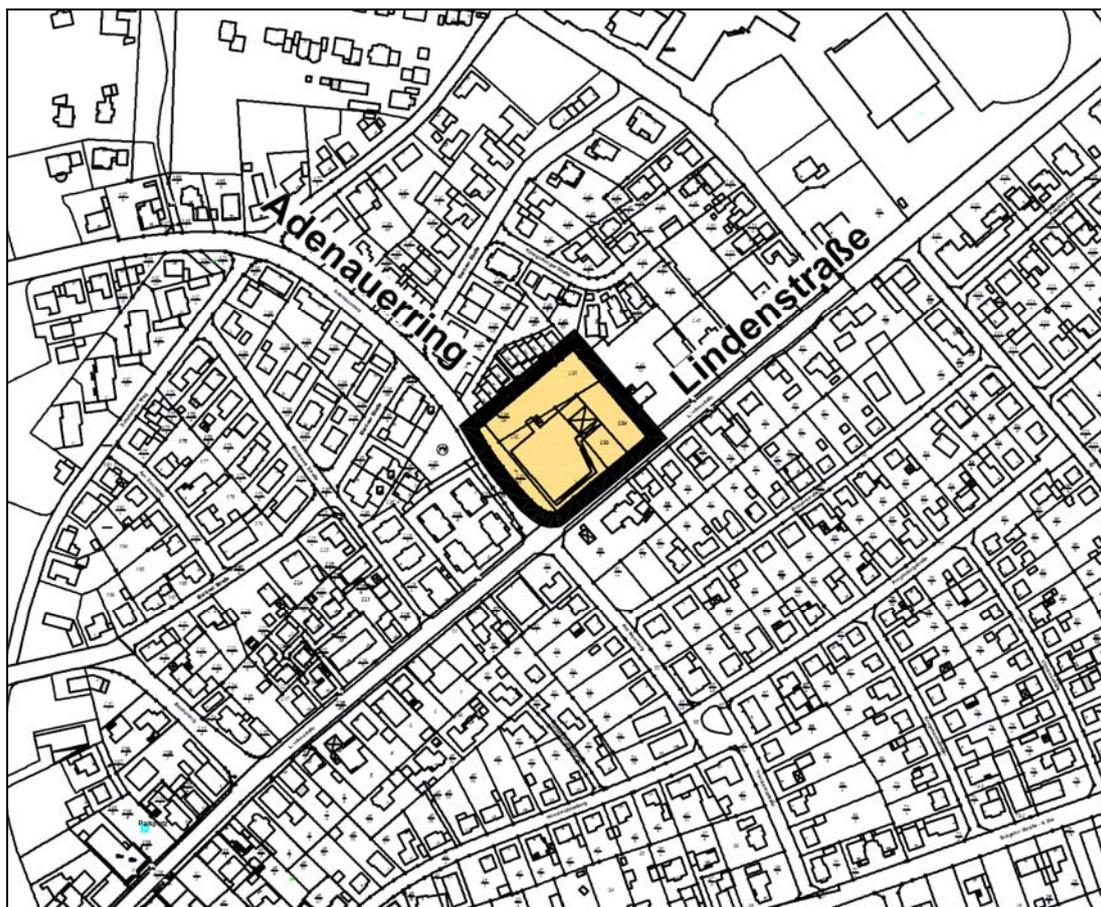




Bebauungsplan Nr. 13 - 15. Änderung für den Bereich Adenauerring / Lindenstraße

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN 2014, Maßstab 1:5.000

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (2) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Aust.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
				25.11.2015	16.03.2016

INHALT

Kapitel	Seite
1. Allgemeines	3
2. Kartengrundlage; Lage des Geltungsbereiches; bisherige Nutzung	3
3. Planerische Vorgaben	4
3.1 Entwicklungsbedarf	4
3.2 Landes- und Regionalplanung	4
3.3 Flächennutzungsplanung	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
4. Fachliche Vorgaben	8
4.1 Landschaftsplanung	8
4.2 Denkmalschutz	8
4.3 Immissionsschutz	8
5. Ziele und Zwecke der Planung	10
6. Die Festsetzungen im Einzelnen	10
7. Verkehrserschliessung	14
8. Ver- und Entsorgung	15
9. Hinweise zu Eingriffsregelung, Umweltbericht und Artenschutz	15
10. Flächenbilanz	16

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Lohne hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 - 15. Änderung beschlossen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie insbesondere die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in der Stadt Lohne und die Anforderungen kostensparenden Bauens sicherzustellen. Konkreter Anlass zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der geplante Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt bis zu 62 Wohneinheiten auf den Flurstücken 230/3, 232, 233, 234 und 235 im Bereich nördlich des Knotenpunktes Lindenstraße/ Adenauerring, nachdem das früher hier ansässige Autohaus (ehem. Lindenstraße 71) abgebrochen wurde.

