



STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH (BauGB)
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 86 / I
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRASSE 'AN DER KIRCHENZIEGELEI',
'LINDENSTRASSE' UND DER 'VECHTAER STRASSE' (NORDTANGENTE)
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINES

Der Rat der Stadt Lohne hat am 13.04.1989 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 86/I - für das Gebiet zwischen der Straße "An der Kirchenziegelei", "Lindenstraße" und der "Vechtaer Straße" (Nordtangente) - mit baugestalterischen Festsetzungen aufzustellen.

Grund für die Aufstellung ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des nordöstlichen Ortseinganges beidseitig der "Lindenstraße" (L 845 alt), zu der auch die Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 86/II gehört. Durch die Ende des Jahres 1992 fertiggestellte Nordtangente (L 845 neu) verliert die "Lindenstraße" (L 845 alt) ihren Charakter als Hauptverkehrsstraße (erheblicher Durchgangsverkehr und hoher Lkw-Anteil). Sie wird zu einer Hauptverbindungsstraße zwischen der Nordtangente und dem Stadtkern von Lohne.

Das Plangebiet schließt sich im Nordosten des Stadtgebiets von Lohne an die bestehende Siedlungsstruktur an und wird von der L 845 alt "Lindenstraße" im Südosten, von der Ende 1992 fertiggestellten Umgehungsstraße (L 845 neu "Vechtaer Straße") im Norden und der Straße "An der Kirchenziegelei" im Westen begrenzt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 17,47 ha. Die Topographie fällt zwischen L 845 alt und "Vechtaer Straße" (L 845 neu) um ca. 4 m nach Norden ab.

Das Plangebiet gliedert sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen in drei Bereiche:

- Der Bereich im Südwesten, der durch die kommunalen Einrichtungen Gymnasium, Hallenbad und Sportplatz geprägt ist. An der Einmündung "Lindenstraße"/"An der Kirchenziegelei" befindet sich eine Erwerbsgärtnerei. Südlich dieses Bereichs befinden sich angrenzend an das Plangebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Lindenstraße typische Mischgebietsnutzungen (Wohngebäude und kleinere gewerbliche Einrichtungen).
- Der durch die naturräumlichen Gegebenheiten (großkroniger Baumbestand: Eichen) charakterisierte Bereich mit einem bestehenden Wohnhaus im Nordwesten.
- Der östliche Bereich des Plangebiets, der mit einem ca. 6.000 m² großen Handelsbetrieb ("Weißwaren") in Nachbarschaft zum Sportplatz und einem ca. 1.600 m² großen Handelsbetrieb (Unterhaltungselektronik, Büro- und Telekommunikation) an der Einmündung "Lindenstraße"/"Vechtaer Straße" bebaut ist. Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der "Lindenstraße" weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe (Techn. Kaufhaus, Verbrauchermarkt, Möbelmarkt, Gartencenter, Kfz-Zubehör).

Nördlich der "Vechtaer Straße" befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Intensivtierhaltung nordwestlich des Geltungsbereichs.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen, zu bewerten und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln, ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Gemäß § 3 (1) BauGB hat im Juli 1990 die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 03.05.1990 um eine Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gebeten.

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken sind im Rahmen der Abwägung in den Bebauungsplan-Entwurf und die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Der Bebauungsplan-Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 17.02.1992 bis zum 17.03.1992 öffentlich ausgelegen. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs ergab sich während dieses Verfahrensschrittes u. a. aufgrund der Marktentwicklung und einer veränderten Nachfrage nach entsprechenden Bauflächen das Erfordernis, in größerem Umfang großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln (siehe 4. "Städtebauliche Planungsziele").

Aus diesem Grund hat der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf gem. § 3 (3) BauGB vom 17.07.1995 bis zum 18.08.1995 erneut öffentlich ausgelegen.

Da die Festsetzungen der Nutzungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden an die konkreten Bauabsichten angepaßt wurden, hat der geänderte Bebauungsplan-Entwurf gem. § 3 (3) BauGB nochmals öffentlich ausgelegen. Anregungen oder Bedenken zu den wesentlichen Planungsinhalten wurden nicht vorgetragen.

Das Ergebnis der Abwägung aus den einzelnen Verfahrensschritten ist in die Festsetzungen des Bebauungsplanes und in die Ausführungen dieser Begründung eingeflossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86/I liegt innerhalb der Flur 17. Nur im Westen des Plangebietes liegt ein kleiner Bereich innerhalb der Flur 23.

Der Geltungsbereich wird im einzelnen begrenzt:

Im Norden:

Durch die nördliche Grenze der Parzelle 58/3, durch die östliche Grenze der Parzelle 58/5 auf ca. 14 m Länge bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Straßenbegrenzungslinie der "Vechtaer Straße" (Bebauungsplan Nr. 84/I), von dort durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der "Vechtaer Straße".

