

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.40 "Südlich der Deichstraße" für das Gebiet zwischen Federstraße, Deichstraße, Bahnlinie Lohne-Steinfeld und Waldgebiet Hopen der Stadt Lohne gemäß § 9 (8) BBauG

Allgemeines:

Der Rat der Stadt Lohne hat am 17.2.1977 beschlossen, für das Gebiet südlich der Deichstraße zwischen Federstraße/Hopener Mühlenbach/Waldgelände Hopen und Bahnlinie Lohne-Steinfeld den Bebauungsplan Nr.40 aufzustellen, um für die städtebauliche Weiterentwicklung in der Stadt Lohne neue Wohn- und Mischbauflächen zu erschließen.

Aufgrund des weiterhin stetig wachsenden Bedarfes an neuen Bauplätzen erhält der Bebauungsplan Nr.40 eine besondere Bedeutung, da sich die Grundstücke größtenteils im Eigentum der Stadt Lohne befinden.

Durch diese gewünschte Bauflächenerweiterung kann eine der vordringlichsten Aufgaben der Stadt Lohne, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung von weiteren Wohn- und Mischbauflächen zu schaffen, in Angriff genommen werden.

Der Bebauungsplan Nr.40 "Südlich der Deichstraße" sieht zwischen der Planstraße "A", der Federstraße und der Deichstraße ein "Mischgebiet (MI)" und südlich der Deichstraße ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" vor. Im festgesetzten Mischgebiet (MI) ist auf einer größeren Fläche bereits ein Gartenbaubetrieb angesiedelt. Die Stadt Lohne wird sich bemühen, das MI-Gebiet entsprechend seiner Charakteristik (Wohnnutzung und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung) weiter zu realisieren.

Durch den Bebauungsplan Nr.40 "Südlich der Deichstraße" werden Teilbereiche der genehmigten Bebauungspläne Nr.18, Nr.18 - 3. Änderung - und Nr.31 überplant.

Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Bebauung der Flurstücke kann nur innerhalb der vorgesehenen Bauflächen vorgenommen werden.

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

Unter Punkt 3) der textlichen Festsetzungen sind Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dachformen aufgestellt worden, um die in dem Stadtgebiet von Lohne vorherrschende Gebäudecharakteristik (Giebedächer) auch künftig in diesem Plangebiet fortzuführen und einen städtebaulich ansprechenden Übergang zum südlich angrenzenden Naherholungsraum "Hopen" zu gewährleisten.

Im Rahmen dieser Festsetzungen sind jedoch noch genügend Möglichkeiten einer individuellen Bauplanung gegeben.

Um den Anforderungen an einen ausreichenden Immissionsschutz gerecht zu werden, wird im nordwestlichen Planbereich, der an die nördliche gewerbliche Baufläche (Bebauungsplan Nr.18) angrenzt, bis zum Wendehammer der Federstraße eine Fläche von 10 m Tiefe festgesetzt, in der bauliche Schallschutzmaßnahmen an und in Wohngebäuden vorzusehen sind.

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

Verkehrseinrichtungen:

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig durch die Deichstraße sowie die Planstraßen "A", "B", "C" und "D" erschlossen.

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

Für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge sind die notwendigen Einstellplätze in Form von offenen Stellplätzen oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Die Anzahl der Einstellplätze ergibt sich aus der jeweiligen Rechtsvorschrift.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Planstraße "A" sowie der Wendeanlagen der Planstraßen "C", "D" und der Federstraße

in Form von Längs- und Senkrechtaufstellungen mit insgesamt 27 Stück eingeplant. Nach überschläglicher Flächenbilanz enthält diese Zahl sowohl beim Ansatz von 1 öffentlichen Stellplatz/5 WE als auch bei 1 öffentlichen Stellplatz/4 WE noch zusätzliche Reserveplätze.

Grünanlagen:

Für eine angemessene Durchgrünung des südlichen Plangebietes und als guten Übergang zum angrenzenden Waldgebiet "Hopen" soll die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen entlang der Planstraßen "B", "C" und "D" sorgen.

Neben diesen Baumanpflanzungen sind im Plangebiet private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen, in denen standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen sind bzw. vorhandene Grünflächen in ihrem Bestand zu pflegen und zu erhalten sind.

Im Plangebiet ist im südwestlichen Bereich ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der direkt an das südliche Waldgebiet angrenzt und über Geh- und Radwege zu erreichen ist. Nach überschläglicher Flächenbilanz beträgt die ausgewiesene Spielplatzfläche ca. 690 qm, was der nach § 3 (2) NSpPG geforderten nachzuweisenden Größe entspricht.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser

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

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage. Das Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation dem nächsten öffentlichen Wasserzug zugeleitet.

Elt.-Versorgung

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

Löschwasserversorgung

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

Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die Kreismüllabfuhr angeschlossen.

Ordnung von Grund und Boden:

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum der Stadt Lohne.

Umlegungen zur Nutzung des Baugeländes im Sinne der §§ 45 ff BBauG sind zwar grundsätzlich nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf durchgeführt werden.

Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 123 ff BBauG durch die Stadt Lohne.

Den Zeitpunkt der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bestimmt die Stadt Lohne. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht gemäß § 123 (4) BBauG nicht.

Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 127 BBauG sowie § 6 KAG durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Lohne.

Kosten der Durchführung:

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

Grunderwerb	77.000,00 DM
Straßenbau	408.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	21.000,00 DM
Oberflächenentwässerung	75.000,00 DM
Schmutzwasserkanalisation	108.000,00 DM
Gesamtkosten	<u>689.000,00 DM</u> =====

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

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 22. April 1980

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

Hier vorgelegen

Oldenburg, den 14. Juni 1981
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

Miesel

.....
(Niesel)
Stadtdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 29.01.1980
bis 29.02.1980 öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den 21.07.1980

Niesel



(Niesel)
Stadtdirektor

Gemäß Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 04.08.1980 und der Gesprächsnotiz der Bezirksregierung Weser-Ems vom 29.07.1980 wird die Seite 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 wie folgt redaktionell ergänzt:

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

Unter Punkt 3) der textlichen Festsetzungen sind Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dachformen^{a)} aufgestellt worden, um die in dem Stadtgebiet von Lohne vorherrschende Gebäudecharakteristik (Giebelhäuser) auch künftig in diesem Plangebiet fortzuführen und einen städtebaulich ansprechenden Übergang zum südlich angrenzenden Naherholungsraum "Hopfen" zu gewährleisten.

a) und Dachneigungen
b) umgebenden

c) Die bislang vorhandenen Garagen und untergeordneten Nebenanlagen haben keine entsprechende Charakteristik, so daß diese baulichen Anlagen auch in Flachdachform erstellt werden können.

c) Im Rahmen dieser Festsetzungen sind jedoch noch genügend Möglichkeiten einer individuellen Bauplanung gegeben.

d) Als Anlage zur Begründung wird eine Planskizze für die Höhenentwicklung eines entsprechenden Gebäudes mit Dachstuhl beigelegt.

d) Um den Anforderungen an einen ausreichenden Immissionsschutz gerecht zu werden, wird im nordwestlichen Planbereich, der an die nördliche gewerbliche Baufläche (Bebauungsplan Nr.18) angrenzt, bis zum Wendehammer der Federstraße eine Fläche von 10 m Tiefe festgesetzt, in der bauliche Schallschutzmaßnahmen an und in Wohngebäuden vorzusehen sind.

Als Anlage zu dieser Begründung ist ein Bauentwurf zum Bebauungsplan beigelegt, in dem die Vorstellungen der Stadt Lohne über die künftigen Grundstücksaufteilungen, die weitere bauliche Entwicklung sowie die vorgesehenen bzw. vorhandenen Straßenquerschnitte (-profile) dargelegt werden.

Verkehrseinrichtungen:

Hier vorgelegen

Oldenburg, den 7. Jan. 1981
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrag

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig durch die Deichstraße sowie die Planstraßen "A", "B", "C" und "D" erschlossen.