Diese Planänderung verfolgt Ziele der Innenentwicklung der Stadt Lohne und wird daher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Für den betroffenen Bereich zwischen Adenauerring und Lindenstraße gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 - 7. Änderung, die seit dem 10.03.1980 rechtsverbindlich ist, ergänzt durch die Festsetzungen der (rein textlichen) 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 (rechtsverbindlich seit dem 13.01.2005). Als Art der baulichen Nutzung wurde bisher eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt; stattdessen werden nunmehr allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 13 - 15. Änderung werden die Festsetzungen der 7. Änderung sowie der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs aufgehoben.

2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE DES GELTUNGSBEREICHES; BISHERIGE NUTZUNG

Der Plan wurde auf einer digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 gezeichnet.

Das Plangebiet umfasst Baugrundstücke unmittelbar nördlich der Kreuzung von Adenauerring und Lindenstraße (ehem. Lindenstraße 71) innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs nordöstlich des Zentrums der Stadt Lohne. In der Umgebung besteht kerngebietstypische Nutzung. Die Lage des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt (Maßstab 1:5.000) zu entnehmen; seine genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 ersichtlich. In der Planzeichnung sind auch die angrenzenden Bebauungspläne gekennzeichnet.

Die Lindenstraße ist eine wichtige Verkehrsverbindung innerhalb der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich wurde bislang gewerblich genutzt; das früher hier ansässige Autohaus (ehem. Lindenstraße 71) wurde zwischenzeitlich abgebrochen und abgeräumt. Die Umgebung ist sowohl im Bereich der angrenzenden Straßen Adenauerring und Lindenstraße in Richtung Westen und Süden als auch rückwärtig in Richtung Norden (Berliner Straße und Königsberger Straße) von unterschiedlich verdichteter Wohnbebauung geprägt.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 ENTWICKLUNGSBEDARF

Die Stadt Lohne weist seit über 30 Jahren einen positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf, d. h. die Geburten und Zuzüge überwiegen gegenüber den Sterbefällen und Fortzügen deutlich. Daraus ergibt sich ein stetiger und dringender Wohn- und Versorgungsbedarf im Stadtgebiet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 - 15. Änderung werden ca. 6.308 m² vormals als eingeschränktes Gewerbegebiet (G_{Ee}) festgesetzte Flächen nunmehr für eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Die Flächen liegen ca. 730 m vom Stadtzentrum, ca. 230 m vom Sport- und Schulstandort (Gymnasium) an der Lindenstraße / An der Kirchziegelei bzw. ca. 550 m von den nächstgelegenen Kindergarten- und Grundschulstandorten entfernt. Der Standort ist integriert und aus städtebaulicher Sicht für eine ergänzende Wohnbauentwicklung geeignet. Nutzungskonflikte in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege sind auf Grund der Lage und der Vornutzung nicht zu erwarten, auch weil Schutzobjekte oder schutzwürdige Bereiche nicht vorhanden sind.

3.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) 2012 stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Das LROP weist Lohne als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück aus. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es Aufgabe der Stadt Lohne für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sorgen. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta sind die Flächen des Plangebietes bereits Teil des Siedlungsraumes der Stadt Lohne.

