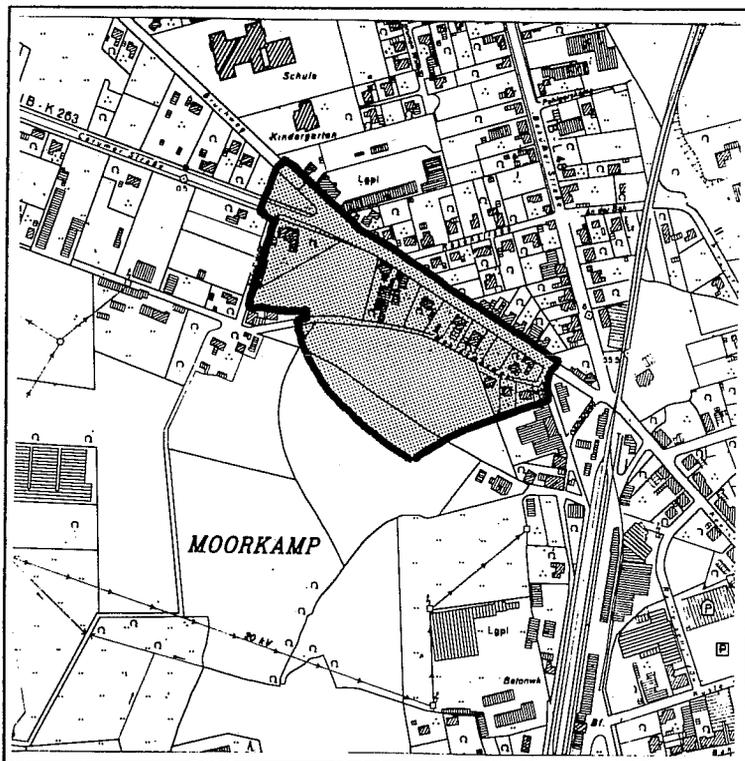


Bebauungsplan Nr. 84/II der Stadt Lohne (Oldbg.)

„Carumer Straße“



Begründung

Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr.84/II,
Kennwort "Carumer Straße",**

der Stadt Lohne

INTERPLAN

Arge WEGA / Garrelmann

Rheine / Meppen

1. Verfahrensanaß

Im Rahmen der Planungsarbeiten zur Realisierung einer Nord-tangente für das Stadtzentrum von Lohne, die den Durchgangs-verkehr und Teile des Ziel- und Quellverkehrs der Landes-straße 845 nördlich um das Stadtzentrum herumführen soll, ergab sich die Notwendigkeit, den fünfarmigen Verkehrsknoten *Carumer Straße* (L 263), *Bakumer Straße* (L 848), *Keetstraße* (L 848) und *Nordtangente* aufzulösen. Zu diesem Zweck wird die *Carumer Straße* etwa ab der Einmündung des *Bruchweges* um ca. 110 Meter nach Süden verschwenkt, um dann zwischen *Dinklager Straße* und *Bakumer Straße* in die neue *Nordtangente* einzumünden.

Diese zeitgleich mit dem Bau der *Nordtangente* durchzuführende Maßnahme beinhaltet die Möglichkeit, den nördlichen Teil des *Moorkamps* als Wohnbaufläche zu erschließen.

Durch die frühzeitige Abstimmung dieser beiden Planungen wird unnötiger Zeit- und Kostenaufwand, z.B. durch die nachträgliche Anlage von Straßeneinmündungen oder durch Anpassungen des Kanalnetzes, vermieden.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lohne und umfaßt Teilflächen der Flur 25.

Im Nordosten wird das Plangebiet durch die nördliche Seite des *Bruchweges* sowie der *Carumer Straße* begrenzt, im Osten durch das östliche Teilstück des *Moorkampsweges*, und im Südosten durch die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 212/1, 212/2, 212/3 und 213/1, bzw. durch eine gedachte Linie im Abstand von etwa 25 Metern zum westlichen Fahrbahnrand der geplanten *Nordtangente*.

Im Südwesten wird das Plangebiet durch eine gedachte Linie im Abstand von 35 Metern zur südwestlichen Begrenzung der verlegten *Carumer Straße* begrenzt.