Im Osten:

Durch die westliche Straßenbegrenzungslinie im Aufmündungsbereich "Vechtaer Straße" und deren geradlinige Verlängerung von ca. 20 m Länge bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Straßenbegrenzungslinie der "Lindenstraße".

Im Süden:

Durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der "Lindenstraße".

Im Westen:

Durch die westliche Grenze der Straßenparzelle 69/3 "Lindenstraße" (ca. 15 m Länge), durch die westliche Grenze der Parzelle 63/3, durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Parzelle 61/2 (Straße "An der

Kirchenziegelei") bis auf Höhe des östlichen Grenzpunktes der Parzelle 242/1 (ca. 10 m südlich des nordöstlichsten Grenzpunktes der Parzelle 242/1), von dort durch eine gerade Verbindungslinie, die Straßenparzelle 61/2 kreuzend, bis zu dem v. g. östlichen Grenzpunkt der Parzelle 242/1, weiter durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Parzelle 61/2 (Straße "An der Kirchenziegelei"), durch die nördliche Grenze der Parzelle 241, auf ca. 7,50 m Länge bis zum nördlichen Grenzpunkt, von dort durch eine gerade Verbindungslinie, die Straßenparzelle 172/2 ("Schellohner Weg") kreuzend (Flur 23), auf ca. 8 m Länge bis zum südlichen Grenzpunkt der Parzelle 161/21; durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Parzelle 172/2 ("Schellohner Weg"), weiter durch die westlichen Straßenbegrenzungslinien der Parzellen 59/1 und 59/2 (Straße "Möhlendamm") bis ca. 52 m südlich des nördlichsten Grenzpunktes der Straßenparzelle 59/2, von dort durch eine gerade Verbindungslinie, die Straßenparzelle 59/2 kreuzend, bis zur östlichen Straßenbegrenzungslinie der Parzelle 59/2 und durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Parzelle 59/2 (Straße "Möhlendamm").

3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht im Süden des Plangebietes als Erweiterung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Gymnasium, Hallenbad und Sportplatz) eine "Fläche für den Gemeinbedarf" vor. Im Norden ist die "Vehtaer Straße" (L 845 neu) und im Osten eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die restlichen Flächen sind als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 86/I der Stadt Lohne, mit der 10. Änderung parallel zum Bebauungsplan geändert.

In planerischem Zusammenhang wird für den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86/II dieser Gesamtbereich bauleitplanerisch überarbeitet.

Für das Gebiet zwischen der Straße "An der Kirchenziegelei", "Lindenstraße" und der "Vehtaer Straße" liegt z. Z. kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Nur im Osten (Bebauungsplan Nr. 84/I) und im Westen (Bebauungsplan Nr. 13, 8. Änderung) des Plangebietes bestehen Bebauungspläne, deren Festsetzungen nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 86/I für die erneut überplanten Flächen rechtsunwirksam werden. Im Südosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 86/II, der sich im Verfahren befindet, an.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Da die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs mittel- bis langfristig nicht mehr benötigt werden, hat für den östlichen Bereich des Plangebiets bereits eine neue Entwicklung durch die Ansiedlung von zwei größeren Handelsbetrieben eingesetzt. Auch südlich des Plangebiets sind bereits ähnliche Einrichtungen vorhanden. Da vor allem dieser nordöstliche Planbereich zusammen mit den südlich angrenzenden Flächen aufgrund der vorhandenen Nutzungen (siehe 1. "Allgemeines") eine städtebauliche Einheit

darstellt, werden diese Bereiche gleichzeitig überplant.

Planungsziel der Stadt Lohne ist es, an diesem Standort Einzelhandelsbetriebe ähnlichen Charakters zusammenzufassen. Merkmal der bereits vorhandenen Einrichtungen ist es, daß sie über einen großen Flächenbedarf verfügen und aufgrund ihres Warenangebots in erster Linie die Autokundschaft ansprechen. Die vorhandenen Betriebe haben sich aufgrund der guten verkehrlichen Lage an der (Lindenstraße), die eine Hauptverbindung zum Stadtzentrum von Lohne darstellt, und der unmittelbaren Anbindung an die Umgehungsstraße ("Vehtaer Straße"), an diesem Standort angesiedelt. Das hier angebotene Warensortiment ergänzt das Angebot im Innenstadtbereich, stellt aber aufgrund seines spezifischen Merkmals, daß es sich in erster Linie um Waren handelt, die mit dem Pkw abtransportiert werden müssen, keine Konkurrenz zum Innenstadtangebot dar.

