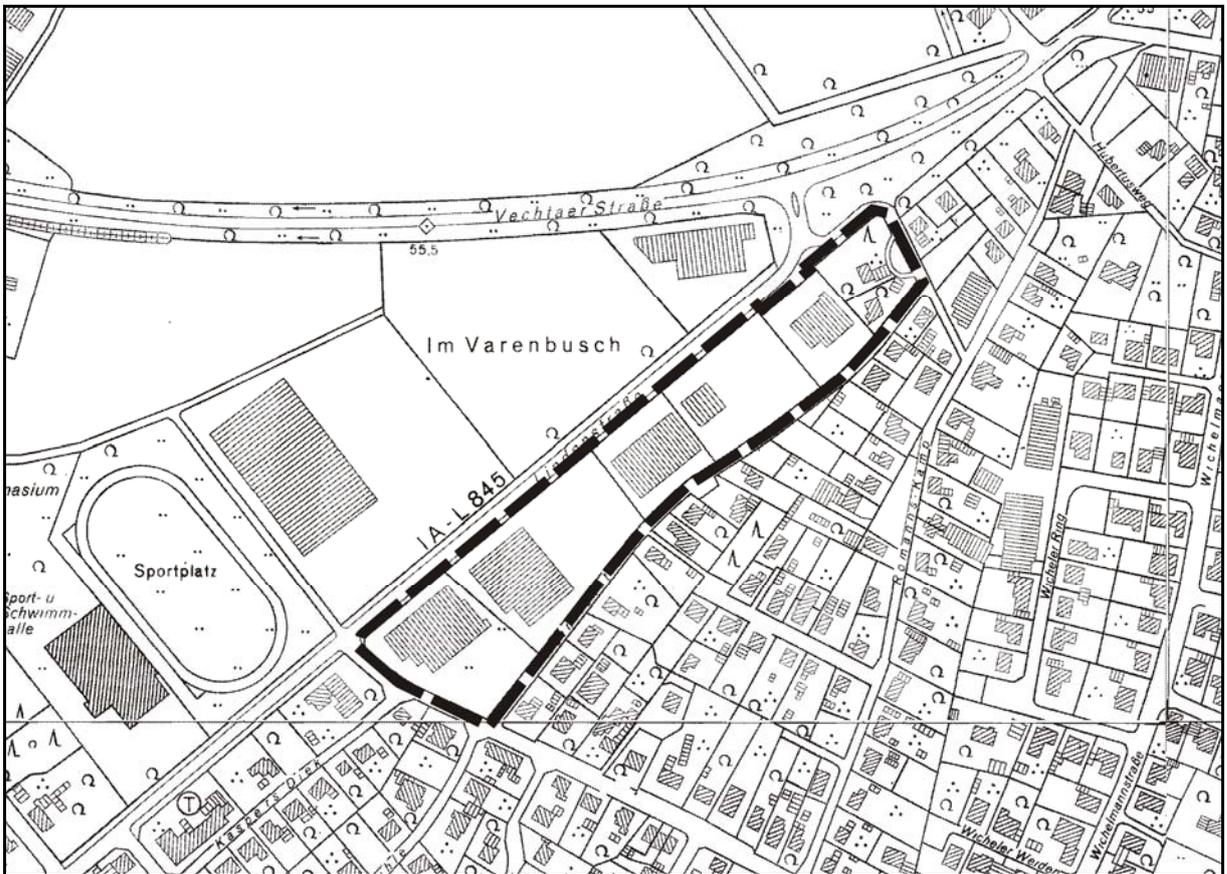


STADT LOHNE

Bebauungsplan Nr. 86/II

für den Bereich zwischen der Lindenstraße und der Heinrichstraße

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

INHALTSÜBERSICHT

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Verfahrensrechtliche Gesichtspunkte	4
3	Örtliche Situation	5
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplanung	6
4.3	Bebauungsplanung	7
4.4	Einzelhandelskonzept	10
4.5	Sonstige Planungen	13
5	Bauliche Nutzung	13
5.1	Bestand	13
5.2	Planung	14
6	Verkehr	21
6.1	Vorhandene Erschließung	21
6.2	Geplante Erschließung	21
7	Immissionsschutz	21
8	Natur und Landschaft	24
8.1	Vorhandene Situation	24
8.2	Planung	24
9	Infrastruktur	25
10	Ver- und Entsorgung	25
11	Altlasten	26
12	Flächendaten	26

ANLAGEN

- Überschlägige Umweltprüfung gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB
- Schalltechnische Berechnungen zum Straßenverkehrslärm

Bearbeitungsstand: Fassung zum Satzungsbeschluss vom 24.06.2009

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Flächen entlang der Lindenstraße am Ortsausgang in Richtung Vechta werden schon seit längerer Zeit im Wesentlichen durch Handels- und Einzelhandelsbetriebe genutzt. So befindet sich auf dem Grundstück Lindenstraße 106 ein Gebäudekomplex eines Handelsbetriebes für Haushaltselektronik, Werkzeuge, Gartenmöbel, etc. Auf dem Grundstück Nr.108 befindet sich ein Sonderpostenmarkt, auf dem Grundstück Nr. 110 ein Discountmarkt für Bekleidungsartikel und ein Discounter für Tiernahrung, auf dem Grundstück Nr. 112 entstand vor wenigen Jahren ein neuer Lebensmitteldiscountmarkt und auf dem Nachbargrundstück Nr. 116 ist ein Krafffahrzeug-Servicebetrieb ansässig. Wohingegen die Grundstücke im Bereich der Einmündung der Heinrichstraße in den Römanns Kamp und der nachfolgenden Einmündung in die Lindenstraße zu Wohnzwecken genutzt werden.

Kürzlich entstand auf dem Grundstück Lindenstraße 108 (Flurstück 70/14) ein Neubau für den dort schon ansässigen Sonderpostenmarkt mit einer in der Größe nahezu unveränderten Verkaufsfläche.

Auf der nördlichen Seite der Lindenstraße befinden sich ebenfalls Gebäude des oben genannten Handelsbetriebes, sowie ein Baumarkt und ein Baustoffhandel, ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt wie auch ein Markt für Elektronikartikel und Bürokommunikation. Insgesamt betrachtet hat sich in den letzten Jahren entlang der Lindenstraße ein bedeutender Standort von großflächigen Einzelhandels- und sonstigen Handelsbetrieben herausgebildet.

Die bauliche Nutzbarkeit der Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 86/II wird bislang über die Bebauungspläne Nr. 43 und Nr. 73 geregelt, so dass auch die Baugenehmigung für den Neubau des Sonderpostenmarktes auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 in Verbindung mit der BauNVO 1968 erfolgte.

Dabei ist von Bedeutung, dass auf der rechtlichen Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 auch im Mischgebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, und dies gegebenenfalls mit einem hohen Anteil an zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Ausgelöst durch die Planungen zum Neubau des Sonderpostenmarktes stellt sich für die Stadt Lohne die Frage in wie weit und ggf. in welchen Umfang im Bereich Lindenstraße zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen, ohne dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt kommt.

Und auch durch das neue Einzelhandelskonzept 2008 für die Stadt Lohne, erstellt durch die BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, wird die Notwendigkeit des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt nochmals unterstrichen.

Vor diesem Hintergrund und zur Verhinderung von möglichen Fehlentwicklungen in dem Bereich, wurde die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in Verbindung mit einer Veränderungssperre beschlossen.

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Aussagen des neuen Einzelhandelskonzeptes 2008 für die Stadt Lohne zur Entwicklung des Bereiches an der Lindenstraße als richtungweisend betrachtet werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 86/II sollen somit zum einem die vorhandenen genehmigten Betriebe in dem Bereich planungsrechtlich gesichert werden und zum anderen die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes Lindenstraße unter Beachtung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2008 der Stadt Lohne zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche geschaffen werden.