Im Westen bilden die nördlichen Grenzen der Flurstücke 197/1 und 197/2, die östliche Begrenzung des *Apolloweges*, sowie die westliche Begrenzung des Flurstückes 170/2 die Grenze des Plangebietes.

Die genaue Lage der Plangrenzen ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Die überplante Fläche liegt in Fußwegentfernung zum Stadtzentrum südlich der *Carumer Straße*, die als Kreisstraße K 263 von Lohne in die nordwestlichen Bereiche um Carum und Märschendorf führt.

Die *Carumer Straße* weist eine Straßenrandbebauung mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung auf; die Grundstücksgrößen nehmen zur Stadtmitte hin deutlich ab.

Etwa in der Mitte des hier betrachteten Teilstücks der *Carumer Straße* liegt auf der Südseite eine Korkwarenfabrik. Dieser Betrieb produziert, lagert und konfektioniert Korkprodukte.

Im westlichen Teil des Plangebietes, an der Einmündung des *Apolloweges* in die *Carumer Straße*, befindet sich ein Lebensmittel-Einzelhandel. Im Nebengebäude ist eine Akzidenzdruckerei untergebracht.

Parallel zur *Carumer Straße* verläuft unmittelbar südlich der Bauzeile der *Moorkampsweg*, eine unbefestigte Wegeparzelle, die im Bereich des *Apolloweges* bzw. im östlichen Planbereich eine zweite Bauzeile (ein- bzw. zweigeschossig, freistehend) erschließt.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes, der sich ab der Bauzeile an der *Carumer Straße* nach Süden erstreckt, wird jedoch landwirtschaftlich genutzt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weisen im Norden eine freistehende eineinhalbgeschossige bis zweigeschossige Wohnbebauung auf. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt am *Bruchweg* eine Schule und ein Kindergarten. An der Einmündung des *Bruchweges* in die *Carumer Straße* befinden sich die Produktions- und Lagergebäude eines Textilbetriebes.

Östlich des Plangebietes liegt jenseits der Trasse der *Nordtangente* der landwirtschaftliche Betrieb *Bröring* sowie die Firma *Ruholl & Meistermann*, ein Produktionsbetrieb zur Herstellung von Betonfertigelementen. Die Flä-

chen beider Betriebe werden im Rahmen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 80/III "*Gewerbegebiet westlich der Bahn*" in die städtebauliche Gesamtplanung eingegliedert.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen stehen bis zur *Dinklager Straße* zur Ausweisung als Wohnbaufläche an; ein Erschließungsrahmenkonzept bildet die Leitlinie bei weiteren Konkretisierungen der Planung. In diesem Bereich verläuft ein kleines Fließgewässer III.Ordnung, das im weiteren in die *Unlandsbäke*, ein Fließgewässer II.Ordnung, mündet.

Westlich des Plangebietes liegt der landwirtschaftliche Betrieb Uptmoor, der Mastschweinhaltung betreibt.

4. Einordnung in vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lohne weist das zur Verplanung anstehende Gebiet als Wohnbaufläche aus.

Da erst bei der Konkretisierung der Planung für die *Nordtangente* ersichtlich wurde, daß das seinerzeit verfolgte Verkehrskonzept einer Überführung der *Nordtangente* über *Bahn* und *Bakumer Straße / Carumer Straße* nicht realisierbar ist, muß die hieraus resultierende Verlegung der *Carumer Straße* nach Süden als Änderung des Flächennutzungsplanes nachgetragen werden.

Ferner ergab das Aufstellungsverfahren, daß die gewünschte Bestandsicherung der Korkwarenfabrik *Brämswig* mit der Ausweisung der betreffenden Flächen für 'Wohnen' im Flächennutzungsplan unvereinbar ist. Stattdessen ist eine Mischfläche erforderlich.

Diese Planänderungen erfolgen gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 21-A wird ebenfalls teilweise überplant. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr.84/II, "Carumer Straße", werden die bisherigen Festsetzungen des teilweise überplanten Bebauungsplanes Nr.21-A für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes rechtsunwirksam.

Als weitere Planungsvorgabe war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das Erschließungsrahmenkonzept LOHNE 80, sowie der WASSERWIRTSCHAFTLICHE RAHMENPLAN für das Baugebiet 80 *Moorkamp* zu beachten.