Um auch für die noch un bebauten Flächen des Plangebiets sicherzustellen, daß sich hier keine innenstadtrelevanten Nutzungen ansiedeln, wird im Entwurf des Bebauungsplans ein Sondergebiet festgesetzt. Die vorhandenen sowie die geplanten Nutzungen werden innerhalb des Sondergebiets detailliert festgesetzt: "Produktionsverbindungshandel, Handelsbetriebe, Baumarkt, Verbrauchermarkt, Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, Bürokommunikation". Diese Angebotspalette entspricht der Tendenz, die der Stadt Lohne aus der Nachfrage entsprechender Investoren für diesen Bereich vorliegt bzw. die den vorhandenen Nutzungen entspricht.

Die Größe der noch un bebauten Flächen des Plangebiets läßt die Ansiedlung von weiteren 2 - 3 Handelsbetrieben zu.

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/BAUWEISE

Sonstige Sondergebiete

Im Westen des Plangebiets sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen und um eine Abrundung des Gesamtbereichs nördlich und südlich der "Lindenstraße" zu erzielen, sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt (siehe 4. "Städtebauliche Planungsziele").

Der Ausschluß von Shop-in-Shop-Systemen unterstützt das Planungsziel, innenstadtrelevante Nutzungen aus diesem Bereich fernzuhalten.

Die Verkaufsflächengrößen innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 (Einzelhandel) sind begrenzt, um negative Auswirkungen auf die regionale Einzelhandelsentwicklung auszuschließen. Die festgesetzten Verkaufsflächengrößen sind im Zusammenhang mit der raumordnerischen Beurteilung mit den zuständigen Behörden abgestimmt worden. Gemäß "Kommentar zur Baunutzungsverordnung", Fickert/Fieseler, 6. Auflage, 1990 ist die Verkaufsfläche, die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschl. der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und Freiflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

Um in den sonstigen Sondergebieten die Errichtung funktionsgerechter Gebäude zu ermöglichen, sind die abweichende Bauweise (Gebäudelänge über 50 m zulässig) und zusammenhängende, großflächige Überbaubarkeiten festgesetzt. Die Abstände der abweichenden Bauweise regeln sich nach der Landesbauordnung.

Die Festsetzung der Höchstzahl der Vollgeschosse mit II ist der vorhandenen Bebauung angepaßt. Um ein maßstäbliches und auf den Bestand abgestimmtes Erscheinungsbild entlang der "Lindenstraße" im Ortseingangsbereich zu erzielen, ist die Gebäudehöhe auf maximal 12 m beschränkt.

Zur funktionsgerechten Ausnutzung der Bauflächen ist die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Die Geschößflächenzahlen (GFZ) von 1,2 bzw. 1,0 berücksichtigen die überwiegend in eingeschossiger Bauweise realisierten bzw. geplanten Gebäude.

"Flächen für den Gemeinbedarf"

Die Festsetzung der "Fläche für den Gemeinbedarf" orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, an den bestehenden Sportanlagen sowie an der Aussage des Landkreises Vechta, daß mittel- und langfristig keine Erweiterungen für die öffentlichen Einrichtungen (Gymnasium, Hallenbad und Sportplatz) vorgesehen sind.

Um funktionsgerechte öffentliche Einrichtungen mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten zu gewährleisten, sind die abweichende Bauweise (Gebäuelänge über 50 m zulässig) und großflächige, zusammenhängende Überbaubarkeiten festgesetzt.

Die Festsetzung der Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ gem. § 17 BauNVO ist so gewählt, daß in Abhängigkeit zur Festsetzung der Höchstzahl von II Vollgeschossen eine funktionsgerechte Bebauung unter Beschränkung des Bauvolumens ermöglicht wird.

Entsprechend der vorhandenen Geschossigkeit des Hallenbades ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. In Abstimmung zur nachbarschaftlichen Bebauung ist die Gebäudehöhe auf maximal 10 m begrenzt.

Mit Rücksicht auf die bestehenden Schulgebäude und die Bebauung westlich der Schule, ist eine Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse von II sowie die Gebäudehöhe auf maximal 12 m festgesetzt.

Mischgebiete

Das Mischgebiet im Südwesten des Plangebietes trägt der vorhandenen Nutzung in diesem Bereich Rechnung (Gartenbaubetrieb), wobei Tankstellen, die durch ihr vermehrtes Fahrzeugaufkommen in der Nähe der Schule eine zusätzliche Verkehrsgefährdung darstellen, unzulässig sind. Sonstige Gewerbebetriebe werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da sie ebenfalls vermehrt Kfz-Verkehr, vor allem Lkw mit sich bringen und somit nicht dem städtebaulichen Planungsziel, Ausweisung von Flächen für Schule und sportliche Zwecke, in diesem Siedlungsbereich entsprechen. Vergnügungsstätten oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sind mit den Nutzungen der Umgebungsbebauung - vor allem hinsichtlich der Schüler/Kinder im Bereich des Gymnasiums und der Sportanlagen - nicht zu vereinbaren und daher unzulässig.