Dabei ist von besonderer Bedeutung, dass zukünftig auch Obergrenzen für die zulässigen Verkaufsflächen im Einzelhandel wie auch die Anteile der einzelnen Warengruppen daran detailliert bestimmt werden, da nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan hohe Verkaufsflächenanteile mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig wären.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE GESICHTSPUNKTE

Da der vorliegende Bebauungsplan Nr. 86/II insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Lohne im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Bedingung ist, dass die Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m² überschreitet. Durch Änderungen des Planentwurfes ergab sich eine Überschreitung des maßgeblichen Grenzwertes der zulässigen Grundflächen gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Somit wurde gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine überschlägige Umweltprüfung gem. Anlage 2 zum BauGB erforderlich, die dieser Begründung als Anlage beiliegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass nach heutigem Kenntnisstand die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Vorprüfung des Einzelfalles zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Weitere Voraussetzung für die Durchführung eines Aufstellungsverfahrens gem. § 13a BauGB ist ferner, dass der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVP-Gesetz unterliegen.

Die Voraussetzungen für eine Umweltverträglichkeitsprüfung werden in den §§ 3b ff. UVPG näher geregelt. Danach kommen bei der vorliegenden Planung als Vorhaben nach der Anlage 1 UVPG (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6) großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in Betracht.

Bei diesen Vorhaben besteht die UVP – Pflicht bei 5.000 m² und mehr Geschossfläche und die Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung bei > 1.200 m² und < 5.000 m² Geschossfläche.

Da der Bestand bei der Ermittlung des Schwellenwertes gem. § 3b Abs. 3 UVPG nicht einzurechnen ist, werden die relevanten Schwellenwerte nicht erreicht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die möglichen Vorhaben im Plangebiet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, so dass im Ergebnis das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB genutzt werden kann und eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB nicht erforderlich sind.

Da der vorliegende Bebauungsplan nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3 ÖRTLICHE SITUATION

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86/II umfasst Flächen zwischen der Lindenstraße und der Heinrichstraße, sowie der Wicheler Straße und dem Römanns Kamp.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Lage ist darüber hinaus in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung kenntlich gemacht.

4 PLANUNGSVORGABEN

An dieser Stelle werden die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

4.1 RAUMORDNUNG

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.1991 wurde nach einer Änderung 1996 am 12.02.1997 genehmigt und ist am 25.10.1997 in Kraft getreten.

In der zentralörtlichen Gliederung des RROP ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum festgelegt (RROP, S. 2).

Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind. Besonders sind geeignete Rahmenbedingungen für die Wirtschaft und für die Landwirtschaft zu schaffen. (vgl. RROP, S. 1)

„Vorrangig ist dafür zu sorgen, dass die im Landkreis Vechta heranwachsende Bevölkerung auch im Landkreis Vechta einen Arbeitsplatz findet. Ursachen, die eine Abwanderung bewirken, sind zu erforschen. Abwanderungstendenzen sind durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hin-

aus ist die Bevölkerung in geeigneter Weise darauf vorzubereiten, dass heute und in der Zukunft eine Mobilitätsbereitschaft für den Wohn- und Arbeitsbereich erforderlich werden kann.“ (vgl. RROP, S. 1)

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass Einzelhandelsgroßprojekte die vorhandene, gewachsene und derzeit als weitgehend ausgeglichene anzusehende Versorgungsstruktur nicht wesentlich beeinträchtigt dürfen. (vgl. RROP, S. 2)

Aus Sicht der Regionalplanung stehen somit der Festsetzung von Sondergebieten für den Einzelhandel und sonstige Handelsbetriebe grundsätzlich nichts im Wege.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, der am 07.05.1982 rechtswirksam wurde, stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 86/II eine gemischte Baufläche dar. Südöstlich der Heinrichstraße schließen sich Wohnbauflächen an.

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurden ein Teil der nördlich der Lindenstraße vormals geplanten Gemeinbedarfsflächen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 86/I als Sondergebiete für unterschiedliche Formen des Einzelhandels dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, 1982 (1 : 10.000)

Da der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung ist, dass bei der Änderung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Da im vorliegenden Fall die Aufstellung des Bebauungsplans der Sicherung und Erweiterung von Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und sonstige Handel dient, die sich auch in der Nachbarschaft zu dem Plangebiet befinden und die Lage sich zudem als ein integrierter Standort darstellt, sind die Anforderungen an ein Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt.

Dies bedeutet weiterhin, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan, die derzeit von den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen sind, ohne das dazu ein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich wird.

4.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 86/II sowie die nähere Umgebung wurden in der Vergangenheit mehrere Bebauungspläne aufgestellt.

Bebauungsplan Nr. 43

Der seit dem 10.01.1975 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 setzt für einen größeren Bereich südöstlich der Lindenstraße (vormals Vechtaer Straße) zwischen Wicheler Straße und Römanns Kamp Mischgebiete fest, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise unterscheiden. (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans sind als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl wurden mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt und zwei Vollgeschosse sind bei offener Bauweise zulässig. Die überbaubaren Bereiche wurden großzügig entlang der festgesetzten Verkehrsfläche mit einer Baugrenze festgesetzt. In den Mischgebietsflächen südöstlich der Heinrichstraße sind bei offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wohingegen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs keine Einschränkungen hinsichtlich des Haustyps festgesetzt wurden.

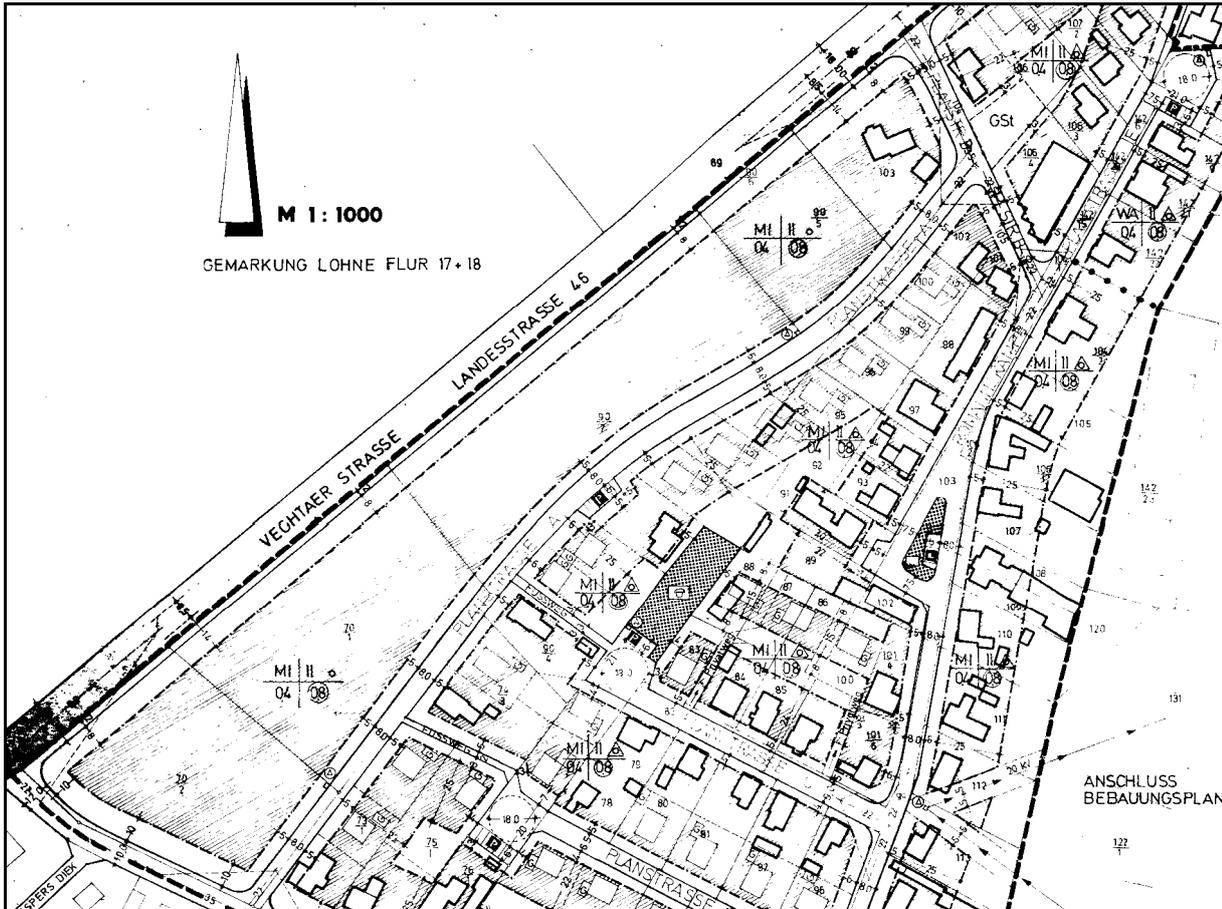


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 43 (ohne Maßstab)

Bebauungsplan Nr. 73

Der seit dem 31.08.1984 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73 setzt für einen Bereich beidseitig der Wicheler Straße Mischgebiete und weiter entfernt von der Lindenstraße ein Allgemeines Wohngebiet fest. (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung).

