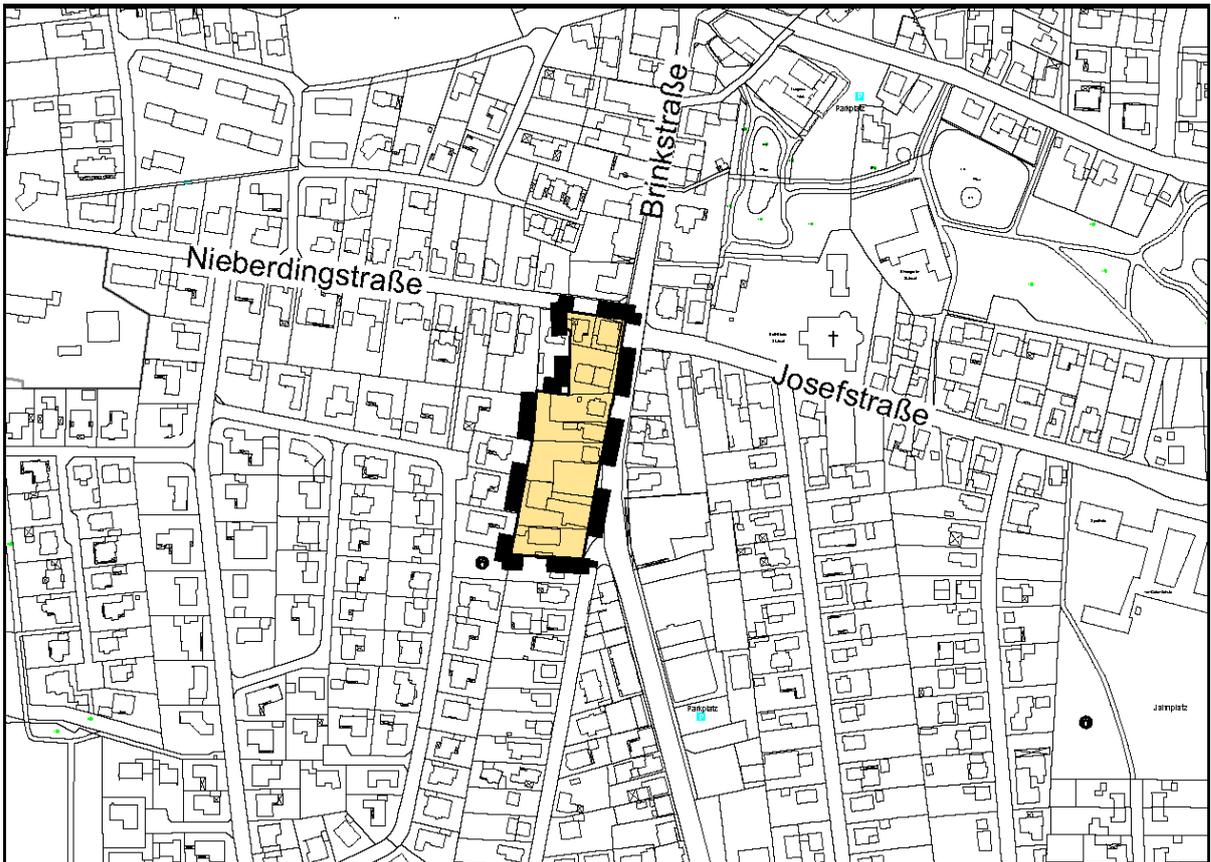


STADT LOHNE

Bebauungsplan Nr. 16A

für den Bereich "Brinkstraße - Hopener Straße"

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 5.000

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2	ÖRTLICHE SITUATION	4
3	PLANUNGSVORGABEN	4
	3.1 Raumordnung	4
	3.2 Flächennutzungsplanung	4
	3.3 Bebauungsplanung	5
	3.4 Sonstige Planungen	8
4	BAULICHE NUTZUNG	9
	4.1 Bestand	9
	4.2 Planung	9
5	VERKEHR	11
6	IMMISSIONSSCHUTZ	12
7	NATUR UND LANDSCHAFT	14
	7.1 Vorhandene Situation	14
	7.2 Planung	14
8	VER- UND ENTSORGUNG	16
9	ALTLASTEN	16
10	FLÄCHENDATEN	17

ANLAGEN

- Schalltechnische Berechnungen zum Verkehrslärm, pk plankontor städtebau gmbh, 2014

Bearbeitungsstand: URSCHRIFT

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16A soll eine Verdichtung der südlich der Innenstadt gelegenen Wohnbereiche entlang der Brinkstraße zwischen Nieberdingstraße und Hopenerstraße ermöglicht werden. Hierzu soll die Möglichkeit der Schaffung einer höheren Anzahl an Wohnungen in den Wohngebäuden als bisher eingeräumt werden, ohne dass das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke hierzu erhöht wird. Die Anpassung an die demographische Entwicklung, die daraus resultierenden Bebauungsstrukturen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die damit verbundene Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich stehen dabei im Vordergrund.

Darüber hinaus dient die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16A einer Vereinheitlichung der Festsetzungen und einer flexibleren Nutzung der Baugrundstücke.