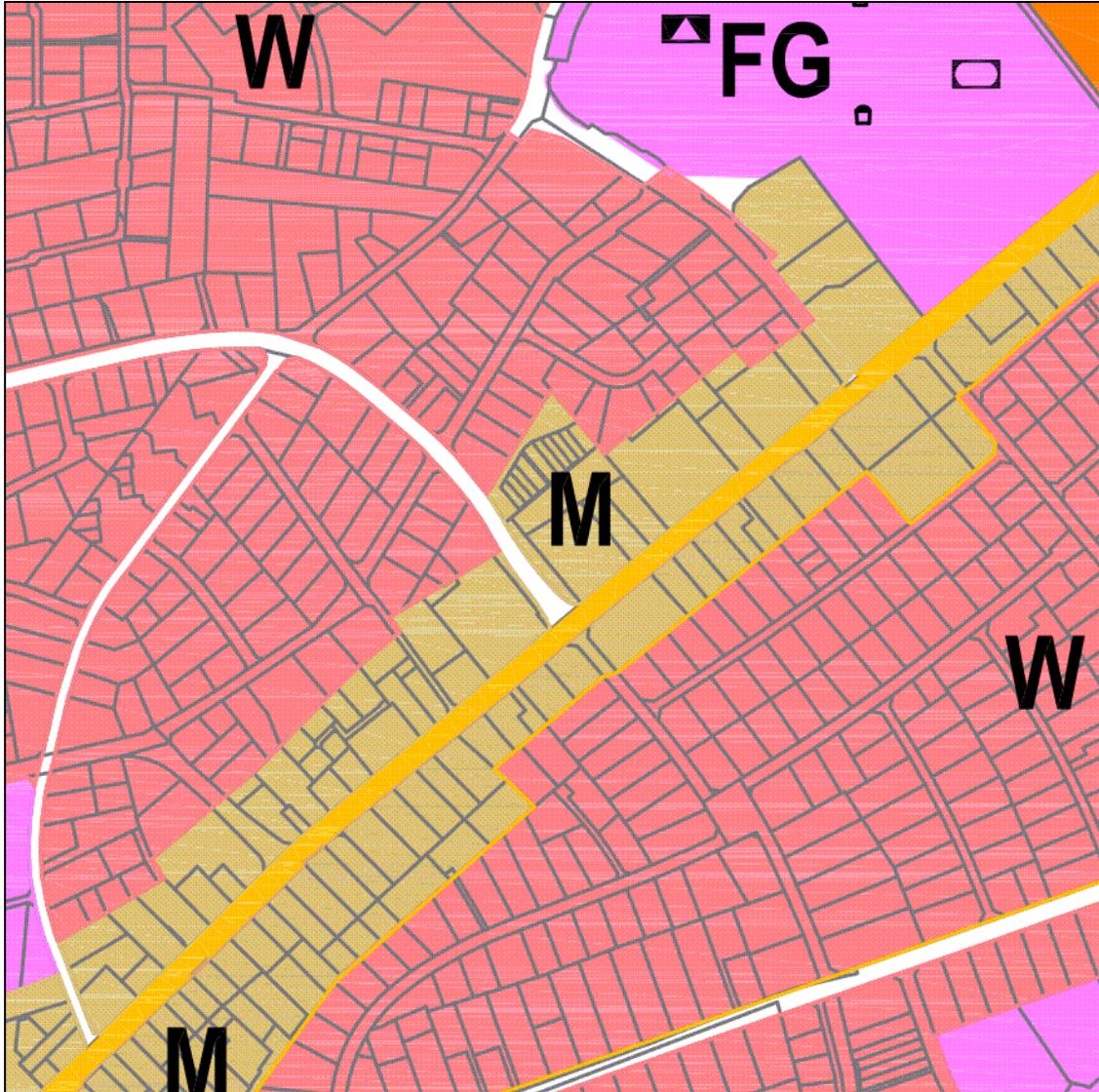
Im Übrigen treffen die Pläne der Raumordnung und Landesplanung keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet. Die geplante Entwicklung ist von daher mit den übergeordneten Planungen vereinbar.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als gemischte Baufläche (M) dargestellt (siehe folg. Abb.). Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 entspricht daher nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die Stadt Lohne wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anpassen. Der vorliegende Bereich wird nach dieser Berichtigung als Wohnbauflächen (W) dargestellt werden.

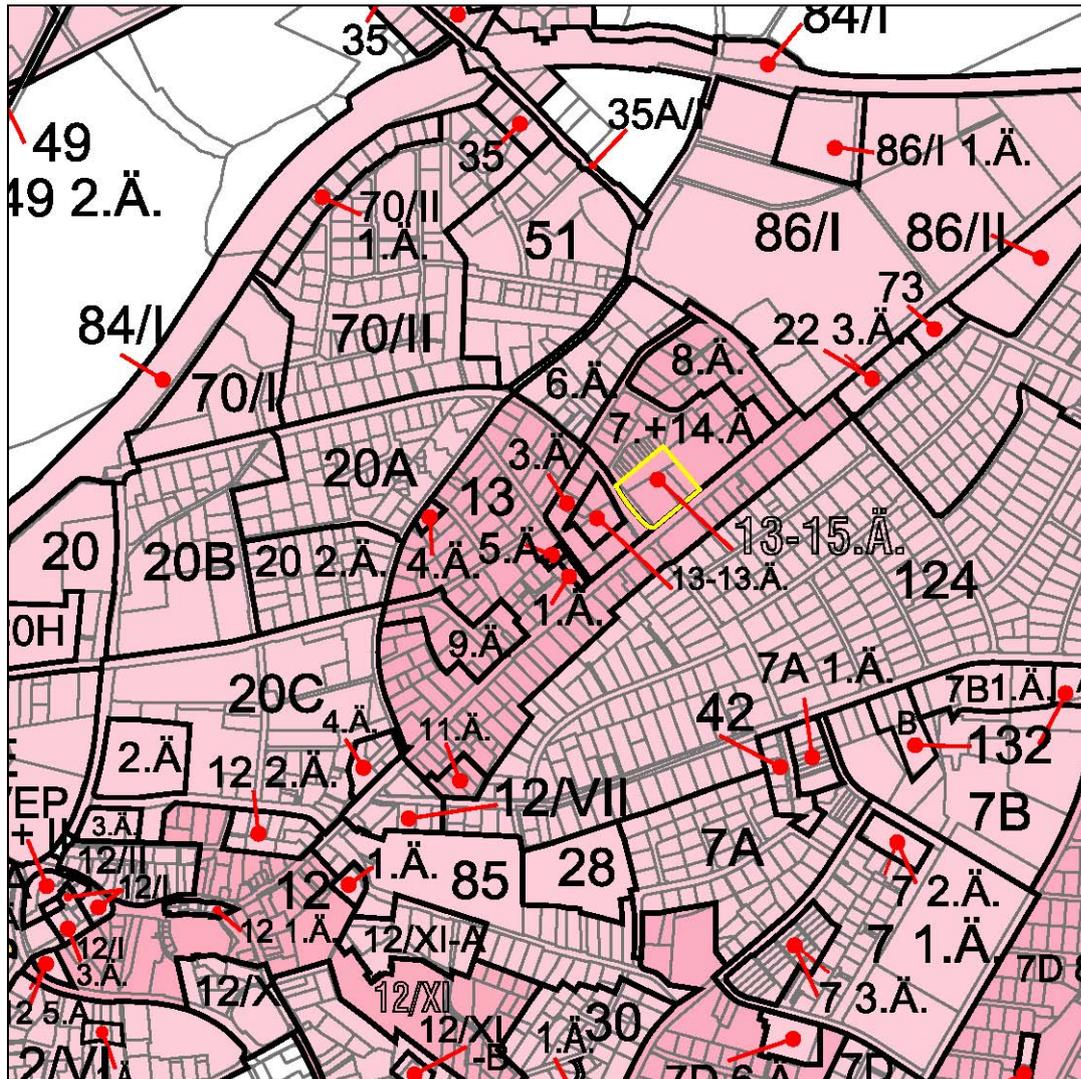
Abb.: Stand der Flächennutzungsplanung der Stadt Lohne im Geltungsbereich und seiner Umgebung.
Quelle: Informelle Zusammenschreibung des Flächennutzungsplans 1980 und seiner bisherigen
Änderungen, Stadt Lohne, Entwurfsstand: April 2015. Maßstab 1:5.000.