Durch diesen Bebauungsplan wurden für das Grundstück Lindenstraße 106 (vormals Flurstück 70/7) neue Festsetzungen getroffen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans sind als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl wurden mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt und zwei Vollgeschosse sind bei offener Bauweise zulässig. Hinsichtlich der Bauweise wurde aber festgesetzt, dass bei offener Bauweise Gebäudelängen bis 80 m zulässig sind.

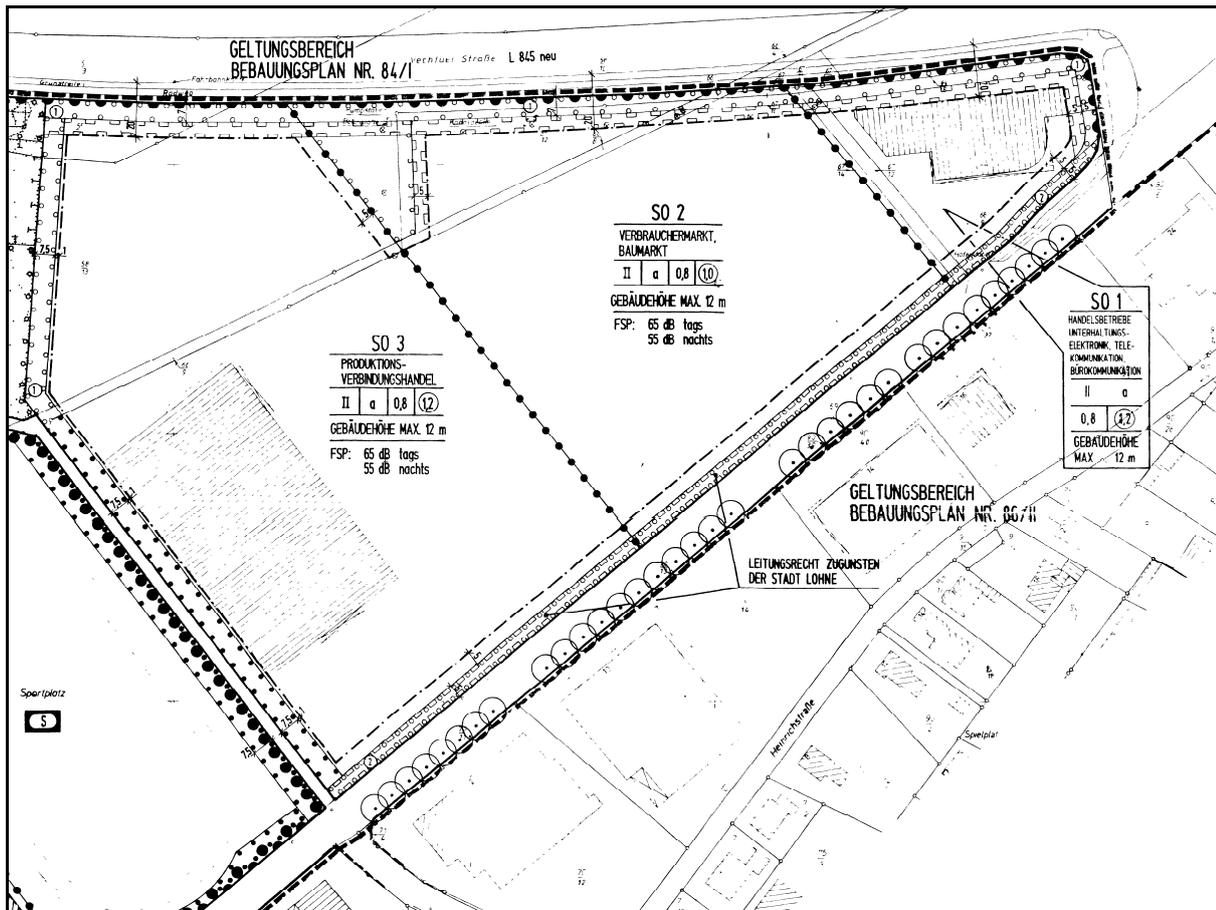


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 86/II (ohne Maßstab)

4.4 EINZELHANDELSKONZEPT

Für die Stadt Lohne wurde im Jahr 2008 durch das Büro BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG ein neues Einzelhandelskonzept erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen in Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan werden nachfolgend dargelegt.

Im Rahmen einer Markt- und Standortanalyse wurden für die Stadt Lohne die Stärken und Schwächen, die Potenziale und Risiken ermittelt, sowie ein Standort- und Zentrenkonzept entwickelt in Verbindung mit Aussagen zur Verkaufsflächenentwicklung. Darüber hinaus wurden einzelne Potenzialflächen sowie deren planungsrechtliche Absicherung diskutiert.

Nach dem Standort- und Zentrenkonzept 2008 stellt das Hauptgeschäftszentrum in der Innenstadt von Lohne den zentralen Versorgungsbereich dar. Darüber hinaus bestehen noch zwei Nahversorgungszentren im Süden und Osten des Stadtgebietes außerhalb der Innenstadt, die auch dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen sind. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sowie der angrenzende Bereich nördlich der Lindenstraße werden als „nicht-zentrumsnaher Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel“ eingestuft.

Hinsichtlich der Rahmenbedingungen der Verkaufsflächenentwicklung wird ausgeführt, dass insgesamt bis ca. 2020 mit einem Anstieg des Marktpotenzials der Stadt Lohne von bis zu 10% u.a. durch ein anhaltendes Bevölkerungswachstum zu rechnen ist. Hierbei werden nach wie vor auch jüngere Bevölkerungsgruppen stark vertreten sein.

Im Rahmen der Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung wird im Gutachten ausgeführt, dass die vorhandenen Bindungsreserven auszuschöpfen sind insbesondere durch:

- Nahversorgungsrelevante Sortimentsbereiche: Bei den nahversorgungsrelevanten Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) sind begrenzte Ansiedlungspotenziale durch aktualisierte Ansprache und Bevölkerungswachstum vorhanden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Optimierung des Nahversorgungsangebotes an den zentralen Versorgungsstandorten.

- Innenstadtrelevante Sortimentsbereiche: Hier ist der Ausstattungsgrad zielgerichtet auszubauen. Die standortgerechten Ansiedlungsspielräume sind auch als Chance zu sehen, das Angebotsniveau zu entwickeln und die Bevölkerung attraktiv anzusprechen. Entwicklungsmöglichkeiten sind vorrangig auf Flächen im Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich zu sehen.

- Nicht innenstadtrelevante Sortimente: Die Analyse der Angebotssituation hat gezeigt, dass derzeit teilweise erkennbare Lücken innerhalb dieser Warengruppen bestehen. Dies gilt insbesondere für den Bereich Bau- und Gartenmarkt.

Die Entwicklungsleitziele für die Potenzialflächen und deren mögliche Nutzung werden wie folgt definiert:

Ansiedlungen sollten nur im Zusammenhang mit den dargestellten zentralen Standorten erfolgen. Eine weitere „Zersplitterung“ des Angebotes ist nicht zu empfehlen.

Ein besonderes Augenmerk gilt der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Warengruppen sollten nur in engem räumlichen, funktionalen Zusammenhang forciert werden.

Das Nahversorgungsangebot ist an den im Gutachten dargestellten zentralen Standorten zu entwickeln und langfristig wettbewerbsfähig zu gestalten.

Ergänzend werden detaillierte Empfehlungen zu Potenzialflächen in der Innenstadt gemacht. Bezüglich der Nahversorgungssituation der Stadt Lohne wird ausgeführt, dass das wohnortnahe Versorgungsangebot mit leistungsstarken Märkten in Lohne nicht im gesamten Stadtgebiet gleich stark ausgeprägt ist.

