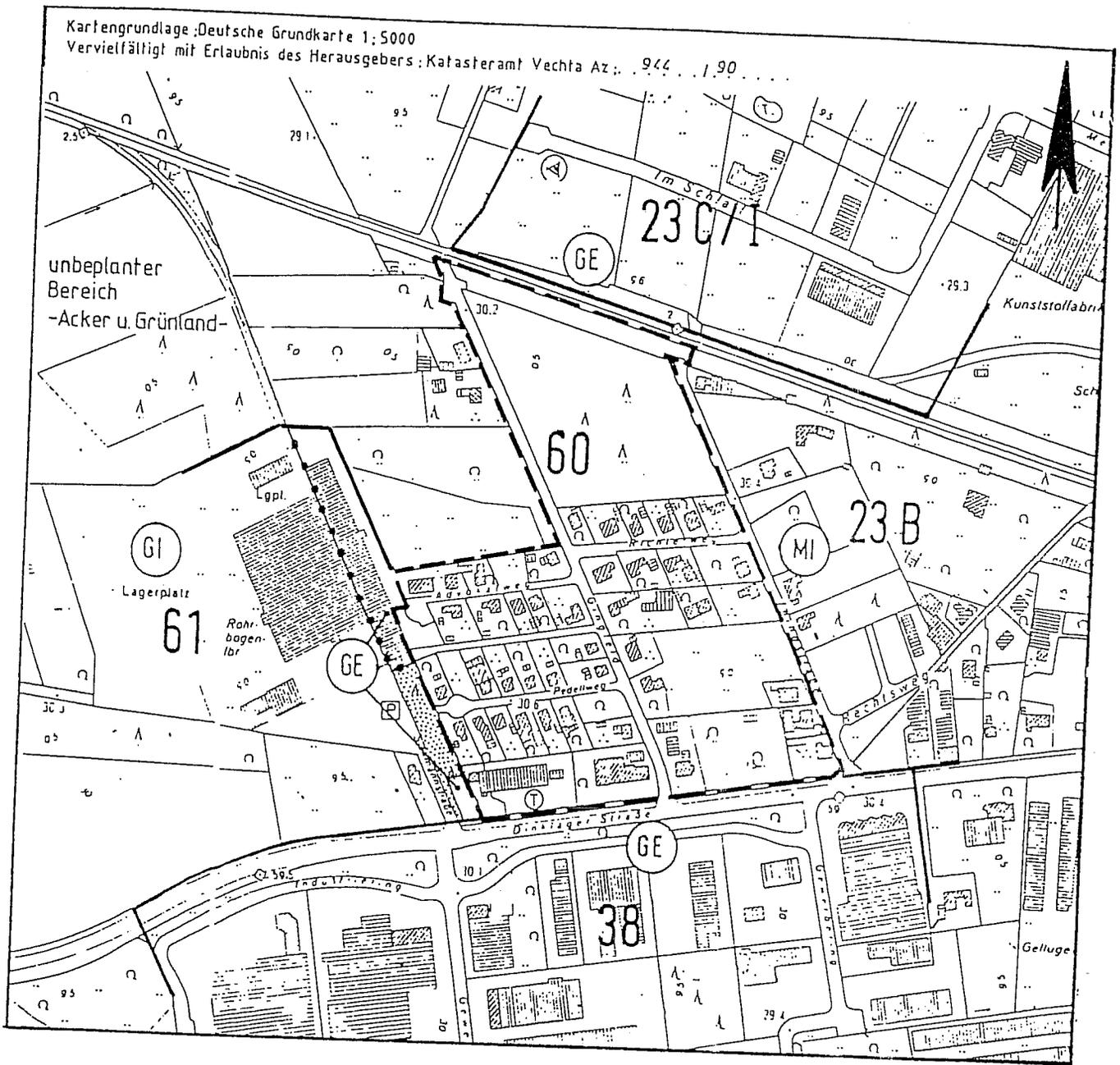
x: 427.0    y: 758.4    h: 5.60

Emittent	Lr(t)	Lr(n)	%Reflex
Fläche 2 GE L"WA = 67 dB	55.29	37.87	
Fläche 3 GE L"WA = 67 dB	47.37	32.95	
Fläche 4 GEe L"WA = 62 dB	43.11	25.69	
Fläche 1 GEe L"WA = 62 dB	34.29	16.88	



<b>Pegel</b>	<b>56.2</b>	<b>39.3</b>	<b>39.3</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
in dB(A)	(T)	(N)	(S)	(R)	(%)

# Übersichtskarte der angrenzenden B-Pläne



## angrenzende B Pläne

- 61 für das Gebiet nördl. der L845/ Siekmanstraße
- 38 für das Gebiet Gewerbe- und Industriegebiet südl. der L845
- 23C/1 für das Gebiet Riessel südl. Meyerfelder Weg
- 23B für das Gebiet Riessel -L845- Bahnlinie Lohne Dinklage -Thingstr.

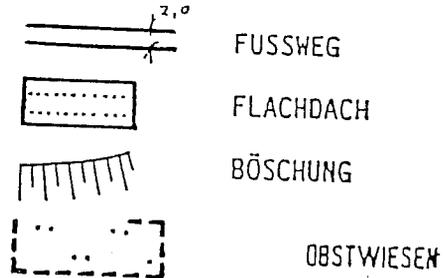
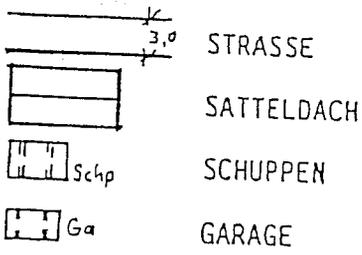
## Planzeichenerklärung

- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- Schutzpflanzung

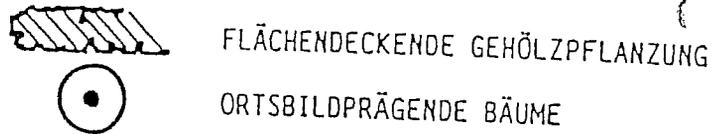
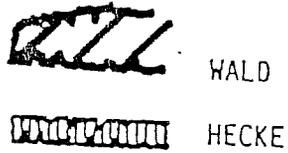
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## STRUKTUR/GEHÖLZBESTAND

### NUTZUNGSSTRUKTUR



### GEHÖLZSTRUKTUR



### NUTZUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

II GESCHOSSHÖHE

Wo WOHNEN

▲ EINFAHRT/DURCHFABRT

◁ ZUGANG

....markt EINZELHANDEL

Schp SCHUPPEN

Ga GARAGE

St STELLPLATZ

**P** PARKPLATZ

1,0 MAUER

**T** TELEFONZELLE

### SONSTIGES

← ③ FOTOSTANDORTE



STADT LOHNE

B-PLAN NR. 60

BESTANDSAUFNAHME

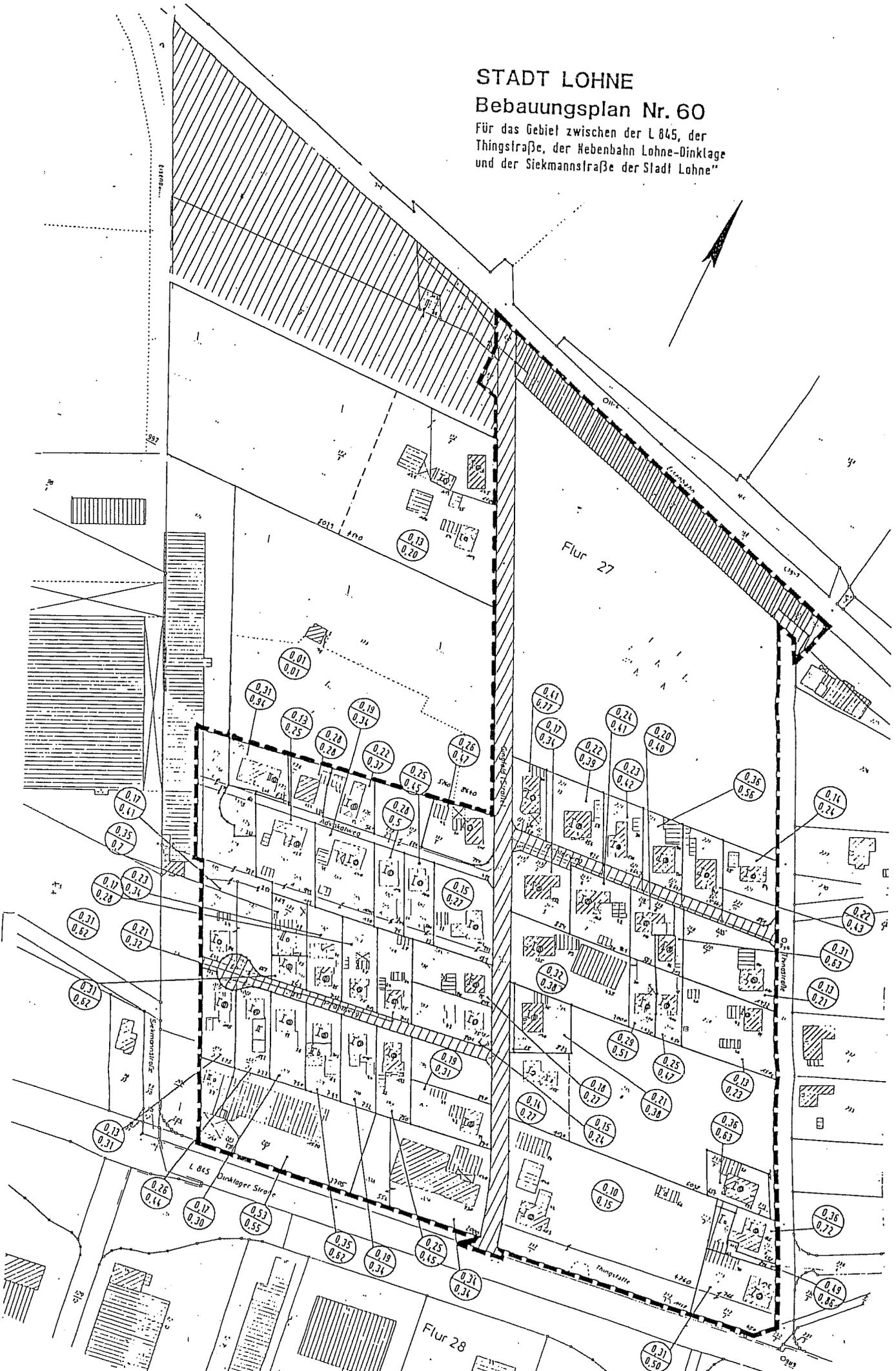
STAND APRIL 1997

M 1 : 1000

# STADT LOHNE

## Bebauungsplan Nr. 60

Für das Gebiet zwischen der L 845, der  
Thingsstraße, der Hebenbahn Lohne-Dinklage  
und der Siekmannstraße der Stadt Lohne"



# STADT LOHNE

## Bebauungsplan Nr. 60

Für das Gebiet zwischen der L 845, der Thingstraße, der Nebenbahn Lohne-Dinklage und der Siekmannstraße der Stadt Lohne"

### PLANZEICHNERKLÄRUNG

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Grundflächenzahl  
Geschoßflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse

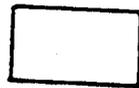
D

Dachgeschoß

Ⓣ

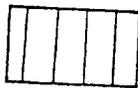
Ausgebautes Dachgeschoß

#### GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

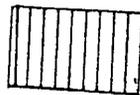


Grundstücke - privat

Grundstücke - öffentlich



Stadt Lohne



Gemeinde Dinklage  
(Eisenbahn Lohne-Dinklage)



Zusammenhängende Grundstücke

1000

Grundstücksfläche

150

Überbaute Fläche



Geltungsbereich B-Plan Nr.60

Quellen:

Eigene Erhebungen  
Katasteramtsauszüge