5. Planungsabsichten und Ziele

5.1 Bauliche Nutzung

Gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Erschließungsrahmenkonzeptes LOHNE 80 erfolgt eine Ausweisung der bislang freien Bauflächen als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA). Als Bauweise ist die offene Bauweise in der Form freistehender, ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser

vorgesehen. Das Obergeschoß muß hierbei im Dachraum angeordnet sein. Der Flächenzuschnitt erlaubt sinnvolle Grundstücksgrößen von ca. 600 m² im Osten bis ca. 800 m² im Westen.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der *Carumer Straße* orientiert sich die Nutzungsausweisung am Bestand; maximal zweigeschossige Wohnbebauung ist möglich. Auch hier ist als Bauweise das Einzelhaus oder die Anordnung von Doppelhäusern zulässig.

In Anlehnung an die vorgefundene, ländlich orientierte Siedlungsstruktur werden Ställe für Kleintierhaltung als Ausnahme in den Allgemeinen Wohngebieten zugelassen.

Südlich der *Carumer Straße* liegt die Korkwarenfabrik *Brämswig*, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne bisher mit der Ausweisung 'Wohnbaufläche' überplant ist. Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen Großhandel (Import/Export) mit Korkwaren sowie Spezialanfertigungen aus Korkprodukten. An Lieferverkehr ist pro Werktag mit 2 bis 4 Lkw zu rechnen. Ansonsten gehen von diesem Betrieb keine Störungen aus.

Da sich der Betrieb aufgrund seiner relativ großen Baumasse und hohen Flächenausnutzung aus städtebaulicher Sicht nur schwer unter der Kategorie 'Wohnbaufläche' subsumieren läßt, gleichzeitig aber keine oder nur geringfügige Störungen verursacht, erfolgt für das eigentliche Betriebsgelände sowie die beiden

östlich und westlich angrenzenden Nachbarparzellen eine Ausweisung als Mischgebiet. Hierdurch wird der künftige Fortbestand dieses Betriebes besser abgesichert, ohne daß die Entwicklung unzumutbarer Störungen der Nachbarschaft zu befürchten ist. Durch die Anordnung des Kinderspielplatzes südlich der Betriebsgebäude wird das Konfliktpotential weiter reduziert. Im übrigen beinhaltet diese Ausweisung die planungsrechtliche Umsetzung von im Vorfeld dieses Bebauungsplanverfahrens getroffenen baurechtlichen Vereinbarungen.

Der Lebensmitteleinzelhandel im Bereich *Carumer Straße / Apolloweg* ist mit der Ausweisung 'Wohnbaufläche' vereinbar.

Der hier ebenfalls ansässige Druckereibetrieb wird, da er von seiner Betriebsgröße und Art her als nicht oder nur geringfügig störend anzusehen ist, als Ausnahme in diesem als 'WA 1' gekennzeichneten Teil des Baugebietes zugelassen. Das gleiche gilt für nicht störende Nutzungen im östlich angrenzenden Gebiet jenseits der verlegten *Carumer Straße* bis zum Beginn der ausgewiesenen Mischfläche. Für diesen Bereich wird ferner, um eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung zuverlässig zu vermeiden, die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück auf zwei begrenzt.

Ansonsten sind sämtliche gewerbliche Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht zugelassen.

Bei der Bebauung des östlichen Teiles des Plangebietes ist zu beachten, daß dieser Bereich zur Zeit noch von Geruchsemissionen des landwirtschaftlichen Betriebes *Bröring* belastet werden kann. Dieser Betrieb liegt im Bereich des Bebauungsplanes 80/III "Gewerbegebiet westlich der Bahn". Es ist davon auszugehen, daß bis zur völligen Realisierung des Planzieles für das gesamte Baugebiet 80 durch die Neuordnung dieses Bereiches das Konfliktpotential durch möglicherweise auftretende Geruchsbelästigungen ausgeräumt sein wird.

Ebenso können Geruchsbelästigungen des westlichen Bereiches des Bebauungsplangebietes durch den landwirtschaftlichen Betrieb *Uptmoor* auftreten. Dieser Betrieb liegt im Bereich des Baugebietes 80. Auch hier kann davon ausgegangen werden, daß bis zur völligen Realisierung des Planzieles für das Baugebiet 80 im Rahmen der Neuordnung die Geruchsbelästigung beseitigt sein wird.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf das mögliche Auftreten von Geruchsbelästigungen, die von diesen beiden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen können.