In Rahmen der Aussagen zu verschiedenen Potenzialflächen in den einzelnen Stadtgebieten wird zur Verkaufsflächenentwicklung im nördlichen Stadtgebiet dargelegt, dass dort vergleichsweise geringe Ansiedlungsperspektiven bestehen, da sich dieses Stadtgebiet bereits stark entwickelt hat.

Zum Fachmarktbereich Lindenstraße wird ausdrücklich ausgeführt, dass speziell im Angebotssegment Drogeriewaren vergleichsweise geringe Ansiedlungspotenziale vorhanden sind, die zur Entwicklung

im zentralen Versorgungsbereich genutzt werden sollten. Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes neben dem Sonderpostenmarkt sollte mit Blick auf diese begrenzten Potenziale verhindert werden.

Als Zwischenfazit des Gutachtens wird ausgeführt, dass

- außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kaum Verkaufsflächenansiedlungspotenzial vorhanden ist,
- eine Ausweitung des Nahversorgungsangebotes vorrangig im südlichen Stadtgebiet an der Brinkstraße zu empfehlen ist,
- auf eine Vergrößerung der innenstadtrelevanten Angebotsflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollte verzichtet werden,
- eine weitere Ausdehnung des Fachmarktgebietes Lindenstraße nicht zu empfehlen ist und
- Ansiedlungsmöglichkeiten an den verschiedenen Projektstandorten primär für spezialisierte Anbieter der nicht innenstadtrelevanten Branchen (z.B. Baumarktbedarf) bestehen.

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Zentrenkonzeption erfordert nach Aussage der Gutachter die Ausnutzung planungsrechtlicher Steuerungselemente, so dass keine unerwünschten Nutzungen entstehen können. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Standortkonzeptes sollte folgendes umgesetzt werden:

- Festsetzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Definition von zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten,
- Formulierung von Ausschlussregelungen (Flächen- und Sortimentsbegrenzungen)
- Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele des Standortkonzeptes

Die BBE schlägt im Folgenden eine Liste der zentrenrelevanten Warengruppen vor, die „Lohner Liste“, die auf Grundlage der konkreten örtlichen Situation erstellt wurde. Als zentrenrelevant werden die folgenden Warengruppen eingestuft:

- Bücher, Zeitschriften, Papier- u. Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Blumen
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren,
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Glas-Porzellan-Keramik, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalien
- Uhren, Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Als nahversorgungsrelevant relevant (zugleich zentrenrelevant) werden die folgenden Warengruppen eingestuft:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel
- Apotheken

Als nicht zentrenrelevant werden die folgenden Warengruppen eingestuft:

- Teppiche und Bodenbeläge
- Campingartikel
- Lampen, Leuchten
- Baumarkt- und Gartenmarktbedarf
- Möbel

4.5 SONSTIGE PLANUNGEN

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten wären, liegen nicht vor.

5 BAULICHE NUTZUNG

5.1 BESTAND

Die Flächen entlang der Lindenstraße am Ortsausgang in Richtung Vechta werden schon seit längerer Zeit im Wesentlichen durch Handels- und Einzelhandelsbetriebe genutzt. So befinden sich wie oben schon dargelegt auf dem Grundstück Lindenstraße 106 ein Gebäudekomplex eines Handelsbetriebes für Haushaltselektronik, Werkzeuge, Gartenmöbel, etc., auf dem Grundstück Nr. 108 ein Sonderpostenmarkt, auf dem Grundstück Nr. 110 ein Discountmarkt für Bekleidungsartikel und ein Discounter für Tiernahrung, auf dem Grundstück Nr. 112 entstand vor wenigen Jahren ein neuer Lebensmitteldiscountmarkt und auf dem Nachbargrundstück Nr. 116 ist ein Kraftfahrzeug-Servicebetrieb ansässig. Wohingegen die Grundstücke im Bereich der Einmündung der Heinrichstraße in den Römanns Kamp und die nachfolgende Einmündung in die Lindenstraße zu Wohnzwecken genutzt werden.

Während der Handelsbetrieb an der Einmündung der Wicheler Straße und einzelne Wohnhäuser im Bereich Römanns Kamp über zwei Vollgeschosse verfügen, ist die sonstige Bebauung im Plangebiet eingeschossig.

5.2 PLANUNG

Für den größeren Bereich südöstlich der Lindenstraße setzt der seit 1975 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 ein Mischgebiet fest. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass gemäß dem Bebauungsplan Nr. 43 in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung von 1968 erheblich mehr Verkaufsflächen im Rahmen von großflächigen Betriebsformen in dem festgesetzten Mischgebiet möglich wären als im Rahmen der hier vorliegenden Neuplanung.

In Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel beziehen sich die Regelungen des § 11 der BauNVO in der Fassung von 1968 lediglich auf großflächige Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollten, und die demnach nur in einem entsprechend festgesetzten Sondergebiet zulässig wären. Betriebe, die nicht diese Voraussetzung erfüllen, wären weiterhin auch in anderen Baugebietstypen wie z.B. in einem Mischgebiet wie im Bebauungsplan Nr. 43 zulässig.

In der Praxis konnte bzw. kann der Nachweis der vorwiegend übergemeindlichen Versorgung jedoch selbst bei großflächigen Betrieben häufig nicht geführt werden, so dass in Folge auch großflächige Betriebsformen beispielsweise in einem Mischgebiet zugelassen werden mussten. (s. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, S. 811).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 86/II sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelstandortes Lindenstraße unter Beachtung der Vorgaben des Einzelhandelkonzeptes 2008 der Stadt Lohne geschaffen werden.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans werden ein Großteil der von Einzelhandelsbetrieben und Großhandelsbetrieben schon genutzten Grundstücksflächen im Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Baugebiete für Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe festgesetzt. Da nach heutigem Rechtsverständnis bei Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen von 700 bis 800 m² die Schwelle zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten wird, ist die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne stellt in dem Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Da der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Dies bedeutet weiterhin, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan, die derzeit von den geplanten Festsetzungen in Teilbereichen des Bebauungsplans (SO 1 bis SO 3) abweichen, im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen sind, ohne das dazu ein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich wird.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch die Vorgaben des Einzelhandelkonzeptes 2008 umgesetzt werden sollen, werden in Teilbereichen Verkaufsflächenobergrenzen insbesondere für die zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente festgesetzt. Da nach der Rechtsprechung durch das Bundesverwaltungsgericht Verkaufsflächenobergrenzen in der Regel nur vorhabe-

nabhängig festgesetzt werden dürfen, ist eine Gliederung des Sondergebietes hinsichtlich der unterschiedlichen Betriebstypen erforderlich.

a) Sondergebiete 1 und 1a „Einzelhandel und sonstige Handelsbetriebe“

Demnach sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 1a Einzelhandels- und Handelsbetriebe zulässig, wobei der Anteil zentrenrelevanter Sortimente zusammen max. 10 % der Verkaufsfläche betragen darf. Diese Beschränkung resultiert u.a. aus den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts 2008 für die Stadt Lohne. Im Rahmen des Gutachtens wird eine so genannte Lohner Liste definiert, welche die für die Stadt Lohne zentren- wie nahversorgungsrelevanten Sortimente, aber auch die nicht zentrenrelevante Sortimente, benennt.

Die nachfolgend aufgeführten Sortimente werden innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans entsprechend der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts 2008, der so genannten Lohner Liste, als zentrenrelevant festgesetzt:

- Bücher, Zeitschriften, Papier- u. Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Blumen
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren,
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Glas-Porzellan-Keramik, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalien
- Uhren, Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel
- Apotheken

Weiterhin sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 1a Büroräume, sonstige gewerbliche Nutzungen und Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden, sofern sie nur einen untergeordneten Teil der zulässigen Geschossfläche einnehmen, ausnahmsweise zulässig. Die oben genannte Zweckbestimmung der Unterbringung von großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben steht dabei im Vordergrund für dieses Gebiet.

In Hinblick auf die in den Sondergebieten möglichen zwei Vollgeschosse und der damit verbundenen Möglichkeit zur Erhöhung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente ist in Abstimmung mit

den Autoren des Einzelhandelskonzeptes (BBE) auszuführen, dass angesichts der jüngeren Rechtsprechung die Festsetzung von absoluten, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen bei Sondergebieten mit mehreren Grundstücken - wie bei den Sondergebieten 1 und 1a - kritisch zu betrachten sind. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die Festsetzung einer Quote von 10 %, wie von der Stadt vorgesehen, die sachgerechte Vorgehensweise ist.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass in dem nördlichen Teil des Sondergebietes 1 des Bebauungsplans Nr. 86/II ein Zooartikel- und ein Bekleidungsfachmarkt ansässig sind, ist darauf zu achten, dass sich der Bestandsschutz für diese Anbieter ausdrücklich auf die aktuell bestehende Verkaufsfläche beschränkt. Zur Absicherung des Bestandsschutzes und zur Verhinderung einer über den Bestandsschutz hinausgehenden Ausweitung der Verkaufsfläche wird ergänzend festgesetzt, dass Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf ihrer bestehenden genehmigten Verkaufsfläche von dieser Beschränkung (10 % der Verkaufsfläche) ausgenommen sind.

Des Weiteren erscheint einerseits an der Lindenstraße eine zweigeschossige Bebauung durchaus als städtebaulich sinnvoll. Andererseits kann dies bedeuten, dass eine Ausweitung der Verkaufsflächen in das dann zulässige obere Vollgeschoss erfolgt, verbunden auch mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente. Vor diesem Hintergrund, wird für die nördliche Teilfläche des Sondergebietes SO 1 (fortan als SO 1a bezeichnet) festgesetzt, dass die Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art gem. § 9 (3) Satz 2 BauGB nur im Erdgeschoss zulässig sind.

Eine über die bisherige Regelung hinausgehende Festsetzung der Verkaufsflächen im südlichen Teil des Sondergebiets SO 1 ist vor dem Hintergrund der Bestandsflächen des Betriebes nicht zu empfehlen. Da es sich um einen Betrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt, ist die Gefahr der innenstadtschädlichen Verkaufsflächenausweitung durch die textlichen Festsetzungen gebannt.

b) Sondergebiet 2 „Einzelhandel“

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans sollen die von Einzelhandelsbetrieben und Großhandelsbetrieben genutzten Grundstücksflächen im Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Einzelhandel und sonstige Handelsbetriebe festgesetzt werden. Dies gilt auch für den im Plangebiet vorhandenen Sonderpostenmarkt, der im Jahr 2008 fertig gestellt wurde. Wie oben schon dargelegt, ist nach heutigem Rechtsverständnis bei Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen von 700 bis 800 m² die Schwelle zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten. Daher ist die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO erforderlich. Da der Sonderpostenmarkt hinsichtlich seiner Sortimentszusammensetzung von den Vorgaben im SO 1 abweicht, ist die Festsetzung eines eigenen Sondergebietes mit speziell angepassten Festsetzungen insbesondere zu den zulässigen Warengruppen notwendig.

Laut Bauvoranfrage zur Errichtung einer Posten Börse (Juli 2007) verfügte der vorhandene Thomas Philipps Sonderpostenmarkt über eine bebaute Fläche von ca. 2.569 m². Davon waren ca. 1.674 m²

Verkaufsfläche im Gebäude und ca. 211 m² Außenverkaufsfläche und somit insgesamt 1.885 m² Verkaufsfläche vorhanden.

Nach Angaben des genehmigten Bauantrages zur Errichtung einer Posten Börse mit Außenverkauf von November 2007 war insgesamt eine bebaute Fläche von 2.550 m² geplant. Darin enthalten sind eine Verkaufsfläche von 1.617 m² im Gebäude sowie eine Außenverkaufsfläche / Aktionshalle von 360 m². Es ergibt sich in der Summe eine Verkaufsfläche von 1.977 m², so dass damit die geplante neue Verkaufsfläche lediglich um 92 m² größer ist als die bisher vorhandenen Verkaufsflächen des alten Thomas Philips Sonderpostenmarktes.

Durch die Festsetzung von 2.100 m² zulässiger Verkaufsfläche erhält der Einzelhandelsbetrieb einen für die Zukunft ggf. erforderlichen Entwicklungsspielraum, der aus Sicht der Stadt Lohne eher als unschädlich einzustufen ist, und der insbesondere auch in Hinblick auf mögliche Kaufkraftabflüsse durch die strikte Festsetzung der einzelnen Verkaufsflächenanteile an zentrenrelevanten Sortimenten unproblematisch ist. Nach dem bisher vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 wäre dagegen für das vorliegende Grundstück mit einer Größe von 8.244 m² bei einer GFZ von 0,8 eine Geschossfläche von 6.595 m² zulässig. Durch die vorgenommene Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche in diesem Teilbereich des Bebauungsplans können etwaige Fehlentwicklungen verhindert werden.

Auch im Rahmen der Erstellung des neuen Einzelhandelskonzeptes 2008 für die Stadt Lohne durch das Büro BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG wurde der Neubau des Sonderpostenmarktes als ein Vorhaben im Bestand eingestuft und bewertet. Bei der vorliegenden Planung des SO 2 handelt es sich somit eindeutig nicht um eine Neuplanung, die verbunden ist mit einer erheblichen Zunahme an Verkaufsfläche im Einzelhandel, die in Folge dann auch zu wesentlichen Kaufkraftabflüssen führen könnte, sondern um die Festschreibung einer vorhanden, genehmigten Nutzung.

Wie oben schon dargelegt, sollen zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in diesem Bereich der Stadt die im Sonderpostenmarkt vorhandenen und genehmigten Warengruppen festgeschrieben werden. Zu den Anteilen der einzelnen Sortimente ist festzustellen, dass Sonderpostenmärkte als großflächige Einzelhandelsbetriebe über eine nahezu identische Sortimentsliste verfügen. Diese Betriebsform ist geradezu davon geprägt, dass die dort angebotenen Artikel in der Regel nur begrenzt lieferbar sind, da es sich um Restposten, 2. Wahl-Produkte, Artikel aus Versicherungsschäden und dergleichen handelt, die saisonal und variabel angeboten werden müssen.

Im Bebauungsplan wird somit festgesetzt, dass im Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel“ ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit wechselnden, periodischen und saisonalen Artikeln und einer Verkaufsfläche von max. 2.100 m² zulässig ist, wobei die Anteile der einzelnen Warengruppen an der gesamten Verkaufsfläche im Sinne der „Lohner Liste“ begrenzt werden. Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ist für die in der nachstehenden Liste 1 aufgeführten sechs Sortimentsgruppen eine Verkaufsfläche von jeweils bis zu 10 % und für die in Liste 2 aufgeführten zwei Sortimentsgruppen von jeweils bis zu 5 % der tatsächlichen Verkaufsfläche zulässig.

Liste 1

- Papier- u. Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Bastelartikel, Büroorganisation zus. max. 10 %
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Haus- u. Heimtextilien, zus. max. 10 %
- Spielwaren, Baby- und Kinderartikel, Fahrräder und Sportartikel, zus. max. 10 %
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Hausrat, Elektrohaushaltswaren zus. max. 10 %
- Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer, Lampen, Leuchten zus. max. 10 %
- Glas-Porzellan-Keramik, Kunst, Antiquitäten, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, zus. max. 10 %

Liste 2

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel, medizinischer Bedarf

Somit erfolgt mit den Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan im Bereich des Sonderpostenmarktes eine Bestandssicherung der vorhandenen Betriebsstrukturen. Betriebe mit erheblich größeren Verkaufsflächen und höheren Anteilen an zentrenrelevanten Sortimenten, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 durchaus zulässig wären, werden dagegen verhindert.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass alternativ zu dem Sonderpostenmarkt im Sondergebiet SO 2 auch sonstige Einzelhandels- und Handelsbetriebe im Sinne der textlichen Festsetzung zum Sondergebiet SO 1 zulässig sind, wobei dann der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente zusammen max. 10 % der Verkaufsfläche betragen darf.

c) Sondergebiet 3 „Lebensmitteleinzelhandel“

Im Sondergebiet SO 3 „Lebensmitteleinzelhandel“ ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von zusammen max. 1.200 m² zulässig. Hierdurch soll der dort vorhandene Lebensmitteldiscounter in seinem Bestand gesichert werden.

Laut Baugenehmigung ist auf dem Grundstück ein Verbrauchermarkt mit 92 Stellplätzen zulässig, mit einer bebauten Fläche von ca. 1.146 m² und einer Nutzfläche von ca. 1.000 m². Unter dem Begriff Verbrauchermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft zu verstehen, das überwiegend in Selbstbedienung Lebensmittel sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs anbietet. Somit stellt der Begriff Verbrauchermarkt in der Baugenehmigung eine eindeutige Festlegung auf einen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels dar.

Ein weiterer Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels ist somit im Plangebiet nicht zulässig, was der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts entspricht.

Bei dem vorhandenen Plus-Markt kann bei einer Größenordnung von 1.000 m² Nutzfläche davon ausgegangen werden, dass die Verkaufsfläche derzeit um die 800 m² beträgt. Im Bebauungsplan sind nunmehr aber bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel zulässig. Somit kann festgestellt werden, dass für den Plus-Markt ein ausreichender Entwicklungsspielraum besteht. Die Festsetzung geht somit ausreichend über den reinen Bestandsschutz hinaus.

Um nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen, sollte nach Fachmeinung der Non-Food-Bereich in Discount-Märkten nicht deutlich höher als 10 bis 15 % liegen. Nach Rücksprache mit dem Einwender hat die Stadt Lohne den Anteil an Non-Food-Artikel auf 15% für den Bereich des Plus-Marktes festgesetzt. Auch auf diese Weise wird dem Betrieb ein möglichst großer Entwicklungsspielraum eingeräumt.

Bezüglich der Verkaufsflächenobergrenzen ist anzumerken, dass im SO 3 grundsätzlich neben Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben mit zusammen bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche auch andere Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wobei dort die Beschränkung auf maximal 10 % Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Eine absolute Beschränkung der Verkaufsfläche besteht somit nur im Einklang mit dem neuen Einzelhandelskonzept für den Lebensmitteleinzelhandel und nicht für sonstige Einzelhandelsbetriebe.

d) Mischgebiete

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches und der Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in **MI_W** und **MI_G** wird das Ziel verfolgt, den dort vorhandenen baulichen Bestand zu sichern und notwendige Entwicklungsspielräume einzuräumen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes **MI_G** sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Weiterhin wird festgesetzt, dass auch im Mischgebiet **MI_G** der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente auf zusammen max. 10% der Verkaufsfläche des Betriebes zu beschränken ist.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes **MI_W** gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind dagegen ausschließlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Diese Festsetzungen dienen somit dem Schutz der Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wie auch dem Schutz der Wohnbebauung östlich angrenzend. Ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander der Nutzungen als Teil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist dabei Ziel der städtischen Planung.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 in den Sondergebieten SO 1, SO 1a, SO 2 und SO 3 und 0,6 im M_G stellt sicher, dass auf den Grundstücken die Gebäude mit den erforderlichen Räumlichkeiten, die neben den Verkaufsflächen auch Eingangs- und Lagerbereiche, Nebenräume und die Ladezonen umfassen, entsprechend den jeweiligen Erfordernissen realisiert werden können.

Für Anlage der Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche in den Sondergebieten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Dies ist im vorliegenden Fall erforderlich, da schon im Bestand die gesamten verbleibenden Grundstücksflächen für Stellplätze und Zufahrten u.ä. baulich genutzt werden. Innerhalb des Mischgebietes verbleibt es hingegen bei den allgemeingültigen Regelungen gem. § 19 Abs.4 BauNVO, die eine Überschreitung um bis zu 50 % zulässt, wobei der Wert von 0,8 nicht überschritten werden darf.

Nach Auffassung der Stadt soll der vorhandene, verkehrlich sehr gut angebundene Standort gestärkt werden. Dies soll auch dadurch geschehen, dass den Betrieben planungsrechtlich ausreichende Spielräume für Stellplatzflächen eingeräumt werden. Eine Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten würde im vorliegenden Fall zu einer wesentlichen Erschwerung der im Grundsatz zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Eine Schaffung von zusätzlichen Frei- oder Grünflächen wird bei dem vorhandenen Flächenansprüchen nicht möglich sein.

Die Gebäudehöhe wird auf max.11 m und die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt, da auch der vorhandene Bestand keine größeren Höhen oder weitere Vollgeschosse aufweist. Erweiterungen oder Neubauten sollten ebenfalls nur in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, so dass auch bei einer großzügigen Gestaltung der Geschosshöhen eine Gebäudehöhe von 11 m ausreichend ist.

Bauweise

Da ein Teil der vorhandenen Gebäude in den Sondergebieten schon derzeit eine Länge von über 50 m erreichen, ist es erforderlich, auch zukünftig eine abweichende Bauweise festzusetzen, die regelt, dass Gebäudelängen von bis zu 120 m zulässig sind. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, so dass die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten sind.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst die vorhandenen Baukörper sowie die noch unbebauten Flächen. Die Abgrenzung wurde auf dem Grundstück so gewählt, dass ausreichende Abstände zu den Verkehrsflächen eingehalten werden.

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Lindenstraße nicht zulässig; offene Stellplätze sind allerdings zulässig.

6 VERKEHR

6.1 VORHANDENE ERSCHLIEßUNG

Das vorhandenen Handels- und Einzelhandelsbetriebe werden sämtlich derzeit über Zufahrten von der Lindenstraße für den Kfz-Verkehr erschlossen und verfügen so über eine hervorragende Anbindung an das örtliche und regionale Straßennetz. Fußläufig sind einige Gewerbegrundstücke auch von der Heinrichstraße aus erreichbar.

Die Mitarbeiterstellplätze des Plus-Marktes befinden sich auf der Rückseite des Gebäudes und können nur von der Heinrichstraße aus angefahren werden. Bislang gab es hierdurch keine Probleme im Bereich der Heinrichstraße. Alle sonstigen Mitarbeiterstellplätze werden über die Lindenstraße erschlossen.

Die im Nordosten des Plangebietes vorhandenen Wohnhäuser sind über die Heinrichstraße und den Römans Kamp erschlossen.

Die vorhandenen Stellplatzflächen auf den Grundstücken werden derzeit nur von die Betrieben und den Bewohnern genutzt.

6.2 GEPLANTE ERSCHLIEßUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll vorrangig Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke klar regelt werden. Eine grundsätzliche Veränderung der Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht beabsichtigt. Die vorhandenen Zufahrten von der Lindenstraße, der Wicheler Straße und vom Römans Kamp sollen unverändert bestehen bleiben. Die Heinrichstraße soll auch zukünftig nahezu ausschließlich den Anliegern dienen. Aus diesem Grund wird zwischen den Sondergebieten und der Heinrichstraße sowie der Wicheler Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot für den Kfz-Verkehr festgesetzt, das aber nicht für den Fuß- und Radverkehr und für bestehende Zufahrten des Handelsbetriebes von der Wicheler Straße gilt. Diese Festsetzung gilt ebenfalls nicht für die Zufahrt zu Mitarbeiter-Stellplätzen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Dabei hat die Stadt auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Verkehrslärm

Die im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung wird unter anderem durch Lärmimmissionen von der Lindenstraße und der Vechtaer Straße beeinträchtigt. Zur Beurteilung der Situation wurden schalltechnische Ausbreitungsberechnungen zur Beurteilung der Immissionssituation durchgeführt. (siehe Anlagen)

Die Eingangsdaten für die Berechnung, wie die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) und der Lkw-Anteil (p) tags wie nachts, sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Grundlage sind für die Vechtaer Straße die Daten der Straßenbauverwaltung für die klassifizierten Straßen aus der Verkehrszählung 2000 (siehe Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen 2005), die für die schalltechnischen Berechnungen auf den Prognosezeitraum bis 2020 hochgerechnet wurden. Dabei wurde von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % ausgegangen. Bezüglich der Straßenbelages und Steigungen wurden keine Zuschläge in Ansatz gebracht.

Auf der Lindenstraße wurde im Jahr 2007 von der Stadt eine Verkehrszählung durchgeführt, deren Ergebnisse einen DTV-Wert von 6.040 Kfz/24h ergab. Auch dieser Wert wurde auf das Prognosejahr 2020 hochgerechnet.

Datengrundlagen für die schalltechnischen Berechnungen				
Prognose 2020				
Straßen	DTV	PN	PT	v
	Kfz/24h	%	%	Km/h
Vechtaer Straße	12.535	10,1	10,1	50
Lindenstraße	6.825	10,0	3,0	50

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden bei den genannten Prognosewerten in einer Entfernung von ca. 40 m von der Straßenachse der Lindenstraße eingehalten. Nachts stellt sich die Situation geringfügig günstiger dar. Dann werden die Orientierungswerte für Mischgebiet in einem Abstand von ca. 35 m zur Straßenachse der Lindenstraße eingehalten.

Insbesondere im vorliegenden Mischgebiet MI_W, in dem das Wohnen allgemein zulässig ist, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sowohl tags als auch nachts im Bereich der festgesetzten Baugrenze um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Da es im vorliegenden Fall nicht möglich ist, allein durch ausreichende Abstände oder aktive Maßnahmen entlang der Straßen einen ausreichenden Schallschutz zu schaffen, kann die Stadt der Pflicht zum vorsorgenden Schallschutz und zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nur durch die Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen an den Gebäuden (Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gem. DIN 4109) nachkommen.

Demnach sind in den Teilbereichen der Mischgebiete MI_W und MI_G, in denen es durch das Verkehrsaufkommen auf der Lindenstraße und der Vechtaer Straße zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt, bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Zum einen sind die Wohn- und Schlafräume bei der Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Lindenstraße und der Vechtaer Straße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche III bzw. IV ergibt sich aus der Planzeichnung.

Zum anderen sind die Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien, usw. nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig oder müssen durch entsprechend dimensionierte bauliche Anlagen mit einer Höhe von mindestens 1,80 m wie z.B. Umfassungswände (massiv oder durchsichtig) am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der o.g. Straßen abgeschirmt werden.

Gewerbelärm

In Nachbarschaft zu der geplanten Sondergebiete befinden sich Wohnbebauung, deren Schutzbedürftigkeit entsprechend der Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan wie auch in den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 43 und Nr. 73 schalltechnisch als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO einzustufen ist.

Demnach wurden bei den bisherigen Bau- und Betriebsgenehmigungen für die Einzelhandels- und sonstigen Handelsbetriebe die entsprechenden Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete herangezogen.

Auch in Zukunft ist bei den Nutzungen angrenzend an den Bebauungsplan von einer Schutzbedürftigkeit entsprechend einem Mischgebiet auszugehen. Dies ist bei der Beurteilung möglicher Lärmquellen wie Parkplatzverkehr, Warenanlieferung, sonstiger Einzelschallquellen wie Lüftungsanlagen

oder der Bewertung der Spitzenpegel jeweils im Einzelfall bezogen auf das jeweilige Vorhaben zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine vorbeugenden Festsetzungen zum Schallschutz der angrenzenden Wohnnutzung getroffen.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 VORHANDENE SITUATION

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die vorhandene Bebauung und deren Nebenanlagen.

Die Anteile an versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind vom Umfang typisch für Gewerbe- und Einzelhandelstandorte. Nur im Bereich der Wohngrundstücke bestehen noch größere unversiegelte Flächen, die als Ziergarten angelegt sind.

Der Geltungsbereich und die Umgebung sind intensiv bebaut, so dass die dort vorhandene Bebauung das Siedlungsbild insgesamt bestimmt. Der ursprüngliche Landschaftscharakter ist kaum mehr zu erkennen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet geringe bis allgemeine Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter aufweist.

8.2 PLANUNG

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass die Stellplatzanlagen für Pkws mit standortheimischen Laubbäumen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde) zu bepflanzen sind, wobei ein Baum pro drei Stellplätze zu rechnen ist. Diese Baumpflanzungen sollen zur Bereicherung des Ortsbildes und zur kleinräumigen Klimaverbesserung beitragen.

Da der vorliegende Bebauungsplan Nr. 86/II insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Lohne im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Bedingung ist, dass die Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m² überschreitet. Durch Änderungen des Planentwurfes ergab sich eine Überschreitung des maßgeblichen Grenzwertes der zulässigen Grundflächen gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Somit wurde gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine überschlägige Umweltprüfung gem. Anlage 2 zum BauGB erforderlich, die dieser Begründung als Anlage beiliegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass nach heutigem Kenntnisstand die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Vorprüfung des Einzelfalles zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Somit gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit sind eine Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans es zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

9 INFRASTRUKTUR

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten bzw. der Bewohner innerhalb des Gebietes nicht, so dass auch kein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen für Kinder in die Planung einzustellen wäre.

Im südöstlich angrenzenden Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplans Nr. 43 befinden sich je ein Spielplatz im Römanns Kamp und ein Spielplatz am Wicheler Ring. Die Flächen sind fußläufig gut zu erreichen, so dass die Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes erfüllt werden.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Fall sind sämtliche Erschließungsanlagen in den bestehenden Straßen vorhanden, so dass bei Bedarf an diese angeschlossen werden kann.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die **Strom- und Gasversorgung** kann durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** ist gewährleistet, wobei die Anbieter frei gewählt werden können.

Das Plangebiet ist an die zentrale **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen, die der OOWV betreibt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit schon zur **Oberflächenentwässerung** an die vorhandene Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen angeschlossen. Bis auf die Grundstücke am Römanns Kamp werden die Flächen auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 43 und 73 gewerblich genutzt und sind vom Umfang her typisch für Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte großflächig bebaut und versiegelt.

Durch die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke nicht wesentlich erweitert, so dass mit Abflussverschärfungen in den angrenzenden Gewässern nicht zu rechnen ist. Gegebenfalls erforderliche Maßnahmen sind bei Bedarf im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Löschwasser** ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Sollten weitere Maßnahmen notwendig werden, werden diese mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

Die **Abfallentsorgung** mit der Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

11 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Stadt Lohne keine Altablagerungen oder Rüstungsaltpasten bekannt.

12 FLÄCHENDATEN

Nutzungsart	
Sondergebiete	2,284 ha
Mischgebiet	0,583 ha
Σ	2,867 ha

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne,

H. G. Niesel

(Siegel)

ANLAGEN

- Überschlägige Umweltprüfung gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB
- Schalltechnische Berechnungen zum Straßenverkehrslärm

ÜBERSCHLÄGIGE UMWELTPRÜFUNG GEMÄß § 13A(1) NR. 2 BAUGB

Vorbemerkung

Die Flächen entlang der Lindenstraße am Ortsausgang in Richtung Vechta werden schon seit längerer Zeit im Wesentlichen durch Handels- und Einzelhandelsbetriebe genutzt und sind entsprechend großflächig versiegelt. Die bauliche Nutzbarkeit der Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 86/II wird bislang über die Bebauungspläne Nr. 43 und Nr. 73 geregelt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 86/II sollen somit zum einem die vorhandenen genehmigten Betriebe in dem Bereich planungsrechtlich gesichert werden und zum anderen die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes Lindenstraße unter Beachtung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2008 der Stadt Lohne zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche geschaffen werden. Dabei ist von besonderer Bedeutung, dass zukünftig auch Obergrenzen für die zulässigen Verkaufsflächen im Einzelhandel wie auch die Anteile der einzelnen Warengruppen detailliert bestimmt werden, da nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen hohe Verkaufsflächenanteile mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig wären.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll im **beschleunigten Verfahren** nach den Regelungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) erfolgen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2,87 ha. Aus der jeweils festgesetzten GRZ ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 21.160 m² und damit eine Überschreitung des maßgeblichen Grenzwertes gemäß § 13a (1) BauGB von 20.000 m². Somit wird eine überschlägige Prüfung des konkreten Planungsfalles gemäß Anlage 2 zum BauGB erforderlich.

1. Merkmale des Bebauungsplanes Nr.86/II

Die bauliche Nutzbarkeit der Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 86/II wird bislang über die Bebauungspläne Nr. 43 und Nr. 73 geregelt.

Der seit dem 10.01.1975 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 setzt für einen größeren Bereich südöstlich der Lindenstraße Mischgebiete fest, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise unterscheiden. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans wurden ein Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und zwei Vollgeschosse sind bei offener Bauweise zulässig. Die überbaubaren Bereiche wurden großzügig entlang der festgesetzten Verkehrsfläche mit einer Baugrenze festgesetzt.

Der seit dem 31.08.1984 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73 setzt für einen Bereich beidseitig der Wicheler Straße Mischgebiete fest. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt und zwei Vollgeschosse sind bei offener Bauweise zulässig. Hinsichtlich der Bauweise wurde aber festgesetzt, dass bei offener Bauweise Gebäudelängen bis 80 m zulässig sind.

Entsprechend der Regelungen der BauNVO von 1968 bzw. 1977 wurden keine Beschränkungen der Überschreitung der zulässigen Grundfläche festgesetzt, so dass die Grundstücke im Rahmen der zu-

lässigen baulichen Nutzungen durch Gebäude und Stellplätze weitestgehend versiegelt werden konnten.

Im Sinne von Nr. 1 Merkmale des Bebauungsplanes der Anlage 2 (zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB) ist festzuhalten:

- Der neue Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben. Im vorliegenden Fall insbesondere für Betriebe des großflächigen Einzelhandels und für sonstige Einzelhandelsbetriebe sowie in einem kleineren Teilbereich für Vorhaben, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Der neue Bebauungsplan führt hinsichtlich des **Ausmaßes möglicher Vorhaben** im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 43 und 73 zu keinen zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet mit ggf. relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Boden- oder Wasserhaushalt etc. Auch hinsichtlich Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Unfallrisiko etc. ergeben sich keine Änderungen zum bisherigen planungsrechtlichen Zustand.
- **Umweltrelevante Pläne und Programme** im Sinne des UVPG werden somit durch die Planaufstellung - soweit heute absehbar - nicht erkennbar beeinflusst. Zwar führen Nutzungsbegrenzungen zum Einzelhandel ggf. zu Verschiebungen des Verkehrsaufkommens und damit mittelbar auch zu Umweltauswirkungen. Im vorliegenden Fall sind jedoch, da das Gebiet weitestgehend bebaut ist, keine besonderen negativen Auswirkungen mehr erkennbar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) legt in der zentralörtlichen Gliederung die Stadt Lohne als Mittelzentrum fest. Aus Sicht der Regionalplanung stehen somit der Festsetzung von Sondergebieten für den Einzelhandel und sonstige Handelsbetriebe grundsätzlich nichts im Wege. Entgegenstehende umweltrelevante zeichnerische Darstellungen sind hier nicht gegeben.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, der am 07.05.1982 rechtswirksam wurde, stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 86/II eine gemischte Baufläche dar. Südöstlich der Heinrichstraße schließen sich Wohnbauflächen an. Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurden ein Teil der nördlich der Lindenstraße vormals geplanten Gemeinbedarfsflächen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 86/I als Sondergebiete für unterschiedliche Formen des Einzelhandels dargestellt. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen sind nicht vorhanden.

- Im Bezug auf das Stichwort „**nachhaltige Entwicklung**“ wird aus Umweltsicht durch die Planung ein Beitrag zur Reservierung der Bauflächen für großflächige Einzelhandels- und Handelsnutzungen erreicht (Konzentration der Flächen an einem verkehrsgünstigen Standort), ebenso werden Gefährdungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt eingegrenzt.
- Ggf. relevante **umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme** sind durch diese Planung nicht erkennbar.
- Der Bebauungsplan hat keine oder nur eine geringe Bedeutung für die **Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften**.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Das bereits weitgehend bebaute Plangebiet wird umgrenzt von weiteren Sondergebieten für den Einzelhandel und gemischten Bauflächen, in denen teilweise die Wohnnutzung dominiert. Eine direkte Anbindung an den Freiraum bzw. an besonders schützenswerte Bereiche besteht nicht. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist darauf hinzuweisen, dass mit Blick auf die angrenzende Wohnnutzung im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen entsprechende Auflagen bzw. Nutzungseinschränkungen wie in der Vergangenheit vorgesehen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die aktuelle Nutzungsstruktur ist geprägt von Einzelhandelsbetrieben wie einem Lebensmittelmarkt und sonstigen Handelsbetrieben teilweise mit Ausstellungsräumen, einem Kfz-Handel und -werkstatt sowie großen Parkplatzflächen. Das gesamte Gebiet weist aufgrund der vorhandenen, relativ neu errichteten gewerblichen Nutzung einen hohen Versiegelungsgrad auf. Es sind keine naturnahen Strukturen vorhanden. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass aufgrund der bestehenden intensiven Flächennutzungen sowie der anthropogenen Einflüsse im Plangebiet keine geschützten Arten zu finden sind.

Es wird im Rahmen der Planaufstellung kein neues Baurecht geschaffen, es erfolgt ausschließlich eine detaillierte Regelung zu den zulässigen Vorhaben des Einzelhandels. Somit wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Der Stadt liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Aufgrund des genannten Planungsinhaltes werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten. Im Plangebiet und der Umgebung sind keine Europäischen Vogelschutzgebiete sowie FFH-Gebiete im Sinne des BNatSchG vorhanden.

Im Sinne von Nr. 2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete der Anlage 2 (zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB) ist festzuhalten:

- In Hinblick auf die **Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit von Auswirkungen** werden umweltrelevante Auswirkungen durch die im Wesentlichen den Bestand festschreibenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 86/II nicht gesehen. Veränderungen gegenüber den Auswirkungen der vorhandenen Nutzungen sind nicht zu erwarten.
- Aufgrund der vorhandenen gewerblichen, gemischten und wohnbaulichen Nutzungen im Umfeld werden ggf. besondere **kumulative oder ggf. (Gemeinde-) grenzüberschreitende Auswirkungen** nicht gesehen.
- Die neuen Festsetzungen und Nutzungsbeschränkungen führen nicht zu neuen oder bisher unzulässigen umweltrelevanten Auswirkungen oder **Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit**, sondern tendenziell eher zu einer Begrenzung möglicher Umweltauswirkungen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 43 und 73.
- In Hinblick auf **Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen** ist auszuführen, dass die durch den neuen Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen eher zu einer Begrenzung bisher möglicher Umweltauswirkungen der rechtskräftigen Bebauungspläne führen.
- In Hinblick auf **Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebietes** ist auszuführen, dass die durch den neuen Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen nicht zu Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten führen, da das Plangebiet bereits weitgehend gewerblich bebaut und genutzt wird.
- **Besonders geschützter Gebiete** wie FFH-Gebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete oder andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Bodenschutzgebiete, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete, Bau- und Bodendenkmale etc. sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86/II weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld ggf. relevant betroffen. Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten werden, oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind ebenfalls nicht betroffen.

3. Ergebnis der überschlägigen Umweltprüfung gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass nach heutigem Kenntnisstand die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Vorprüfung des Einzelfalles zu berücksichtigen wären.

Stadt Lohne
Bebauungsplan Nr. 86/II

Immissionsplan

Verkehrslärm, tags
frei Schallausbreitung

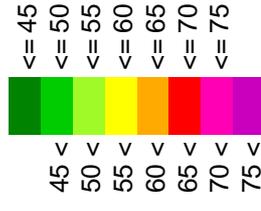
Immissionsort 5,5 m ü. Grund

Legende

— Straße

Pegelwerte

in dB(A)



Maßstab 1:1000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Tel. 0441/97201-0 Fax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 31.10.2008



Stadt Lohne
Bebauungsplan Nr. 86/II

Immissionsplan

Verkehrslärm, nachts
frei Schallausbreitung

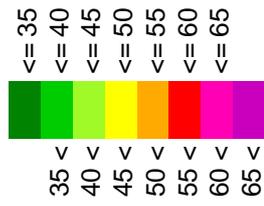
Immissionsort 5,5 m ü. Grund

Legende

— Straße

Pegelwerte

in dB(A)



Maßstab 1:1000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Tel. 0441/97201-0 Fax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 31.10.2008



**Stadt Lohne
Bebauungsplan Nr. 86/II**

Immissionsplan

Lärmpegelbereiche
gem. DIN 4109

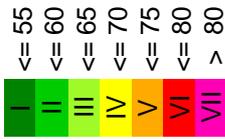
Berechnungsgrundlage:
freie Schallausbreitung
im Plangebiet
Immissionsort 5,5 m ü. Grund

Legende

— Straßen

Lärmpegelbereiche

maßgeblicher Außenpegel
Beurteilungspegel + 3dB(A)
gem. DIN 4109



Maßstab 1:1000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Tel. 0441/97201-0 Fax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 31.10.2008