Die Überbaubarkeit mit einer Tiefe von 30 m ermöglicht einen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper. Um den Grad der Grundstücksversiegelung zu minimieren, ist die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO auf 0,3 reduziert. Die Geschößflächenzahl (GFZ) entspricht der Geschossigkeit.

Die Festsetzungen der offenen Bauweise und der Höchstzahl der Vollgeschosse mit II sind abgestimmt auf die westlich der Straße "An der Kirchenziegelei" gelegenen Baugebiete (WA- und MI-Gebiet).

Das Mischgebiet im Nordwesten des Plangebietes (Parzelle 58/3) ist mit einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude bebaut, das von großkronigem Baumbestand umgeben ist. Dieser Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt worden, um unter Berücksichtigung der besonderen Randlage dieser Parzelle zu öffentlich genutzten Flächen (Schule, Hallenbad etc.) sowie zur "Vechtaer Straße" eine städtebaulich verträgliche Abstufung zu erzielen. Gleichzeitig ist das Mischgebiet festgesetzt worden, um bei einem Eigentumswechsel zum langfristigen Erhalt der bestehenden baulichen Anlage eine der Örtlichkeit entsprechende, breit gefächerte Nutzungspalette (Antiquitätenhandel, Galerie, Töpferwerkstatt, Wohnen etc.) zu ermöglichen.

Um die Eigenart des alten landwirtschaftlichen Gebäudes zu erhalten und den großkronigen Baumbestand zu schützen, ist die überbaubare Fläche auf den Bestand der Gebäude mit einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit beschränkt. Die Festsetzung der Geschossigkeit auf max. II Vollgeschosse entspricht der bestehenden Bebauung.

Durch Festsetzung einer Fläche für Garagen und Nebenanlagen besteht die Möglichkeit, zwei Garagen- und entsprechende Nebenräume mit einer Gesamtgröße von 80 qm zu realisieren. Der Eigentümer plant hier die Errichtung eines an anderer Stelle demontierten Fachwerkgebäudes, wodurch der Charakter der ehemaligen Hofstelle nicht beeinträchtigt wird.

Entsprechend der geringen Überbaubarkeit des Grundstückes ist die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO mit 0,2 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist aus demselben Grund auf 0,3 reduziert.

Für alle Baugebiete gilt:

Die maximale Höhenlage der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche (Bezugsebene) ist mit 0,5 m festgesetzt, um ein unproportionales Herausheben der Baukörper aus dem Gelände zu vermeiden.

Zur Gliederung der gepflasterten Stellplatzflächen und zur Verbesserung des Kleinklimas in diesen Bereichen, ist für vier angelegte Stellplätze vom Eigentümer ein standortgerechter heimischer Laubbaum auf dem Stellplatzbereich anzupflanzen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 85, 97 und 98 NBauO)

Die "Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung" gilt nur für die Mischgebiete, um unter Berücksichtigung der Gestaltung der Baugebiete (WA- und MI-Gebiet) westlich der Straße "An der Kirchenziegelei", außerhalb des Geltungsbereiches gelegen, einen gestalterischen Rahmen zu setzen.

Die restlichen Baugebiete (sonstige Sondergebiete und "Flächen für den Gemeinbedarf"), werden von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen, um aus nutzungsbedingten und funktionalen Gründen einen Spielraum bei der Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen.

In Abstimmung zu den Dachformen der benachbarten Bebauung sind Sattel- und/oder Walmdächer festgesetzt.

Die festgesetzte Dachneigung von 30 Grad bis 45 Grad beinhaltet das Spektrum der vorhandenen Dachneigungen der Umgebungsbebauung. Somit verbleibt den Bauherren ein Spielraum bei der Dachgestaltung.

Untergeordnete Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO) sowie Einzel- und Doppelgaragen (gem. § 12 Abs. 1 BauNVO) sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen, da sie als untergeordnete Gebäude das Ortsbild städtebaulich nur unwesentlich beeinflussen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit derselben Dachneigung und die Dacheindeckung mit demselben Material, derselben Form und Farbe auszuführen, um ein einheitliches Siedlungsbild zu erzielen.