5.2. Erschließung

5.2.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Stadtstraßennetz erfolgt zukünftig durch die verlegte *Carumer Straße*, die ca. 110

Meter südlich des Bahnüberganges über die DB-Strecke Delmenhorst - Hesepe auf die in Planung befindliche Nordtangente trifft.

Die Weiterfahrt in Richtung Stadtmitte kann von hier aus entweder nach Norden über die Nordtangente bis zum erwähnten Bahnübergang, und von da aus über die *Keetstraße*, oder nach Süden über die Nordtangente und die *Bahnhofstraße* erfolgen.

Gemäß ihrer Funktion als Ortsverbindungsstraße erhält die neue *Carumer Straße* eine Fahrbahnbreite von 6,50 Meter. Die seitliche Abgrenzung erfolgt durch Hochborde, an die sich beidseits je ein 2,50 Meter breiter, mit Alleebäumen bepflanzter Grünstreifen, sowie ein 2,50 Meter breiter kombinierter Geh- und Radweg anschließt.

Durch entsprechende Ausbildung der Einmündungen und Knotenpunkte ist eine sichere Führung der Fußgänger und Radfahrer, sowie die Ausbildung eines zusammenhängenden Radwegenetzes gewährleistet.

Bei der Gestaltung der Fahrbahnteiler im Verlauf der neuen *Carumer Straße* ist die Überfahrbarkeit zu ermöglichen, damit ggf. auch Transporte mit Überbreite o.ä. diese Straße benutzen können.

Nördlich des Planbereiches verbindet die *Rosenstraße* die *Bakumer Straße* mit der alten *Carumer Straße* als Einbahnstraße in Nord-Süd-Richtung. Es ist zu befürchten, daß bei Rückstau am Bahnübergang *Bakumer Straße / Nordtangente* ortskundige Autofahrer den Weg zur Stadtmitte über *Rosenstraße / alte Carumer Straße / verlegte Carumer Straße / Nordtangente / Bahnhofstraße* nehmen werden. Um diesen unerwünschten Fremdverkehr aus den Wohngebieten fernzuhalten, ist ggf. zu prüfen, ob die *Rosenstraße* nicht gänzlich für den Durchgangsverkehr gesperrt werden sollte.

5.2.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der neu ausgewiesenen Bauflächen erfolgt im wesentlichen durch die verlegte *Carumer Straße* (K 263). Als Kreisstraße dient sie in diesem Bereich nicht nur der Ortsverbindung, sondern übernimmt auch Erschließungsfunktionen.

Zusätzlich ermöglicht ein Wohnweg von der alten *Carumer Straße* zur neuen *Carumer Straße* die Erschließung der inneren Bauflächen. Dieser Wohnweg wird verkehrsberuhigt angelegt werden, d.h. ohne Hochborde und durch Pflanzinseln und unterschiedliche Pflasterung gegliedert. Platzartige Aufweitungen an den Knickpunkten der Wegeführung schaffen zusätzliche Ausweichmöglichkeiten, und geben Raum

für weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Hier können auch die Mülltonnen vorübergehend für die Leerung bereitgestellt werden.

Dieser Wohnweg bietet darüber hinaus den Anliegern des östlichen Teils der alten *Carumer Straße* eine kürzere Verbindung zur Stadtmitte. Die gewinkelte Führung des Wohnweges und seine Gestaltung als Verkehrsfläche zur gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer machen jedoch die Benutzung als 'Schleichweg' uninteressant.

Der Zuschnitt der zur Verfügung stehenden Bauflächen erlaubt unter Zugrundelegung von sinnvollen Grundstücksgrößen (ca. 600 bis 800 qm) die Anordnung von Baugrundstücken in der zweiten Bauflucht. Bei der Aufteilung der Flächen ist in diesen Fällen ein mindestens 3 Meter breiter, privater Erschließungsstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Direkt gegenüber der Einmündung des Wohnweges in die neue *Carumer Straße* sieht der Bebauungsplan die Einmündung einer Wohnstraße vor, die späterhin den südlich anschließenden Teil des Baugebietes 80 erschließen soll.

Da die alte *Carumer Straße* in ihrem östlichen Teil nicht mehr in Richtung Stadtmitte weitergeführt wird, verliert sie ihre Bedeutung als Sammelstraße. Deswegen kann sie etwa ab dem Grundstück *Carumer Straße 8* bis zum letzten

bebauten Grundstück auf Wohnwegmaße zurückgebaut werden. Für Fußgänger und Radfahrer bleibt das letzte Teilstück in Richtung Osten bis zur Kreuzung *Bakumer Straße / Keetstraße* durchlässig, so daß für diese Verkehrsteilnehmer nach wie vor eine durchgängige Verbindung in Richtung Stadtmitte besteht.

Die Lage des Rückbaubeginns der alten Carumer Straße erlaubt in Verbindung mit der Ausgestaltung der Einmündung des Wohnweges ein problemloses Wenden der Kraftfahrzeuge. Durch einfaches Zurücksetzen können hier auch große Lastkraftwagen drehen, so daß auch die Erreichbarkeit der Korkwarenfabrik durch Lieferverkehr (auch mit Lastzügen bzw. Sattelaufliegern) gesichert ist.

Der *Moorkampsweg* als historische Wegeführung zur Stadtmitte bleibt als öffentlicher Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg zwischen *Apolloweg* und dem geplanten Wohnweg erhalten. Diese bewußt sehr locker gefaßte Festsetzung enthält die planerische Vorstellung einer naturnahen Gestaltung des Weges, z.B. mit wassergebundener Decke (anstelle Asphalt oder Pflaster) und einer nicht schnurgeraden Wegführung. In dieser Form wird dieser Weg ein wichtiges Teilstück einer Kfz-freien Zuwegung von der Innenstadt zur offenen Landschaft im Westen der Stadt.

Östlich des Wohnweges bleibt der *Moorkampsweg* - wie bisher - als Wohnweg mit Erschließungsfunktion für die Anliegergrundstücke erhalten.

Durch die Verlegung der *Carumer Straße* muß auch die Anbindung des *Bruchweges* neu geregelt werden; sie wird um einige Meter nach Westen verlegt. Die alte *Carumer Straße* wird über eine abgekröpfte Anbindung an die neue *Carumer Straße* geführt. Die Zufahrt zu dem an dieser Stelle befindlichen Textilbetrieb muß, um nicht die Lieferfahrzeuge über den von Schulkindern stark frequentierten und als Wohnstraße dienenden *Bruchweg* zu führen, über die alte *Carumer Straße* und einen gesonderten Stichweg erfolgen. Bei der Ausgestaltung der Einmündungsbereiche ist auf die Belange des Lieferverkehrs Rücksicht genommen worden.

6. Grünflächen

6.1 Grüngestaltung

Das Grünkonzept des Bebaungsplanes 84/II berücksichtigt die Vorgaben des Erschließungsrahmenplanes LOHNE 80.

Durch die Festsetzung des westlichen und mittleren Teils des *Moorkampsweges* als Grünfläche mit integriertem Fuß- und Radweg soll diese historische Wegführung im Stadtgefüge erhalten bleiben. Sie ist

ein wichtiges Teilstück des im Erschließungsrahmenplan entwickelten Kfz-freien Wegesystems von der Stadtmitte zu den westlich der Stadt liegenden Landschaftsflächen. Hierdurch werden diese Bereiche in hervorragender Weise für die Kurz- und Feierabendholung erschlossen.

Darüber hinaus ist die Ausweisung von zusammenhängenden, durchaus auch schmalen Grünflächen von hoher Bedeutung für die Erhaltung und Verbreitung vieler Pflanzen- und Insektenarten, die aufgrund ihrer artspezifisch kurzen Ausbreitungsdistanz auf lückenlose "grüne Pfade" angewiesen sind.

Für die neue *Carumer Straße* wird beidseits der Fahrbahn innerhalb des 2,50 m breiten Grünstreifens ein Pflanzgebot für Linden der Gattung *Tilia intermedia* festgesetzt. Die Wuchsform dieser Bäume und der vorgesehene Pflanzabstand gewährleisten für die Zukunft einen ausgeprägt alleeartigen Charakter dieser Straße. Bei der Pflanzung ist auf die Grundstückszufahrten, die in der Regel im Randbereich der Grundstücke liegen werden, Rücksicht zu nehmen.