3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

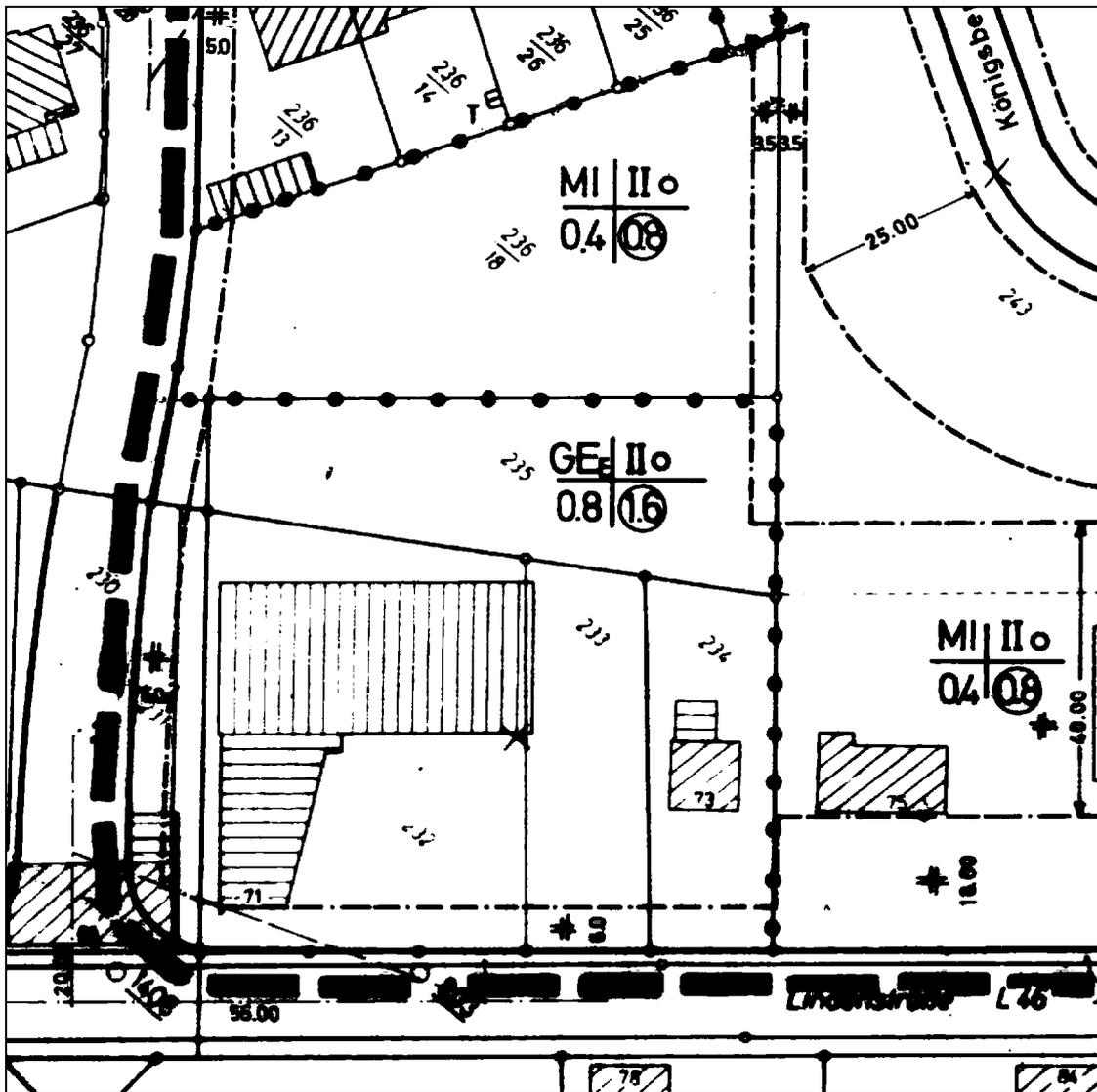
Eine Übersicht über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Innenstadtbereich von Lohne gibt die nachfolgende Abbildung.