Um die Hauptdachflächen zu betonen und ein unverhältnismäßiges Herausheben der Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte zu vermeiden, sind sie bis zu 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Zusätzlich ist für Dachaufbauten aus den v. g. Gründen der Abstand zum Ortsgang bzw. Walmgrat mit mind. 2 m eingeschränkt.

Da im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Nutzung große Stellplatzflächen erforderlich sind, ist festgesetzt, daß diese durch die Verwendung unterschiedlicher Materialien gegliedert werden müssen, so daß negative Auswirkungen auf das Ortsbild eingeschränkt werden.

7. ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen "Vehtaer Straße" (L 845 neu), "Lindenstraße" (L 845 alt) und "An der Kirchenziegelei" gut mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft.

Die gesamten Flächen des Plangebiets sind von der "Lindenstraße" und "An der Kirchenziegelei" erschlossen. Die Anlage innerer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Zu- und Abfahrten bzw. Einmündungen an der "Vehtaer Straße" sind nicht vorgesehen. Ein 20 m breiter Streifen entlang der "Vehtaer Straße" (Umgehungsstraße) ist von jeder Bebauung freizuhalten.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende örtliche Straßennetz ("Lindenstraße", Straße "An der Kirchenziegelei" und "Möhlendam"). Um verkehrliche Konfliktpunkte entlang der "Lindenstraße" im Zusammenhang mit den Kindern, die die Schule und Sportstätten besuchen, zu vermeiden, ist ein Ein- und Ausfahrtverbot im Bereich der Mischgebiete und "Flächen für den Gemeinbedarf" festgesetzt.

Die Wegeparzelle zwischen SO-Gebiet und Sportplatz/Schule, die in erster Linie für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung steht, schafft eine Verbindung zu den öffentlichen Einrichtungen und Grünflächen (Gymnasium, Hallenbad, Sportplatz) und zwischen "Lindenstraße" und "Möhlendam" und ergänzt das örtliche Fuß- und Radwegenetz.

Die Maße der Sichtdreiecke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) entsprechen im gesamten Plangebiet der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen).

7.2 Technische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Die "Flächen für den Gemeinbedarf" und die bestehende Bebauung der Mischgebiete sind technisch erschlossen. Die geplante Bebauung innerhalb der Baugebiete ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen an das örtliche Netz im Bereich der "Vechtaer Straße" und der Straßen "An der Kirchenziegelei" und "Möhlendamm" anzuschließen. Dies gilt für die Wasserversorgung, für die Versorgung mit Elektrizität und Gas sowie für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser.

Um feststellen zu können, inwieweit eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist, hat die Stadt Lohne entsprechende Bodenuntersuchungen erstellen lassen. Dabei wurden im überwiegenden Teil des Baugebiets Bodenverhältnisse festgestellt, die eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht zulassen. Aus diesem Grunde ist eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren wurde bereits eingeleitet. Danach ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser in ein in der Nähe der Kläranlage Nordlohne vorhandenes Rückhaltebecken einzuleiten und dort den Abfluß entsprechend zu begrenzen.

Zusätzlich zu den vorhandenen Kanälen ist die Verlegung eines Schmutzwasserkanals parallel zur "Lindenstraße" innerhalb der Fläche mit Pflanzfestsetzung 2 geplant. Hierzu ist für diese Fläche ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lohne eingetragen.

Träger der Abfallbeseitigung für hausmüllähnliche Abfälle ist der Landkreis Vechta. Die Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Darüber hinaus anfallende Sonderabfälle durch Gewerbebetriebe sind durch den Erzeuger ordnungsgemäß zu entsorgen.

8. NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet (§ 7 NNatG). Um diesen Eingriff zu erfassen, zu bewerten und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln, ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Die im Rahmen des Grünordnungsplans als erhaltenswert beurteilten Vegetationsstrukturen sind durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen, so daß der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert wird (§ 8 NNatG).

Die im Plangebiet vorhandenen zu erhaltenden Einzelbäume sind - soweit sie sich nicht innerhalb von zusammenhängend festgesetzten Grünflächen befinden - eingemessen und bei der Planung berücksichtigt worden. Dies betrifft vor allem den großkronigen Baumbestand im Nordwesten des Plangebietes (erhaltenswerter Landschaftsbestandteil) sowie die bestehenden Bäume innerhalb der "Fläche für den Gemeinbedarf".

Als Minimierungsmaßnahmen sind im einzelnen vorgesehen:

- Erhalt der großkronigen Laubbäume (Eichen) im Nordwesten des Plangebiets und im Bereich des Gymnasiums.
- Erhalt der wertvollen "Gehölzsammlung" im Bereich des MI-Gebiets im Südwesten des Plangebiets.
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche zur Gliederung der Bauflächen sowie Vernetzung und Ergänzung der vorhandenen Vegetationsstrukturen.
- Eingrünung an den Rändern des Plangebiets (in Übergang zur freien Landschaft).
- Baumpflanzungen in den Stellplatzbereichen.

Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) im Norden des Plangebietes dient als städtebauliches Gliederungselement zwischen SO- und MI-Gebiet. Die Grünanlage ist gärtnerisch naturnah als Rasenfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Zur Eingrünung der gewerblich genutzten Flächen der Sondergebiete sind Flächen mit Pflanzfestsetzungen als flächenhafte Sichtschutzpflanzung festgesetzt. Diese bilden in den Bereichen zum Sportplatz und zur "Vechtaer Straße" einen Sichtschutz. Im Nordwesten bilden sie den Übergang zu o. g. Grünanlage.

Zur Betonung der Linienführung und Begrünung der L 845 "Lindenstraße" ist entlang dieser eine Fläche mit Pflanzfestsetzung (Rasenfläche) festgesetzt. Somit sind die Flächen für die kundenorientierten sonstigen Sondergebiete von der "Lindenstraße" aus gut einsehbar.

Die Berechnungen im Grünordnungsplan haben ergeben, daß nach Realisierung der innerhalb des Plangebiets vorgeschlagenen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von ca. 4 ha verbleibt, das nur extern ausgeglichen werden kann. Dazu stehen der Stadt Lohne Kompensationsflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 88 "Gewerbegebiet Brägel" zur Verfügung. Der für den Bebauungsplan Nr. 88 erarbeitete Grünordnungsplan weist - nach Abzug von ca. 24.600 Wertpunkten für den Bebauungsplan Nr. 89/I - einen rechnerischen Kompensationsüberschuß von ca. 71.000 Wertpunkten auf, der für das im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 86/I errechnete Kompensationsdefizit von 41.000 Wertpunkten in Anspruch genommen werden soll. (Hinweis: Da der Bebauungsplan Nr. 89/II nicht in Kraft getreten ist, können die bisher hierfür vorgesehenen Wertpunkte anderweitig verwendet werden.) Einzelheiten dazu sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

** (s. Anlage zu Ziffer 8 der Begründung)*

9. IMMISSIONEN

9.1 Verkehrsimmissionen

Um die von den angrenzenden Straßen auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen durch den Kfz-Verkehr zu ermitteln und ggf. Art und Umfang aktiver Schallschutzmaßnahmen zu bestimmen, sind entsprechende Gutachten gem. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - erstellt worden.

Die Fertigstellung der "Vechtaer Straße" (L 845 neu) Ende des Jahres 1992 hat zu einer Umverteilung der bisherigen Verkehrsströme geführt. Da Zählungen bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorlagen, sind den Berechnungen die Prognosebelastungen der "Verkehrsuntersuchung Lohne, Ost-West-Verbindung" (1989/1990) zugrundegelegt worden.

Erste Verkehrszählungen nach Fertigstellung der "Vechtaer Straße" (L 845 neu) bestätigen die prognostizierten Belastungszahlen, so daß auf eine Überarbeitung des Verkehrslärmgutachtens verzichtet werden konnte.

Eine Verkehrsmenge von 5.275 Kfz/24 h hat sich auf die "Vechtaer Straße" verlagert. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 70 km/h.

Die (Prognose-)Belastungen der übrigen Straßen im Plangebiet - oder unmittelbar daran angrenzend - betragen:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV):

"Lindenstraße" (östl. Abschnitt) :	DTV =	<u>3.535 Kfz/24 h</u>
"Lindenstraße" (westl. Abschnitt):	DTV =	<u>4.453 Kfz/24 h</u>
"An der Kirchenziegelei" :	DTV =	<u>2.257 Kfz/24 h</u>

Auf diesen Straßen beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h.

"An der Kirchenziegelei" ergeben sich Beurteilungspegel von 61 dB tags und 51 dB nachts an den vorhandenen Wohngebäuden (Gartenbaubetrieb). Die Orientierungswerte für MI-Gebiete (60 dB tags, 50 dB nachts) werden nur geringfügig um 1 dB überschritten. Die von der "Lindenstraße" auf das vorhandene Wohngebäude einwirkenden Beurteilungspegel betragen 59 dB tags und 49 dB nachts. Die Orientierungswerte für MI-Gebiete (s. o.) werden nicht überschritten. Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind für diesen Bereich nicht erforderlich.

Die im östlichen Abschnitt der "Lindenstraße" auftretende Verkehrsmenge deutlich geringer ist als im westlichen Bereich. Im westlichen Abschnitt treten an den Baugrenzen des SO-Gebiets keine Überschreitungen der Orientierungswerte auf. Für die Beurteilung des Schutzanspruchs der SO-Nutzungen sind die Orientierungswerte für GE-Gebiete zugrundegelegt worden, da die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen innerhalb des SO-Gebiets einen überwiegend gewerblichen Charakter aufweisen.

Die von der "Vechtaer Straße" auf das vorhandene Wohngebäude (MI) im Nordwesten des Plangebiets einwirkenden Schallimmissionen (Beurteilungspegel) betragen 58,5 dB tags und 49,7 dB nachts. Die Orientierungswerte für MI-Gebiete (60 dB tags, 50 dB nachts) werden nicht überschritten. Darüber hinaus hat sich der Grundstückseigentümer bereits durch eine Aufwallung an der nördlichen Parzellengrenze vor den Verkehrsimmissionen der "Vechtaer Straße" geschützt. An den Baugrenzen des SO-Gebiets betragen die Beurteilungspegel 63,3 dB tags und 54,5 dB nachts. Die Orientierungswerte für GE-Gebiete (s. o.) von 65 dB tags und 55 dB nachts werden nicht überschritten.

Am Gymnasium ergeben sich Beurteilungspegel von 50,8 dB tags und 42,0 dB nachts. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 16 Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) betragen die Immissionsgrenzwerte für Schulen 57 dB tags und 47 dB nachts. Die Grenzwerte werden durch die von der "Vechtaer Straße" ausgehenden Immissionen nicht überschritten.

Die Berechnungen zeigen, daß aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht erforderlich sind.

9.2 Gewerbliche Immissionen

Um festzustellen, in welchem Umfang im Bereich der Sonderbauflächen Schallimmissionen auftreten dürfen ohne die vorhandene Wohnnutzung im Nordwesten des Plangebiets (MI) sowie die Nutzung des Schulgeländes zu beeinträchtigen, ist der flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) errechnet worden. Das Berechnungsergebnis ist als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen. Der FSP ist mit 65 dB tags und 55 dB nachts festgesetzt. An dem vorhandenen Wohngebäude im Nordwesten des Plangebiets ergeben sich Beurteilungspegel von 53 dB tags und 43 dB nachts. Diese Werte unterschreiten die Orientierungswerte für MI-Gebiete (50 dB tags und 45 dB nachts), so daß eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet ist.

Da der Abstand zwischen SO-Flächen und Gymnasium größer ist als der zwischen SO- und MI-Fläche, werden auch am Schulgebäude die Orientierungswerte für MI-Gebiete nicht überschritten.

9.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Intensivtierhaltung. Nach Angabe des Landkreises Vechta werden hier Mastschweine und Rinder gehalten. Es ist beabsichtigt, den derzeitigen Bestand an Mastschweinen zu erweitern, so daß sich aufgrund der Geruchsmissionen ein Schutzabstand gem. VDI-Richtlinie von 230 m (zu MI-Gebieten) ergibt.

Da es sich um bestehende Nutzungen handelt (Wohngebäude/landwirtschaftliche Hofstelle), ist auch schon derzeit das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Aus diesem Grund sind Erweiterungen der landwirtschaftlichen Nutzung schon jetzt nicht uneingeschränkt möglich. Da durch eine detaillierte Festsetzung der Baugrenze an dem vorhandenen Gebäude innerhalb des MI-Gebiets nur geringfügige Erweiterungen ermöglicht werden, treten durch die Planung keine zusätzlichen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf.

10. ALTLASTEN

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich zwei Altablagerungen. Die Stadt Lohne hat den Landkreis Vechta als zuständige Behörde vom Vorhandensein dieser Altablagerungen informiert.

11. KINDERSPIELPLÄTZE

Im Plangebiet ist nach dem "Niedersächsischen Spielplatzgesetz" (NSpPG) ein Kinderspielplatzbedarf von 91 qm ermittelt. Es ist kein Spielplatz festgesetzt, da der v. g. Bedarf auf den innerhalb des Plangebietes gelegenen Spiel- und Sportflächen abgedeckt wird. Diese sind zu Fuß und mit dem Rad verkehrssicher erreichbar.

Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 5 NSpPG wird beim Landkreis Vechta beantragt.

12. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

12.1. Bruttobauland (Fläche des Plangebiets)	100,00 %	ca. 17,47 ha
<hr/>		
12.2. Öffentliche Verkehrsflächen	9,04 %	ca. 1,58 ha
davon:		
12.2.1 Wohn- und Sammelstraßen	ca. 1,37 ha	
12.2.2 Fuß- und Radwege	ca. 0,21 ha	
12.3. Öffentliche Grünflächen (Grünanlage)	6,35 %	ca. 1,11 ha
12.4. private Grünfläche	1,89 %	ca. 0,33 ha
<hr/>		
12.5. Nettobauland	82,72 %	ca. 14,45 ha
davon:		
12.5.1 MI-Gebiet	ca. 1,32 ha	
12.5.2 SO-Gebiete	ca. 5,68 ha	
12.5.3 Gemeinbedarfsfläche (Hallenbad ca. 1,07 ha, Schule ca. 3,69 ha, Sportplatz ca. 2,11 ha)	ca. 6,87 ha	
12.6. Zulässige Bruttogeschoßfläche Wohnen		
MI-Gebiet: 8.300 qm x 0,6 GFZ x 70 % + 4.900 qm x 0,3 GFZ x 70 % =		ca. 4.515 qm
12.7. Anzahl der Wohneinheiten		ca. 12
12.8. Einwohner zukünftig (3,5 EW/WE)		ca. 42

Vom Mischgebiet ist 70 % als Wohngeschoßfläche angerechnet worden.

Kinderspielplatzfläche: erforderlich mindestens 2 % der BGF Wohnen
von ca. 4.515 qm = ca. 91 qm
(gem. Niedersächsischem Gesetz über Spiel-
plätze vom 06.02.1973)

13. BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Stadt Lohne das gesetzliche Verfahren der Umlegung vor.

Als Planunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1:1000 des Katasteramtes Vechta verwendet worden.

Sollten bei den Bauarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 19.06.1996 Des/Ju

Plan Nr. 8946/14

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR . STÄDTEBAU . ORTS- UND UMWELTPLANUNG
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 4 9 0 7 8 O S N A B R Ü C K
TELEFON (05 41) 44 11 01-2 TELEFAX (05 41) 44 11 03

A. Jenuarowicz

Lohne, 22.06.1996

M. Ess
.....
(Stadtdirektor)

Hat vorgelegen
Vechta, den 13. 08. 96

LANDKREIS VECHTA
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage
[Signature]
Punkte
Ltd. Baudirektor

Anlage zu Ziffer 8 der Begründung

Ergänzung der Begründung aufgrund des Genehmigungsverfahrens des Landkreises Vechta vom 13.08.1996 und des Beitrittsbeschlusses vom 10.09.1996:

1. Der rechnerische Kompensationsüberschuß von 71.000 Wertpunkten im Bebauungsplan Nr. 88 ist mit Hilfe eines anderen Bewertungsmodells errechnet worden.
Die Umrechnung in das auch zum Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 86/I verwendete Modell ergibt einen Überschuß von 44.700 Wertpunkten, mit denen das Kompensationsdefizit aus dem Bebauungsplan Nr. 86/I voll ausgeglichen werden soll.
2. Die mit Schreiben vom 31.07.1996 hierzu nachgereichte Ermittlung ist nachträglich vom Rat der Stadt Lohne als Teil der Abwägung und als Bestandteil der Begründung zu beschließen.

Ermittlung laut Schreiben vom 31.07.1996

=====

Die Abbildung¹ auf der folgenden Seite gibt eine Übersicht über die Lage des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 88, unterteilt in Eingriffsfläche und Maßnahmenfläche. Innerhalb der Maßnahmenfläche wird aufgezeigt, wie die Teilbereiche der Ausgleichsfläche belegt sind.

Der Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 88 wird innerhalb der Eingriffsfläche durch Anlage von Gehölzen und Saumstrukturen auf Acker sowie in der Maßnahmenfläche durch Entwicklung einer Wiesenbrache auf Acker (6.900 qm) und Entwicklung einer Sukzessionsfläche kompensiert (15.100 qm).

Der Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 89/I wird durch die Entwicklung einer Wiesenbrache auf Acker (9.800 qm) kompensiert.

Für die Kompensation des Defizites durch den Eingriff im Bebauungsplan Nr. 86/I stehen noch 51.000 qm zur Verfügung. Die laut Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 88 vorgesehenen Maßnahmen werden wie folgt bewertet:

Bestand	Wertstufe	Planung	Wertstufe	Flächengröße	Wertpunkte
Acker	0,8	Wiesenbrache mit Gehölzen	2	22.200	26.640
Ruderalfläche	2	Trockenbiotope in der Umgebung des Teiches	3,5	3750	5.625
Bereich des Teiches	2,5	Teichbereich (Sukzessionsfläche)	3	25.050	12.525
Summe				51.000	44.790

Durch die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 88 kann das Defizit aus dem Bebauungsplan Nr. 86/I kompensiert werden.

Abbildung 1: Eingriffs- und Maßnahmenfläche des B-Planes Nr. 88 und flächenhafte Zuordnung der Maßnahmen.