Die auf öffentlichen Flächen vorgefundenen Bäume an der alten *Carumer Straße* und im Bereich des *Moorkampsweges*, durchweg Eichen mit Stammdurchmessern zwischen 20 und 60 cm, werden durch ein Erhaltungsgebot in ihrem Bestand gesichert.

6.2 Kinderspielplatz

Der Bedarf an Spielplatzfläche beträgt im Plangebiet ca. 390 m², ermittelt über die zulässige Geschoßfläche. Durch die Ausweisung eines ca. 700 m² großen Kinderspielplatzes im Bereich des Wohnweges wird die Minimalforderung mehr als erfüllt. Hierdurch wird die Möglichkeit zur Anlage von verschiedenen, altersspezifischen Spielbereichen gegeben. Durch die zentrale Lage ist er aus dem gesamten Bebauungsplanbereich, z.T. über Kfz-freie Wege oder Wohnwege, gut erreichbar.

Da er an drei Seiten von öffentlichen Flächen (Wohnweg und *Moorkampsweg*) eingegrenzt wird, ist das Risiko einer Störung der angrenzenden Wohnnutzung minimiert. Eine großzügige Anpflanzung von heimischen, artgerechten Büschen und Bäumen schafft auch an der westlichen, an private Flächen angrenzenden Seite einen gewissen Schutzeffekt. Bevorzugt sollten angepflanzt werden :

Quercus robur	(Stieleiche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Corylus avellana	(Wald - Hasel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Rosa canina	(Hundsrose oder Hagebutte).

Durch gestalterische Einbeziehung des angrenzenden Wohnweges und des *Moorkampsweges*, der ja ohnehin als Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg vorgesehen

ist, kann dieser Bereich zu einer unverwechselbaren, gebietsprägenden Einheit werden.

7. Bauliche Gestaltung

Die Vorgabe von gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan soll ein Mindestmaß an städtebaulicher Harmonie in der Gestaltung der Bebauung gewährleisten, ohne die gestalterische Freiheit des einzelnen Bauherrn unnötig einzuschränken.

Die Festsetzung der **Firstrichtung** in Teilen des Plangebietes sorgt - unter Berücksichtigung der konkreten räumlichen Situation - für eine am Gesamtbild orientierte Ausrichtung der Baukörper.

Die Ausweisung der **Dachneigung** als Intervall mit Ober- und Untergrenze orientiert sich am vorgefundenen Bestand, und sorgt für eine gewisse Anpassung der neuen Bebauung an die gebietstypische Bauweise. Dem gleichen Zweck dient auch die Vorgabe der **Dachform** als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach. Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit der Vorgabe der maximalen **Höhe** des Sparrenanschnittpunktes gestalterische Mißgriffe bei der Gebäudekonstruktion vermieden.

8. Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung entlang der alten *Carumer Straße* ist versorgungstechnisch voll erschlossen.

Für die nunmehr aufzuschließenden Bauflächen liegt ein Entwässerungskonzept vor, daß auf dem WASSERWIRTSCHAFTLICHEN RAHMENPLAN FÜR DAS BAUGEBIET NR.80 fußt. Ziel der wasserwirtschaftlichen Überlegungen ist die Vorgabe der Bezirksregierung, den Wasserabfluß aus dem Baugebiet trotz vollständiger Bebauung nicht über das heutige Niveau steigen zu lassen. Um das Ziel der Begrenzung der Abflußmengen zu erreichen, soll das anfallende Regenwasser über das im Trennsystem ausgeführte Kanalnetz zunächst in Regenrückhaltebecken, und dann mit gedroseltem Abfluß in die *Unlandsbäke* geleitet werden. Damit die Größe der Regenrückhaltebecken ein wirtschaftlich vertretbares Maß nicht übersteigt, muß die Menge des anfallenden Niederschlagswassers insgesamt reduziert werden.

Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan Bereiche durch zeichnerische Darstellung gekennzeichnet, in denen - unter Berücksichtigung des vorgefundenen Grundwasserstandes - das von Dach- und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser versickert werden **muß**. In diesen Bereichen darf der rechnerische Abflußbeiwert eine Größe von 0,2 nicht überschreiten, d.h., daß lediglich 20 % des insgesamt anfallenden Niederschlagswassers überhaupt in die Kanalisation gelangen darf. Hierbei ist zu beachten, daß auch von den unbefestigten Flächen bereits ein gewisser Abfluß erfolgt.