Auf Grund der geänderten Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung für diesen südlich an die Innenstadt angrenzenden Bereich und des insgesamt erheblichen Wohnraumbedarfs in Lohne ist eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes städtebaulich vertretbar. Die Festsetzungen sollten sich einerseits an der umliegenden Bebauung orientieren wie auch an den Vorgaben für vergleichbare Wohnquartiere, die in ähnlicher räumlicher Lage zur Innenstadt liegen.

Den vorgenannten Zielen der Planung entspricht die derzeitige Planung von zwei Wohngebäuden mit vier bzw. acht Wohneinheiten im Bereich eines ehemaligen Möbelhauses.

Auf dem Grundstück Hopener Straße 2 ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und einer Carport-Anlage für sechs PKW mit Abstellräumen geplant. Das Wohngebäude soll zwei Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss und zwei Pultdächer mit einem dazwischen liegenden Flachdach erhalten. Es ist eine Traufhöhe von 9 m und eine Firsthöhe ca. 11,5 m geplant. Die Carport-Anlage mit Abstellräumen wie auch die weiteren Einstellplätze sollen vor dem Wohnhaus zur Hopener Straße errichtet werden.

Auf dem angrenzenden Grundstück Brinkstraße 64 ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten angedacht. Für das Bauvorhaben sind sechs Einstellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Das Wohngebäude ist mit 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss geplant und erhält ein Pultdach. Die Traufhöhe beträgt ca. 8,7 m und die Firsthöhe ca. 9,4 m.

Die Baugrundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16, in einem Bereich, der als Mischgebiet festgesetzt ist. Des Weiteren ist in dem Bebauungsplan Nr. 16 eine Baulinie entlang der Brinkstraße festgesetzt, so dass eine neue Bebauung zwingend an der Straße errichtet werden müsste und die notwendigen Stellplätze dann im Gartenbereich entstehen würden.

Der vorliegende Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lohne ist nicht erforderlich, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16A um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt und somit der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Wege der Berichtigung anzupassen ist. Des Weiteren gelten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB, so dass u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht nicht erforderlich sind.

2 ÖRTLICHE SITUATION

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16A umfasst die Flurstücke an der Westseite der Brinkstraße beginnend an der Einmündung der Nieberdingstraße bis zur Einmündung der Hopener Straße. Mit Ausnahme des Gebäudes Brinkstraße 52, in dem sich im Erdgeschoss eine Druckerei befindet, werden alle weiteren Gebäude im Geltungsbereich nur noch zu Wohnzwecken genutzt. Die Räumlichkeiten eines ehemaligen Möbelhauses an der Einmündung der Hopener Straße stehen leer. In diesem Bereich sollen zukünftig zwei neue Wohngebäude entstehen.

Die Gärten im Geltungsbereich werden vorrangig als Ziergärten genutzt, wobei sich auf einigen Grundstücken auch größere Bäume befinden. Neben Nadelgehölzen und Obstbäume befinden sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs auch einige größere Laubbäume.

Im nördlichen Verlauf ist die Brinkstraße erheblich stärker gewerblich genutzt, wohingegen die westlich und auch südlich an den Geltungsbereich anschließenden Flächen ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Auf der Ostseite der Brinkstraße werden die Grundstücke wohnbaulich, aber in Teilen auch gewerblich, genutzt.

Darüber hinaus wurden vor Jahren entlang des südlichen Abschnitts der Brinkstraße auf dem Straßengrundstück Laubbäume gepflanzt, die das Straßenbild deutlich prägen.

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.

3 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.

3.1 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). In der zeichnerischen Darstellung finden sich für das Plangebiet keine weiteren Festlegungen.

Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm im Textteil aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind. Darüber hinaus sind die Rahmenbedingungen u.a. im Bereiche des Wohnungsangebotes zu verbessern. (vgl. RROP, S. 1)

Aus Sicht der Regionalplanung steht somit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für den Geschosswohnungsbau grundsätzlich nichts im Wege.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, der am 07.05.1982 rechtswirksam wurde, stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 16A wie auch für die Grundstücke auf der Ostseite

der Brinkstraße gemischte Bauflächen dar. Wohingegen die westlich bzw. östlich der gemischten Zeile entlang der Brinkstraße gelegenen Grundstücke weiträumig als Wohnbauflächen dargestellt sind.

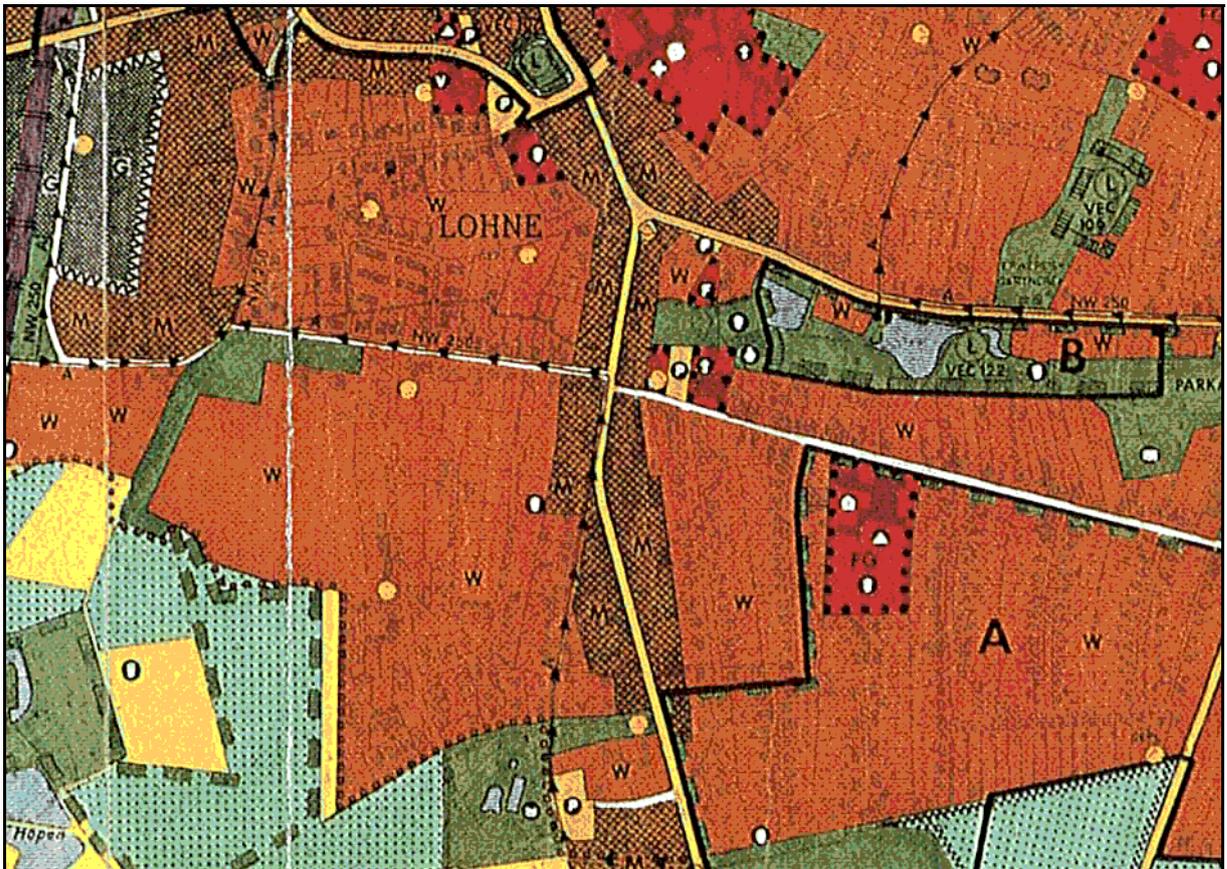


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, 1980 (o. Maßstab)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 16A werden die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16A weichen damit teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich der Stadt, der relativ nah zum Zentrum von Lohne liegt, entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da der Wohnungsbedarf in Lohne im Vergleich zu den anderen Kommunen im Landkreis und insbesondere auch zu den sonstigen Städten und Gemeinden in Niedersachsen und dem Bundesgebiet im Allgemeinen recht hoch ist. Auch in Hinblick des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wie auch dem restriktiven Umgang mit landwirtschaftlich genutzten Flächen am Siedlungsrand stellt der vorliegende Bebauungsplan ein geeignetes Mittel der Innenentwicklung dar.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Bebauungsplanung

Der seit 1965 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 setzt für das Plangebiet westlich der Brinkstraße und südlich der Niederdingstraße wie auch für die angrenzenden Bereiche westlich, südlich und auch östlich der Brinkstraße ein Allgemeines Wohngebiet fest. Nur südlich und südöstlich des Geltungsbe-

reichs ist entlang der Brinkstraße ein Industriegebiet festgesetzt. (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung)

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt worden. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse zulässig und es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Bereiche wurden klar strukturiert entlang der festgesetzten Verkehrsflächen mit einer Baulinie, an der zwingend zu bauen ist, und rückwärtig mit einer Baugrenze festgesetzt.

Weitere Festsetzungen oder auch textliche Festsetzungen wurden nicht getroffen.



Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 16 (o. Maßstab)

Für den westlichen angrenzenden Bereich wurde der Bebauungsplan Nr. 37 A aufgestellt, der 1975 rechtskräftig wurde, und der für das damals dort geplante Neubaugebiet flächendeckend Allgemeine Wohngebiete festsetzte. Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgte u.a. von Norden kommend von der Nieberdingstraße aus. Für die geplante Herstellung einer Fußwegeverbindung zur Hopener Straße wurden die beiden Flurstücke 359/1 und 360/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 A mit einbezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 wurden dort somit aufgehoben. (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung)

Hier wurde wie auch im gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt worden. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse zulässig und es wurde eine offene Bauweise festgesetzt, wobei aber nur

Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die überbaubaren Bereiche wurden ausschließlich mit Baugrenzen festgesetzt.

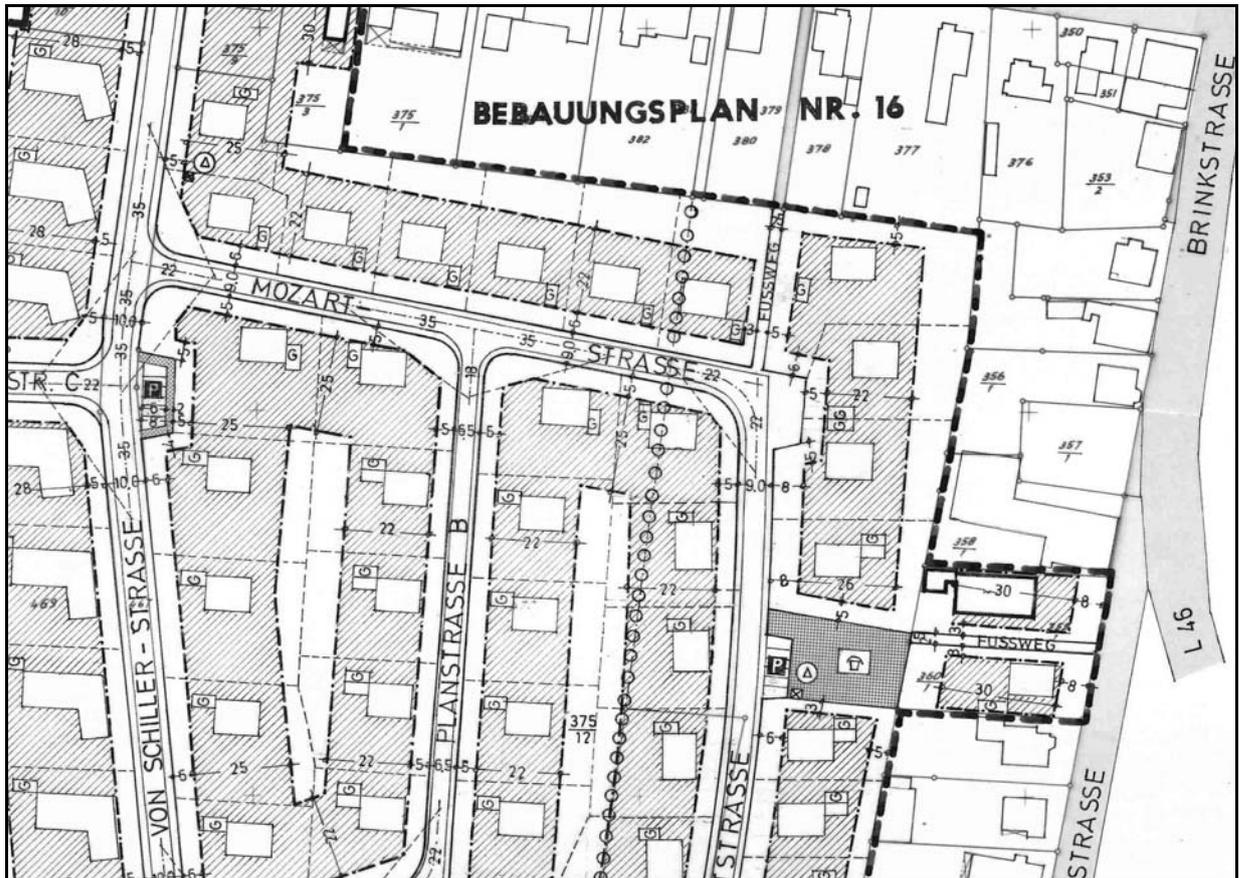


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 37 A (o. Maßstab)

Für die östlich des Bebauungsplans Nr. 16 gelegenen Flächen wie auch einzelnen Flurstücken nördlich der Josefstraße und den Bereich westlich der Brinkstraße, beidseitig der Nieberdingstraße wurde der Bebauungsplan Nr. 39 A aufgestellt. Dieser wurde wiederum im Bereich um die Kreuzung Brinkstraße / Nieberdingstraße im Rahmen der 1. Änderung im Jahr 1993 geändert. (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung)

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplans Nr. 16A wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 A das Mischgebiet MI 3 und eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In dem Mischgebiet sind gem. § 6 BauNVO nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Läden, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Alle anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dort nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse zulässig und es wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche wurden ausschließlich mit Baugrenzen festgesetzt.

Auf Grundlage von baugestalterischen Festsetzungen dürfen dort Gebäude eine Firsthöhe von 9,50 m, gemessen ab Oberkante Gehweg der erschließenden Straße, nicht überschreiten. Dort dürfen nur

Gebäude in Sattel- und Walmdachbauweise mit einer Mindestneigung von 30° hergestellt werden. Mansarddächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der Umgebung einfügen.

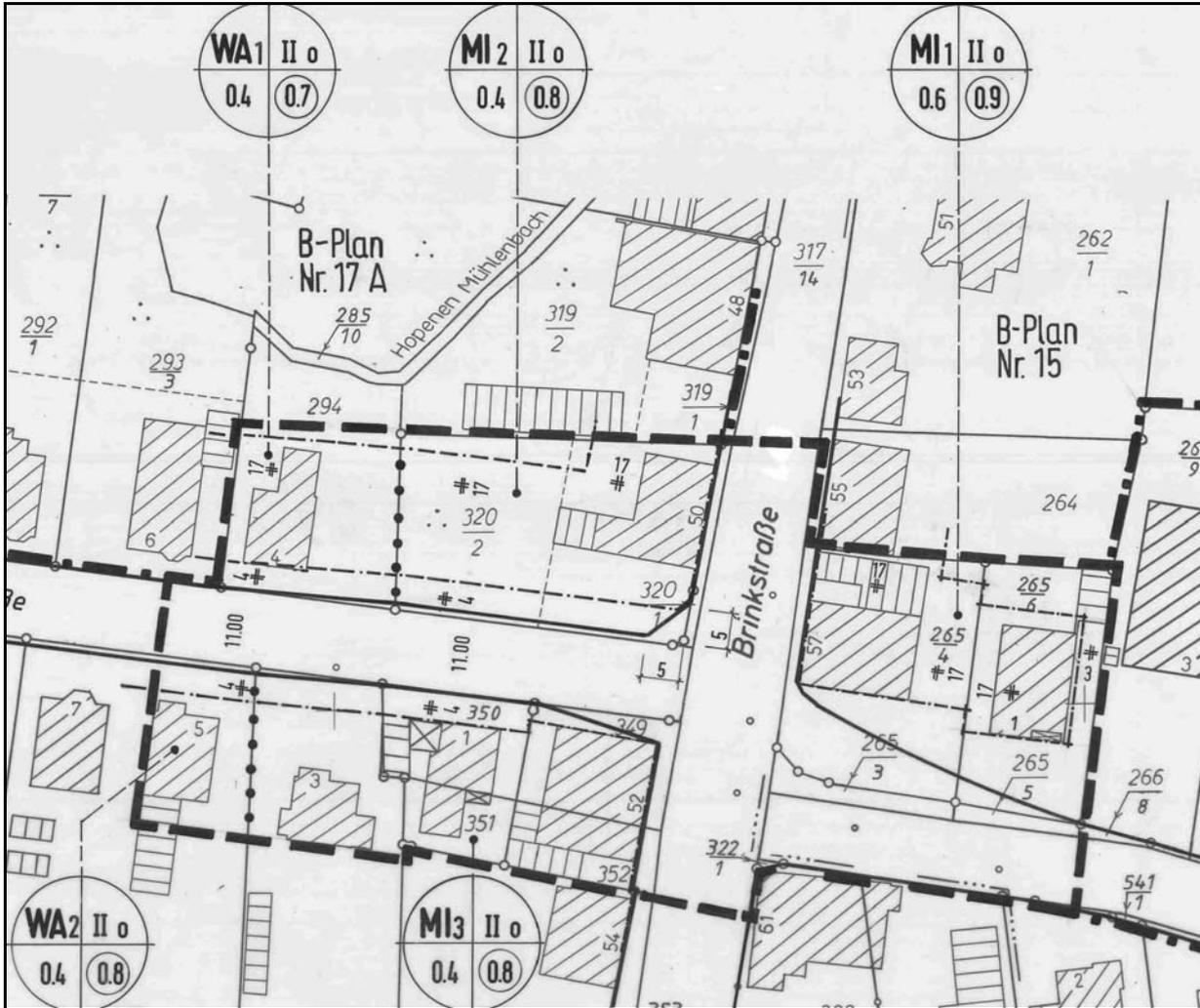


Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 A (o. Maßstab)

3.4 Sonstige Planungen

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16A zu beachten wären, liegen nicht vor.

4 BAULICHE NUTZUNG

4.1 Bestand

Mit Ausnahme des Gebäudes Brinkstraße Nr. 52, in dem sich im Erdgeschoss eine Druckerei befindet, werden alle weiteren Gebäude im Geltungsbereich nur noch zu Wohnzwecken genutzt. Die Räumlichkeiten eines ehemaligen Möbelhauses an der Einmündung der Hopener Straße stehen leer. In diesem Bereich sollen zukünftig zwei neue Wohngebäude entstehen.

Im nördlichen Verlauf ist die Brinkstraße erheblich stärker gewerblich genutzt, wohingegen die westlich und auch südlich an den Geltungsbereich anschließenden Flächen überwiegend der Wohnnutzung dienen. Auf der Ostseite der Brinkstraße werden die Grundstücke wohnbaulich aber in Teilen auch gewerblich genutzt.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Anzahl der Geschosse ist das Bild an der Brinkstraße recht gemischt. Insbesondere neuere Gebäude wurden in den letzten Jahren mit zwei Vollgeschossen errichtet.

Wie im Kapitel 3.3 dargelegt, liegen einzelne Grundstücke der vorliegenden Bebauungsplans Nr. 16A, die ursprünglich alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16 lagen, derzeit in den Geltungsbereichen der Bebauungsplänen Nr. 37 A und Nr. 39 A.

4.2 Planung

An der Brinkstraße zwischen Nieberdingstraße und Hopener Straße ist im Bereich eines ehemaligen Möbelhauses derzeit der Bau von zwei Wohngebäuden mit vier bzw. acht Wohneinheiten geplant.

Auf dem Grundstück Hopener Straße Nr. 2 ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und einer Carport-Anlage für sechs PKW mit Abstellräumen geplant. Das Wohngebäude soll zwei Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss und zwei Pultdächer mit einem dazwischen liegenden Flachdach erhalten. Es ist eine Traufhöhe von 9 m und eine Firsthöhe ca. 11,5 m geplant. Die Carport-Anlage mit Abstellräumen wie auch die weiteren Einstellplätze sollen vor dem Wohnhaus zur Hopener Straße errichtet werden.

Auf dem angrenzenden Grundstück Brinkstraße Nr. 64 ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten geplant. Für das Bauvorhaben sind sechs Einstellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Das Wohngebäude ist mit zwei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss geplant und erhält ein Pultdach. Die Traufhöhe beträgt ca. 8,7 m und die Firsthöhe ca. 9,4 m.

Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme des Gebäudes Brinkstraße Nr. 52, in dem sich im Erdgeschoss eine Druckerei befindet, werden alle weiteren Gebäude im Geltungsbereich nur noch zu Wohnzwecken genutzt. Die umgebenden Grundstücke sind sämtlich schon mit Wohnhäusern bebaut.

Auf Grund der geänderten Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung für diesen südlich an die Innenstadt angrenzenden Bereich und des insgesamt erheblichen Wohnraumbedarfs in Lohne ist eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes städtebaulich vertretbar. Die Festsetzungen sollten sich weiterhin einerseits an der umliegenden Bebauung orientieren und andererseits auch an den Vorgaben für vergleichbare Wohnquartiere, die in ähnlicher räumlicher Lage zur Innenstadt liegen.

Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, für diesen Bereich überwiegend ein **Allgemeines Wohngebiet** festzusetzen, in dem pro Wohngebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig sind.

Da das Gebäude Brinkstraße Nr. 52 derzeit im Erdgeschoss gewerblich genutzt wird und da dies aufgrund der guten Erschließung und Lage des Grundstückes auch zukünftig sinnvoll erscheint, soll für dieses Flurstück die Festsetzung als **Mischgebiet** bestehen bleiben. Zudem ist eine vorrangig wohnbauliche Nutzung des Grundstückes aufgrund der Lage an dem Einmündungsbereich und der sich daraus ergebenden Belastung durch Verkehrslärm städtebaulich nicht anzustreben. Das Flurstück des westlich davon gelegenen Wohngebäudes der Nieberdingstraße Nr. 1 soll auf Grund der guten Erschließung sowie der räumlichen Nähe zu dem nördlich gelegenen Mischgebiet ebenfalls als Mischgebiet beibehalten bleiben. Obwohl das Gebäude derzeit der Wohnnutzung dient, soll hier die Möglichkeit zur Entwicklung einer gemischten Nutzung bestehen bleiben.

Aufgrund der allgemeinen Problematik bei der Ansiedlung und dem Betrieb von Vergnügungsstätten, insbesondere im Nahbereich zu Wohngebieten sind diese innerhalb des Geltungsbereichs grundsätzlich nicht zulässig.

Vor dem Hintergrund, dass in Lohne ein dringender Bedarf an Wohnraum und insbesondere auch an Mietwohnungen besteht, wird für diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 16 an der Brinkstraße festgesetzt, dass je Wohngebäude bis zu acht Wohnungen zulässig sind. Aufgrund der guten Erschließung des Plangebietes und der nicht zu erwartenden Beeinträchtigungen bestehender Wohngebiete erscheint dieser Standort für die geplanten Vorhaben geeignet.

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Wohneinheiten geschaffen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im gesamten Geltungsbereich soweit möglich einheitlich festgesetzt werden. Nur bezüglich der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) wird zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet unterschieden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. In dem Mischgebiet werden aufgrund der jetzt schon erheblich höheren Ausnutzung eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, um für zukünftige Bauvorhaben einen ausreichenden Entwicklungsspielraum zu schaffen.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird wie bisher auch schon auf zwei begrenzt, die Traufhöhe wird auf maximal 9,0 m und die Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 11,50 m festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung und an Wohnquartiere, die in ähnlicher räumlicher Lage zur Innenstadt liegen.

Die Grundflächenzahl von 0,4 stellt sicher, dass die geplanten Mehrfamilienhäuser einschließlich der Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten entsprechend realisiert werden können. Für Anlage von Stellplätzen und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Wie in den ursprünglichen Bebauungsplänen wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei beschränkt. Des Weiteren wird die Traufhöhe auf maximal 9,0 m und die Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 11,50 m festgesetzt, so dass sich die zukünftige Bebauung in den vorhandenen Bestand entlang der Brinkstraße einfügt.

Damit die Festsetzung eindeutig und nachvollziehbar ist, wird als unterer Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten von Gebäuden die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Der obere Bezugspunkt für die Oberkante ist der höchste Punkt des Daches.

Um Unklarheiten vorzubeugen wird klargestellt, dass für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 9,0 m für die Oberkante des Gebäudes gilt.

Bauweise

Wie bisher wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich die Bebauung in die vorhandenen Strukturen in der Umgebung einpasst.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Flächen werden gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen nur geringfügig erweitert. Wesentlich ist dagegen, dass nunmehr entlang der Brinkstraße keine Baulinie mehr festgesetzt wird und die Baugrenze einheitlich in einem Abstand von 3 m zum Straßengrundstück verläuft. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen erlaubt zukünftig eine flexiblere Grundstücksausnutzung. Zudem ist festzustellen, dass auch die bisherige Bebauung nicht an einer einheitlichen Linie ausgerichtet war.

Im Bereich der Einmündung der Niederdingstraße in die Brinkstraße springt die Baugrenze auf 5 m gemessen von der Niederdingstraße zurück, um im Falle eines Neubaus die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich zu verbessern.

Die rückwärtige Baugrenze hält nunmehr in der Regel einen Abstand von 5 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken.

Der Straßenraum soll nicht zusätzlich durch bauliche Anlagen oder abgestellte Fahrzeuge eingeengt und in seiner Raumwirkung beeinträchtigt werden. Daher sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

5 VERKEHR

Die Grundstücke im Geltungsbereich können sämtlich über Zufahrten von der Brinkstraße, der Hopenner Straße und der Niederdingstraße für den Kfz-Verkehr erschlossen werden und verfügen so über eine gute Anbindung an das örtliche und regionale Straßennetz.

Unverändert bleibt im Geltungsbereich die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen im Kreuzungsbereich der Niederdingstraße und der Brinkstraße.

Ebenfalls unverändert bleibt die südlich im Plangebiet befindliche Fußwegverbindung zur Hopenner Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die im Kreuzungsbereich Brinkstraße - Hopennerstraße befindliche Haltestelle "Landwehr, Lohne" an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Dort verkehren die Linien S 60 und 696 in Richtung Vechta und Damme von Montag bis Freitag im Stundentakt, samstags im 2-Stundentakt und auch sonntags morgens.

Darüber hinaus besteht über moobil+ ein neues Busangebot in der Stadt Lohne und dem Landkreis Vechta. Dabei können moobil+Fahrten bis spätestens eine Stunde vor Fahrtantritt gebucht werden. Auch können spontan zusteigende Fahrgäste ohne Anmeldung mitgenommen werden, wenn von der Starthaltestelle bis zum Fahrtziel ein freier Sitzplatz im Bus zur Verfügung steht.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Immer 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

Östlich des Plangebietes verläuft die Brinkstraße, die eine wesentliche Verbindungsstraße zwischen der Stadtmitte und dem Stadtsüden darstellt. Von dieser Straße gehen erhebliche Lärmimmissionen aus, die bei der vorliegenden Planung eines Allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen sind.

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durchgeführt. Grundlage sind Daten der Stadt Lohne aus 2012, die für die Neuaufstellung des Verkehrsentwicklungsplans 2013 ermittelt wurden und die für die schalltechnischen Berechnungen 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. (siehe nachfolgende Tabelle)

Für die schalltechnischen Berechnungen wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50km/h in der Brinkstraße und von 30 km/h in der Nieberdingstraße und der Josefstraße zu Grunde gelegt. Bezüglich Straßenbelag und Steigungen werden keine Zuschläge in Ansatz gebracht.

	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)	Maßgeblicher Lkw- Anteil in %	Maßgeblicher Lkw- Anteil in %
		tags	Nachts
Brinkstraße, nördlich Einmündung der Niederdingstraße	9.460	5,0	3,0
Brinkstraße, südlich der Einmündung der Niederdingstraße	7.480	6,0	3,0
Niederdingstraße	2.640	-	-
Josefstraße	2.420	-	-

Tabelle.: Eingangswerte für die schalltechnischen Berechnungen gem. RLS 90

Die schalltechnischen Berechnungen liefern als Ergebnis die Beurteilungspegel tags wie nachts für das Plangebiet (siehe Anlage). Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

Im vorliegenden Gebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in einer Entfernung von ca. 63 m von der Straßenachse eingehalten, wohingegen der Orientierungswert für die Nacht von 45 dB(A) in einer Entfernung von ca. 73 m eingehalten wird. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird in einer Entfernung von ca. 35 m von der Straßenachse eingehalten, wohingegen der Orientierungswert für die Nacht von 45 dB(A) in einer Entfernung von ca. 41 m eingehalten wird.

Im Nahbereich der Brinkstraße werden somit die Orientierungswerte sowohl für Mischgebiete wie auch für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten.

	DIN 18005		16. BImSchV	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)	64dB(A)	54dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)	69 dB(A)	59 dB(A)

Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Verkehrslärm

Zur Klärung der Frage, wie groß der Abwägungsspielraum der Stadt ist, kann die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. In § 2 nennt die 16. BImSchV Immissionsgrenze, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind. Da die Verkehrslärmschutzverordnung eine rechtliche Norm darstellt, ist ihr unstrittig ein höheres Gewicht beizumessen als einer DIN-Norm.

Nach der 16. BImSchV sind in Allgemeinen Wohngebieten Beurteilungspegel von höchstens 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zulässig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im vorliegenden Fall sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete als auch die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten werden, so dass zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da aufgrund der örtlichen Situation sinnvolle wie auch wirkungsvolle aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage kommen, verbleiben nur passive Maßnahmen zum Schallschutz.