Abb.: Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne nordöstlich des Zentrums der Stadt Lohne.
Quelle: Stadt Lohne, Stand:25.11.2015. Maßstab 1:10.000



Für den vorliegenden Bereich zwischen Adenauerring und Lindenstraße gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 - (s. nachfolgender Planausschnitt), die seit dem 10.03.1980 rechtsverbindlich ist, ergänzt durch die Festsetzungen der (rein textlichen) 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 (rechtsverbindlich seit dem 13.01.2005). Als Art der baulichen Nutzung wurde bisher eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt; stattdessen werden nunmehr allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 13 - 15. Änderung werden die Festsetzungen der 7. Änderung sowie der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs aufgehoben.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 13 - 7. Änderung (10.03.1980) der Stadt Lohne.
 Maßstab 1:1.000.



4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs von Lohne. Wichtige Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

4.2 DENKMALSCHUTZ

Dem Denkmalschutz unterliegende Objekte sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt geworden.

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf der Planzeichnung hingewiesen werden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

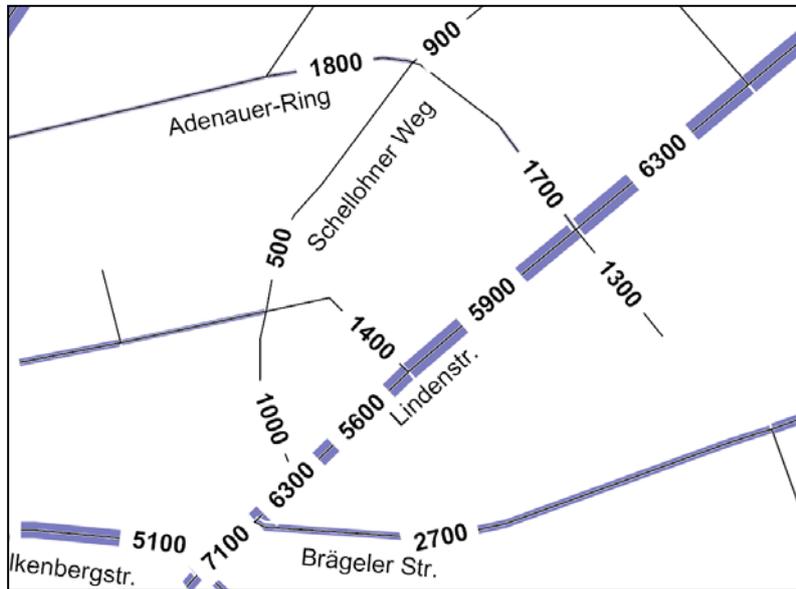
4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes in die 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 Lohne 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.

Südöstlich des Geltungsbereichs verläuft die Lindenstraße, die eine wesentliche Verbindungsstraße zwischen der Stadtmitte und dem nordöstlichen Stadtgebiet darstellt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Straße Adenauerring an. Von beiden Straßen gehen Lärmemissionen aus, die bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind. Die Bewertung der zu erwartenden Lärmbelastung und der daraus abgeleiteten Schutzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Abb.: Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) in Kfz/24 h.
 Quelle: Stadt Lohne, Verkehrsentwicklungsplan 2013, Verkehrsmengenanalyse (Ausschnitt)



Grundlage bilden die Daten von 2012, die für die Neuaufstellung des Verkehrsentwicklungsplans 2013 ermittelt wurden und die für die Berechnung der Lärmpegelbereiche auf den Prognosezeitraum 2025/2030 hochgerechnet werden. Dabei wurde von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % ausgegangen. Für die Zukunft ist im Raum Lohne für die nächsten 7 bis 10 Jahre noch von einem Bevölkerungswachstum auszugehen, so dass auch für diesen Zeitraum noch von einem Zuwachs beim Verkehrsaufkommen auszugehen ist. Danach sollte wie in anderen Regionen von Niedersachsen schon jetzt von einem stagnierenden Verkehrsaufkommen auf hohem Niveau ausgegangen werden. Aus diesem Grunde wird für den Planungszeitraum von 15 Jahren ein Verkehrszuwachs von 10 % in Ansatz gebracht (s. nachfolgende Tabelle).

	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)	Anteil Güterverkehr in %	Zulässige Höchstgeschwindigkeit in km/h
Lindenstraße, östlich Einmündung Adenauerring	6.930	4,0	50
Lindenstraße, westlich Einmündung Adenauerring	6.490	4,0	50
Adenauerring	1.870	4,0	50

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Lindenstraße ergeben sich Schalleinwirkungen auf die angrenzende Bebauung. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Die Werte der DIN 18005 stellen keine Planungsobergrenze, sondern eine in der Bauleitplanung überschreitbare Orientierungshilfe dar. Zur Klärung der Frage, wie groß der Abwägungsspielraum der Stadt Lohne ist, kann die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. In § 2 nennt die 16. BImSchV Immissionsgrenzen, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind. Nach der 16. BImSchV sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) Beurteilungspegel von höchstens 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zulässig. In der

DIN 18005 werden für allgemeine Wohngebiete (WA) Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts genannt.