Die Versickerung kann mit Hilfe von Sickerschächten (z.B. für den Dachabfluß) oder Sickerrinnen (z.B. am Übergang von befestigten Flächen zu den Gehwegen) erfolgen.

Ausgenommen von dieser Versickerung sind lediglich die von den Garagenzufahrten und privaten Stellplätzen ablaufenden Niederschläge, da diese u.U. durch Öl oder Kraftstoffe verschmutzt sein können.

Die Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der anfallenden Niederschlagsmenge, sowie zur Dimensionierung der Sickerschächte, ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Die südlich des Plangebietes vorgesehenen Regenrückhaltebecken werden allerdings nicht zeitgleich mit der Bebauung der Flächen dieses Bebauungsplanes erstellt werden können. Deswegen ist vorübergehend eine provisorische, direkte Einleitung der überschüssigen Niederschlagsmengen in den *Hopener Mühlenbach* erforderlich.

Der hydraulische Nachweis zur schadlosen Abführung des Oberflächenwassers wird im WASSERWIRTSCHAFTLICHEN RAHMENPLAN ZUM BAUGEBIET 80 erbracht.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der Stadt Lohne zugeführt. Die Kapazitätsreserven erlauben eine ordnungsgemäße Reinigung.

Bei der Verlegung der Versorgungsleitungen innerhalb des Straßenraumes der neuen *Carumer Straße* muß auf die vorgesehene beiderseitige Alleepflanzung Rücksicht genommen werden.

Die Dimensionierung des Wohnweges von der alten zur neuen *Carumer Straße* erlaubt ein Befahren durch ein Standardmüllfahrzeug, so daß der problemlose Abtransport

des Mülls gewährleistet ist. Anlieger in der zweiten Bauflucht müssen an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter an der nächsten, durch Müllfahrzeuge befahrenen Straße bereitstellen. Aufstellmöglichkeiten sind durch die Aufweitungen im Bereich der Knickpunkte des Wohnweges gegeben.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Trassenbereich der neuen *Carumer Straße* eine 100 mm - Versorgungsleitung mit Unterflurhydrant im Bereich der Einmündung des Wohnweges, sowie ein zusätzlicher Unterflurhydrant im Bereich *alte Carumer Straße / Rosenstraße* vorzusehen.

9. Lärmschutz

9.1. Verkehrslärm

Das Plangebiet ist betroffen von Verkehrslärm der verlegten *Carumer Straße* und von Verkehrslärm der östlich des Plangebietes verlaufenden Nordtangente.

Während das Bebauungsplangebiet gegen die Lärmwirkungen der Nordtangente durch unmittelbar westlich an die Nordtangente angrenzende Lärmschutzwälle ausreichend abgeschirmt wird (siehe dazu auch: Schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Nordtangente - Bebauungsplan Nr. 84/I der Stadt Lohne, Kennwort "Nordtangente"), wirkt der Verkehrslärm der verlegten *Carumer Straße* ungehindert auf das Bebauungsplangebiet ein. Laut Generalverkehrsplan (GVP) der

Stadt Lohne wird die Carumer Straße im hier interessierenden Abschnitt künftig eine Verkehrsbelastung von

$$\text{DTV} = 3481 \text{ Kfz} / 24\text{h}$$

aufweisen. Dieser Wert ergibt sich auf der Basis der allgemeinen Entwicklung des Kraftfahrzeugverkehrs; eine zusätzliche Belastungserhöhung durch die Verlegung der Carumer Straße ist nicht gegeben.

Bei Ansatz des realen LKW-Anteils von rund 9 % (Zählstelle 6 des GVP: 8,4 %; Zählung des GVP am Knoten Keetstraße / alte Carumer Straße: 8,9 %), einer zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h für PKW und LKW, sowie Asphaltbeton als Oberflächenmaterial der Straße liefert die o.g. Kfz-Belastung einen Emissionspegel von

$$L_{m,e} = 58,2 / 49,4 \text{ dB(A) Tag/Nacht}$$

(Dauerschallpegel in 25 m Abstand von der Straßenmitte in 4,0 m Höhe über Fahrbahnniveau).

Die nächstgelegenen Baugrenzen haben von der Straßenmitte der verlegten Carumer Straße Abstände von lediglich 13,5 m, sodaß dort um 3,1 dB(A) über den Emissionspegeln liegende Mittelungspegel zu erwarten sind:

$$L_m = 61,3 / 52,5 \text{ dB(A) Tag/Nacht.}$$

Dieser Wert gilt für die der verlegten Carumer Straße zugewandten Seiten künftiger Gebäude. Gebäu-

deseiten senkrecht zur verlegten Carumer Straße werden einen um rund 3 dB(A) niedrigeren Mittelungspegel haben, während an den der verlegten Carumer Straße abgewandten (rückwärtigen) Gebäudeseiten bei der hier geplanten aufgelockerten Bauweise bereits mit rund 10 dB(A) unter den Emissionspegeln liegenden Mittelungspegeln gerechnet werden kann.

Die Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Lärmorientierungswerte von 55/45 dB(A) Tag/Nacht bleiben insgesamt relativ gering:

- 6 / 7 dB(A) Tag/Nacht für die der verlegten Carumer Straße zugewandten Gebäudeseiten
- 3 / 4 dB(A) Tag/Nacht für Gebäudeseiten senkrecht zur verlegten Carumer Straße.

Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.2. Gewerbelärm

Östlich des Bebauungsplangebietes (noch östlich der Nordtangente) liegen größere gewerblich genutzte, bzw. künftig gewerblich zu nutzende Flächen.

Für diese Flächen befindet sich ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr.80/III der Stadt Lohne, Kennwort "Gewerbegebiet westlich der Bahn") in Aufstellung; in diesem dem hier vorliegenden Bebauungsplan nachlaufenden Planverfahren werden - soweit dies bei der

Wirksamkeit der zwischen Nordtangente und dem hier behandelten Plangebiet liegenden Lärmschutzwälle auch für (bodennähere) Gewerbelärmeinwirkungen noch erforderlich sein sollte - gegebenenfalls zweckdienliche Beschränkungen der gewerblichen Nutzung festgesetzt werden.

10. Kostenschätzung

Die Kosten für die Verlegung der *Carumer Straße* betragen voraussichtlich 980.000 DM

Darüber hinaus ist mit folgenden Kosten zu rechnen :

ca. 1750 m ² Grunderwerb	87.500 DM	
ca. 370 lfdm Wohnwegausbau	97.500 DM	
ca. 165 lfdm Kanalisation	49.500 DM	
ca. 1600 m ² Grüngestaltung	24.000 DM	
Spielplatzausbau, gutes Niveau	40.000 DM	<u>298.500 DM</u>
		<u>1.278.500 DM</u>

Nach Abzug der Zuwendungen des Landes nach GVFG, den sonstigen Zuwendungen des Landes in Höhe von 30 %; sowie des Kostenanteils des Landkreises Vechta verbleiben ca. 130.000 DM die aus Eigenmitteln der Stadt lohne aufgebracht werden müssen.

Das Vorhaben ist in die Haushaltsplanung und die mittelfristige Finanzplanung der Stadt lohne aufgenommen.

ANLAGEN

Anlage A Berechnungsanleitung zur Ermittlung der
erforderlichen Sickerschächte

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungs-
planes Nr. 84/II "Carumer Straße", hat aber nicht den
Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur
der Plan selbst; sie sind darin in Form von Zeichnung,
Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden ausgearbeitet von

- INTERPLAN -

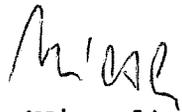
Arge WEGA / Garrelmann

Rheine / Meppen, im Mai 1988

(Dr. Galonska)

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 23.10.1989 bis einschließlich 22.11.1989 öffentlich ausgelegen.

Stadt Lohne, den 22.2.1990



(Niesel)

Stadtdirektor

Hat vorgelegen

Vechta, den 28. JUNI 90
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage



Puppe
Baudirektor

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch und die Begründung dazu am 22.2.1990 beschlossen.

Stadt Lohne, den 22.2.1990



(Götcke-Krogmann)

Bürgermeister



(Niesel)

Stadtdirektor