Demnach sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Brinkstraße bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Brinkstraße stehenden Außenbauteile (Fenster, Wände, Dächer und Türen) von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Laut der vorliegenden Berechnungen liegt das Plangebiet innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV. Für diese Lärmpegelbereiche werden jeweils die resultierende Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien sind 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.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. Dies wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachzuweisen.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet und die Umgebung sind gekennzeichnet durch die vorhandene Bebauung, die zugehörigen Nebenanlagen und Ziergärten. Der Anteil der versiegelten Flächen ist vom Umfang typisch für Wohngebiete. Nur am Rande der Grundstücke im Bereich der Grundstücksgrenzen finden sich häufiger Flächen, die mit einzelnen Bäumen und mit Sträuchern bepflanzt sind. Neben Nadelgehölzen und Obstbäume befinden sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs auch einige größere Laubbäume. Darüber hinaus wurden vor Jahren entlang des südlichen Abschnitts der Brinkstraße auf dem Straßengrundstück Laubbäume gepflanzt, die das Straßenbild stark prägen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet nur geringe Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft aufweist.

7.2 Planung

Da die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16A insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Lohne dient und die notwendigen Bedingungen für die Anwendung des beschleunigten Verfah-

rens erfüllt werden (siehe Kapitel 1), erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. So umfasst beispielsweise die max. zulässige Grundfläche eine Fläche von ca. 2.942 m², so dass der Grenzwert von 20.000 m² deutlich unterschritten wird.

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 sich daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist aber auch festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16A es zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

7.2.1.1 Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Abschließend bleibt anzumerken, dass auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), da sich die Verhältnisse seit der Beschlussfassung des Plans wesentlich geändert haben können.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass der Bereich des Bebauungsplans Nr. 16A bereits heute weitgehend entsprechend der Festsetzungen der dort rechtskräftigen Bebauungspläne bebaut ist. Ziel der Aufstellung ist eine Vereinheitlichung der Festsetzungen und eine flexiblere Nutzung der Baugrundstücke in dem Bereich. Zusätzlich soll die Möglichkeit der Schaffung einer höheren Anzahl an Wohnungen in den Wohngebäuden als bisher eingeräumt werden. Die Anpassung an die demographische Entwicklung und die daraus resultierenden Bebauungsstrukturen stehen im Vordergrund.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nur siedlungstolerante Arten zu erwarten. Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Arten sind eher nicht zu erwarten. Es kann somit grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass genug geeignete Habitate im Plangebiet und insbesondere im Umfeld erhalten bleiben und damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden nachfolgende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen:

- Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung wie auch der Abbruch von baulichen Anlagen sind zum Schutz der Avifauna und der Fledermäuse nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis zum 30. September) vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall vorher eine Artenschutzprüfung erfolgt.
- Bei Gehölbeseitigungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 30 cm oder mehr oder solchen, die offensichtlich dauerhaft genutzte Nester und/oder Höhlen aufweisen, muss ganzjährig zuvor eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.

Im Ergebnis sind durch die Planung keine Verschlechterungen oder wesentliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Fall sind sämtliche Erschließungsanlagen in den bestehenden Straßen wie auch die notwendigen Hausanschlüsse vorhanden.

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 Flächen im Geltungsbereich sind an die **Regenwasserkanalisation** angeschlossen. Durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16A wird die Ausnutzbarkeit des Grundstückes nicht wesentlich erweitert, so dass mit Abflussverschärfungen nicht zu rechnen ist. Gegebenfalls erforderliche Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sind bei Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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.

9 ALTLASTEN

Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16A und in der näheren Umgebung sind der Stadt Lohne keine Altablagerungen oder Rüstungsaltpasten bekannt.

10 FLÄCHENDATEN

Nutzungsart	
Allgemeines Wohngebiet	0,611 ha
Mischgebiet	0,015 ha
Straßenverkehrsfläche	0,075 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,012 ha
Gesamter Geltungsbereich	0,713 ha

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 17.12.2014

gez. Gerdesmeyer

Gerdesmeyer

L. S.
(Siegel)

Stadt Lohne

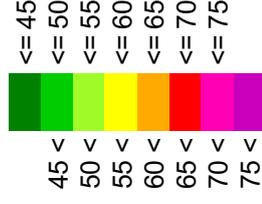
Bebauungsplan Nr. 16A

Immissionsplan

Straßenverkehrslärm, tags
freie Schallausbreitung im Plangebiet
Prognose 2025
Immissionsort 8,4 m ü. Grund

Pegelwerte

in dB(A)



Maßstab 1:1000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehmerstraße 126 26121 Oldenburg
Fon 0441-97201-0 Fax 0441-97201-99

Bearbeitungsstand: 07.08.2014



Stadt Lohne

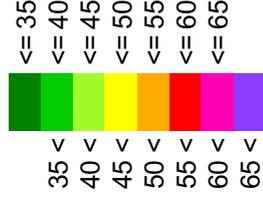
Bebauungsplan Nr. 16A

Immissionsplan

Straßenverkehrslärm, nachts
freie Schallausbreitung im Plangebiet
Prognose 2025
Immissionsort 8,4 m ü. Grund

Pegelwerte

in dB(A)



Maßstab 1:1000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehmerstraße 126 26121 Oldenburg
Fon 0441-97201-0 Fax 0441-97201-99

Bearbeitungsstand: 07.08.2014



Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 16A

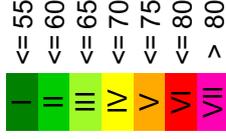
Immissionsplan

Lärmpegelbereiche
gem. DIN 4109

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

Lärmpegelbereiche

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



Maßstab 1:1000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Fon 0441-97201-0 Fax 0441-97201-99

Bearbeitungsstand: 07.08.2014