Für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen ist sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Aus diesem Grund werden zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aufgrund der örtlichen Situation sinnvolle wie auch wirkungsvolle aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage kommen, verbleiben nur passive Maßnahmen zum Schallschutz.

Im Bebauungsplan werden daher die durch Verkehrslärm besonders betroffenen Bereiche dargestellt und mit dem entsprechenden Lärmpegelbereich nach DIN 4109 gekennzeichnet. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wird zudem festgesetzt, dass Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig sind oder durch entsprechend dimensionierte bauliche Anlagen am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der Lärmquellen abgeschirmt werden müssen.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Konkreter Anlass zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der geplante Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt bis zu 62 Wohneinheiten auf den Flurstücken 230/3, 232, 233, 234 und 235 im Bereich nördlich des Knotenpunktes Lindenstraße/ Adenauerring, nachdem das früher hier ansässige Autohaus (ehem. Lindenstraße 71) abgebrochen wurde. Dazu soll die bislang festgesetzte gewerbliche Nutzung umgewandelt werden in eine Wohngebietsnutzung.

Mit dieser Planung soll ein bereits überwiegend bebauter, zusammenhängender Siedlungsbereich im Osten des Stadtgebiets der Stadt Lohne städtebaulich neu beordnet werden. Es sollen allgemeine Wohngebiete (WA) in offener Bauweise (o) mit höchstens zwei Vollgeschossen (II) und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entwickelt werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum weiterhin entsprechen zu können. Auch in den angrenzenden Baugebieten gelten vergleichbare Kennziffern zum Maß der Nutzung. Die erforderliche soziale Infrastruktur ist bereits in vergleichsweise geringer Entfernung vorhanden. Bezogen auf die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude sollen Regelungen zu Höchstgrenzen von Oberkanten der Gebäude und der Traufhöhen getroffen werden, die einerseits dem Umfeld angemessen sind und andererseits die gewünschte verdichtete Wohnbebauung ermöglichen. Durch die Höhenunterschiede im Gebiet – die Flächen entlang der Lindenstraße liegen höher als die rückwärtigen und vom Adenauerring zu erschließenden Flächen – soll eine entsprechende Zonierung / Gliederung der Flächen erfolgen.

6. DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Es gilt künftig einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene (o) und höchstens zweigeschossige Bebauung (II) begleitet von einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der innerstädtischen Flächen und setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die angestrebte Wohnbebauung.

Für bauliche Anlagen wird einheitlich eine Oberkante (OK) von maximal 12,0 m festgesetzt, flankiert von einer zulässigen Traufhöhen (TH) von höchstens 9,0 m. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist damit zulässig, soweit es kein Vollgeschoss darstellt.

