

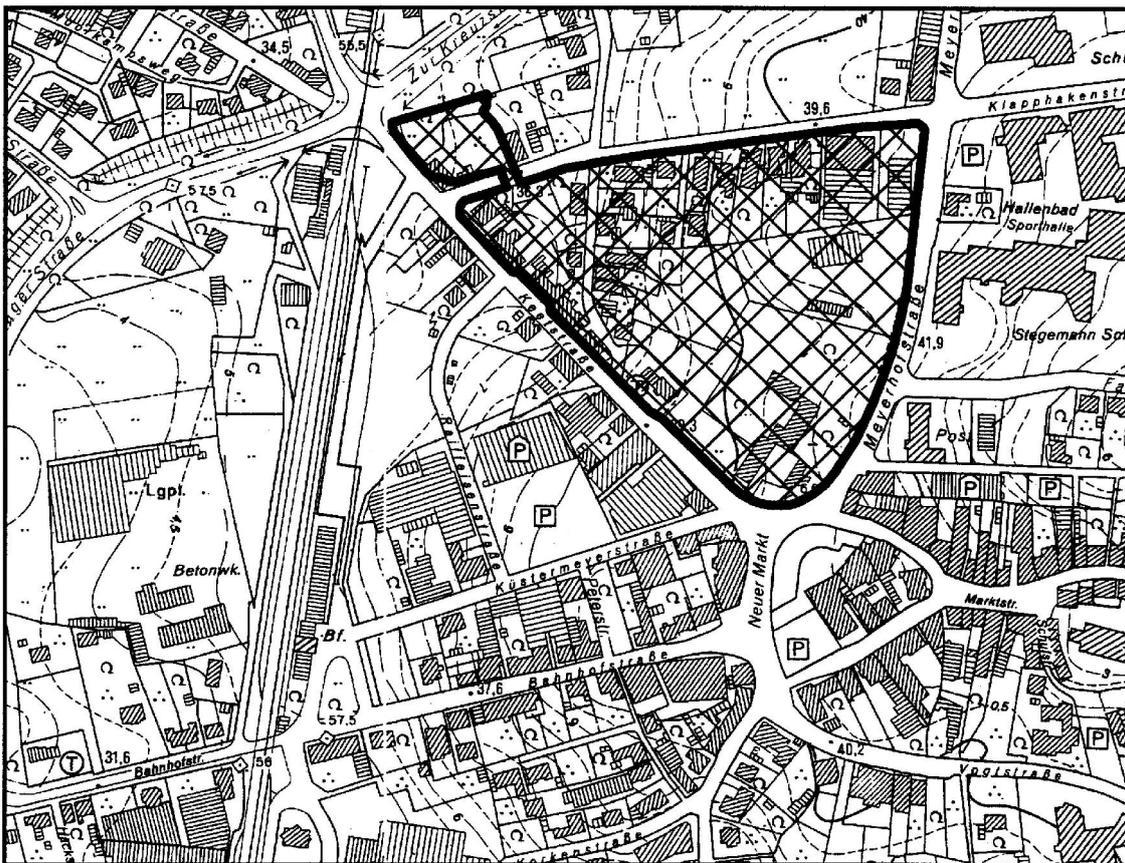


Bebauungsplan Nr. 20 E

„Keetstraße / Meyerhofstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Begründung



Fassung zum Satzungsbeschluss vom 23.05.2006

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkung	1
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
2. Planungsgrundlagen	2
2.1 Einbindung in die Regionale Raumordnung	2
2.2 Stand der Bauleitplanung	2
2.3 Anschlussplanungen	3
3. Planungsraum	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Vorhandene Erschließung	4
3.3 Nutzung und Bebauung	4
3.4 Natur und Landschaft	6
3.5 Immissionssituation	7
3.5.1 Geruchsimmissionen	7
3.5.2 Lärmimmissionen	7
3.6 Bau- und Bodendenkmalschutz	7
4. Anlass und Ziel der Planung	8
5. Inhalt der Planung	11
5.1 Planungskonzeption	11
5.2 Bauflächen	11
5.3 Verkehrliche Erschließung	20
5.4 Belange des Immissionsschutzes	25
5.4.1 Lärmimmissionen	25
5.4.2 Lärmemissionen	25

	Seite
5.5 Private Grünflächen (Parkanlage)	27
5.6 Erhaltungsgebot für Gehölzbestände und Einzelbäume	28
5.7 Anpflanzungsgebot für Einzelbäume	29
6. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB	30
6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	30
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	31
6.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	38
6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	39
6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
6.3 Zusätzliche Angaben	44
6.3.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung	44
6.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	44
7. Natur- und Landschaftsschutz (Eingriffsregelung)	46
8. Ver- und Entsorgung	56
8.1 Elektrizitätsversorgung	56
8.2 Trinkwasserversorgung	56
8.3 Löschwasserversorgung	56
8.4 Fernmeldetechnische Versorgung	57
8.5 Oberflächenentwässerung	57
8.6 Schmutzwasserentsorgung	58
8.7 Abfallbeseitigung	58
8.8 Altablagerungen	58

	Seite
9. Ur- oder Frühgeschichtliche Bodenfunde	59
10. Flächenbilanz	59
11. Planverwirklichung	59

ANHANG I: Bestandskartierung Biotoptypen

ANHANG II: Dokumentation der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

ANLAGEN

- Anlage 1: Gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 in Lohne zu Geruchsmissionen hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Betrieb der Erbgemeinschaft Bröring
hier: Ergänzung für B-Plan 20 E
Verfasser: TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GmbH & Co. KG, Große Bahnstraße 31, 22525 Hamburg
- Anlage 2: Verkehrsgutachten - Verkehrserzeugung durch den Neubau eines LIDL-Marktes in Lohne (Oldb.)
Verfasser: RÖVER - BERATENDE INGENIEURE VBI - Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserstraße 51, 33330 Gütersloh
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E der Stadt Lohne - Ermittlung und Beurteilung der Straßenverkehrslärmmissionen
Verfasser: TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GmbH & Co. KG, Bei den Drei Pfählen 41, 28205 Bremen
- Anlage 4: Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E der Stadt Lohne - Ermittlung der Geräuscheinwirkung durch den geplanten Verbrauchermarkt im Kerngebiet MK 2 (Planungsstand 20.01.2006)
Verfasser: TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GmbH & Co. KG, Bei den Drei Pfählen 41, 28205 Bremen
- Anlage 5: Befund zur Baugrunduntersuchung im Bereich des B-Planes Nr. 20 E
Verfasser: ERDBAULABOR STRUBE, Häherweg 1, 26209 Sandhatten
- Anlage 6: Faunistische Einschätzung zu Fledermäusen und Vögeln
Verfasser: MEYER & RAHMEL GbR, Holzhausen 23, 27243 Harpstedt

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil (Bauleitplanung) des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.97, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.07.04.

Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) vom 23.01.90 in der zur Zeit geltenden Fassung maßgebend.

Weitere Rechtsgrundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.02, das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 11.04.94 und die Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.96.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.10.90.

1.2 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Am 19.04.2005 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschlossen, die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 E hat in der Zeit vom 08.08.2005 bis zum 16.09.2005 öffentlich ausgelegen.

Am 06.12.2005 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 E hat in der Zeit vom 20.02.2006 bis zum 10.03.2006 erneut öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am 23.05.2006 als Satzung beschlossen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Einbindung in die Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta wird der Stadt Lohne die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Oldenburg sowie Bremen im Norden und Osnabrück im Süden. Als Mittelzentrum hat die Stadt Lohne vor allem zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

Für den hier anstehenden Bebauungsplan ist darüber hinaus der Punkt 1.3.04 des RROP zu beachten. Dieser hat folgenden Wortlaut: „Durch Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die vorhandenen, gewachsenen und derzeit als weitgehend ausgeglichen anzusehende Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.

2.2 Stand der Bauleitplanung

Mit Ausnahme einer ca. 1100 qm großen Fläche an der Nordseite des Plangebietes (Flurstücke 47/4 teilweise und 46/2), die in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Carumer Straße / Nordtangente) als „Grünfläche“ dargestellt wird, sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne aus dem Jahre 1980 für die Bauzeile entlang der *Keetstraße* bereits Gemischte Bauflächen (M) vor. Gleiches gilt für einen Bereich von ca. 85 m Tiefe an der Westseite der *Meyerhofstraße*. Die sich im Übergangsbereich dieser Bauflächen befindliche Hofanlage *Küstermeyer* wird komplett als Grünfläche dargestellt. Für die verbleibenden Bereiche an der Südseite der *Klapphakenstraße* erfolgte eine Darstellung als Wohnbaufläche (W).

Damit deckt der Flächennutzungsplan die angestrebten Flächenausweisungen des anstehenden Bebauungsplanes zur Zeit nicht vollständig ab. Die derzeit dargestellten Wohnbauflächen (W) sollen mittelfristig aufgrund ihrer Nähe zum Stadtkern als Gemischte Bauflächen (M) entwickelt werden. Im Bereich der Hofanlage *Küstermeyer* soll ein Teil der Grünfläche ebenfalls in Gemischte Bauflächen (M) umgewandelt werden, um so der tatsächlichen Nutzung Rechnung zu tragen und eine behutsame bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Auch die bislang dargestellte Grünfläche am Nordrand des Plangebietes soll in die Gemischten Bauflächen integriert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bauvorhaben in diesem Bereich zu schaffen.

Für die anstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 E muss daher der Flächennutzungsplan in den beschriebenen Teilbereichen geändert werden. Die dafür eingeleitete 51. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Somit wird auch das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

Für den Großteil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 20 E gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20. Dessen Inhalte wurden jedoch bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1980 überplant und sind daher für die weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht mehr relevant. Weiterhin wird nördlich der *Klapphakenstraße* ein Teilabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 84 / I tangiert. In der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten des anstehenden Planes die Festsetzungen für die überplanten Bereiche außer Kraft treten.

2.3 Anschlussplanungen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 E grenzen folgende Bebauungspläne an:

im Norden: Nr. 20 (Ursprungsplanung)
im Osten: Nr. 20 C sowie die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes
im Südosten: Nr. Nr. 12 / II
im Südwesten: Nr. 19 A
im Westen: Nr. 100
im Nordwesten: Nr. 84 / I

3. Planungsraum

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet schließt sich nordwestlich an den Stadtkern Lohnes an, wobei der Hauptteil des Geltungsbereiches im wesentlichen wie folgt begrenzt wird:

- im Südwesten und Süden von der *Keetstraße*,
- im Osten von der *Meyerhofstraße* und
- im Norden durch die *Klapphakenstraße*.

Das mit einbezogene Areal nördlich der *Klapphakenstraße* wird darüber hinaus wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch die *Keetstraße*,
- im Süden durch die *Klapphakenstraße*,
- im Osten durch die zukünftige Westgrenze des Flurstückes 44 und
- durch eine Linie, die eine Verlängerung der Nordgrenze des Flurstückes 44 in westlicher Richtung bis zur *Keetstraße* darstellt.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 5,24 ha.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3.2 Vorhandene Erschließung

Der Bebauungsplanbereich wird an seinen Rändern von den innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen *Keetstraße*, *Meyerhofstraße* und *Klapphakenstraße* tangiert, die der direkten Erschließung der anliegenden Baugrundstücke dienen und gleichzeitig einen verkehrsgünstigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz bieten.

Innerhalb des Plangebietes verläuft die *Kreuzstraße*, die eine Verbindung zwischen der *Klapphakenstraße* und der *Keetstraße* herstellt. Weiterhin übernimmt ein Privatweg (Flurstücke 1/4 und 2/6) die Erschließungsfunktion für die Grundstücke im rückwärtigen Bereich südlich der *Klapphakenstraße*.

3.3 Nutzung und Bebauung

Entlang der *Keetstraße* zwischen den Einmündungen der *Klapphakenstraße* und der *Kreuzstraße* ist eine Gemengelage aus Wohngebäuden und gewerblich genutzten Objekten (Gastronomie, Nagelstudio, Versicherungsagentur, Friseur) in überwiegend zweigeschossiger Bauweise vorhanden.

Auf dem sich südöstlich anschließenden Grundstück befindet sich ein ehemaliger Tankstellenkomplex, der jedoch schon seit mehreren Jahren leer steht. Das Grundstück stellt sich derzeit als Siedlungsbrache dar und umfasst auch Reste einer Bauruine. Auf der sich nördlich anschließenden Fläche hat sich mit den Jahren eine Ruderalflur mit partiellem Gehölzbestand (insbesondere Birken und Nadelgehölze) herausgebildet.

Mit dem Gelände des *Küstermeyerhofes* liegt ein bauhistorisch wertvolles Ensemble innerhalb des Plangebietes, das dem Denkmalschutz unterliegt. Die eingeschossigen Hofgebäude werden an der Nord- und Nordostseite von einem parkähnlichen Gehölzbestand gesäumt. An der Westseite schließt sich eine Ruderalfläche mit partiellem Baumbestand (größtenteils Nadelgehölze) an. Lediglich an der Südseite ist eine Öffnung der Gehölzstrukturen zur *Keetstraße* bzw. *Meyerhofstraße* vorhanden. Hier bestimmen mächtige Einzelbäume (Eichen) das Stadtbild. Neben dem Wohnen im nördlichen Gebäudetrakt beheimatet das Hauptgebäude Gastronomieeinrichtungen. Im Nebengebäude (Nr. 14 A) ist eine Arztpraxis untergebracht. Im südwestlichen Bereich der Hofanlage befindet sich derzeit ein größerer Sammelparkplatz.

Auf dem Areal nördlich des *Küstermeyerhofes* wird ein Kfz-Handel und ein Getränkemarkt betrieben. Daneben befindet sich auf dem Grundstück ein älteres Stallgebäude. Weiterhin sind im südöstlichen Bereich mehrere erhaltenswerte Einzelbäume (Eichen) vorhanden. Ergänzt wird dieser gewerblich genutzte Bereich durch ein größeres Hallengebäude an der *Klapphakenstraße* Nr. 16, das als Möbelhaus genutzt wird.

Im weiteren Verlauf südlich der *Klapphakenstraße* befinden sich überwiegend zweigeschossige Gebäude, die vornehmlich dem Wohnen dienen, die jedoch auch vereinzelt gewerbliche Nutzungen (z. B. Fahrschule) aufweisen. Gleiches gilt für die Bereiche beiderseits der *Kreuzstraße*, wobei hier die eingeschossigkeit überwiegt.

Das einbezogene Baugrundstück nördlich der *Klapphakenstraße* stellt sich derzeit überwiegend als Siedlungsbrache dar. Die dort ehemals vorhandenen Gebäude wurden vor einiger Zeit abgerissen. Der sich nördlich anschließende Bereich ist Standort eines Siedlungsgehölzes.

Das Plangebiet grenzt im Süden an den inneren Stadtkern an, der planungsrechtlich als Kerngebiet einzustufen ist. Auch im Westen ist mit der Ansiedlung des Fachmarkt-Centers die Entwicklung eines Kerngebietes vorgesehen. Im Nordwesten befinden sich einige Wohngebäude, an die sich östlich eine Freifläche anschließt, die derzeit als Pferdekoppel genutzt wird. Der Flächennutzungsplan sieht für diese Bereiche die Entwicklung von Wohnbauflächen bzw. von Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) vor. Daran anschließend ist eine gemischt genutzte Fläche (Wohnen und Gewerbe) vorzufinden. An der Ostseite jenseits der Meyerhofstraße liegt das Areal des Schulzentrums Lohne, das als Fläche für den Gemeinbedarf einzustufen ist.

3.4 Natur und Landschaft

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stellen sich überwiegend als bereits bebauter Siedlungsbereich mit Gebäuden, kleineren Hausgärten, Verkehrsanlagen sowie Siedlungsbrachflächen mit einem dadurch bedingten hohen Versiegelungsgrad dar.

Lediglich das Areal nördlich der ehemaligen Tankstelle (*Keetstraße* 24) bildet hier eine Ausnahme. Der Bereich stellt sich als Ruderalflur mit partiellem Gehölzbestand dar. Aufgrund seiner Biotopstruktur, des weitgehend unversiegelten Bodens und der Lage inmitten von Bebauung bildet er ein wertvolles Rückzugsgebiet für viele Arten der Flora und Fauna.

Weiterhin ist der Gehölzbestand auf dem Gelände des *Küstermeyerhofes* als erhaltenswerte Biotopstruktur einzustufen. Dieses Gehölz gehört zum denkmalgeschützten Ensemble des *Küstermeyerhofes* und weist einen parkartigen Charakter auf, der von einem hohen Laubholzanteil aus überwiegend Eichen, Eschen und Linden geprägt wird. Darüber hinaus ist dort ein hohes Aufkommen an Stechpalmen (*Ilex europaeus*) zu verzeichnen, das sich insbesondere an der Ostseite des Hofgehölzes konzentriert.

Darüber hinaus befinden sich mehrere ältere Laubbäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die es langfristig abzusichern gilt. Dabei handelt es sich um Eichenbestände im Einmündungsbereich der *Kreuzstraße* in die *Keetstraße*, südlich der Hofgebäude *Küstermeyer* und auf dem Gelände des Kfz-Handels an der *Meyerhofstraße* sowie um eine Reihe von 13 Linden im Straßenraum der südlichen *Keetstraße*. Darüber hinaus sind zwei Rotbuchen an der Westseite des geplanten Kerngebietes MK 2 als schützenswert einzustufen.

Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 E im Norden eine ca. 1.110 qm große Fläche überplant, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 / I als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen wurde. Sie gilt als Kompensationsfläche für den Bau der Umgehungsstraße (L 845) und stellt sich als Siedlungsgehölz mit einheimischen Baumarten dar. Aufgrund des Wegfalles dieser ökologischen Ausgleichsfläche muss ein entsprechender Ersatz bereitgestellt werden.

Ein Bezug des Plangebietes zur freien Landschaft ist aufgrund der umliegenden Bebauung nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist auch zu klären, ob für den Bebauungsplan Nr. 20 E mit seinen Planungsinhalten die Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht. Bei dem anstehenden Vorhaben handelt es sich um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen im Sinne von Nr. 18.7 der Anlage 1 UVPG. Ein solches Bauvorhaben unterliegt nur dann der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht, wenn es Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB berührt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB liegt, besteht keine Verpflichtung zu einer Umweltver-

träglichkeitsprüfung gemäß UVPG. Es wird jedoch eine Umweltprüfung auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt (siehe Kapitel 6 dieser Begründung).

3.5 Immissionssituation

3.5.1 Geruchsimmissionen

Mit Ausnahme des Hofes Bröring westlich der Bahnlinie Bremen - Osnabrück befinden sich keine landwirtschaftliche Tierproduktionsanlagen oder geruchsemitterenden Gewerbebetriebe in relevanter Nähe des Plangebietes. Der Mindestabstand zwischen dem Hof Bröring und dem Mischgebiet MI 3 beträgt ca. 150 m. Die anderen Planbereiche halten einen noch größeren Abstand ein.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Raiffeisenstraße“ (Mai 2004) wurde die Geruchsbelastung des tierhaltenden Betriebes Bröring durch den **TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg** bereits gutachterlich untersucht. Aufbauend auf diesem Gutachten wurde in einem Ergänzungsgutachten (siehe **Anlage 1**) die Situation im Mischgebiet MI 3 untersucht. Die Gutachterin kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des vorhandenen Tierbestandes und der bestehenden Stalltechnik der Immissionsgrenzwert von $IW = 0,10$ gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) im gesamten Beurteilungsgebiet eingehalten wird. Aufgrund der festgestellten Werte sind dort unzulässige Geruchsimmissionen nicht zu erwarten.

3.5.2 Lärmimmissionen

Der Bebauungsplanbereich wird von mehreren innerörtlichen Straßen tangiert, von denen Lärmemissionen ausgehen. Darüber hinaus verläuft die Landesstraße 845 in der Nähe des nordwestlichen Plangebietes. Weiterhin ist als Lärmquelle die Stellplatzanlage des geplanten Fachmarkt-Centers südwestlich der Keetstraße zu nennen.

Das Ausmaß dieser Lärmquellen und ihre Auswirkungen auf den Planbereich wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht (siehe **Anlage 3**). Die bestehende Lärmvorbelastung durch die L 845 und die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen wird bei der anstehenden Planung entsprechend berücksichtigt (siehe Kapitel 5.4).

3.6 Bau- und Bodendenkmalschutz

Das Grundstück Keetstraße 14 (Hof Küstermeyer) ist im „Verzeichnis der Baudenkmale im Landkreis Vechta“ mit folgenden Einzelobjekten aufgeführt:

- Wohn- / Wirtschaftsgebäude,
- ehemalige Remise,
- ehemalige Scheune,
- Hofraum (mit Eichenbestand).

Dieser Sachverhalt ist bei den Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen.

Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Lohne nicht bekannt.

4. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadt Lohne wurde im Regionalen Raumordnungsprogramm die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, hat sie ein ausreichendes Versorgungsangebot an Waren und Dienstleistungen bereit zu stellen, das dieser zentralörtlichen Funktion entspricht. Gleichzeitig gilt es, die Stadtentwicklung so zu steuern, dass die Attraktivität Lohnes als Einkaufs-, Arbeits- und Wohnstandort gesichert und weiterentwickelt wird.

Um eine gesicherte Grundlage für die Stadtentwicklung und insbesondere der Entwicklung der Einzelhandelsstruktur zu erhalten, hat die Stadt Lohne ein Gutachten beim Büro **Junker und Kruse - Stadtforschung - Stadtplanung, Markt 5, 44137 Dortmund** in Auftrag gegeben, das im April 2002 vorgelegt wurde. In diesem Gutachten wird zunächst die Situation und Angebotsstruktur des Lohner Einzelhandels analysiert. Weiterhin werden die Ergebnisse einer Haushalts- und Passantenbefragung dargestellt. Es folgt eine städtebauliche Betrachtung der Lohner Innenstadt und damit des Hauptgeschäftsbereiches. Im Anschluss daran erfolgt eine Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale und eine Beurteilung möglicher Potenzialflächen. Schließlich werden Empfehlungen für die weitere Entwicklung des Einzelhandels (Einzelhandelskonzept) gegeben.

Das Einzelhandelskonzept orientiert sich an folgenden Leitlinien (vgl. Seite 9):

- Forcierung der innerörtlichen Entwicklung
- Maßvolle Handelsentwicklung im Außenbereich
- Erhalt und Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung

Ergänzend dazu werden die folgenden Schlüsselempfehlungen für die Handelsentwicklung gegeben (vgl. Seite 9):

Konzentration auf die Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums

Die Lohner Innenstadt stellt gegenwärtig den Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtgebiet dar und ist der einzige Standortbereich, der den Ansprüchen an Erlebniseinkauf mit vertretbarem Realisierungsaufwand gerecht werden kann. Auch ist dort ein entsprechend umfangreiches Flächenpotenzial vorhanden, was insgesamt zur Stärkung und langfristigen Sicherung des zentralen Einkaufsbereiches Lohnes beitragen kann.

Vermeidung von weiterem zentrenrelevanten Einzelhandel an dezentralen Standorten

Die weitere Zersplitterung der Einzelhandelsbereiche führt dazu, dass die Vielfältigkeit des Angebotes insbesondere im zentralen Einkaufsbereich, zwangsläufig eingeschränkt wird. Der autoorientierte und räumlich diffuse Versorgungseinkauf wird dann entgegen dem Trend zur Erlebnisorientierung zunehmen, mit der Konsequenz, dass das Einkaufserlebnis vermehrt in anderen Städten nachgefragt wird und die Kaufkraft abfließt. Daher sind die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale der zentrenrelevanten Sortimente im Hauptgeschäftsbereich bzw. unmittelbar anschließend zu realisieren und die zentrenrelevante Handelsentwicklung an dezentralen Standorten auszuschließen.

Diesen Empfehlungen hat sich die Stadt Lohne angeschlossen. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung ist es Ziel der Stadt Lohne, Einzelhandelsbetriebe und sonstige zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs, weitgehend im Stadtzentrum zu konzentrieren. Dadurch erwartet sie eine merkliche Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und eine wirksame Stärkung des Einkaufsortes Lohne. Neben der Qualitätssteigerung im Stadtkern ist es auch notwendig, diesen räumlich zu erweitern, um so ausreichende Kapazitäten für Neuansiedlungen vorzuhalten.

Als Fläche für die beabsichtigte Ausweitung der innerstädtischen Haupteinkaufszone bietet sich das Gelände zwischen *Bahnhofstraße*, Bahnlinie und *Keetstraße* an. Insbesondere die Brachflächen südwestlich der *Keetstraße*, die durch die Aufgabe von Bahnflächen und die Verlegung der Bäuerlichen Absatz- und Bezugsgenossenschaft in ein Industriegebiet mit Sanierungsmitteln entstanden sind, stellen einen städtebaulich sinnvollen Standort für die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben dar. Die räumlich - funktionale Verbindung zur Altstadt ist gegeben, es bestehen Möglichkeiten der Verkehrsanbindung und die Flächen stehen für eine Umnutzung kurzfristig zur Verfügung. Im Einzelhandelsgutachten wird dieser Standort als bedeutende Potenzialfläche für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eingestuft (vgl. Seite 108).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 hat die Stadt Lohne den ersten Schritt zur räumlichen Erweiterung der innerstädtischen Haupteinkaufszone zwischenzeitlich vollzogen. Durch den Bebauungsplan wird u.a. die Ansiedlung eines Fachmarkt-Centers westlich der *Keetstraße* ermöglicht.

Als Weiterführung dieser Entwicklungsstrategie ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E zu sehen. Aufgrund der beabsichtigten Veränderungen südwestlich der *Keetstraße* ist auch eine städtebauliche Neuordnung des angrenzenden Quartiers notwendig.

So soll jenseits der *Keetstraße* ebenfalls ein Kerngebiet entwickelt werden, das den nördlichen Abschluss der zukünftigen innerstädtischen Haupteinkaufszone bildet. Insbesondere soll in der Baulücke westlich des *Küstermeyerhofes* die Möglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters (LIDL) mit ca. 1.300 qm Verkaufsfläche geschaffen werden. Zwecks einer verträglichen Nutzungsabstufung ist für die nördlich

angrenzenden Flächen die Entwicklung als Mischgebiet vorgesehen. Hier soll zum einen das innerstädtische Wohnen gesichert und weiterentwickelt werden, zum anderen ist die Ansiedlung von solchen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen, die nicht auf stark frequentierte Standorte angewiesen sind und die hinsichtlich ihrer Betriebsart das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des Quartiers liegt die Hofanlage *Küstermeyer*, die einerseits aufgrund der siedlungshistorischen Bausubstanz und andererseits wegen der stadtbildprägenden Grünelemente von besonderer Bedeutung für das Stadtbild ist. Hier soll die bauliche Entwicklung so gesteuert werden, dass unter Wahrung des heutigen Erscheinungsbildes eine bauliche Erweiterung und Neunutzung ermöglicht wird. Die städtebauliche Bedeutung des denkmalgeschützten Ensembles soll auch bei der baulichen Entwicklung in der Nachbarschaft an der *Keetstraße* Berücksichtigung finden.

Ergänzend zu den bau- und nutzungsbezogenen Regelungen sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E auch die vorhandenen schützenswerten bzw. schutzbedürftigen Grünstrukturen dauerhaft abgesichert werden. Die markanten Einzelbäume und das Hofgehölz sind nicht nur aus Sicht des Naturschutzes zu erhalten, sondern bestimmen auch in erheblichem Maße das Lohner Stadtbild und tragen wesentlich zur Schaffung einer angenehmen Aufenthaltsatmosphäre in der Innenstadt bei.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im von dieser Planung betroffenen Quartier lässt sich nicht über die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 20 steuern. Auch die zwischenzeitlich begonnenen Planungsansätze entsprechen nicht mehr den aktuellen Zielen der Innenstadtentwicklung der Stadt Lohne. Somit besteht für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Zusammenfassend verfolgt die Stadt Lohne mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E die folgenden Ziele:

- Sicherung und Entwicklung der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Stärkung der Innenstadt als Standort für Einzelhandel und Dienstleistung als Alternative zu Standorten „auf der grünen Wiese“,
- Städtebauliche Neuordnung des innenstadtnahen Quartiers im Zuge der räumlichen Erweiterung der innerstädtischen Haupteinkaufszone,
- Entwicklung eines Kerngebietes entlang der *Keetstraße* als Abschluss der erweiterten innerstädtischen Haupteinkaufszone,
- Entwicklung eines daran anschließenden Mischgebietes (Nutzungsabstufung),
- Gestalterische Steuerung im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles *Küstermeyerhof* und seiner Nachbarschaft,
- Absicherung stadtbildprägender Grünstrukturen.

5. Inhalt der Planung

5.1 Planungskonzeption

Aufgrund der o.a. Entwicklungsziele der Stadt Lohne wird der an bestehende Kerngebiete angrenzende Bereich nordöstlich der *Keetstraße* ebenfalls als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Die sich daran anschließenden Areale an der *Klapphakenstraße* und an der *Meyerhofstraße* werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gleiches gilt für das einbezogene Grundstück nördlich der Einmündung der *Klapphakenstraße* in die *Keetstraße*.

Zwecks Steuerung der städtebaulichen Entwicklung werden die festgesetzten MK- und MI-Flächen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise jeweils in drei Abschnitte (MK 1 bis MK 3 bzw. MI 1 bis MI 3) gegliedert.

Mit der Ausweisung der Bauzeile entlang der *Keetstraße* als Kerngebiet (MK) wird der vorgesehenen Ansiedlung des Fachmarkt-Centers Rechnung getragen. Die Magnetwirkung dieser Einrichtung wird nach Auffassung der Stadt Lohne auch zu Aufwertungen der Geschäftslagen in der Nachbarschaft führen. Unter anderem wird davon die Bauzeile jenseits der *Keetstraße* profitieren. Durch die Festsetzung eines Kerngebietes werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung innerstadtrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe geschaffen. Der Kerngebietsriegel bildet zukünftig den Abschluss der innerstädtischen Haupteinkaufszone.

Nördlich anschließend soll nach dem Willen der Stadt Lohne die gemischt genutzte Siedlungsstruktur abgesichert und weiterentwickelt werden, wobei hier dem innerstädtischen Wohnen besondere Bedeutung zukommt. Aufgrund der Nähe zum Stadtkern soll der Bereich jedoch nicht ausschließlich dem Wohnen dienen, sondern auch weitere gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Eine auf das Wohnen Rücksicht nehmende Nutzungsmischung trägt zur Attraktivitätssteigerung des Stadtquartiers bei. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wird die angestrebte Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet.

5.2 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

In der **textlichen Festsetzung Nr. 1** werden die ausnahmsweise zulässigen bzw. die nicht zulässigen Nutzungen im Kern- und Mischgebiet jeweils konkretisiert. Sie hat folgenden Wortlaut:

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet

In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Im MK 1 sowie im Abschnitt B des MK 3 sind sonstige Wohnungen ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.*

In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- *Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),*
- *Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen (gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).*

In den Kerngebieten MK 1 und MK 3 sind weiterhin Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet

In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- *Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),*
- *Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),*
- *Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).*

Im Kerngebiet werden fast alle Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Lediglich Tankstellen sind nicht zulässig, da diese den gewünschten Gebietscharakter (Einkaufszone) stören würden. Da die Stadt Lohne bestrebt ist, innerstädtisches Wohnen zu fördern, werden im Kerngebiet nicht nur Wohnungen für Aufsichts- und Geschäftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, sondern auch sonstige Wohnungen und Wohnungen die nicht unter den § 7 Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen. Während in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 (Abschnitt A) sonstiges Wohnen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig ist, soll im MK 1 und im Abschnitt B des MK 3 eine Wohnnutzung auch im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig sein. Damit wird zum einen der Randlage dieser Flächen Rechnung getragen und zum anderen der derzeitigen Nutzungssituation entsprochen, die auch zukünftig nicht generell verändert werden soll.

Weiterhin sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur im Kerngebiet MK 2 zulässig, da hier zum einen ausreichende Flächenpotenziale zur Verfügung stehen und für diesen Bereich ein konkreter Ansiedlungs-

wunsch eines Lebensmittel-Discounters (LIDL) besteht, dem die Stadt Lohne aus Gründen der Stadtentwicklung (Stärkung der Innenstadt) entsprechen will. Da es sich bei der Ansiedlung des LIDL-Marktes lediglich um eine innerörtliche Betriebsverlagerung handelt, sind Beeinträchtigungen der vorhandenen, gewachsenen und derzeit als weitgehend ausgeglichen anzusehenden Versorgungsstrukturen (Ziel 1.3.04 des RROP für den Landkreis Vechta) nicht zu erwarten. In den restlichen Kerngebieten soll die bestehende Siedlungsstruktur beibehalten werden. Deshalb sind dort großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht vorgesehen.

Im Mischgebiet (MI) werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da die Stadt Lohne derartige Einrichtungen in diesem Bereich nicht zulassen, sondern an anderen Standorten im Stadtgebiet (z. B. im angrenzenden Kerngebiet) konzentrieren will. Weiterhin sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da diese dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Insbesondere Gartenbaubetriebe würden aufgrund ihres überproportional hohen Flächenverbrauchs sehr störend wirken. Alle anderen im § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind zulässig, so dass sämtliche bestehenden Nutzungen in das Mischgebiet integriert werden können.

Aufgrund der im Abschnitt 3.3 beschriebenen Nutzungssituation in der Nachbarschaft kann von einer sachgerechten Nutzungsabstufung ausgegangen werden.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Kern- und Mischgebiete werden jeweils in drei Abschnitte (MK 1 bis MK 3 bzw. MI 1 bis MI 3) gegliedert, die sich hinsichtlich des dort jeweils zulässigen Maßes der baulichen Nutzung bzw. der festgesetzten Bauweise unterscheiden. Die zugehörigen Daten lauten wie folgt:

	MK 1	MK 2	MK 3 Abschnitt A und B	MK 3 Abschnitt C	MI 1	MI 2	MI 3
GRZ	0,8	0,8	0,4	0,4	0,6	0,5	0,6
GFZ	1,4	1,4	0,5	0,5	1,2	0,9	1,2
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	II	II	I	I	II	II	III
Gebäudehöhe (als Höchstmaß)	11,00 m	11,00 m	11,50 m	8,50 m	11,00 m	11,00 m	12,50 m
Bauweise	g	a	a	o	a	o	o

Bei der Wahl der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in den Kerngebietsabschnitten MK 1 und MK 2 wurde bewusst der maximal zulässige Wert von 1,0 unterschritten, um den Versiegelungsanteil auf den Baugrundstücken einzuschränken. Die relativ geringe GRZ im MK 3 liegt in der Tatsache begründet, dass der Bereich unter Denkmalschutz steht und deshalb nur sehr geringe bauliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind, für die eine GRZ von 0,4 ausreicht.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO korrespondieren mit den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse. Während in den Abschnitten MK 1 und MK 2 sowie MI 1 und MI 2 eine Zweigeschossigkeit vorgesehen ist, die sich aus der bestehenden Siedlungsstruktur ergibt, will die Stadt Lohne im Abschnitt MI 3 eine dreigeschossige Bebauung zulassen. Damit soll der Beginn des erweiterten Stadtkerns durch ein markantes Gebäude betont werden. Die vorgegebene Eingeschossigkeit im MK 3 begründet sich ebenfalls mit der Einstufung als denkmalgeschütztes Ensemble.

Um zu große Unterschiede in der Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude im beplanten Stadtquartier zu verhindern, werden zusätzlich Vorgaben zur maximalen Gebäudehöhe in den Bebauungsplan aufgenommen. So dürfen die baulichen Anlagen in den Bereichen MK 1, MK 2 sowie MI 1 und MI 2 nicht höher als 11,00 m errichtet werden. Aufgrund der Bestandssituation im MK 3, die aus Denkmalschutzgründen beibehalten werden muss, beträgt dort in den Abschnitten A und B die Höchstgrenze für die Gebäudehöhe 11,50 m. Gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 10** dürfen im Abschnitt C des Kerngebietes MK 3 nur Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen errichtet werden, so dass hier eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m ausreicht. Im Bereich der dreigeschossigen Bebauung im MI 3 dürfen die baulichen Anlagen eine Maximalhöhe von 12,50 m erreichen. In der **textlichen Festsetzung Nr. 3** wird der Sachverhalt wie folgt geregelt:

Nr. 3 Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes.

Hinsichtlich der festgesetzten Bauweise gemäß § 22 BauNVO gelten im Plangebiet unterschiedliche Vorgaben. Im Kerngebiet MK 1 gilt eine geschlossene Bauweise (g), die im wesentlichen dem derzeitigen Erscheinungsbild entspricht und zukünftig beibehalten werden soll. Bestandsbedingt erfolgt auch die Festsetzung einer offenen Bauweise (o) in den Mischgebietsabschnitten MI 2 und MI 3. In den restlichen Kerngebietsflächen sowie im Mischgebiet MI 1 sollen die baulichen Anlagen ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, was prinzipiell einer offenen Bauweise entspricht. Da diese jedoch auf eine maximale Gebäudelänge von 50 m beschränkt ist, die Baukörper dort jedoch eine darüber hinausgehende Dimensionierung aufweisen bzw.

aufweisen könnten, wird hier eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die in der **textlichen Festsetzung Nr. 2** wie folgt definiert wird:

Nr. 2 Bauweise

In der im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig.

Überbaubare Bereiche

Die Ausweisung der überbaubaren Bereiche in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 erfolgt so, dass die vorhandenen Gebäude an ihrem Standort abgesichert werden. Lediglich beim Gebäude *Klapphakenstraße 16* wird von diesem Grundsatz abgewichen. Hier soll langfristig ein ausreichender Abstand (5,00 m) zum angrenzenden Baugrundstück durchgesetzt werden. Auf den Bestandsschutz, den das betroffene Gebäude genießt, sei an dieser Stelle hingewiesen. Im Kerngebiet MK 1 wird der überbaubare Bereich entlang der *Keetstraße* mittels einer Baulinie begrenzt, um hier zukünftig eine durchgehende Gebäudefront entstehen zu lassen. Die derzeit außerhalb des vorgesehenen Bauteppichs liegenden Gebäudeteile genießen ebenfalls Bestandsschutz. In der Regel halten die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzten Baugrenzen bzw. die festgesetzte Baulinie einen Abstand von 3,00 m zu den Erschließungsstraßen ein. Ausnahmen hiervon bestehen zum einen an der *Kreuzstraße*, da hier der Gebäudebestand einen geringeren Abstand zur Verkehrsfläche einhält. Zum anderen hält die Baugrenze im MK 2 einen Abstand von 8,00 m zur südöstlichen Kreuzstraße ein, um dem dortigen Baumbestand Raum zur weiteren Entfaltung zu geben. Im MI 3 wird den Vorgaben des Niedersächsischen Straßengesetzes (Anbauverbotszone) entsprochen, in dem die Baugrenze nicht näher als 20,00 m an die Fahrbahnkante heranreicht.

Der Bauteppich im Mischgebiet MI 3 wird großzügig bemessen, um dem dort vorgesehenen Bauprojekt ausreichend Spielraum bei der Platzierung der Gebäude zu geben. Im Kerngebiet MK 2 berücksichtigt die Festsetzung des überbaubaren Bereiches die sich abzeichnende Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Im Kerngebiet MK 3 werden die historischen denkmalgeschützten Baukörper mittels einer Baulinie abgesichert. Um eine behutsame Erweiterung der Bebauung zu ermöglichen, sind an der Westseite zwei kleinere überbaubare Bereiche, die durch Baugrenzen eingefasst sind, vorgesehen. Nach Ansicht der Stadt Lohne ist deren Größenordnung noch mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar. Die Ausgestaltung der Gebäudeerweiterungen muss überdies nach den Vorgaben der unten angeführten Örtlichen Bauvorschriften und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Darüber hinaus werden für den Standort des historischen Backhauses und für die Standorte einer bestehenden und einer geplanten Garage Bauflächen in angemessener Größe (Abschnitt C) ausgewiesen. Da dieser Gebäude auch außerhalb der überbaubaren Bereiche errichtet werden dürfen, wird hier auf die Ausweisung von Bauteppichen verzichtet.

Stellplätze

Auf die konkrete Ausweisung von Flächen für Stellplatzanlagen wird im anstehenden Bebauungsplan verzichtet, da die notwendige Zahl der Stellplätze von der jeweiligen sich einstellenden Nutzung abhängig ist und die Gestaltungsfreiheit der Bereitstellungspflichtigen nicht eingeschränkt werden soll.

Die Bereitstellung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken richtet sich nach den Vorgaben der Nds. Bauordnung und ist damit ausreichend geregelt.

Das gilt auch für den Fall, dass sich im MK 2 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ansiedeln sollte. Allerdings will die Stadt Lohne dort aus Gründen der Stadtbildpflege und aufgrund der benachbarten denkmalgeschützten Hofanlage auf die Gestaltung von Anlagen mit mehr als 10 Stellplätzen Einfluss nehmen und hat daher den **§ 4 der Örtlichen Bauvorschriften** in den Bebauungsplan aufgenommen (s.u.).

Örtliche Bauvorschriften für die Bereiche der Kerngebiete MK 2 und MK 3

Die Stadt Lohne hat sich zur Aufnahme der örtlichen Bauvorschriften entschlossen, um im Bereich der historischen Hofanlage *Küstermeyer* und den daran westlich angrenzenden Flächen (Kerngebiet MK 2) eine Gestaltung der Baukörper zu erreichen, die der Bedeutung dieses Quartiers für das Stadtbild Lohnes entspricht. Die ebenfalls an die Hofanlage angrenzenden Flächen des Mischgebietes MI 1 werden dagegen durch den vorhandenen Gehölzbestand räumlich so abgegrenzt, dass ein wahrnehmbarer Bezug zur historischen Bausubstanz nicht besteht.

Die Gebäude auf der Hofanlage stellen sich als Fachwerkbauten mit roter Ziegelausfachung dar; die Fachwerkelemente sind anthrazitfarben. Sie sind mit einem Satteldach versehen, das eine Dachneigung von ca. 40 Grad aufweist. Die Eindeckung erfolgt mit anthrazitfarbenen Dachziegeln. Die südöstlich des Hauptgebäudes liegenden Freiflächen sind mit verschiedenen Materialien (Klinker, Naturstein, Betonplatten) gepflastert.

Nach Ansicht der Stadt Lohne darf das stadtbildprägende Ensemble nicht durch unmaßstäbliche und baugestalterisch unangepasste Gebäude in der Nachbarschaft in seiner Wirkung beeinträchtigt werden. Deshalb ist es notwendig, dass benachbarte Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Gestaltung auf das Baudenkmal Rücksicht nehmen. Dabei wird nicht eine historisierende, sondern eine standortadäquate Bebauung angestrebt. Insbesondere soll verhindert werden, dass eine rein funktionsgeprägte, gewerbegebietstypische Architektur in der Nachbarschaft zum Bau- und Kulturdenkmal „Hof Küstermeyer“ und der kleinteiligen Bebauung an der Kreuzstraße und Klapphakenstraße entsteht.

Bei der inhaltlichen Ausprägung der Örtlichen Bauvorschriften hat sich die Stadt Lohne von den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen auf dem denkmalgeschützten Hofgelände leiten lassen.

Nach Ansicht der Stadt Lohne sind die getroffenen Gestaltungsauflagen als angemessen zu beurteilen, da lediglich auf die Dachform, die Dacheindeckung, die Fassadengestaltung, die Sockelhöhe und auf die Gestaltung größerer Stellplatzanlagen Einfluss genommen wird und den Bauwilligen ausreichend Wahlmöglichkeiten offenstehen. Der Kanon der örtlichen Bauvorschriften ist nach Ansicht der Stadt Lohne hinreichend konkret gefasst, um den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden. Er bietet jedoch auch ausreichend Spielraum für eine zeitgemäße und nutzungsgerechte Gestaltung der neuen baulichen Anlagen.

Die nachfolgend aufgeführten **Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung** werden somit zum einen mit dem Ziel erlassen, die wesentlichen Gestaltungselemente im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles abzusichern. Zum anderen sollen sie dafür sorgen, dass die Stilmerkmale bei der Gebäude- und Freiflächengestaltung im benachbarten Kerngebiet MK 2 wieder aufgenommen werden. Absicht der Stadt Lohne ist es, den durch das Baudenkmal vorgeprägten Standort in seinem Erscheinungsbild zu erhalten und städtebauliche Fehlentwicklungen an dieser Stelle zu verhindern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

*Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst die Flächen der im Bebauungsplan festgesetzten **Kerngebiete MK 2 und MK 3**.*

§ 1 Dachformen

(1)

Es sind nur Gebäude mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern zulässig.

(2)

Die Dachneigung muss mindestens 20 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen.

(3)

Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 40 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile können mit geringerer Dachneigung als 20 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

§ 2 Dacheindeckungen

(1)

Für die Dacheindeckung der Sattel- und Krüppelwalmdächer sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betondachsteine mit gewellter Oberfläche zulässig. Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig.

(2)

Dachaufbauten sind in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken.

(3)

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig, sofern sie unmittelbar auf der Dachhaut liegen.

§ 3 Fassadengestaltung

(1)

Die Fassaden sind als Lochfassade auszuführen. Der Wandanteil jeder Fassade muss mindestens 30 % der Gesamtfläche betragen.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und in ihrer Anordnung aus der Gliederung der Fassade zu entwickeln. Zwischen den Schaufenstern und an den Gebäudeecken sind Wandflächen mit einer Mindestbreite von 0,50 m vorzusehen. Bei Fachwerkbauten reicht zwischen den Schaufenstern eine Ständerbreite aus.

(2)

Quergiebel und Risalite sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Traufwandbreite zulässig.

(3)

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur zulässig:

- Rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk oder
- Fachwerk in anthrazitfarbenen oder braunen Farbtönen mit roter bis rotbrauner Ziegelsteinausfachung.

Untergeordnete Bauteile sind von dieser Vorschrift nicht betroffen.

(4)

Die Giebeldreiecke sind mit den Materialien Holz oder Zinkblech zu verschalen. Für die Verschalung sind nur weiße, graue, rote, braune und rotbraune Farbtöne zulässig.

§ 4 Gestaltung von Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen

(1)

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist die Anlage an den straßenzugewandten Seiten mit einer lebenden Hecke einzufassen. Die Heckenhöhe muss mindestens 0,50 m und darf höchstens 1,20 m betragen.

(2)

Für je angefangene 8 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumarten: Baumhasel (*Corylus colurna*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Platane (*Platanus acerifolia*), Robinie (*Robinia pseudoacacia monophylla*), Silberlinde (*Tilia tomentosa*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*) oder Weißbuche (*Carpinus betulus*)

Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang

(3)

Als Material für die Befestigung der Stellplatzanlagen sind nur Betonsteine oder Klinker zulässig. Für die Fahrgassen sind auch Asphaltdecken zulässig. Zur Gliederung bzw. Einfassung der Anlage oder von sonstigen Gestaltungselementen sind Klinker oder Natursteine zu verwenden. Deren Anteil an der Gesamtfläche der Stellplatzanlage muss mindestens 10 Prozent betragen.

§ 5 Sockelhöhen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf nicht höher als 0,50 m über der Mittelachse (Gradient) der fertigen nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen.

Hinsichtlich der Dachform wird neben dem stilgebenden Satteldach auch das ähnlich wirkende Krüppelwalmdach zugelassen. Für die Dachneigungen wird eine Bandbreite vorgegeben, die sich an den Werten orientiert, die die Gebäude auf dem Hof *Küstermeyer* aufweisen und die garantiert, dass die Dächer als „geneigte Dächer“ wahrgenommen werden. Für untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile sind dagegen auch flachere Dachneigungen mit den Gestaltungszielen verträglich.

Die Dacheindeckung soll durch Dachsteine mit gewellter Oberfläche erfolgen, wobei glasierte Dachsteine ausgeschlossen werden. Damit wird sowohl dem Erscheinungsbild der bestehenden Hofgebäude Rechnung getragen, als auch der für die Region typischen Dachgestaltung. Den Bauwilligen bleibt es jedoch freigestellt, ob sie Tonziegel oder ähnlich aussehende Betonsteine verwenden. Hinsichtlich der Farbgestaltung werden sowohl anthrazitfarbene Dächer (wie beim Hof *Küstermeyer*) als auch regionstypische rote bis rotbraune Dachsteine zugelassen. Zwecks Schaffung einer harmonischen Dachlandschaft müssen Dachaufbauten (z. B. Gauben) in der gleichen Art wie das Hauptdach eingedeckt werden. Ausnahmen von der beschriebenen Dachgestaltung sind nur aus ökologischen Gründen, nämlich bei der Aufbringung von Sonnenkollektoren, zulässig.

Bei der Fassadengestaltung wäre aus Sicht der Stadt Lohne die Verwendung von Fachwerk eine dem Standort angemessene Gestaltungsform. Alternativ dazu ist jedoch auch die Verwendung von rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk eine Gestaltungsvariante, die mit den Fachwerkbauten auf dem *Küstermeyerhof* harmoniert. Die weiteren Vorgaben berücksichtigen das Erscheinungsbild der durch Fachwerk gegliederten Fassaden und geben den Bauwilligen Spielräume für Variationen. Weiterhin wird das auf dem *Küstermeyerhof* anzutreffende Stilmerkmal der verschalten Giebel wieder aufgenommen.

Der § 4 der Örtliche Bauvorschriften regelt die Ausgestaltung von Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen. Da im Kerngebiet MK 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, kann davon ausgegangen werden, dass dort größere Stellplatzanlagen entstehen werden. Damit diese sich in das vom Baudenkmal geprägte Erscheinungsbild einpassen, wird eine Eingrünung der Parkplätze mittels einer Hecke vorgeschrieben. Außerdem muss die Fläche durch Einzelbäume gestalterisch aufgewertet werden. Diesem Ziel dient auch die Vorgabe zu den Befestigungsmaterialien. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Vorgaben zur Pflanzung von Hecken und deren Dimensionierung nur für Neuanpflanzungen gelten. Die vorhandene Ilex-Hecke zwischen dem bestehenden Parkplatz auf dem *Küstermeyerhof* und der Keetstraße ist hiervon nicht betroffen.

Durch die Regelungen zur Sockelhöhe sollen erreicht werden, dass bei Neubauten die Oberkanten der Erdgeschossfußböden eine für den Standort typische Höhenlage einnehmen.

Denkmalpflegerische Belange

Wie im Kapitel 3.6 ausgeführt liegt für das Denkmal-Ensemble Küstermeyerhof lediglich eine verbale Beschreibung der zu schützenden Objekte vor; eine räumliche Abgrenzung insbesondere des zu schützenden Hofraumes existiert jedoch nicht.

Während die Abgrenzung nach Osten und Süden klar durch Verkehrsflächen definiert ist und auch die Nordseite mit dem Rand des Hofgehölzes deutlich abgegrenzt wird, stellt sich die Abgrenzung nach Westen als nicht klar definiert dar. Keinesfalls kann die im FNP 80 dargestellte Grünfläche per se mit der Abgrenzung des zu schützenden Hofraumes gleichgesetzt werden. Nach Auffassung der Stadt Lohne haben die westlich der Hofgebäude liegenden Ruderalflächen, die eher zufällig nach der Aufgabe einer Weihnachtsbaumkultur auf bis dahin landwirtschaftlich genutzten Flächen entstanden sind, keine so hohe kulturhistorische Bedeutung, als dass sie zwangsläufig zum Bau- und Denkmal Küstermeyerhof zu zählen wären.

Im Bebauungsplan erfolgt eine räumliche Abgrenzung der dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtanlage, die zum einen die im Denkmalverzeichnis aufgeführten Einzelobjekte erfasst, zum anderen an der Westseite auch die zukünftig angestrebten Bau- und Nutzungsstrukturen in diesem Innenstadtquartier (Ausweisung des MK 2) berücksichtigt. Gegen diese Darstellung wurden im Beteiligungsverfahren seitens der Denkmalschutzbehörden keine Bedenken vorgebracht, so dass die Stadt Lohne davon ausgeht, dass die Abgrenzung aus Sicht des Denkmalschutzes sachgerecht erfolgt ist.

Die Kernfläche des *Küstermeyerhofes* wird somit im Bebauungsplan als „Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt“, dargestellt. Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zum überbaubaren Bereich sowie die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung berücksichtigen die Belange des Denkmalschutzes.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen im Plangebiet kann über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Die Erschließungsfunktion wahrnehmenden *Klapphakenstraße*, *Meyerhofstraße* und *Keetstraße* liegen größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches des anstehenden Bebauungsplanes. Lediglich Teile der Seitenbereiche der *Meyerhofstraße* und *Keetstraße* werden in den Geltungsbereich aufgenommen, da diese bislang nicht von einem anderen Bebauungsplan erfasst wurden. Hier soll eine dauerhafte Absicherung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Gleiches gilt für den Abschnitt der *Klapphakenstraße*, der die Verbindung zwischen Hauptplangebiet und dem einbezogenen Grundstück nördlich der *Klapphakenstraße* bildet. Hier wird

auch eine Verbreiterung der Verkehrsfläche um 1,40 m berücksichtigt, die für die geplante Anlage eines Rad- und Fußweges an der Nordseite der *Klapphakenstraße* benötigt wird. Innerhalb des Plangebietes dienen die *Kreuzstraße* sowie ein Privatweg der Erschließung der Baugrundstücke. Alle genannten Straßen sind bereits komplett ausgebaut und erfüllen hinsichtlich ihrer Dimensionierung und ihres Ausbaustandards die derzeitigen und zukünftigen Erschließungsanforderungen.

Die nachfolgend aufgeführten Straßen bzw. Straßenabschnitte werden somit im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt: *Kreuzstraße*, nördlicher Seitenbereich der *Keetstraße* zwischen den Einmündungen *Kreuzstraße* und *Meyerhofstraße*, westlicher Seitenbereich der *Meyerhofstraße* zwischen der Einmündungen *Achtern Thun* und der Kreuzung *Klapphakenstraße* sowie ein Abschnitt der *Klapphakenstraße*, der die Verbindung zwischen dem Hauptplangebiet und dem einbezogenen Grundstück nördlich der *Klapphakenstraße* herstellt.

Für den vorhandenen Privat-Erschließungsweg südlich der *Klapphakenstraße* (Flurstücke 1/4 und 2/6) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entlang der Westseite der *Meyerhofstraße* sowie der Nordseite der *Keetstraße* bis zur Einmündung der *Kreuzstraße* sieht der Bebauungsplan einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vor. Dieser wird lediglich an vier Stellen unterbrochen, um die Erschließung der angrenzenden Grundstücke (Autohandel, Hof *Küstermeyer*, LIDL-Markt im MK 2) sicherzustellen. Das Zu- und Abfahrtsverbot soll das Verkehrsaufkommen auf die vorgesehenen Anbindungen kanalisieren und so zum einen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Umfeld des Lohner Schulzentrums beitragen und zum anderen die stark befahrene Keetstraße von Ein- und Ausfahrmanövern freihalten. Im Bereich des MK 2 werden die beiden Zu- und Abfahrten dahingehend spezifiziert, dass die westliche Anbindung nur für die Abfahrt von LKW zugelassen wird; die östliche Anbindung hingegen für die Ein- und Ausfahrt von PKW und LKW zu nutzen ist. Hierdurch soll vor allem verhindert werden, dass das Marktgelände eine direkte Anbindung an die *Kreuzstraße* erhält, um so „Schleichverkehre“ dort zu verringern. Weiterhin wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der südöstlichen Kreuzstraße in den Bebauungsplan aufgenommen, um den dortigen Baumbestand zu schützen. Letztlich gilt auch ein Zu- und Abfahrtsverbot im Einmündungsbereich der *Keetstraße* in die *Vechtaer Straße* (L 845).

Wie oben bereits angeführt reicht das bestehende Verkehrsnetz für die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich aus. Sollte sich jedoch im Kerngebiet MK 2 ein Verbrauchermarkt ansiedeln, ist mit einer höheren Verkehrsbelastung auf der *Keetstraße* zu rechnen. Aus diesem Grund wurde ein Verkehrsgutachten vom Büro **Röver, Gütersloh** erstellt (siehe **Anlage 2**), in dem die Verkehrssituation im Falle der Ansiedlung eines LIDL-Marktes untersucht wird.

Im Gutachten wird zunächst das durch den Markt generierte Verkehrsaufkommen durch Kunden und Beschäftigte ermittelt. Unter Anwendung der einschlägigen Rechenmethoden ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf den umliegenden

Straßen von 2.952 Kfz/Tag bzw. 443 Kfz/Spitzenstunde. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich bei dem Ansiedlungsprojekt um eine Betriebsverlagerung handelt. Ein Teil des heutigen Kundenverkehrs des bestehenden LIDL-Marktes wird auch derzeit über die *Keetstraße* abgewickelt. Deshalb geht der Gutachter von halbierten Werten aus, so dass für die *Keetstraße* de facto mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 1.478 Kfz/Tag bzw. 222 Kfz/Spitzenstunden zu rechnen ist.

Weiterhin wird die Anbindung des neuen LIDL-Marktes an die *Keetstraße* näher untersucht. Nach den Ergebnissen des Gutachtens ist damit zu rechnen, dass in der Spitzenstunden 277 Kfz von der *Keetstraße* auf den Parkplatz fahren und die gleiche Anzahl vom Parkplatz auf die *Keetstraße* zurück. Auf der *Keetstraße* bewegen sich in diesem Zeitraum weitere 1.059 Kfz. Somit ergibt sich ein Gesamtverkehrsaufkommen in diesem Einmündungsbereich von 1.613 Kfz/Spitzenstunde.

Bei den Berechnungen und Wertungen der Ergebnisse wird auch berücksichtigt, dass demnächst südwestlich der *Keetstraße* ein Fachmarkt-Center errichtet wird (vgl. Gutachten Röver, März 2004, Seite 7). Nachfolgend werden die Ausführungen des Gutachters zur Verkehrssituation wiedergegeben:

4. Leistungsfähigkeit der Anbindung

Die Zu- und Abfahrt soll gemeinsam über eine Anbindung an die Keetstraße erfolgen. Diese Anbindung muss ausreichend groß dimensioniert werden, damit dem Platzbedarf des Lieferverkehrs genüge getan wird. Darauf ist auch bei der inneren Erschließung zu achten.

Eine zusätzliche Ausfahr-Möglichkeit über das rückwärtige Grundstück stellt sich nach den Berechnungen als erforderlich dar, um lange Rückstaus auf dem Gelände zu vermeiden.

Auf der Keetstraße dagegen sind durch die Anbindung keine verkehrlichen Einschränkungen zu erwarten. Auch der Linksabbieger, der von der Keetstraße auf das Markt-Gelände fährt, erzeugt nur in seltenen Fällen einen Rückstau. Allerdings ist zu gewährleisten, dass die Zufahrt auf dem Gelände freigehalten wird und nicht durch Park-Suchverkehr versperrt wird, so dass einfahrende Verkehre den fließenden Verkehr behindern.

Eine Linksabbiegespur bzw. Linksabbiegetasche ist nach den Berechnungen nicht erforderlich.

Um die Situation etwas zu entspannen, wäre es empfehlenswert Zu- und Abfahrt von einander zu trennen. Die endgültige Form der Anbindung ist mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

5. Bewertung der Auswirkungen auf die umliegenden Straßen

Da es sich lediglich um eine Umsiedlung des Lidl-Marktes handelt, kann davon ausgegangen werden, dass nur eine geringfügige Steigerung des Verkehrs auftritt.

Auch wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten des vorhandenen Lidl-Marktes, wenn sie weiterhin vom Einzelhandel genutzt werden, nur noch für andere Verkaufsstrukturen mit wesentlich geringerer Kundenfrequenz in Betracht kommen, da im Umfeld des Lidl-Marktes schon weitere Discounter-Niederlassungen mit vergleichbaren Verkaufsstrukturen vorhanden sind.

Auf das umliegende Straßennetz wird sich die Umsiedlung des Lidl-Marktes daher nur geringfügig auswirken. Die Verkehrsbelastung der betroffenen Straßen wird sich nur in kleinem Maße erhöhen. Der annähernd ausgelastete Knotenpunkt Dinklager Straße / Keetstraße wird durch den Lidl-Markt mit schätzungsweise einem Fahrzeug pro Minute mehr belastet werden, was als vergleichsweise gering betrachtet werden kann.

6. Zusammenfassende Bewertung

Vor dem Hintergrund, dass es beim Verlassen des Geländes in Richtung Innenstadt häufiger zu längeren Wartezeiten kommen kann, ist für diese Verkehre ein rückwärtiges Abfließen zu ermöglichen, um den Kunden ein bequemes Verlassen des Geländes auch in Richtung Innenstadt zu ermöglichen.

Die Ansiedlung eines Lidl-Marktes erscheint für den Verkehrsfluss auf der Keetstraße hingegen als unproblematisch. Nach den Kapazitätsberechnungen für die Anbindung sind keine zusätzlichen Spuren auf der Keetstraße erforderlich. Allerdings ist die Ausführung der Anbindung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass die *Keetstraße* das durch die Verlagerung des LIDL-Marktes entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen verkraften könnte. Allerdings würde damit die Verkehrsbelastung der Straße noch weiter steigen, zumal sie bereits einen Teil der Verkehre des geplanten Fachmarkt-Centers aufnehmen muss. Zwar konnte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 eine noch verträgliche Lösung hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsbelastung auf der *Keetstraße* gefunden werden (Einrichtung eines Kreisverkehrs, zusätzliche Anbindung des Kundenparkplatzes an die *Bahnhofstraße*), doch soll der weiteren Belastung der *Keetstraße* Grenzen gesetzt werden.

Aufgrund dieses Sachverhaltes hat sich die Stadt Lohne entschlossen, die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nur unter der Prämisse zuzulassen, dass eine rückwärtige Verbindung zur *Meyerhofstraße* über das Gelände des Autohauses *Küstermeyer* geschaffen wird. Damit kommt sie auch der Empfehlung des Verkehrsgutachters nach, der ausführt, dass es beim Verlassen des Markt-Geländes über die *Keetstraße* in Richtung Innenstadt häufiger zu längeren Wartezeiten kommen kann. Deshalb ist für diese Verkehre ein rückwärtiges Abfließen zu ermöglichen, um den Kunden ein bequemes Verlassen des Geländes auch in Richtung Innenstadt zu ermöglichen (vgl. Gutachten Röver, Seite 19).

Die Schaffung einer rückwärtigen Anbindung des LIDL-Kundenparkplatzes an die *Meyerhofstraße* wird auch im Gutachten zur Erschließung des Fachmarkt-Centers (vgl. Gutachten PGT; Mai 2004, Abschnitt 2.5) vorausgesetzt. Im Rahmen der Ermittlung der zukünftigen Verkehrssituation auf der *Keetstraße* wird davon ausgegangen, dass durch die Verlagerung des LIDL-Marktes und der Erstellung einer Parkplatzzufahrt über die *Meyerhofstraße* der Knotenpunkt *Meyerhofstraße/Keetstraße/Küstermeyerstraße* geringfügig entlastet wird, so dass neben der Neubelastung durch das Fachmarkt-Center auch ein Entlastungseffekt für die *Keetstraße* gegeben ist.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Errichtung einer rückwärtigen Anbindung im Falle der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (z. B. LIDL-Markt) im

Kerngebiet MK 2 wird die folgende **textliche Festsetzung Nr. 6** in den Bebauungsplan aufgenommen:

Nr. 6 Vorbehaltsfestsetzung für großflächigen Einzelhandel im Kerngebiet MK 2

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche im festgesetzten Kerngebiet MK 2 nur dann zulässig ist, wenn eine Anbindung für den Kfz-, Radfahr- und Fußgängerverkehr an die Meyerhofstraße geschaffen wird (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Trassenverlauf auf dem Flurstück 19/13 ist frei wählbar; die Anbindung an die Meyerhofstraße hat jedoch im festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich zu erfolgen. Die Trassenbreite muss mindestens 7,00 m betragen.

Durch die Schaffung der rückwärtigen Parkplatzanbindung besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass sich ein Umfahrungsverkehr der Ampelkreuzung *Meyerhofstraße / Keetstraße* über das LIDL-Grundstück einstellt. Um diesen „Schleichverkehr“ so weit wie möglich zu unterbinden, soll in Abstimmung mit dem Vorhabenträger (ggf. durch einen städtebaulichen Vertrag) die Verbindung zur *Meyerhofstraße* durch bauliche und verkehrsregelnde Maßnahmen (z. B. Einengungen, Geschwindigkeitsbegrenzung) so gestaltet werden, dass eine Umfahrung der Ampelkreuzung unattraktiv ist und keine zeitlichen Vorteile bringt.

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 6 wendet die Stadt Lohne den § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB an. Danach kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass im Bebauungsplan zulässige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind. Im hier vorliegenden Fall kann die ansonsten zulässige Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Kerngebiet MK 2 (gem. textlicher Festsetzung Nr. 1) erst dann realisiert werden, wenn eine verkehrliche Anbindung an die *Meyerhofstraße* geschaffen wird. Wenn dieser „bestimmte Umstand“ nicht eintritt, ist der Bau und Betrieb des geplanten LIDL-Marktes nicht zulässig.

Die Stadt Lohne wählt den Weg über die Vorbehaltsfestsetzung, da hier ein „besonderer Fall“ für die Erreichung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E verfolgten Planungsziele vorliegt. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann die sich tatsächlich im Kerngebiet MK 2 einstellende Nutzung nicht vorhergesagt werden. Bei Betrieben mit geringer Kundenfrequenz kann die *Keetstraße* den sich zusätzlich einstellenden Verkehr noch gut verkraften. In diesem Fall ist eine rückwärtige Anbindung des Geländes an die *Meyerhofstraße* nicht erforderlich. Sollten sich im MK 2 jedoch Betriebe ansiedeln, bei denen mit einem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, soll zur Entlastung der *Keetstraße* eine ergänzende An- und Abfahrtsmöglichkeit geschaffen werden. Bei der Realisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab einer Größenordnung von mehr als 700 qm Verkaufsfläche wäre dies der Fall. Um flexibel bei der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte reagieren zu können und den Bau neuer Verkehrserschließungen nur dann vorzuschreiben, wenn es aus Gründen der Verkehrsabwicklung wirklich notwendig ist, wird eine Regelung auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gewählt.

5.4 Belange des Immissionsschutzes

5.4.1 Lärmimmissionen

Von den das Plangebiet tangierenden innerörtlichen Straßen, von der in der Nachbarschaft verlaufenden L 845 und von der Stellplatzanlage im Bereich des Fachmarkt-Centers werden Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken. Um den Grad der Lärmbelastung zu ermitteln wurde vom **TÜV NORD Umweltschutz, Bremen** ein schalltechnisches Gutachten (siehe **Anlage 3**) erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die Bauflächen, die an die o.a. Straßen angrenzen, in Teilbereichen eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu verzeichnen ist. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände) aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nicht zum Tragen kommen können, muss der Schutz von ruhebedürftigen Räumen durch passive Lärmschutzmaßnahmen erfolgen.

Aus diesem Grund werden die von der Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Bereiche in der Planzeichnung gekennzeichnet. Weiterhin werden im Rahmen der **textlichen Festsetzung Nr. 8** die notwendigen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz benannt. Sie hat folgenden Wortlaut:

Nr. 8 Passiver Lärmschutz

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind bei Neubauten oder wesentlichen baulichen Änderungen von Wohnnutzungen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen zu treffen, damit folgende Mittelungspegel in Wohn- und Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden: tagsüber 35 dB(A); nachts 30 dB(A) bei Belüftung.

5.4.2 Lärmemissionen

Von den Anlagen und Einrichtungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden Lärmemissionen ausgehen. Bei dem Großteil der Nutzungen im Kern- und Mischgebiet sind jedoch keine außergewöhnlichen Lärmemissionen zu erwarten. Diese werden sich im Rahmen der für die jeweilige Nutzungskategorie zulässigen Orientierungswerte (vgl. Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) bewegen. Aufgrund der Nutzungsabstufungen im Plangebiet selbst und der Abstimmung auf die benachbarten Nutzungsstrukturen sind hier keine Konflikte hinsichtlich des Verkehrs- oder Gewerbelärms zu erwarten.

Allerdings muss der geplante Lebensmittelmarkt (LIDL) im Kerngebiet MK 2 einer genaueren Untersuchung unterzogen werden, da durch den zukünftigen Besucher- und Lieferverkehr eine wesentliche Änderung der derzeitigen Situation in der Nachbarschaft zu erwarten ist.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmemissionen und deren Auswirkung auf die benachbarten Bereiche wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom **TÜV NORD, Bremen** durchgeführt, deren letzte Fassung am 31.01.2006 vorgelegt wurde (siehe **Anlage 4**). Berücksichtigt wurden dabei sowohl die anlage- und betriebsbedingten Emissionen als auch der Parkplatzlärm. Für eine Reihe von Immissionsorten (IP 1 bis IP 6; siehe Seite 4 des Gutachtens) wurde die sich zukünftig einstellende Lärmbelastung (Beurteilungspegel) ermittelt.

Danach zeigt sich, dass an den Orten IP 1, IP 3, IP 5 und IP 6 der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tage eingehalten wird. Im Ort IP 2 können die Parkplatzgeräusche zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes 60 dB(A) um 3 dB(A) führen. Im Ort IP 4 können die LKW-Entladungen und der Containerwechsel zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes 60 dB(A) um 2 dB(A) führen.

Um auch an den Orten IP 2 und IP 4 einen ausreichenden Lärmschutz sicherzustellen, werden im Abschnitt 6 des Gutachtens Schallschutzmaßnahmen am Parkplatzrand und an der Anlieferungszone aufgezeigt, mit denen der Immissionsrichtwert 60 dB(A) auch in den Orten IP 2 und IP 4 eingehalten werden kann.

Dabei handelt es sich zum einen um die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Anlieferungszone und zum anderen um die Errichtung einer Schall- und Sichtschutzwand an der westlichen Betriebsgrenze.

Die Lage dieser Bauwerke wird in Planzeichnung festgesetzt. Aussagen zur notwendigen Dimensionierung und baulichen Ausgestaltung enthält die **textliche Festsetzung Nr. 9**, die folgenden Wortlaut hat:

Nr. 9 Aktiver Lärmschutz

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand muss folgende Kenngrößen aufweisen:

*Höhe: OK Lärmschutzwand: 3 m über Oberkante Rampentisch
Flächengewicht mindestens 20 kg/qm
Schallabsorption: Innenseite hochabsorbierend*

Die in der Planzeichnung festgesetzte Schall- und Sichtschutzwand muss folgende Kenngrößen aufweisen:

*Höhe: OK Lärmschutzwand: 2 m über Gelände
Flächengewicht mindestens 20 kg/qm
Schallabsorption: nicht erforderlich*

Die vorgenannten Lärmschutzeinrichtungen sind an der Westseite zu begrünen.

Als weitere Lärminderungsmaßnahme wird empfohlen, eine Asphaltierung der Fahrgassen auf dem Parkplatz vorzunehmen, um die Rollgeräusche der Einkaufswagen zu verringern. Weiterhin wird eine Reglementierung der Ein- und Ausfahrtvorgänge am Parkplatz empfohlen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 E greifen diese Empfehlungen auf. So lässt der § 4 Abs. 3 der örtlichen Bauvorschriften Asphaltdecken für die Befestigung der Fahrgassen ausdrücklich zu. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung entsprechender Ein- und Ausfahrtbereiche für PKW und LKW im Bereich des Kerngebietes MK 2 eine schallschutzgünstige Erschließung berücksichtigt.

Bei der Beurteilung der Lärmbelastung in der Nacht wird davon ausgegangen, dass der Markt zur Nachtzeit nicht beliefert wird. Somit werden die Betriebsgeräusche zur Nachtzeit nur durch die Technikanlagen bestimmt. Durch die Verwendung von Technikanlagen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (Begrenzung des Schalleistungspegels des Verflüssigers auf = 67 dB(A) und der Dachlüfter auf zusammen = 75 dB(A)) wird erreicht, dass die Beurteilungspegel zur Nachtzeit den Immissionsrichtwert 45 dB(A) um mindestens 3 dB(A) unterschreiten.

In der Zusammenfassung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Auf der Grundlage des aktualisierten Betriebslageplanes zum Verbrauchermarkt (Stand 01/2006) und Erfahrungswerten über die Nutzung vergleichbarer Verbrauchermärkte (Parkplatzfrequentierung, Anlieferungsverkehr etc.) wurden die auf die Nachbarschaft einwirkenden Anlagegeräusche ermittelt und beurteilt.

Die Untersuchung ergab, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen am Verbrauchermarkt sichergestellt werden kann, dass die Anlagegeräusche im benachbarten Misch- und Kerngebiet die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tage und von 45 dB(A) nachts einhalten.

Aus Lärmschutzgründen ist daher die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im MK-2-Gebiet möglich, sofern geeignete Schallschutzmaßnahmen auf dem Marktgelände entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung realisiert werden.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in Abschnitt 6 zusammengestellt. Sie gelten für die Anordnung des Marktgebäudes und des Parkplatzes gemäß dem Lageplan in Abb. 2 (Seite 6).

Demnach ist auch der Neubau eines LIDL-Verbrauchermarktes im Kerngebiet MK 2 grundsätzlich mit den Belangen eines ausreichenden Lärmschutzes im Bereich der benachbarten Grundstücke vereinbar, wenn entsprechende Lärmschutz- bzw. Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt werden.

5.5 Private Grünflächen (Parkanlage)

Die vom historischen Hofgehölz eingenommenen Flächen nördlich und nordöstlich der Hofanlage *Küstermeyer* sollen auch zukünftig weitgehend als Grünfläche abgesichert werden. Nach dem Willen der Stadt Lohne soll sich die Grünfläche an der Westseite der Hofanlage bis zur Keetstraße fortsetzen. Dieser Grünbereich ist notwendig, um

eine Verschmelzung zwischen MK 2 und MK 3 zu vermeiden. Der Bereich der ehemaligen Hofstelle soll als eigenständiger Bereich im Stadtbild erhalten bleiben, um seiner kulturhistorischen Bedeutung zu entsprechen. Mit einem optisch wahrnehmbaren Grüngürtel (mindestens 3 m breit) zwischen MK 2 und MK 3 wird dieses Ziel nach Ansicht der Stadt Lohne erreicht. Der bestehende Parkplatz auf dem Grundstück Küstermeyer bleibt erhalten und es besteht die Möglichkeit diesen nach Norden zu erweitern.

Zwecks entsprechender planungsrechtlicher Absicherung der angesprochenen Bereiche wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.6 Erhaltungsgebot für Gehölzbestände und Einzelbäume

Die im Bereich des *Küstermeyerhofes* vorhandenen Gehölzbestände sind zu unterscheiden in Altholzbestand (historisches Hofgehölz) und sonstige Siedlungsgehölze die sich im Verlauf der Entwicklung der Ruderalflur westlich des Hofgeländes entwickelt haben. Für das historische Hofgehölz erfolgt weitgehend eine planungsrechtliche Absicherung. Lediglich am Nordwestrand sowie an der Südseite erfolgt diese Absicherung nicht, da hier Potenzialflächen für eine bauliche Entwicklung benötigt werden. Durch die angestrebte bauliche Entwicklung im Kerngebiet MK 2 können dagegen die restlichen Gehölzbestände zum größten Teil nicht bestehen bleiben. Lediglich für den innerhalb des Bau- bzw. Kulturdenkmals Küstermeyerhof liegenden Teilbereich ist teilweise eine Erhaltung möglich. Aufgrund der überwiegenden Ausprägung als Nadelgehölz ist hier jedoch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes nicht erforderlich.

Wie in Kapitel 3.4 bereits angeführt, befinden sich innerhalb des Hofgehölzes größere Vorkommen der Stechpalme. Die im Plangebiet vorkommenden Ilex-Bestände sind bereits nach Bundesartenschutzverordnung geschützt. Deshalb ist eine zusätzliche Absicherung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Wie in der Bestandsbeschreibung dargelegt, befinden sich neben dem Gehölzbestand auf dem Gelände des *Küstermeyerhofes* auch mehrere ältere Laubbäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die nach Ansicht der Stadt Lohne erhaltenswerten Einzelbäume insbesondere im südlichen Bereich des *Küstermeyerhofes* werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt. Für die anderen Bäume wird eine solche Festsetzung nicht für notwendig erachtet, da sie entweder keine relevante Stadtbild prägende Wirkung haben, ihren Standort innerhalb von festgesetzten Grünflächen haben oder ansonsten durch mögliche Baumaßnahmen nicht akut gefährdet werden können. Für einige Einzelbäume wurde darüber hinaus bewusst kein Erhaltungsgebot festgelegt, da diese einer möglichen baulichen Entwicklung und Nutzung im Wege stehen.

Zur dauerhaften Absicherung der stadtbildprägenden Elemente werden der Gehölzbestand auf dem Hof *Küstermeyer*, die erhaltenswerten Einzelbäume an der *Kreuzstraße*, *Keetstraße* und *Meyerhofstraße* sowie zwei Solitäre westlich des geplanten Kerngebietes MK 2 mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt.

Gleichzeitig wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** erreicht, dass abgestorbene Bäume ersetzt werden müssen. Sie lautet wie folgt:

Nr. 4 Erhaltungsgebot für den Baumbestand

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

*Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Baumarten: Baumhasel (*Corylus colurna*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Platane (*Platanus acerifolia*), Robinie (*Robinia pseudoacacia monophylla*), Silberlinde (*Tilia tomentosa*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*) oder Weißbuche (*Carpinus betulus*); Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.*

Der das Hofgehölz querende historische Privatweg darf auch zukünftig verkehrlich genutzt werden, da diese Zuwegung der Erschließung des Wohntraktes im Kerngebiet MK 3 dient. Zur Regelung des Sachverhaltes wird die folgende **textliche Festsetzung Nr. 7** in den Bebauungsplan aufgenommen:

Nr. 7 Privatweg innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Der bestehende Privatweg zwischen dem MK 3 und dem MI 1 innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage darf verkehrlich genutzt werden.

5.7 Anpflanzungsgebot für Einzelbäume

Zwecks Verbesserung der innerstädtischen Grünsituation und zur weiteren Betonung des Baudenkmals sollen auf dem Grundstück Küstermeyer (MK 3) im Kurvenbereich der Meyerhofstraße / Keetstraße vier neue Eichen angepflanzt werden. Damit soll auch ein Ausgleich geschaffen werden für die Bäume, die im Zuge der Baumaßnahmen im Frühjahr 2005 auf dem Grundstück Küstermeyer aus Sicherheitsgründen gefällt werden mussten.

Hierzu wird die **textliche Festsetzung Nr. 5** in den Bebauungsplan aufgenommen:

Nr. 5 Pflanzgebot für Einzelbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist jeweils ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Baumart: Eiche; Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm.

6. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E stellt einen weiteren Schritt bei der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes für die Lohner Innenstadt dar. Ziel der Stadtentwicklung ist es, Einzelhandelsbetriebe und sonstige zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs, weitgehend im Stadtzentrum zu konzentrieren. Dadurch erwartet die Stadt Lohne eine merkliche Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und eine wirksame Stärkung des Einkaufsortes Lohne. Gleichzeitig wird so der Siedlungsdruck auf die freie Landschaft gemildert.

Neben der Qualitätssteigerung im Stadtkern ist es auch notwendig, diesen räumlich zu erweitern, um so ausreichende Kapazitäten für Neuansiedlungen vorzuhalten. Als ersten Schritt auf diesem Weg wurden die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Fachmarkt-Centers westlich der *Keetstraße* geschaffen. Aufgrund dieser Entwicklung ist auch eine städtebauliche Neuordnung des östlich angrenzenden Quartiers notwendig. Das gesamte Plangebiet umfasst dabei eine Größe von 5,24 ha.

So sollen jenseits der *Keetstraße* Kerngebiets- und Mischgebietsflächen entwickelt werden, die den nördlichen Abschluss der zukünftigen innerstädtischen Haupteinkaufszone bilden. Insbesondere soll in der Baulücke westlich des *Küstermeyerhofes* die Möglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters (LIDL) mit ca. 1.300 qm Verkaufsfläche geschaffen und am Nordwestrand des Plangebietes ein städtebaulich bedeutsames Bauvorhaben ermöglicht werden. Zwecks einer verträglichen Nutzungsabstufung ist für die nördlich angrenzenden Flächen die Entwicklung als Mischgebiet vorgesehen. Hier soll zum einen das innerstädtische Wohnen gesichert und weiterentwickelt werden, zum anderen ist die Ansiedlung von solchen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen, die nicht auf stark frequentierte Standorte angewiesen sind und die hinsichtlich ihrer Betriebsart das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des Quartiers liegt die Hofanlage *Küstermeyer*, die einerseits aufgrund der siedlungshistorischen Bausubstanz und andererseits wegen der stadtbildprägenden Grünelemente von besonderer Bedeutung für das Stadtbild ist. Hier soll die bauliche Entwicklung so gesteuert werden, dass unter Wahrung des heutigen Erscheinungsbildes eine bauliche Erweiterung und Neunutzung ermöglicht wird. Die städtebauliche Bedeutung des denkmalgeschützten Ensembles soll auch bei der baulichen Entwicklung in der Nachbarschaft an der *Keetstraße* Berücksichtigung finden.

Ergänzend zu den bau- und nutzungsbezogenen Regelungen sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E auch die vorhandenen Grünstrukturen weitgehend dauerhaft abgesichert werden. Die markanten Einzelbäume und das Hofgehölz sind nicht nur aus Sicht des Naturschutzes zu erhalten, sondern bestimmen auch in erheblichem Maße das Lohner Stadtbild und tragen wesentlich zur Schaffung einer angenehmen Aufenthaltsatmosphäre in der Innenstadt bei.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, im Planungsraum dargestellt. Da von der anstehenden Planung ein innerstädtisches, vollständig von Bebauung umgebenes Quartier betroffen ist, können weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt weitgehend ausgeschlossen werden. Daher kann der Untersuchungsbereich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt bleiben.

Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bei der anstehenden Planung die Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, sonstige Immissionen) relevant.

Das Plangebiet liegt am Rande der Lohner Innenstadt und ist mit Ausnahme zweier Baulücken (Bereich westlich des Hofes *Küstermeyer* und Grundstück nördlich der Einmündung der *Klapphakenstraße* in die *Keetstraße*) bereits vollständig bebaut. Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen *Keetstraße*, *Meyerhofstraße* und *Klapphakenstraße* dienen nicht nur der Erschließung des Plangebietes, sondern haben auch Sammelfunktion für den innerstädtischen Verkehr. Zusätzlich tangiert am Nordwestrand die Landesstraße 845 (*Vechtaer Straße*) das Plangebiet.

Aufgrund der Bau- und Nutzungsstruktur ist die Bauzeile nördlich der *Keetstraße* zwischen *Kreuzstraße* und *Meyerhofstraße* als Kerngebiet (MK) einzustufen. Hinsichtlich der Lärmbelastung besteht dort ein Schutzanspruch von 65 dB tags und 55 dB nachts (gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“). Die restlichen Flächen können als Mischgebiet (MI) eingestuft werden mit einem Schutzanspruch von 60 dB tags und 45 dB nachts.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Für die Baugrundstücke im Plangebiet besteht wegen des hohen Verkehrsaufkommens auf den o.a. Straßen bereits eine erhebliche Vorbelastung hinsichtlich des Verkehrslärms und der durch den Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffimmissionen.

Eine Empfindlichkeit für das Schutzgut Mensch besteht in erster Linie in Hinblick auf den zukünftigen, durch die Neuansiedlung von Betrieben erzeugten Verkehrslärm und den damit einher gehenden Schadstoffausstößen. Insbesondere die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (LIDL) kann aufgrund des damit verbundenen Kunden- und Lieferverkehrs zu einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft führen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung

Pflanzen

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich und ist fast komplett anthropogen überformt. Der überwiegende Teil wird von bereits bebauten Grundstücken eingenommen, wobei der Anteil an Freiflächen bzw. Hausgärten zwischen ca. 20% und ca. 60 % schwankt.

Nordwestlich der Hofanlage *Küstermeyer* befindet sich eine Ruderalflur, die sich in den letzten Jahrzehnten auf Flächen herausgebildet hat, die nicht mehr für die Nutzung der Hofstelle benötigt wurden. Der nördliche Teil stellt sich als artenarme, ungemähte, stark verfilzte Wiesenbrache (Grünlandbrache, nitrophile Saumgesellschaften) dar. Hier sind nur wenige aufkommende Pioniergehölze (Eschen, Eichen, Birken) vorhanden. In den Randbereichen sind verbuschende Flächen vorzufinden, die mit Brombeer- und Holundergebüsch bestanden sind, am Boden Efeubewuchs aufweisen und auf denen die Waldrebe vorkommt. Nach Süden nimmt die Verbuschung der Ruderalflur immer mehr zu und erreicht einen Anteil von ca. 70% bis 80 %. Der Aufwuchs besteht insbesondere aus folgenden Arten: Esche, Holunder, Hasel, Salix, Schlehe, Birke, Brombeere, zum Teil auch aus Kulturpflanzen wie Johannisbeere oder Birne und Rhododendron. Im Übergangsbereich zur ehemaligen Tankstelle an der *Keetstraße* sowie zur Hofbebauung *Küstermeyer* findet die Ruderalflur ihre Fortsetzung mit Flächen, die zum Großteil mit Nadelgehölzen bestanden sind. So verläuft ein Gehölzriegel nördlich der ehemaligen Tankstelle, dieser setzt sich an der Nordseite des bestehenden Parkplatzes bis zum Gebäude *Küstermeyer* fort und erstreckt sich weiter nach Norden und bildet hier die Begrenzung des sich östlich anschließenden Hofgartens. Auf einem Großteil dieser Flächen wurde ehemals eine Weihnachtsbaum-Plantage angelegt, die mit den Jahren sich selbst überlassen wurde, so dass sich sukzessive eine Ruderalflur trockener Standorte herausgebildet hat. Neben den seinerzeit angepflanzten Nadelbäumen, sind heute auch jüngere Laubbäume (insbesondere Birken) auf der Fläche vorzufinden.

Der Bereich ist vollständig von Bebauung umgeben. Aufgrund dieses isolierten Standortes bildet die Ruderalflur ein bedeutendes Rückzugsgebiet für siedlungsangepasste Arten der Flora und Fauna. Insbesondere als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse (s. u.) ist die Ruderalflur von Bedeutung.

Nördlich und nordöstlich der Gebäude auf dem Hof *Küstermeyer* befindet sich ein historisches Hofgehölz, das in erster Linie von Eichen und Buchen geprägt wird. Der alte Baumbestand ist nicht nur kulturhistorisch für das Stadtbild Lohnes bedeutsam, sondern trägt auch wesentlich zur Verbesserung des Kleinklimas in der ansonsten weitgehend bebauten Nachbarschaft bei. Das Hofgehölz ist Teil des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles „*Hofanlage Küstermeyer*“.

Am nordwestlichen Plangebietsrand ist ein Siedlungsgehölz vorzufinden, das aus verschiedenen einheimischen Bäumen (z. B. Spitzahorn, Buche, Birke, Apfel) besteht. Daran schließt sich südlich eine Fläche an, auf der sich seit dem Abriss der dort ehemals vorhandenen Bebauung auf Teilflächen Extensivrasen entwickelt hat. Entlang der Südwestgrenze des bestehenden Parkplatzes auf dem Küstermeyerhof verläuft eine ca. 4,00 m breite Strauchhecke aus einheimischen Straucharten in einem fortgeschrittenen Entwicklungsstadium.

Darüber hinaus befinden sich mehrere ältere Laubbäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die es langfristig abzusichern gilt. Dabei handelt es sich um Eichenbestände im Einmündungsbereich der *Kreuzstraße* in die *Keetstraße*, im Hofraum *Küstermeyer* sowie auf dem Gelände des Kfz-Handels an der *Meyerhofstraße*, weiterhin um eine Reihe von 13 Linden im Straßenraum der südlichen *Keetstraße* und um zwei Rotbuchen an der Westseite des geplanten Kerngebietes MK 2.

Letztlich umfasst das Plangebiet auch Verkehrsflächen, die größtenteils komplett versiegelt sind. Zu nennen sind hier die *Kreuzstraße* sowie die Straßenabschnitte der *Klapphakenstraße*, der *Keetstraße* und der *Meyerhofstraße*. Westlich der Hofgebäude *Küstermeyer* befindet sich weiterhin ein Parkplatz, der zwar nicht eine Versiegelung mit Befestigungsmaterialien aufweist, bei dem jedoch eine hohe Bodenverdichtung vorhanden ist und der sich vegetationslos darstellt.

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der anstehenden Planung nicht berührt. Innerhalb des historischen Hofgehölzes auf dem Hof *Küstermeyer* befinden sich Exemplare der Stechpalme (*Ilex europaeus*), die aufgrund ihrer natürlichen Verbreitung nach BArtSchV besonders geschützt sind.

Die Biotopstruktur in der Nachbarschaft ist ebenfalls gekennzeichnet durch anthropogene Überformung. Außer Hausgärten und einer Pferdewiese nördlich der *Klapphakenstraße* (als Übergangsnutzung) sind keine anderen Grünbereiche vorhanden.

Tiere

Da das Plangebiet weitgehend von bereits besiedelten Bereichen geprägt ist und dort deshalb keine Lebensräume für besonders schützenswerte Tierarten zu erwarten sind, wurden hinsichtlich der faunistischen Vorkommen keine flächendeckenden Untersuchungen vorgenommen.

Eine besondere ökologische Bedeutung für die Fauna (insbesondere hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln) ist jedoch den Flächen der Ruderalflur in Verbindung mit dem Altholzbestand auf dem Hof *Küstermeyer* beizumessen, da diese ein Rückzugsgebiet in der ansonsten dicht bebauten Nachbarschaft darstellen. Zur Ermittlung des Grades der Bedeutung dieses Lebensraumes für Vögel und Fledermäuse wurde deshalb ein Gutachten (siehe **Anlage 6**) vom Büro **MEYER & RAHMEL GbR - Biologische Gutachten und Planungen, Harpstedt** erstellt.

Von den Gutachtern wurden im Frühjahr 2006 an mehreren Tagen und Standorten im Plangebiet das Vorkommen und Verhalten von Vögeln und Fledermäusen erfasst. Unter Zugrundelegung dieser Ergebnisse erfolgte eine Einschätzung hinsichtlich der Bedeutung der Biotopstruktur für die untersuchten Tierarten. Sowohl für Fledermäuse als auch für Vögel sind danach die vorhandenen Strukturen von mittlerer Bedeutung. In der Gesamtbewertung kommen die Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

Es konnte gezeigt werden, dass die überplanten Flächen von drei Fledermausarten zumindest unter frühlommerlichen Bedingungen als Jagdgebiete genutzt werden und die Aktivitätsdichten denen guter Fledermauslebensräume entsprechen. Das z.T. sehr frühe abendliche Auftreten der Fledermäuse könnte darauf hindeuten, dass sich Quartiere der Arten Breitflügel- und Zwergfledermaus im näheren Umfeld befinden.

Die Vogelgemeinschaft wird von Arten der Grenzlinien und unterholzreicher Waldstandorte dominiert. Typische Arten, die speziell auf die Brache angewiesen sind, wurden nicht festgestellt. Es sind allerdings Wechselbeziehungen zwischen Brache und den angrenzenden Gehölzen vorhanden.

Die Planung sieht vor, die Brache in großem Umfang zu versiegeln. Quartiere streng geschützter Fledermausarten sind hierdurch nicht betroffen. Es ergibt sich aber zumindest eine Teilentwertung der Fläche als Jagdgebiet, da davon auszugehen ist, dass weiterhin Jagdaktivität entlang der verbleibenden Gehölze stattfinden wird. Es lässt sich allerdings nicht sicher vorhersagen, in welchem Umfang die Jagdaktivität entlang der verbleibenden Gehölze und Hecken aufrechterhalten wird. Prinzipiell kann aber davon ausgegangen werden, dass durch die Überbauung der Brache Lebensraumverluste bedingt sind, die einer erheblichen Beeinträchtigung für die Fledermäuse entsprechen.

Für die Vogelwelt ist zu erwarten, dass durch die Beseitigung randlicher Gehölze und die Versiegelung der Flächen Nahrungsräume und Brutplätze verloren gehen, so dass die Vogelgemeinschaft in der jetzigen Form und Dichte nach Umsetzung der Maßnahme nur noch in reduzierter Form vorhanden sein wird. Betroffen durch den Verlust an Bruhhabitat werden ggf. Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Sommergoldhähnchen (Nadelholzbrüter) und Zilpzalp sein. Nahrungsraum wird für Meisen, Rotkehlchen, Amsel, Star und Ringeltaube verloren gehen, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung auch für die Vogelwelt zu prognostizieren ist.

Neben den beiden gesondert untersuchten Tierarten ist im Plangebiet und dort insbesondere auf den noch nicht bebauten Flächen das Vorkommen von wildlebenden Kleintieren (z. B. Kaninchen, Feldmaus) zu erwarten.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Der Bereich ist hinsichtlich der floristischen Vorkommen stark von menschlichen Einflüssen geprägt, so dass ausschließlich Sekundärbiotope vorkommen. Daneben sind Bereiche in einer Größe von ca. 24.000 qm (ca. 46 % der Gesamtfläche) durch bestehende Gebäude, Hofbefestigungen und Verkehrsflächen bereits versiegelt.

Da auch die vorkommenden Sekundärbiotope (Ruderalflur, Eichen-Buchen-Mischwald, sonstige Gehölzbestände, Hausgarten) wichtige ökologische Funktionen übernehmen, besteht für diese eine Empfindlichkeit hinsichtlich einer zukünftig intensiveren Nutzung.

Für die Fauna ist der Planungsraum nur von geringer Bedeutung, da der Lebensraum bereits weitgehend anthropogen überformt ist. Besondere Empfindlichkeiten bestehen daher im Bereich der bereits bebauten Flächen nicht. Lediglich die Bereiche der Ruderalfur und des historischen Hofgehölzes bilden derzeit einen besonderen Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und sonstige Kleintierarten. Hier ist eine teilweise Verdrängung des Tierbestandes durch die Umstrukturierung im Plangebiet zu erwarten.

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Aufgrund von menschlichen Eingriffen im Planbereich (Bebauung, Hofbefestigungen, Anlage von Hausgärten und sonstigen gestalteten Freiflächen, Anlage von Verkehrsflächen) ist der natürliche Bodenaufbau bereits weitgehend zerstört bzw. überformt worden. Der genaue Bodenaufbau im Planungsbereich wurde deshalb nicht untersucht.

Altlasten bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG sind nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Die überwiegend anthropogene Entstehung oder zumindest Überprägung der Böden, insbesondere die teilweise Verdichtung bis hin zur Versiegelung sind als erhebliche Vorbelastung zu werten. Ungestörte Bodenschichtungen sind kaum noch vorhanden. Lediglich im Bereich des Hofgehölzes auf dem Küstermeyerhof kommen noch ungestörte, unverdichtete primäre Böden vor.

Trotzdem kommt den derzeitigen Freiflächen im Hinblick auf das Schutzgut Boden eine ökologische Funktion insbesondere in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Grundwasser zu, so dass hier eine Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Versiegelung besteht.

Bei Neubauten ist von Umlagerungen, Vermischungen mit Fremdstoffen und Verdichtungen durch Baumaschinen oder zwischengelagerte Baumaterialien auszugehen. Durch die Baumaßnahmen im Plangebiet wird ein Teil des Bodens versiegelt, was zu einem Verlust oder zur Beeinträchtigung seiner Struktur und seiner ökologischen Funktionen führt. Aufgaben, wie Filterung, Speicherung und Transport des Niederschlags- und Grundwassers, Luft- bzw. Gasaustausch mit der Atmosphäre, Umsetzung von organischen Substanzen oder Grundlage des pflanzlichen und tierischen Lebens können nicht mehr oder nur noch bedingt erfüllt werden.

Auch durch die spätere Freiflächennutzung ist in der Regel eine Beeinflussung des Bodens durch den Einsatz von Dünger, Pflanzenschutzmitteln oder Zuschlagsstoffen (z. B. Torf) zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Aufgrund der verdichteten Baustruktur im Planbereich ist die Grundwasserneubildungsrate schon heute als gering einzustufen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen durch das Erdbaulabor STRUBE wurde festgestellt, dass das Grundwasser mit 1,2 m bis 2,2 m unter Gelände relativ oberflächennah ansteht.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 E nicht vorzufinden. Im Einwirkungsraum der Planung sind auch keine Trinkwassergewinnungs- bzw. Wasserschutzgebiete vorhanden.

Die Entsorgung des Oberflächen- und Schmutzwassers obliegt dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die im Plangebiet anfallenden Abwässer werden über vorhandene Rohrleitungen in den Erschließungsstraßen abgeführt.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Es liegen keine Erkenntnisse über eine Belastung des Grund- und Oberflächenwassers vor. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen sind diese auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Grundwassers sind Empfindlichkeiten dahingehend festzustellen, dass durch weitere bauliche Maßnahmen mit entsprechender Bodenversiegelung die Neubildungsrate weiter verringert wird.

Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

Der Großteil des Plangebietes hat keinen relevanten Einfluss auf das örtliche Kleinklima. Lediglich der Eichen-Buchen-Mischwald auf dem Hof *Küstermeyer* trägt in nicht unerheblichem Maße zur Verbesserung der Luftqualität in der Lohner Innenstadt bei. Insgesamt ist die Bedeutung des Untersuchungsraumes für die Luftgeneration jedoch als gering einzustufen.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Hinsichtlich des Kleinklimas wurden keine besonderen Vorbelastungen festgestellt. Allerdings muss im Hinblick auf die Luftqualität von Vorbelastungen durch die Abgase des Verkehrs auf den städtischen Straßen und der Landesstraße 845 ausgegangen werden.

Durch die Realisierung der Bebauungsplaninhalte (Neubauten, bauliche Verdichtung) können sich folgende Auswirkungen auf das Kleinklima und die örtlichen Luftverhältnisse ergeben:

- Veränderung von Luftaustausches durch Errichtung von Hindernissen (Gebäude, Mauern etc.),
- Veränderung verdunstungsrelevanter Elemente durch Bodenversiegelung oder Wegfall vorhandener Vegetation,
- Temperaturerhöhung durch Erwärmung und Ausstrahlung von Gebäuden und befestigter Hof- und Verkehrsflächen.

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Aufgrund der innerstädtischen Lage hat das Plangebiet keinen Bezug zur freien Landschaft.

Von Bedeutung für das lokale Ortsbild sind jedoch das historische Hofgehölz (Eichen-Buchen-Mischwald) sowie der alte Einzelbaumbestand (Eichen, Linden, Hainbuchen).

Eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet besteht für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Eine besondere Empfindlichkeit besteht für die stadtbildprägenden Gehölzstrukturen hinsichtlich einer baulichen Überformung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Die Fläche des *Küstermeyerhofes* steht mit seinen Einzelobjekten Wohn- / Wirtschaftsgebäude, ehemalige Remise, ehemalige Scheune sowie Hofraum (mit Eichenbestand) als Gesamtanlage (Ensemble) unter Denkmalschutz. Zum Hofraum sind insbesondere das historische Hofgehölz an der Nordseite sowie und die markanten Einzelbäume im südöstlichen Hofbereich zu zählen.

Boden- oder Naturdenkmale sowie sonstige Sachgüter, die es besonders zu schützen gilt, sind im Plangebiet und in der näheren Nachbarschaft nicht bekannt.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Für die denkmalgeschützte Hofanlage sind aufgrund von vorgenommenen Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen bereits Vorbelastungen zu verzeichnen.

Weitere bauliche Veränderungen an den Gebäuden oder eine unangepasste bauliche Entwicklung in deren Nachbarschaft stellen Empfindlichkeiten hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter dar.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter behandelt worden.

Die Wechselwirkungen, die durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten sind, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme, Bodenzerstörung, Bebauung und Bodenversiegelung in Teilabschnitten des Bebauungsplanes Nr. 20 E. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen/Tiere, Kleinklima und Mensch initiiert.

6.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Für einen Großteil des Plangebietes wird sich der Umweltzustand durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 20 E nur geringfügig verändern. Zwar kann es im Bereich der bestehenden Bebauung zu einer leichten Erhöhung des Versiegelungsgrades kommen, doch ist dies aufgrund der bestehenden Vorbelastung als nicht erheblich einzustufen.

Dem Erhalt des denkmalgeschützten Ensembles „Hof Küstermeyer“ wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen (örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung, überbaubarer Bereich, Maß der baulichen Nutzung). Das historische Hofgehölz wird in seinem Bestand weitgehend planungsrechtlich abgesichert. Lediglich für eine kleinere Dreiecksfläche am Nordrand sowie für drei kleinere Einschnitte an der Südseite erfolgt diese Absicherung nicht, da hier Potenzialflächen für eine bauliche Entwicklung der Vorrang gegeben wird. Auch der erhaltenswerte Altbaumbestand (Einzelbäume) insbesondere an der Kreuzstraße, an der Keetstraße sowie an der Westseite des geplanten Kerngebietes MK 2 erfährt eine planungsrechtliche Absicherung. Gleiches gilt, soweit erforderlich und unter dem Gesichtspunkt der angestrebten baulichen Entwicklung möglich, auch für den Baumbestand auf dem *Küstermeyerhof*.

Veränderungen durch bauliche Erweiterungen sind im Bereich der Ruderalflur westlich des *Küstermeyerhofes*, im Bereich des Siedlungsgehölzes am Nordrand des Plangebietes sowie der sich südlich daran anschließenden Extensivrasenfläche zu erwarten. Hier wird ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Die angesprochenen Biotopstrukturen werden größtenteils zerstört, so dass Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Mit der Aufgabe der Ruderalflur verliert der Altholzbestand eine wichtige ökologische Ergänzungsfläche, was sich negativ auf die Avifauna und das Fledermausaufkommen auswirken wird. Da der Eingriff nicht vermeidbar ist, muss er durch entsprechende ökologische Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Realisierung der Planung wird Auswirkungen auf die o.a. Schutzgüter haben. Während der Einfluss auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaft eher gering ausfällt, muss von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser und Kulturgüter (denkmalgeschützte Gebäude) ausgegangen werden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes würde die derzeitige Bau- und Nutzungsstruktur im wesentlichen fortbestehen. Eine Bebauung der Freiflächen bzw. eine bauliche Nachverdichtung könnte jedoch im Rahmen der Vorgaben des § 34 BauGB erfolgen. Auf dieser Rechtsgrundlage hätten Bauvorhaben allerdings eine geringere Grundflächenzahl (GRZ) einzuhalten. Damit würde der Versiegelungsgrad im Plangebiet etwas geringer ansteigen, als dies durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird. Dadurch könnte eine weitere Belastung des Bodens und des Grundwassers eingeschränkt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Siedlungsgehölz am nördlichen Plangebietsrand sowie das komplette Hofgehölz *Küstermeyer* erhalten. Die Erhaltung des schützenswerten Altbaumbestandes wäre planungsrechtlich jedoch nicht abgesichert. Lediglich der Hofraum mit Eichenbestand des *Küstermeyerhofes* genösse aufgrund seiner Aufnahme in die Denkmalliste einen Schutz.

Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm ließen sich ohne eine Überplanung des Gebietes nur schwer verwirklichen. Auch die anderen oben angeführten Vorbelastungen bei den einzelnen Schutzgütern bestünden weiterhin.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Bebauung entlang der *Keetstraße*, *Meyerhofstraße*, *Klapphakenstraße* und *Vechtaer Straße* eine hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm aufweist, die schon heute größtenteils über den entsprechenden schalltech-

nischen Orientierungswerten liegt. Der durch neue Nutzungen im Plangebiet generierte Verkehr hat nur eine unwesentliche Erhöhung der Lärmpegel zur Folge.

Zur Klärung der Belastungen durch Verkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten vom TÜV NORD, Bremen erstellt. Darin werden die Bereiche des Plangebietes ermittelt, die von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind. Diese werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung von Lärmschutzwänden) aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nicht durchgeführt werden können, werden in einer textlichen Festsetzung Vorgaben zum passiven Lärmschutz gemacht, die bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen von Wohnnutzungen zu beachten sind.

Weiterhin wird der Betrieb des geplanten LIDL-Marktes Lärm verursachen. Auch diese Lärmquelle wurde hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Nachbarschaft gutachterlich vom TÜV NORD, Bremen untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Realisierung des Verbrauchermarktes dann ohne unzuträgliche Belastungen für die Menschen in der Nachbarschaft ist, wenn entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. So muss die Anlieferungszone und der Parkplatz nach Westen durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt werden, die technischen Anlagen (z.B. Verflüssiger, Lüfter) müssen dem Stand der Technik zur Lärminderung entsprechen und es darf kein Betrieb in Nachtstunden (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) erfolgen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein Großteil der ausgewiesenen Bauflächen umfasst Bereiche die bereits heute durch ein Bebauung oder sonstige anthropogene Nutzung gekennzeichnet sind. Hier ist in erster Linie eine angemessene bauliche Verdichtung vorgesehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist damit nicht verbunden. Auch der Erhalt des Hofgehölzes und die Absicherung schützenswerter Einzelbäume trägt zur Erhaltung des Lebensraumes der örtlichen Flora und Fauna bei. Positiv wird sich in diesem Zusammenhang auch die geplante Anpflanzung von vier neuen Eichen auf dem Küstermeyerhof im Einmündungsbereich der *Meyerhofstraße* in die *Keetstraße* auswirken.

Ein weiterer Teil der Baumaßnahmen soll auf Flächen erfolgen, die sich derzeit als Ruderalflur, Siedlungsgehölz und Extensivrasen darstellen. Hier wird es durch die Neubebauung zu einem Verlust bzw. zu einer Beeinträchtigung des Lebensraumes für Arten der Flora und Fauna kommen. Davon betroffen sind insbesondere Vögel und Fledermäuse, die im Bereich der Ruderalflur und des angrenzenden Hofgehölzes Küstermeyer ihre Habitate haben.

Die Gutachter MEYER & RAHMEL schlagen in ihrem Gutachten (s.o.) als baubegleitende Minimierungsmaßnahmen vor, die neu anzulegenden Parkplätze möglichst gering zu versiegeln und weder den Baukörper noch die Parkplätze in der Nacht auszu-leuchten. Zudem sollte eine Befahrbarkeit des Parkplatzes während der Nachtstunden

unterbunden werden. Diesen Empfehlungen soll bei der Umsetzung der Planung gefolgt werden.

Der nicht vermeidbare Eingriff in die Biotoptypen Ruderalflur, Wald, Siedlungsgehölz, Extensivrasen und Hausgarten / Freifläche (Schutzgut Tiere und Pflanzen), die auch in Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern stehen, soll dadurch ausgeglichen werden, indem auf dem Flurstück 91/7 der Flur 29, Gemarkung Lohne (Kompensationsfläche 19 „Runenbrook“) mehrere ökologische Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind Teil des Renaturierungsprojektes des *Hopener Mühlenbaches*. Bei den ökologischen Aufwertungsmaßnahmen handelt es sich im einzelnen um die Anlage von Feldhecken aus standortgerechten und heimischen Gehölzen, die Renaturierung des Hopener Mühlenbaches, die Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland und um die Anlage einer Wallhecke. Daneben sind auf angrenzenden Flurstücken auch Neuaufforstungen von standortgerechten Laubwäldern vorgesehen.

Nach Ansicht der Gutachter MEYER & RAHMEL ist die Anlage von unterwuchsreichen Feldhecken in Verbindung mit Gewässern und extensiv bewirtschaftetem Grünland als geeignete Maßnahme dafür anzusehen, den Verlust von Lebensräumen für Fledermäuse und Vögel auszugleichen. Somit kann die Schaffung neuer Lebensräume für diese Tierarten in die bereits vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche 19 „Runenbrook“ gut integriert werden. Die Aufwertung der Flächen in der Niederung des Hopener Mühlenbaches wird voraussichtlich dazu führen, dass die Flächen dort in ihrer Kapazität mehr Vögel und Fledermäuse tragen können und damit ein Ausgleich der verlorenen Lebensräume im Plangebiet gewährleistet wird.

Die im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung durchgeführte Bilanzierung hat ergeben, dass für den Ausgleich der durch den Bebauungsplan Nr. 20 E verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt 19.981 Werteinheiten benötigt werden. Da der Flächenpool über ausreichende Flächenreserven verfügt, kann der Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 20 E dort vollständig bereitgestellt werden.

Die notwendige Ersatzaufforstung für den Wegfall von Waldflächen im Plangebiet wird auf dem Flurstück 93 der Flur 29 durchgeführt. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Lohne und umfasst eine Fläche von 3.594 qm. Somit kann dort der bestehende Aufforstungsbedarf von 1.020 qm komplett realisiert werden.

Schutzgut Boden

Zwecks Vermeidung des Verlustes wertvoller Bodenschichten werden die Bauwilligen dazu verpflichtet den bei Tiefbauarbeiten anfallenden Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuführen.

Die nicht vermeidbare Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird ebenfalls durch die o.a. Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Sollten der Stadt Verdachtsmomente für das Vorhandensein eines altlastenverdächtigen Standortes gegeben sein, ist dieser durch die Stadt bzw. vom Vorhabensträger hinsichtlich seiner Umweltrelevanz untersuchen zu lassen.

Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung von unnötiger Bodenversiegelung wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet so gestaffelt, dass der Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich gehalten wird. Da die ausgewiesenen Bauflächen jedoch eine hohe Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke erfordern, um der innerstädtischen Lage zu entsprechen, kann auf die Festsetzung einer GRZ von 0,8 in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 nicht verzichtet werden. In den Mischgebieten und im Kerngebiet MK 3 liegen die Werte der GRZ zwischen 0,4 und 0,6. Zusammen mit den Verkehrsflächen ergibt sich daraus eine mögliche Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 29.500 qm. Da die derzeitige Bodenversiegelung eine Fläche von ca. 24.000 qm umfasst, ergibt sich eine Erhöhung des Versiegelungsgrades um ca. 23 %.

Diese nicht vermeidbare Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser hinsichtlich der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird ebenfalls durch die o.a. ökologische Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Die sich durch den erhöhten Versiegelungsgrad ergebende Erhöhung des Oberflächenabflusses wird nicht zu Lasten der örtlichen Vorfluter gehen, da das überschüssige Regenwasser, das nicht mehr schadlos von den bestehenden Kanälen aufgenommen werden kann, durch geeignete Retentionsmaßnahmen auf den Baugrundstücken zurückgehalten oder einer Versickerung zugeführt werden muss.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die geplante Bebauung mit entsprechender Bodenversiegelung kann eine Veränderung des Kleinklimas im Plangebiet nicht gänzlich vermieden werden. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung liegen die Auswirkungen jedoch unterhalb der Erheblichkeitsgrenze.

Der für das Kleinklima bedeutsame Eichen-Buchen-Mischwald bleibt bis auf einen Flächenanteil von insgesamt 680 qm erhalten.

Schutzgut Landschaft

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft sind keine Maßnahmen erforderlich, da das Plangebiet schon derzeit keinen Bezug zur freien Landschaft hat. Die das lokale Stadtbild prägenden Gehölzstrukturen im Bereich des Hofes *Küstermeyer* und die Linden im Verlauf der *Keetstraße* werden planungsrechtlich weitgehend abgesichert, so dass deren visuelle Wirkung erhalten bleibt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

An den denkmalgeschützten Gebäuden im Bereich des Hofes *Küstermeyer* sind hinsichtlich der Lage, Dimensionierung und Gestaltung keine wesentlichen Veränderungen vorgesehen. Lediglich an der Westseite werden Anbauten in einer verträglichen Größenordnung zugelassen. Für die bestehenden Gebäude wird im Bebauungsplan zwecks Festschreibung der Lage eine Baulinie entlang der Außenmauern festgesetzt.

Weiterhin werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen, um im Bereich der historischen Hofanlage *Küstermeyer* und den daran westlich angrenzenden Flächen (Kerngebiet MK 2) eine Gestaltung der Baukörper zu erreichen, die der Bedeutung dieses Quartiers für das Stadtbild Lohnes entspricht.

6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Ausgangspunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E ist die beabsichtigte Neustrukturierung eines weitgehend bereits bebauten Innenstadtquartiers. Für den Großteil des Plangebietes sollen Art und Maß der baulichen Nutzung den Zielvorstellungen der Innenstadtentwicklung Lohnes angepasst werden. Gleichzeitig soll die Ansiedlung neuer Betriebe in bestehenden Baulücken ermöglicht werden. Damit sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

Planinhalt

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde vom Büro JUNKER UND KRUSE - Stadtforschung - Stadtplanung, Markt 5, 44137 Dortmund ein Gutachten für die Stadt Lohne erstellt, das Aufschluss über die innerstädtische Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur geben sollte. Den darin enthaltenen Vorschlägen hat sich die Stadt Lohne angeschlossen. Ein Kernpunkt der Stadtentwicklung ist die angestrebte Konzentration der Einzelhandelsbetriebe und sonstigen zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs im Stadtzentrum. Damit soll eine merkliche Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und eine wirksame Stärkung des Einkaufsortes Lohne erreicht werden. Zur Zielerreichung bedarf es u.a. der Bereitstellung von ausreichendem Bauland im Stadtzentrum.

Mit den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 20 E wird den o.a. Stadtentwicklungszielen entsprochen. So werden bestehende Baulücken für innenstadtrelevante Nutzungen zur Verfügung gestellt und es wird die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke im Gesamtquartier der innerstädtischen Lage angepasst.

Somit gibt es aus Sicht der Stadtentwicklung auch keine grundsätzlichen Alternativen zum Planinhalt. Allerdings wurde die Notwendigkeit der Überplanung bestehender Grünstrukturen (Ruderalflur, Siedlungsgehölz) im Vorfeld geprüft. Im Ergebnis der Ab-

wägung ist die Stadt Lohne zu der Auffassung gekommen, dass auf die Ausweisung von Bauflächen dort nicht verzichtet werden kann, da die betroffenen Bereiche aufgrund ihrer Lage und Größe günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben bieten, die zur Stärkung der Innenstadt beitragen können. Der Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna muss jedoch adäquat ausgeglichen werden.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind zum einem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 E durchzuführen. Hier sind insbesondere erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen relevant.

Im Einzelnen hat die Stadt Lohne in regelmäßigen Abständen zu prüfen, ob die Erhaltungsgebote für Einzelbäume und für das historische Hofgehölz eingehalten werden. Weiterhin sollte ein Jahr nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes eine Überprüfung dahingehend erfolgen, ob die Anpflanzung der vier Eichen auf dem Grundstück *Küstermeyer* bereits vorgenommen wurde. Darüber hinaus muss nach der Fertigstellung des LIDL-Marktes untersucht werden, ob die Maßnahmen zum Lärmschutz sach- und fachgerecht durchgeführt wurden, so dass sich für die Nachbarschaft keine unzuträgliche Mehrbelastung ergibt.

Neben dem Plangebiet muss auch der externe Standort für die ökologische Ersatzmaßnahme regelmäßig dahingehend überprüft werden, ob die dort durchgeführten Maßnahmen dem gesteckten Ziel der ökologischen Werterhöhung entsprechen.

6.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Zuge der Umsetzung der Entwicklungsstrategie für den Stadtkern Lohnes erfolgt eine Überplanung des Stadtquartiers zwischen *Keetstraße*, *Meyerhofstraße* und *Klapphakenstraße*. Damit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, neue Bauflächen für innenstadtrelevante Nutzungen zu schaffen und für die bestehenden Baugrundstücke die Art und das Maß der baulichen Nutzungen der innerstädtischen Lage und dem zukünftigen Bedarf anzupassen.

Die Realisierung der Planung wird Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter haben. Während der Einfluss auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaft gering ausfällt, muss von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser und Kulturgüter (denkmalgeschützte Hofanlage) ausgegangen werden.

Von der Planung sind größtenteils bereits bebaute oder sonstige anthropogen überformte Flächen betroffen. Die geplanten Neubauten sollen auf Flächen erfolgen, die sich derzeit als Ruderalflur, Siedlungsgehölz und Extensivrasen darstellen. Mit der Umnutzung in Bauland wird die ökologische Funktion der vorhandenen Biotopstruktur

weitgehend zerstört und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen erheblich eingeschränkt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist jedoch nicht zu vermeiden, da die Bauflächen für die angestrebte Stadtentwicklung Lohnes benötigt werden.

Als Ausgleichsmaßnahme bzw. Ersatzmaßnahme für die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft soll im Bereich der Kompensationsfläche Nr. 19 „Runenbrook“ der durch den Bebauungsplan Nr. 20 E vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft durch verschiedene landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert werden. Daneben werden innerhalb des Plangebietes die bestehenden wertvollen Grünstrukturen (Hofgehölz *Küstermeyer*, Einzelbaumbestand) weitgehend planungsrechtlich abgesichert. Auch der Waldverlust wird durch eine Ersatzaufforstung kompensiert.

Um dem Schutzgut Mensch Rechnung zu tragen, sind im Bebauungsplan bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm und gegen den Betriebslärm des geplanten Verbrauchermarktes vorgesehen.

Zur Verhinderung eines unzuträglichen Oberflächenabfluss in die bestehenden Regenwasserkanäle sind auf den Grundstücken ausreichend dimensionierte Retentions-einrichtungen zu installieren.

Da die bestehende Hofanlage *Küstermeyer* als Baudenkmal eingestuft wurde, ist dieses vor nachteiligen Veränderungen zu schützen. Außerdem muss der Umgebungsschutz berücksichtigt werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Schutz des Baudenkmals Rechnung getragen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7. Natur- und Landschaftsschutz (Eingriffsregelung)

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 20 E werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Mit der Absicht der Stadt Lohne, Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstmals einer baulichen Nutzung zuzuführen und für andere Flächen eine intensivere Nutzung zuzulassen, ergeben sich Veränderungen des Zustandes von Natur und Landschaft. Nachfolgend werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt ermittelt und bewertet. Es werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gem. § 8 Nds. NatSchG aufgezeigt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Anhand des sogenannten „Osnabrücker Kompensationsmodells“ erfolgt eine Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes und der ökologischen Wertverschiebung im Bereich des hier anstehenden Planes.

Bestandssituation auf der Eingriffsfläche

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E erfolgt für einen Bereich, der bereits größtenteils bebaut ist, von Verkehrsflächen eingenommen wird oder Brachflächen ehemaliger Bebauung umfasst. Daneben befinden sich verschiedene Grünstrukturen, insbesondere das historische Hofgehölz, eine Ruderalflur mit partiellem Gehölzbestand bzw. mit Nadelgehölzen westlich des *Küstermeyerhofes* und nördlich der ehemaligen Tankstelle (Keetstraße 24) sowie ein Siedlungsgehölz am Nordrand des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Außerdem sind diverse Einzelbäume (Solitäre) vorhanden.

Der Geltungsbereich ist komplett von Bebauung umgeben, so dass kein Bezug zur freien Landschaft besteht.

Innerhalb der Eingriffsfläche sind die nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen vorzufinden (siehe hierzu die Bestandskartierung im **ANHANG I**).

- Ruderalflur mit partiellem Gehölzbestand (UR + BR)
- Ruderalflur mit Nadelgehölzen (UR + WZ)
- Eichen-Buchen-Mischwald (WC)
- Siedlungsgehölz (HSE)
- Strauchhecke (HFS)

- Vegetationslose Fläche - Parkplatz (Y)
- Extensivrasen - Siedlungsbrache (GRE)
- Bebauung mit ca. 60 % Freiflächen / Gärten (Y / PHZ)
- Bebauung mit ca. 40 % Freiflächen / Gärten (Y / PHZ)
- Bebauung mit ca. 20 % Freiflächen / Gärten (Y / PHZ)
- Verkehrsflächen (Y)
- Einzelbaumbestand (HB)

Ruderalflur mit partiellem Gehölzbestand

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine Ruderalflur mit partiellem Gehölzbestand (Fläche F 1.1) in einer Größe von ca. 4.480 qm. Diese hat sich in den letzten Jahrzehnten auf Flächen herausgebildet, die nicht mehr für die Nutzung der Hofstelle *Küstermeyer* benötigt wurden.

Der nördliche Teil stellt sich als artenarme, ungemähte, stark verfilzte Wiesenbrache (Grünlandbrache, nitrophile Saumgesellschaften) dar. Hier sind nur wenige aufkommende Pioniergehölze (Eschen, Eichen, Birken) vorhanden. In den Randbereichen sind verbuschende Flächen vorzufinden, die mit Brombeer- und Holundergebüsch bestanden sind, am Boden Efeubewuchs aufweisen und auf denen die Waldrebe vorkommt. Nach Süden nimmt die Verbuschung der Ruderalflur immer mehr zu und erreicht einen Anteil von ca. 70% bis 80 %. Der Aufwuchs besteht insbesondere aus folgenden Arten: Esche, Holunder, Hasel, Salix, Schlehe, Birke, Brombeere, zum Teil auch aus Kulturpflanzen wie Johannisbeere oder Birne und Rhododendron. Insgesamt ist die Ruderalflur aufgrund ihrer biotoptypischen Ausprägung gemäß des Osnabrücker Kompensationsmodells als „weniger empfindlich“ (Wertfaktoren 0,6 bis 1,5) einzustufen.

Der Bereich ist vollständig von Bebauung umgeben. Aufgrund dieses isolierten Standortes bildet die Ruderalflur ein bedeutendes Rückzugsgebiet für siedlungsangepasste Arten der Flora und Fauna. Insbesondere als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse ist die Ruderalflur von Bedeutung (vgl. Gutachten „Faunistische Einschätzung zu Fledermäusen und Vögeln“). Ihr wird deshalb der Wertfaktor 2,3 zugeordnet.

Ruderalflur mit Nadelgehölzen

Ihre Fortsetzung findet die oben dargestellte Ruderalflur an deren Süd- und Ostseite (Fläche F 1.2) mit Flächen, die zum Großteil mit Nadelgehölzen bestanden sind. So verläuft ein Gehölzriegel nördlich der ehemaligen Tankstelle, dieser setzt sich an der Nordseite des bestehenden Parkplatzes bis zum Gebäude *Küstermeyer* fort und erstreckt sich weiter nach Norden und bildet hier die Begrenzung des sich östlich anschließenden Hofgartens. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 1.970 qm.

Auf einem Großteil dieser Flächen wurde ehemals eine Weihnachtsbaum-Plantage angelegt, die mit den Jahren sich selbst überlassen wurde, so dass sich sukzessive eine Ruderalflur trockener Standorte herausgebildet hat. Neben den seinerzeit angepflanzten Nadelbäumen, sind heute auch jüngere Laubbäume (insbesondere Birken) auf der Fläche vorzufinden.

Die biotoptypische Ausprägung würde die Zuordnung eines Wertfaktors von 0,6 bis 1,5 bedingen. Da die mit Nadelhölzern bestandene Ruderalflur in Verbindung mit der Teilfläche F 1.1 jedoch einen bedeutenden Lebensraum für Fledermäuse und Vogel bietet, wird auch hier der erhöhte Wertfaktor 2,3 angesetzt.

Eichen-Buchen-Mischwald

Nördlich und nordöstlich der Gebäude auf dem Hof *Küstermeyer* befindet sich ein historisches Hofgehölz (Fläche F 2), das in erster Linie von Eichen und Buchen geprägt wird. Seine Größe beträgt ca. 4.550 qm. Innerhalb der Waldfläche sind auch Bestände der Stechpalme (*Ilex europaeus*) vorzufinden, die aufgrund ihrer natürlichen Verbreitung nach BArtSchV besonders geschützt ist.

Der alte Baumbestand ist nicht nur kulturhistorisch für das Stadtbild Lohnes bedeutsam, sondern trägt auch wesentlich zur Verbesserung des Kleinklimas in der ansonsten weitgehend bebauten Nachbarschaft bei. Das Hofgehölz ist Teil des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles „*Hofanlage Küstermeyer*“.

Aufgrund der aufgezeigten Ausprägung wird dem Biotop der Wertfaktor 3,5 zugeordnet.

Siedlungsgehölz

Am nordwestlichen Plangebietsrand wurde im Rahmen des Baues der Umgehungsstraße (L 845) ein Siedlungsgehölz (Fläche F 3) als ökologische Ausgleichsmaßnahme angelegt. Die mit verschiedenen einheimischen Bäumen (z. B. Spitzahorn, Buche, Birke, Apfel) bestandene Wiese hat eine Ausdehnung von ca. 1.110 qm. Ihr ist der Wertfaktor 2,2 zuzuordnen.

Strauchhecke

Entlang der Südwestgrenze des bestehenden Parkplatzes auf dem Küstermeyerhof verläuft eine ca. 4,00 m breite Strauchhecke (Fläche F 4) mit einem Flächenanteil von ca. 190 qm. Da es sich größtenteils um einheimische Straucharten in einem fortgeschrittenen Entwicklungsstadium mit einem hohen *Ilex*-Anteil handelt, wird dem Biotop der Wertfaktor 2,2 zugeordnet.

Vegetationslose Fläche - Parkplatz

Westlich der Hofgebäude *Küstermeyer* befindet sich ein Parkplatz (Fläche F 5). Zwar wurde hier der Boden zwecks besserer Befahrbarkeit verdichtet, eine Versiegelung mit Befestigungsmaterialien ist jedoch nicht vorhanden. Deshalb wird für die Fläche ein Wertfaktor von 0,3 vergeben.

Extensivrasen - Siedlungsbrache

Bei der ca. 1.830 qm großen Fläche F 6 nördlich des Einmündungsbereiches der *Klapphakenstraße* in die *Keetstraße* handelt es sich um ein ehemals bebautes Grundstück. Seit dem Abriss der Gebäude hat sich dort auf Teilflächen Extensivrasen entwickelt. Der Wertfaktor dieses Biotops beträgt 1,2.

Bebauung mit verschiedenen Anteilen an Freiflächen / Gärten

Mit insgesamt ca. 34.990 qm nehmen bebaute Grundstücke den größten Teil des Plangebietes ein. Zu beachten ist dabei, dass der Anteil an Freiflächen bzw. Hausgärten sich unterschiedlich darstellt. Die Baugrundstücke südlich der *Klapphakenstraße* (Flächen F 7.1 und F 7.2) weisen mit durchschnittlich ca. 60 % den höchsten Freiflächenanteil auf. Die bebauten Bereiche nördlich der *Keetstraße* zwischen *Klapphakenstraße* und *Kreuzstraße* (Fläche F 8.1) und auf der Hofstelle *Küstermeyer* (Fläche F 8.2) umfassen durchschnittlich ca. 40 % Freiflächen. Nur durchschnittlich ca. 20 % beträgt der Freiflächenanteil im Bereich der ehemaligen Tankstelle an der *Keetstraße* (Fläche F 9.1) und im Bereich der Gewerbegrundstücke im nordöstlichen Plangebiet (Fläche F 9.2).

Während den bebauten und versiegelten Flächen der Wertfaktor 0 zuzuordnen ist, wird bei den Freiflächen der Wertfaktor 1,0 angesetzt.

Verkehrsflächen

Mit der *Kreuzstraße* sowie den Straßenabschnitten der *Klapphakenstraße*, der *Keetstraße* und der *Meyerhofstraße* befinden sich Verkehrsflächen (Fläche F 10) in einer Größe von insgesamt ca. 2.390 qm innerhalb der Eingriffsfläche. Diese sind komplett versiegelt, so dass hier der Wertfaktor 0 zu vergeben ist.

Einzelbaumbestand

Darüber hinaus befinden sich ältere Laubbäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die es langfristig abzusichern gilt. Dabei handelt es sich um Eichenbestände im Einmündungsbereich der *Kreuzstraße* in die *Keetstraße*, im Hofraum *Küstermeyer* sowie auf dem Gelände des Kfz-Handels an der *Meyerhofstraße*, weiterhin um eine Reihe von 13 Linden im Straßenraum der südlichen *Keetstraße* und um zwei Rotbuchen an der Westseite des geplanten Kerngebietes MK 2.

Vorgesehene Nutzungsänderungen

Für einen Großteil des Plangebietes haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes eher sichernden Charakter, wobei es im Mischgebiet MI 2 und im Kerngebiet MK 1 zu einer erhöhten Versiegelung kommen kann. Im Mischgebiet MI 1 wird sich dagegen langfristig ein geringerer Versiegelungsgrad als der heutige einstellen. Im Kerngebiet MK 3 wird es hinsichtlich der Versiegelung zu keinen wesentlichen Änderungen kommen. Gleiches gilt für das Grundstück der ehemaligen Tankstelle an der *Keetstraße*, das in das neue Kerngebiet MK 2 integriert wird.

Grundlegende Änderungen des Zustandes von Natur und Landschaft ergeben sich im Bereich der bestehenden Ruderalflur, da diese weitgehend in Bauland umgewandelt wird. Für den größten Teil ist die Ausweisung des Kerngebietes MK 2 vorgesehen, für das eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gilt. Ein weiterer Teil wird zukünftig vom Kerngebiet MK 3 mit einer GRZ von 0,4 abgedeckt. Der Rest wird zukünftig vom Mischgebiet MI 2 eingenommen, das eine GRZ von 0,5 aufweist. Die Ruderalflur wird dabei weitgehend von überbaubaren Bereichen überdeckt. Ein Anteil von ca. 950 qm wird darüber hinaus im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen. Somit kann prognostiziert werden, dass das Biotop durch die bauliche Nutzung mit entsprechender Flächenversiegelung in seiner Ausprägung und Funktion insbesondere als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse fast flächendeckend zerstört und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt wird.

Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt auch im Bereich des geplanten Mischgebietes MI 3. Das dort bestehende Siedlungsgehölz muss aufgegeben werden, da die Fläche für ein städtebaulich bedeutsames Bauvorhaben benötigt wird. Die Neubebauung der angrenzenden Siedlungsbrache ist dagegen ökologisch weniger bedenklich.

Das historische Hofgehölz auf dem Hof *Küstermeyer* wird weitgehend erhalten. Lediglich der nordwestliche Randbereich (ca. 270 qm) muss für die Realisierung des Kerngebietes MK 2 aufgegeben werden. Weitere 410 qm werden für Bauflächen des Kerngebietes MK 3 benötigt. Auch die Strauchhecke zwischen Keetstraße und dem Parkplatz auf dem *Küstermeyerhof* kann in die festgesetzte private Grünfläche integriert und damit erhalten werden.

Die oben beschriebenen markanten Einzelbäume, für die nach Ansicht der Stadt Lohne ein besonderer Schutz erforderlich ist, werden mit einem Erhaltungsgebot belegt und damit in ihrem Bestand abgesichert. Zusätzlich wird ein Anpflanzungsgebot für vier Einzelbäume (Eichen) an der Südostseite des Kerngebietes MK 3 festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplanten baulichen Nutzungen mit entsprechender Flächenversiegelung die ökologischen Funktionen der betroffenen Biotoptypen eingeschränkt oder zerstört werden und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt wird. Deshalb sind gemäß § 10 NNatG Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die ggf. durch Ersatzmaßnahmen gemäß § 12 NNatG zu ergänzen sind.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge ist der Bereich der Eingriffsfläche prädestiniert für eine innenstadtrelevante Nutzung bzw. Bebauung. Das gilt insbesondere auch für den Bereich der Ruderalflur und des Siedlungsgehölzes Ecke *Keetstraße / Vechtaer Straße*.

Aus diesem Grund kann der Eingriff nicht vermieden werden. Auch wirksame Verminderungsmaßnahmen sind aufgrund der geringen Größe der Biotope und der geplanten Intensität der Bebauung kaum durchführbar. Die Bauwilligen sollen jedoch dazu angehalten werden, den bei Tiefbauarbeiten anfallenden Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuführen.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Der § 19 Abs. 2 BNatSchG sieht vor, dass der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Im Bereich der Eingriffsfläche und im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen für Ausgleichsmaßnahmen keine Flächen zur Verfügung. Deshalb muss der ökologische Ausgleich für den Eingriff außerhalb des Plangebietes in Form einer Ersatzmaßnahme erfolgen.

Ökologische Bilanz durch Quantifizierung

Die oben dargestellte Gesamtsituation soll im Nachfolgenden durch modellhafte Berechnungen ergänzt werden. Unter Anwendung des „Osnabrücker Kompensationsmodells“ erfolgt eine Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes und der ökologischen Wertverschiebung im Bereich der Eingriffsfläche.

Zunächst wird der Ist - Zustand der Eingriffsfläche dargestellt und bewertet. Wie aus der tabellarischen Bilanzierung im **ANHANG II** zu entnehmen ist, ergibt sich derzeit ein ökologischer Gesamtwert von 50.337 Werteinheiten (WE). Danach wird für jeden Biotoptyp die zukünftige Entwicklung prognostiziert und der sich daraus ergebende ökologische Wert ermittelt. Bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Nutzungen weist die Eingriffsfläche noch einen ökologischen Gesamtwert von 32.798 WE auf.

Im Ergebnis der Bilanzierung wird deutlich, dass ein Defizit von $50.337 - 32.798 = 17.539$ Werteinheiten durch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren ist.

Wie im Abschnitt 3.4 bereits angeführt, überplant der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 E im Norden eine ca. 1.110 qm große Fläche, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 / I als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen wurde. Sie gilt als Kompensationsfläche für den Bau der Umgehungsstraße (L 845) und stellt sich als Siedlungsgehölz mit einheimischen Laub- bzw. Obstbäumen dar. Aufgrund des Wegfalles dieser ökologischen Ausgleichsfläche muss ein entsprechender Ersatz bereitgestellt werden. Dem Siedlungsgehölz ist der Wertfaktor 2,2 zuzuordnen, so dass sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf in Höhe von $1.110 \text{ qm} \times 2,2 \text{ WE} = \mathbf{2.442}$ Werteinheiten ergibt.

Damit sind insgesamt $17.539 \text{ WE} + 2.442 \text{ WE} = \mathbf{rd. 20.000 \text{ Werteinheiten}}$ zu kompensieren.

Zusätzlich ist auch der Waldverlust (ca. 680 qm) als solcher durch eine adäquate Ersatzaufforstung zu kompensieren. Seitens des Landkreises Vechta wird ein Waldersatz im Flächenverhältnis von 1 : 1,5 gefordert. Damit ergibt sich ein Aufforstungsbedarf von $680 \text{ qm} \times 1,5 = 1.020 \text{ qm}$.

Externe Kompensationsmaßnahme (Ersatzmaßnahme)

Der notwendige externe Ausgleich erfolgt im Bereich der Kompensationsfläche 19 „Runenbrook“ der Stadt Lohne. Hier soll im Zuge der Renaturierung des *Hopener Mühlenbaches* ein bislang intensiv genutzter Ackerbereich zu einer Auenlandschaft entwickelt werden. Dieses Areal umfasst die Flurstücke 91/7 sowie 89/3 der Flur 29, Gemarkung Lohne und dient der Stadt als Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen (siehe Lageplan auf Seite 53). Das Flurstück 91/7 hat eine Größe von 21,50 ha und das Flurstück 89/3 eine Größe von 2,53 ha, wobei nur 1,98 ha für die Kompensation genutzt werden. Da die Ausgleichsfläche sich im Eigentum der Stadt Lohne befindet, kann sichergestellt werden, dass die ökologische Kompensation dauerhaft abgesichert wird.

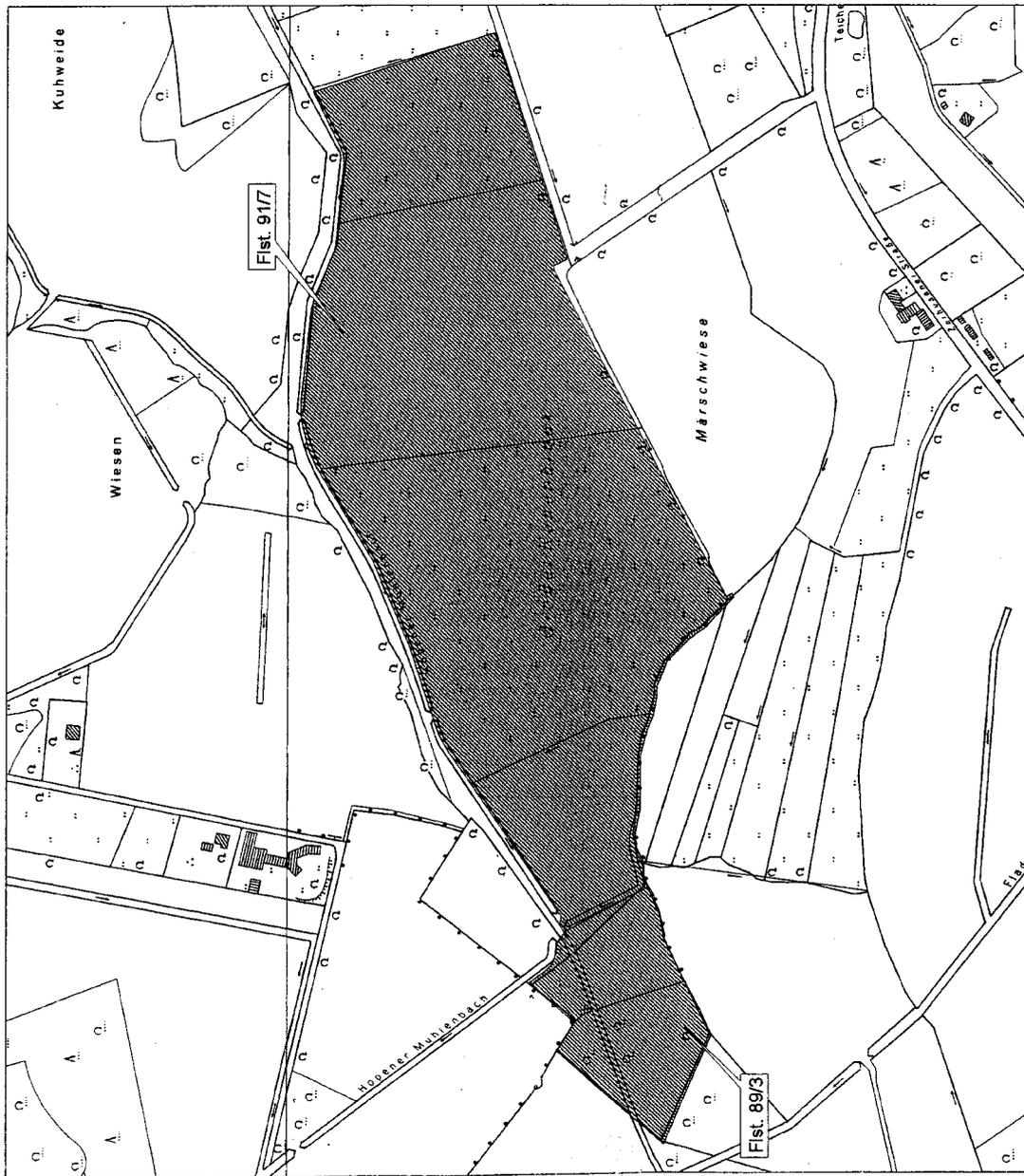
Im Bereich der gewählten Kompensationsfläche Nr. 19 sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes (Flurstück 89/3)
- Anlage einer Wallhecke (Flurstück 91/7)
- Anlage von Feldhecken aus standortgerechten und heimischen Gehölzen (91/7)
- Renaturierung des Hopener Mühlenbaches (91/7)
- Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland (91/7).



STADT LOHNE

Kompensationsfläche 19

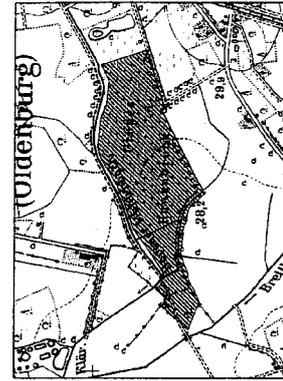


Gemarkung: Lohne
 Flur: 29
 Flurstück: 89/3, 91/7
 Gesamtgröße: 240297 m²
 Lage: Das Große Runenbrook
 Eigner: Stadt Lohne
 Hinweis: Flst. 89/3 wird nur teilweise als K-fläche genutzt.

 Kompensationsfläche

N 

Erstellt am: 17.08.2005
 Kartengrundlage: ALB, ALK (6/2005),
 DGK 5 (1996), TK 25 (1996)
 Bearb.: Ingo Hammwöhner



0 100 200 300 400 m

Maßstab 1:6000

Maßstab: 1:25000

Von der Kompensationsfläche Nr. 19 sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 106 1,98 ha für Aufforstung, 0,4 ha für die Anlage von Hecken, 6,7 ha Renaturierungsfläche und 1,8 ha Extensivierung von Dauergrünland belegt. Somit verbleibt eine Restfläche von 12,6 ha ($21,50 + 1,98 = 23,48 - 1,98 - 0,40 - 6,70 - 1,80 = 12,6$) für weitere Kompensationsmaßnahmen. Während die Maßnahmen Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes, Anlage einer Wallhecke, Anlage von Feldhecken aus standortgerechten und heimischen Gehölzen und Renaturierung des Hopener Mühlenbaches komplett dem Bebauungsplan Nr. 106 zugeordnet werden, steht die Maßnahme Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland noch mit einem Flächenanteil von 12,6 ha für weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Bei einer Bewertung des Ackers/Grasackers mit Wertstufe 0,9 gemäß Osnabrücker Modell und des zu entwickelnden extensiv genutzten Grünlandes bzw. der naturnahen Niederungslandschaft mit Wertstufe 2,4 ergibt sich ein Aufwertungspotenzial von 1,5 Wertstufen. Bei einer Fläche von ca. 12,6 ha folgt daraus ein noch zur Verfügung stehender Kompensationsumfang von **189.000 Werteinheiten** ($12,6 \times 1,5 \times 10.000 = 189.000$ WE).

Von dieser Reserve wurden für den Bebauungsplan Nr. 107 bereits 12.800 WE angerechnet, so dass noch 176.200 WE verbleiben.

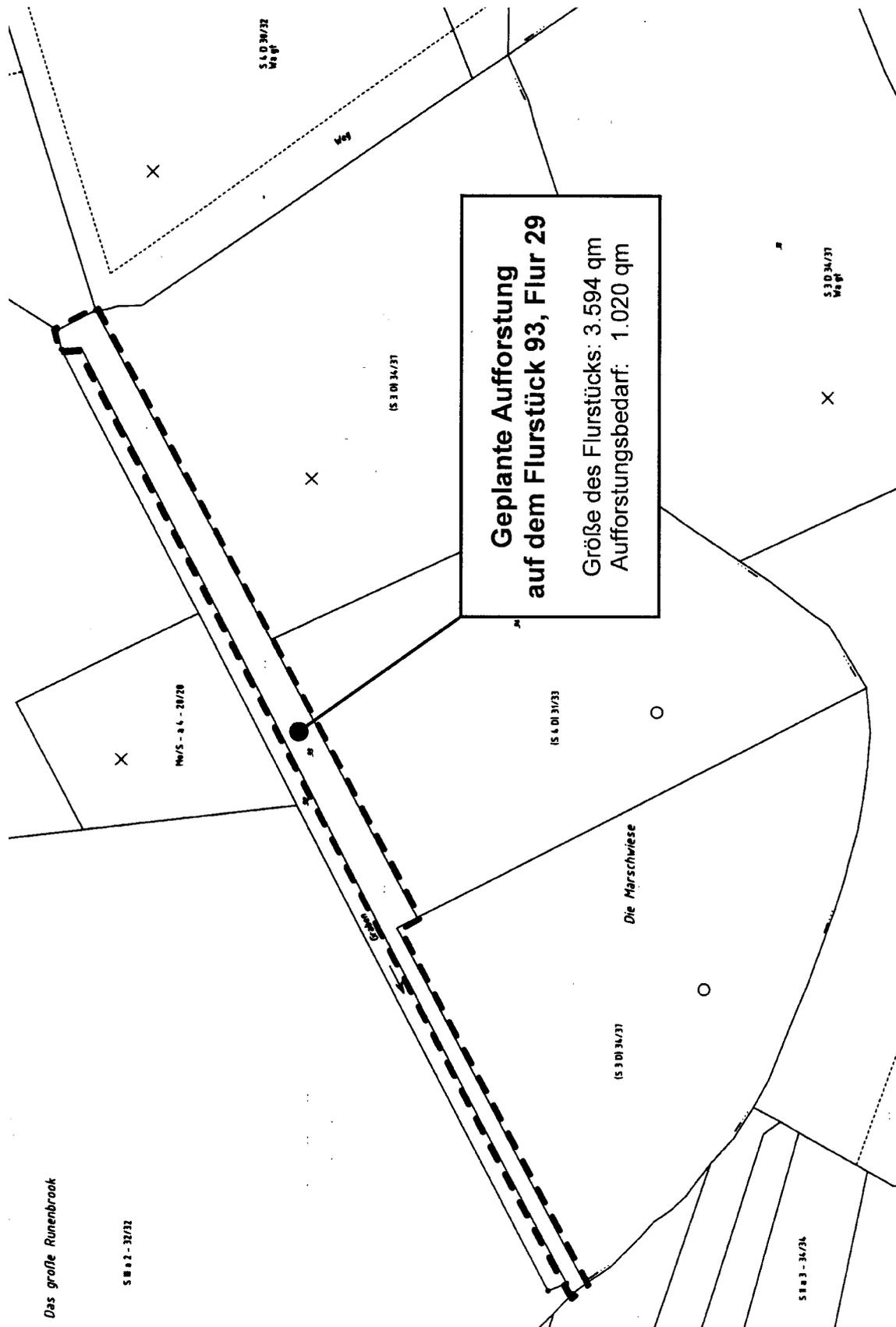
Für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 E ist die Anrechnung von 20.000 WE erforderlich. Damit verbleiben noch $176.200 - 20.000 =$ **156.200 WE**, die für Kompensationsverpflichtungen aus weiteren Bauleitplanverfahren herangezogen werden können.

Die notwendige Ersatzaufforstung für den Wegfall von Waldflächen im Plangebiet wird auf dem Flurstück 93 der Flur 29 durchgeführt (siehe Übersichtsplan auf Seite 55). Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Lohne und umfasst eine Fläche von 3.594 qm. Somit kann dort der bestehende Aufforstungsbedarf von 1.020 qm komplett realisiert werden. Die geplante Aufforstungsfläche liegt in direkter Nachbarschaft zu den Flächen, die für die o.a. ökologischen Kompensationsmaßnahme bereitgestellt werden. Somit ist eine sinnvolle Ergänzung im Sinne der Schaffung eines Biotopverbundes gegeben.

Abschließende Beurteilung

Die o. a. Erläuterungen der geplanten Nutzungsverteilung zeigen, dass sich die derzeitige ökologische Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ verändern wird. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes, der Tatsache, dass nur wenige ökologisch wertvolle Flächen herangezogen werden und durch die beschriebene Ersatzmaßnahme ist der Eingriff in Natur und Landschaft allerdings vertretbar.

Die Stadt Lohne ist daher der Ansicht, dass bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 20 E die Belange von Natur und Landschaft und die Notwendigkeit der Bereitstellung von Flächen für Einzelhandelsunternehmen, Dienstleistungsbetriebe und innerstädtisches Wohnen ausreichend aufeinander abgestimmt werden können.



8. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsträger werden rechtzeitig über den Beginn evtl. Baumaßnahmen informiert, so dass deren Anlagen zeitgleich mit den anderen tiefbautechnischen Erschließungsarbeiten errichtet werden können. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet vorhanden sind, wird auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht genommen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden.

8.1 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Gas erfolgt durch die Energieversorgung Weser - Ems (EWE) AG. Die bestehende Transformatorenstation auf dem Flurstück 19/18 wird planungsrechtlich abgesichert.

8.2 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist bzw. wird an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch - Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsleitungen (DN 80 und DN 150) sowie Hausanschlussleitungen. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 403 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weist der OOWV darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Sofern eine Erweiterung der Trinkwasserversorgung notwendig wird, kann diese auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Im öffentlichen Straßenraum werden ggf. Trassen zur Verfügung gestellt, die eine jederzeitige Zugänglichkeit erlauben. Der Wasserverband wird rechtzeitig über den Beginn der Erschließungsarbeiten informiert, damit sichergestellt ist, dass die Verlegung der Wasserversorgungsleitungen einschließlich Armaturen und der für den Feuerschutz notwendigen Hydranten noch vor der Verlegung der übrigen Versorgungsanlagen erfolgen kann.

8.3 Löschwasserversorgung

Rechtzeitig vor Beginn der Erschließung wird ein Konzept zur ausreichenden Löschwasserversorgung aufgestellt und mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Die Einteilung des Gebietes in Lösch- bzw. Zugriffsbereiche wird dabei, der baulichen Entwicklung angepasst, im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr, der Hauptamtlichen Brandschau und dem OOWV vorgenommen.

Das gilt auch für die Festlegungen von Anzahl, Art und Anordnung der in Frage kommenden abhängigen Löschwasserstellen (Hydranten). Die Einrichtungen des Brandschutzes sind so auszulegen, dass eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³ pro Stunde für das Baugebiet über einen Zeitraum von 2 Stunden nur aus Hydranten sichergestellt werden kann. Die Hydranten werden im Zuge der Verlegung der Trinkwasserleitungen vom Wasserverband auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. der Stadt Lohne eingebaut.

Die Technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblattes W 405 sind bei der Erschließung zu berücksichtigen.

8.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches regelt sich nach den Vorgaben des Telekommunikationsgesetzes.

Es ist vorgesehen, die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg vornehmen zu lassen.

8.5 Oberflächenentwässerung

Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke leiten ihr Oberflächenwasser bereits in das Kanalisationsnetz des OOWV ein. Innerhalb der Erschließungsstraßen sind Regenwasserkanäle vorhanden. Durch die zukünftige Ausnutzung der Möglichkeiten des Bebauungsplanes (neue Baugrundstücke, erhöhte GRZ) kann sich jedoch eine Erhöhung der derzeitigen Einleitungsmenge ergeben. Deshalb ist bei jedem Einzelvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu prüfen, ob die hydraulischen Kapazitäten der Entwässerungsanlagen für die zukünftig zu erwartenden Einleitungsmengen ausreichen.

Sollten zusätzliche Oberflächenwassereinleitungen nicht oder nur in begrenztem Umfang möglich sein, müssen auf den Baugrundstücken bei Neubebauungen oder Nutzungsänderungen entsprechende Retentionsmaßnahmen (z. B. Staukanäle, Rückhaltebecken) durchgeführt werden. Der Nachweis der schadlosen Abführung des Oberflächenwassers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob eine Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers auf den Grundstücken im Plangebiet möglich ist. Die vom **Erdbau- labor STRUBE, Sandhatten** durchgeführte Baugrunduntersuchung (siehe **Anlage 5**) hat ergeben, dass zwar der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit für eine Versickerung aufweist, der Abstand zum Grundwasser jedoch sehr gering ist, so dass, wenn überhaupt, nur eine sehr oberflächennahe Verrieselung möglich ist.

8.6 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser in den bereits bebauten Abschnitten des Geltungsbereich wird der zentralen Kanalisation des OOWV zugeführt. Freigefällekanäle (DN 200) bestehen in der *Keetstraße*, *Kreuzstraße* und *Klapphakenstraße*.

Für die Bereiche der neu zu bebauenden Flächen im Kerngebiet MK 2 und Mischgebiet MI 3 bestehen Anschlussmöglichkeiten an der *Keetstraße*. Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens des vorhandenen Rohrnetzes und der zuständigen Kläranlage ausreichend Kapazitäten zur Verfügung. Ob die notwendigen Anschlüsse an das vorhandene Kanalnetz im Freigefälle erfolgen können oder ob Hebeanlagen notwendig werden, ist von den Geländehöhen im Planungsgebiet abhängig und wird sich im Verlauf der Erschließungsplanung ergeben,

Notwendige zusätzliche Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt Lohne durchgeführt werden. Ein Schutzstreifen, der 1,5 m rechts und 1,5 m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Auf die Einhaltung der z.Zt. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

8.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral von der AWW im Auftrag des Landkreises Vechta durchgeführt. Insbesondere wird auf den bestehenden Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentliche kommunale Abfallentsorgung hingewiesen. Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes.

8.8 Altablagerungen

Altlasten bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG sind nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden. Sollten der Stadt Verdachtsmomente für das Vorhandensein eines altlastenverdächtigen Standortes gegeben sein, ist unverzüglich der Landkreis Vechta (Untere Bodenschutzbehörde) zu informieren.

9. Ur- oder Frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 5,24 ha
davon:	
Kerngebiet (MK):	ca. 1,75 ha
Mischgebiet (MI):	ca. 2,77 ha
Verkehrsflächen:	ca. 0,21 ha
Private Grünflächen:	ca. 0,51 ha

11. Planverwirklichung

Die Erschließungsanlagen für den Bebauungsplanbereich sind bereits vorhanden und bedürfen keines weiteren Ausbaues.

Für den Fall der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 qm im Kerngebiet MK 2 hat der Vorhabenträger eine Anbindung für den Kfz-, Radfahr- und Fußgängerverkehr an die Meyerhofstraße zu schaffen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Zu diesem Zweck wird zwischen der **Stadt Lohne** und dem **Vorhabenträger** ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, die zusammen alle Fragen der Erschließung und der Kostenübernahme regeln.

Verfahrensvermerke

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“. Sie ist der Planzeichnung beigelegt.

Die vorstehende Begründung hat keinen Satzungscharakter. Festsetzungen in Zeichnung, Schrift und Text enthält nur die Planzeichnung.

Der Rat der Stadt Lohne hat die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB am 23.05.06 beschlossen.

Lohne, den 25.05.2006

gez. Niesel

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Auftrag der Stadt Lohne erstellt von der:

Planungsgruppe ASTO

Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg

Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

e-mail: Helmut.Gramann@t-online.de

Anlage 1: Gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 in Lohne zu Geruchsimmissionen hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Betrieb der Erbgemeinschaft Bröring
hier: Ergänzung für B-Plan 20 E
Verfasser: TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GmbH & Co. KG, Große Bahnstraße 31, 22525 Hamburg

siehe gesonderte Datei

Anlage 2: Verkehrsgutachten - Verkehrserzeugung durch den Neubau eines LIDL-Marktes in Lohne (Oldb.)

Verfasser: RÖVER - BERATENDE INGENIEURE VBI - Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserstraße 51, 33330 Gütersloh

siehe gesonderte Datei

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E der Stadt Lohne - Ermittlung und Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen

Verfasser: TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GmbH & Co. KG, Bei den Drei Pfählen 41, 28205 Bremen

siehe gesonderte Datei

Anlage 4: Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E der Stadt Lohne - Ermittlung der Geräuscheinwirkung durch den geplanten Verbrauchermarkt im Kerngebiet MK 2 (Planungsstand 20.01.2006) vom 31.01.2006
Verfasser: TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GmbH & Co. KG, Bei den Drei Pfählen 41, 28205 Bremen

siehe gesonderte Datei

Anlage 5: Befund zur Baugrunduntersuchung im Bereich des B-Planes Nr. 20 E
Verfasser: ERDBAULABOR STRUBE, Häherweg 1, 26209 Sandhatten

siehe gesonderte Datei

Anlage 6: Faunistische Einschätzung zu Fledermäusen und Vögeln
Verfasser: MEYER & RAHMEL GbR, Holzhausen 23, 27243 Harpstedt

siehe gesonderte Datei

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ der Stadt Lohne

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wurde. Der Umweltbericht ist dem Kapitel 6 der Begründung zu entnehmen.

Die Umweltprüfung umfasst zum einen eine Bestandsbewertung der derzeitigen Umweltsituation, bezogen auf die relevanten Schutzgüter. Weiterhin wird prognostiziert, welche Veränderungen des Umweltzustandes durch die Planung zu erwarten sind. In einem weiteren Schritt werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen dargestellt, ebenfalls bezogen auf die einzelnen Schutzgüter.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Planinhaltes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zum anderen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E die sogenannte Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgearbeitet (siehe Kapitel 7 der Begründung).

Darin werden zunächst die vorhandenen Biotoptypen ermittelt und bewertet. Danach folgt die Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung, die sich durch die Realisierung des Planinhaltes ergibt. In einer tabellarischen Bilanzierung wird der Wert der Eingriffsfläche vor und nach dem Eingriff gegenübergestellt und so der Kompensationsbedarf ermittelt. Letztlich wird eine konkrete Kompensationsmaßnahme benannt und der Nachweis der ausreichenden Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht.

Inhaltlich berücksichtigt der Bebauungsplan die Umweltbelange zum einen dadurch, dass Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entlang der das Plangebiet tangierenden Straßen festgesetzt werden, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Zum Schutz vor Lärmbelastungen, die durch den Betrieb eines Lebensmitteldiscounters im Kerngebiet MK 2 hervorgerufen werden könnten, sieht der Bebauungsplan daneben als aktive Lärmschutzmaßnahme den Bau einer ausreichend dimensionierten und begrünten Lärmschutzwand vor.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan verschiedene Absicherungen erhaltenswerter Grünstrukturen. Zu nennen sind hier insbesondere das Hofgehölz Küstermeyer, die Grünflächen westlich der Hofgebäude Küstermeyer, die Ilex-Hecke südlich des bestehenden Parkplatzes auf dem Gelände Küstermeyer sowie mehrere Einzelbäume auf den Bau-

grundstücken sowie im Straßenraum. Zusätzlich wird ein Anpflanzungsgebot für vier Eichen im Einmündungsbereich der Meyerhofstraße in die Keetstraße festgesetzt.

Zur Prüfung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln im Plangebiet (insbesondere im Bereich der Ruderalflur und des Gehölzbestandes) wurde ein entsprechendes faunistisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden entsprechend in die Bauleitplanung eingestellt. Die zu erwartende Beeinträchtigung des Lebensraumes für die o.a. Tierarten wird im Rahmen der vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

In einem Geruchsgutachten wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet der Immissionsgrenzwert von $IW = 0,10$ gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten wird. Unzulässige Geruchsimmissionen sind somit nicht zu erwarten.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme von einer Anliegerin der Kreuzstraße abgegeben. Diese wandte sich gegen die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Kerngebiet MK 2, da sie dadurch eine unzuträgliche Lärmbelastung befürchtet. Weiterhin hat sie Bedenken gegen die Lage der geplanten Lärmschutzeinrichtung vorgebracht, da diese zu nah an schützenswerten Bäumen platziert wurde.

Diesen Anregungen wurde gefolgt. Zum Schutz der Nachbarschaft vor unzuträglichen Lärmimmissionen durch den Betrieb eines Lebensmitteldiscounters wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz (Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand) aufgenommen. Die Lage der Lärmschutzwand wurde aufgrund der Eingabe so festgesetzt, dass sie nunmehr einen ausreichenden Abstand zu den mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäumen einhält.

Das ausführliche Ergebnis der Abwägung zu dieser Stellungnahme ist dem Protokoll der Ratssitzung vom 23.05.2006 zu entnehmen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Für die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadt Lohne eine Abwägung durchgeführt. Die Ergebnisse der Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen sind dem Protokoll der Ratssitzung vom 23.05.2006 zu entnehmen.

Seitens der Beteiligten wurden verschiedene Hinweise vorgebracht, die bei der weiteren Planaufstellung bzw. bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt wurden bzw. werden.

Der Anregung des Landkreises Vechta, auch die private Grünfläche westlich des Hofes Küstermeyer mit einer Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b zu sichern, wurde nicht gefolgt, da nach Ansicht der Stadt Lohne der dort partiell vorhandene Gehölzbestand aufgrund seiner Ausprägung keinen weitergehenden Schutzanspruch rechtfertigt.

Seitens des NABU - Naturschutzbund Deutschland e.V. - Ortsgruppe Lohne wurde eine umfangreiche Stellungnahme vorgelegt, die sich insbesondere auf die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplan, die Abgrenzung des Kulturdenkmal-Ensembles Küstermeyerhof und die geplanten Veränderungen innerhalb des Kulturdenkmal-Ensembles Küstermeyerhof bezieht. Weiterhin wurden verschiedene Anmerkungen zum Inhalt der Begründung vorgebracht. Die Anregungen wurden Punkt für Punkt geprüft. Sofern den Ausführungen des NABU gefolgt wurde, haben die Abwägungsergebnisse Eingang in die anstehende Bauleitplanung gefunden.

4. Begründung für die Wahl des Planes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E „Keetstraße / Meyerhofstraße“ bildet einen weiteren Schritt zur räumlichen Erweiterung der innerstädtischen Haupteinkaufszone der Stadt Lohne. Damit soll eine merkliche Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und eine wirksame Stärkung des Einkaufsortes Lohne erreicht werden. Zur Zielerreichung bedarf es u.a. der Bereitstellung von ausreichendem Bauland im Stadtzentrum. Insbesondere aufgrund der Veränderungen südwestlich der *Keetstraße* (Ansiedlung eines Fachmarkt-Centers) ist auch eine städtebauliche Neuordnung des nördlich angrenzenden Quartiers erforderlich.

So soll jenseits der *Keetstraße* ebenfalls ein Kerngebiet entwickelt werden, das den nördlichen Abschluss der zukünftigen innerstädtischen Haupteinkaufszone bildet. Insbesondere soll in der Baulücke westlich des *Küstermeyerhofes* die Möglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters (LIDL) mit ca. 1.300 qm Verkaufsfläche geschaffen werden. Zwecks einer verträglichen Nutzungsabstufung ist für die nördlich angrenzenden Flächen die Entwicklung als Mischgebiet vorgesehen. Hier soll zum einen das innerstädtische Wohnen gesichert und weiterentwickelt werden, zum anderen ist die Ansiedlung von solchen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen, die nicht auf stark frequentierte Standorte angewiesen sind und die hinsichtlich ihrer Betriebsart das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des Quartiers liegt die Hofanlage *Küstermeyer*, die einerseits aufgrund der siedlungshistorischen Bausubstanz und andererseits wegen der stadtbildprägenden Grünelemente von besonderer Bedeutung für das Stadtbild ist. Hier soll die bauliche Entwicklung so gesteuert werden, dass unter Wahrung des heutigen Erscheinungsbildes eine bauliche Erweiterung und Neunutzung ermöglicht wird. Die städtebauliche Bedeutung des denkmalgeschützten Ensembles soll auch bei der baulichen Entwicklung in der Nachbarschaft an der *Keetstraße* Berücksichtigung finden.

Ergänzend zu den bau- und nutzungsbezogenen Regelungen sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 E auch die vorhandenen schützenswerten bzw. schutzbedürftigen Grünstrukturen dauerhaft abgesichert werden.

Somit bestehen hinsichtlich des gewählten Standortes keine Alternativen.

Auch hinsichtlich des Planinhaltes bestehen nur geringe Variationsmöglichkeiten, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das angestrebte Entwicklungsziel abgestimmt sind. So werden bestehende Baulücken für innenstadtrelevante Nutzungen zur Verfügung gestellt und es wird die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke im Gesamtquartier der innerstädtischen Lage angepasst.

Somit gibt es aus Sicht der Stadtentwicklung auch keine grundsätzlichen Alternativen zum Planinhalt. Allerdings wurde die Notwendigkeit der Überplanung bestehender Grünstrukturen (Ruderalflur, Siedlungsgehölz) im Vorfeld geprüft. Im Ergebnis der Abwägung ist die Stadt Lohne zu der Auffassung gekommen, dass auf die Ausweisung von Bauflächen dort nicht verzichtet werden kann, da die betroffenen Bereiche aufgrund ihrer Lage und Größe günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben bieten, die zur Stärkung der Innenstadt beitragen können. Der Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna muss jedoch adäquat ausgeglichen werden.

(Siegel)

gez. Niesel

Lohne, den 23.05.2006

.....

Bürgermeister