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

Für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge sind die notwendigen Einstellplätze in Form von offenen Stellplätzen oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Die Anzahl der Einstellplätze ergibt sich aus der jeweiligen Rechtsvorschrift. Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Planstraße "A" sowie der Wendeanlagen der Planstraßen "C", "D" und der Federstraße

2842 Lohne, den 07.08.1980

Göttke-Krogmann
Bürgermeister

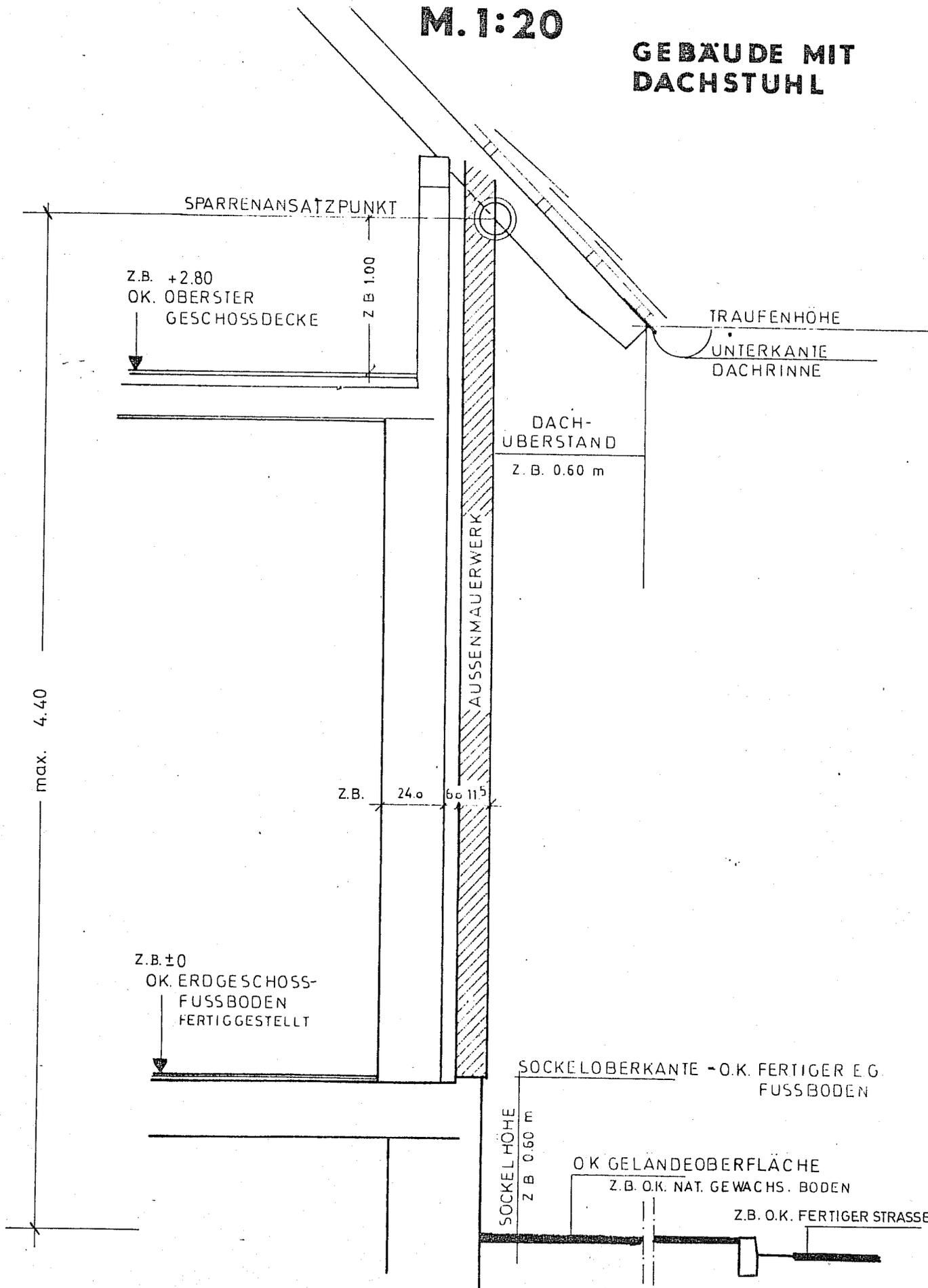
Niesel
Stadtdirektor



HÖHENENTWICKLUNG

M. 1:20

GEBÄUDE MIT
DACHSTUHL



STADT LOHNE
B A U A M T

Aufgrund der Besprechung bei der Bezirksregierung Weser-Ems vom 8.10.1980 wird die Begründung zum Bebauungsplan Nr.40 "Südlich der Deichstraße" wie folgt redaktionell ergänzt:

zu "Allgemeines": für den "Absatz 4" wird folgender Text ergänzend eingefügt:

Der Bebauungsplan Nr.40 "Südlich der Deichstraße" sieht zwischen der Planstraße "A", der Federstraße und der Deichstraße ein Mischgebiet (MI) und südlich der Deichstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

Das im Bebauungsplan Nr.18 rechtskräftig festgelegte südliche allgemeine Wohngebiet (WA) wird hier im Bebauungsplan Nr.40 in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt, um dessen bisherige Nutzung (großflächiger Gartenbaubetrieb, ansässiger Bäckermeister), seine Entwicklungsmöglichkeiten, den noch nicht bebauten Flächenanteilen sowie die künftige Verkehrsplanung städtebaulich sinnvoller realisieren zu können (Wohnnutzung neben einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung). Eine Schlechterstellung der bisherigen Wohnnutzungen besteht nicht.

Die von Westen nach Osten nördlich an das Plangebiet Nr.40 angrenzenden Nutzungen sind Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI) und eine Bautiefe allgemeines Wohngebiet (WA). Unter diesen Aspekten ist ein südlich angrenzendes Mischgebiet (MI) städtebaulich vertretbarer als ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Um ein gesundes nachbarliches Nebeneinander zwischen den Nutzungen im Mischgebiet und den in dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet auch künftig zu gewährleisten, ist in Absprache mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 10.3.1980 auf eine Gliederung des Mischgebietes verzichtet worden. Dafür muß aber zumindest in die künftigen Grundstückskaufverträge der Stadt Lohne (Grundstücke entlang der Planstraße A und südlich des Gewerbegebietes gehören der Stadt Lohne) die verpflichtende Angabe aufgenommen werden, daß im Mischgebiet bauliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden vorzusehen sowie untergeordnete Räume zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet anzuordnen sind.

Die Stadt Lohne wird sich bemühen, das Mischgebiet (MI) entsprechend seiner Charakteristik weiter zu entwickeln, was aufgrund des großen Anteiles an noch unbebauten Flächen möglich erscheint.

Nach Überprüfung der von der Bahn aufgrund der fahrplanmäßig verkehrenden Personen- und Güterzüge (überwiegend Nahverkehr) auf das im südlichen Planbereich Nr.40 liegende allgemeine Wohngebiet (WA) einwirkenden Lärmimmissionen ist festzustellen, daß der nach der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" festgelegte äquivalente Dauerschallpegel für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in der Regel eingehalten wird.

Der Zugverkehr tritt lediglich in den Tagesstunden in sehr geringer Zugfolge auf (z.Zt. montags - freitags zwischen 5.38 Uhr und 20.26 Uhr, samstags bis 15.07 Uhr und sonntags 17.49 Uhr und 23.00 Uhr).

Die vereinzelt auftretenden kurzen Überschreitungen des Schallpegels liegen dabei offensichtlich im Bereich der Geringfügigkeit. Aus diesem Grunde wird weder ein gesonderter Lärmschutznachweis für das Wohngebiet entlang der Bahn und den geplanten Kinderspielplatz erbracht noch Lärmschutzmaßnahmen festgelegt.

zu "Grünanlagen": als "Absatz 4" wird folgender Text ergänzend eingefügt:

Zur Sicherheit der Kinder auf dem Kinderspielplatz ist dieser zur Bahn hin einzuzäunen und geschlossen zu halten.

2842 Lohne, den 08. Dezember 1980

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



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

Hier vorgelegt 14. Jan. 1981
Oldenburg, den
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

[Handwritten signature]