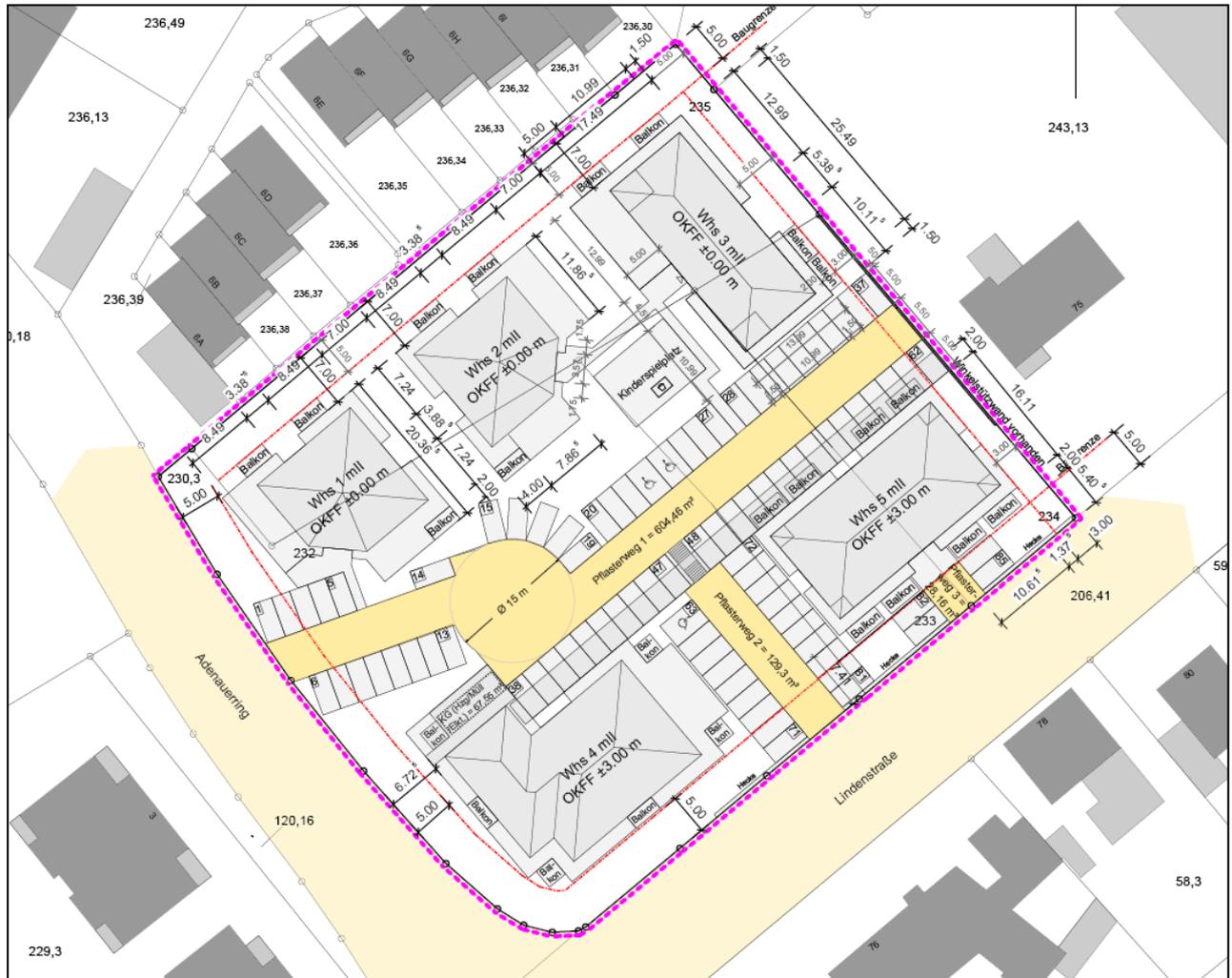
Unterer Bezugspunkt der Höhenobergrenzen ist jeweils die Höhe der Fahrbahnmitte der im Einzelnen benannten Straße (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1).

Die Baugrenze hält gegenüber den angrenzenden Straßen Lindenstraße und Adenauerring einen Abstand von 5,0 m ein. Damit soll ein zu enges Heranrücken der Bebauung an den Straßenraum vermieden werden, zumal hier auch eine Kreuzungssituation vorliegt und die Straßen von erheblicher örtlicher Bedeutung sind. Aus dem gleichen Grund werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden einschließlich Garagen und Carports im straßenseitigen Bauwisch ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 3). Nicht überdachte Stellplätze bleiben zulässig, wobei diese nur außerhalb des festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt direkt von der vorgelagerten Straße angefahren werden können (s. u.). Auch gegenüber den nördlich angrenzenden Mischgebietsgrundstücken mit einer verdichteten aber niedrigeren Reihenhausbebauung (Adenauerring 6 bis 6J), die hier mit rückwärtigen Freiflächen angrenzt, hält die Baugrenze einen Abstand von 5,0 m ein. Damit sollen städtebauliche Spannungen vermieden werden. Gegenüber dem östlich angrenzenden, bislang nur locker bebauten Mischgebietsgrundstück (Lindenstraße 75) wird die Baugrenze auf einheitlich 3,0 m festgesetzt.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über einen neu anzulegenden privaten Wohnweg, von dem aus ein Großteil der erforderlichen Einstellplätze direkt angefahren werden kann. Dieser Privatweg ist Teil des allgemeinen Wohngebietes (WA) und soll vom Adenauerring aus angelegt werden. Für die innere Erschließung sind nach einem städtebaulichen Konzept des Investors insgesamt ca. 740 qm Fläche zu befestigen (siehe folgende Abb.). Da die private Erschließung auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes anzulegen ist, soll im Rahmen der Abwägung zugunsten der Anforderungen kostensparenden Bauens eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ I 0,4) durch Hinzurechnung der Grundflächen für Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 70 % zugelassen werden. Somit ist unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Versiegelung von 68 % für Haupt- und Nebenanlagen (GRZ II 0,68) im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes möglich.

In Folge der Vorbelastung durch den Verkehrslärm (s. Kap. 4.3), und weil ein wirksamer aktiver Schallschutz hier nicht umsetzbar ist, wird hier mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gearbeitet, innerhalb derer je nach Lärmvorbelastung passive Schallschutzmaßnahmen auf und an Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 4).

Abb.: Erschließungskonzept, Lageplan, verkleinert von M 1:500, Vorentwurf - Stand: 05.11.2015
Quelle: Ingenieurbüro Rolfsen, Steinfeld



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)

Maß der baulichen Nutzung

1. Die Höhe der Fahrbahnmitte der Lindenstraße gilt innerhalb des mit TH1 und OK1 gekennzeichneten Baufeldes als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen.

Die Höhe der Fahrbahnmitte der Straße Adenauerring gilt innerhalb des mit TH2 und OK2 gekennzeichneten Baufeldes als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen.

Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, gilt die Höhe der Fahrbahnmitte der Straße Adenauerring als unterer Bezugspunkt.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH1 und TH2) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und der Außenflächen der oberen Dachhaut der Dachflächen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 70 % überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Nicht überbaubere Grundstücksflächen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Immissionsschutz

- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie als Schutz vor solchen Einwirkungen und zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV müssen die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (Fenster, Wände, Lüftungen, Dächer etc.) mindestens den folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]

Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume von Wohnungen: $R'_{W,res} = 35$ dB
Büroräume und Ähnliches: $R'_{W,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume von Wohnungen: $R'_{W,res} = 40$ dB
Büroräume und Ähnliches: $R'_{W,res} = 35$ dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen. Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. sind nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig oder müssen durch entsprechend dimensionierte bauliche Anlagen am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der Lärmquellen abgeschirmt werden. Von der vorgenannten Festsetzung zum erf. $R'_{W,res}$ kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.
4. Die für die Festsetzung von Lärmpegelbereichen erforderlichen DIN-Normen können bei der Stadt Lohne zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
5. Durch den Bebauungsplan Nr. 13 - 15. Änderung werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 13 - 7. Änderung sowie Nr. 13 - 14. Änderung für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Der Geltungsbereich kann aufgrund der direkten Lage an zwei öffentlichen Erschließungsstraßen als voll erschlossen betrachtet werden. Die Zufahrt erfolgt sowohl über die Lindenstraße als auch über die Straße Adenauerring. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses wird im direkten Kreuzungsbereich der beiden Straßen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über einen neu anzulegenden privaten Wohnweg, von dem aus ein Großteil der erforderlichen Einstellplätze direkt angefahren werden kann. Dieser Privatweg ist Teil des allgemeinen Wohngebietes (WA) und soll vom Adenauerring aus angelegt werden.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch entsprechende Leitungsträger. Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung im Bebauungsplangebiet obliegt dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die Schmutzwasserableitung von den einzelnen Baugrundstücken ist über Freigefällesammelleitungen in den Straßenarealen vorgesehen. Das Abwasser wird schließlich der bestehenden Kläranlage zugeleitet. Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Entwässerungsnetz.

Rechtzeitig vor Baubeginn werden mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt. Die Stadt wird zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen für eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen sorgen. Die genauen Standorte der erforderlichen Unterflur-Hydranten werden dann mit der Feuerwehr Lohne abgestimmt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta.

9. HINWEISE ZU EINGRIFFSREGELUNG, UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 6.308 m² (CAD-Abgriff). Die Flächen waren bislang durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 13 seit dessen 7. Änderung einheitlich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Durch die vorliegende 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 werden diese umgeplant zu allgemeinen Wohngebieten (WA) mit einer GRZ von 0,4. Von daher liegt die zulässige Grundfläche im Planungsfall in jedem Fall unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Größenordnung von 20.000 m². Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Stadt Lohne gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 1).

In der Bauleitplanung sind auch artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Die im vorliegenden Fall relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Regelungen der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass es sich bei dem Planungsgebiet nach Lage, Struktur und bisheriger Nutzung nicht um einen Teillandschaftsraum von besonderer Bedeutung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und seltenen oder gefährdeten Brutvögeln handelt; dies trifft auch für andere Tiergruppen sowie Pflanzen zu. Die Vornutzung umfasste ein Autohaus (ehem. Lindenstr. 71) mit entsprechenden Gebäuden, Stellplatz und Bewegungsflächen; der Versiegelungsgrad für diese Nutzung war sehr hoch. Das Autohaus und alle zugehörigen Gebäude wurden inzwischen abgebrochen und abgeräumt. Derzeit ist mit keinerlei Vorkommen von Quartieren Brutvögeln oder Fledermäusen auf der Fläche zu rechnen. Die Lage innerhalb des zusammenhängenden innerörtlichen Siedlungsbereiches bringt auch künftig erhebliche Störungspotenziale für die Tierwelt mit sich. Seltene, gefährdete oder störungsempfindliche Arten sind im Gebiet daher auch künftig nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf

die lokalen Populationen von Tierarten - insbesondere von Vogelarten und Fledermausarten - sind durch die Realisierung dieser Planung somit ebenfalls nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden. Hierzu erfolgt ein Hinweis für die spätere Ausführungsebene auf der Planzeichnung.

10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle aus dem Bauleitplan abgegriffenen Längen- und Flächenwerte sind abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS-Daten im UTM-Koordinatensystem). Ein örtlich korrigiertes Aufmaß wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

Bestand:

gem. bisherigem Bebauungsplan Nr. 13 (Stand der 7. und 14. Änderung)

eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)	6.308 m ²
gesamt	6.308 m²

Planung:

allgemeine Wohngebiete (WA)	6.308 m ²
gesamt	6.308 m²

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 16.03.2016

L. S.

(Siegel)

gez. Gerdesmeyer

Gerdesmeyer

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 8 Blätter (16 Seiten Begründung)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 14.06.2016

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag