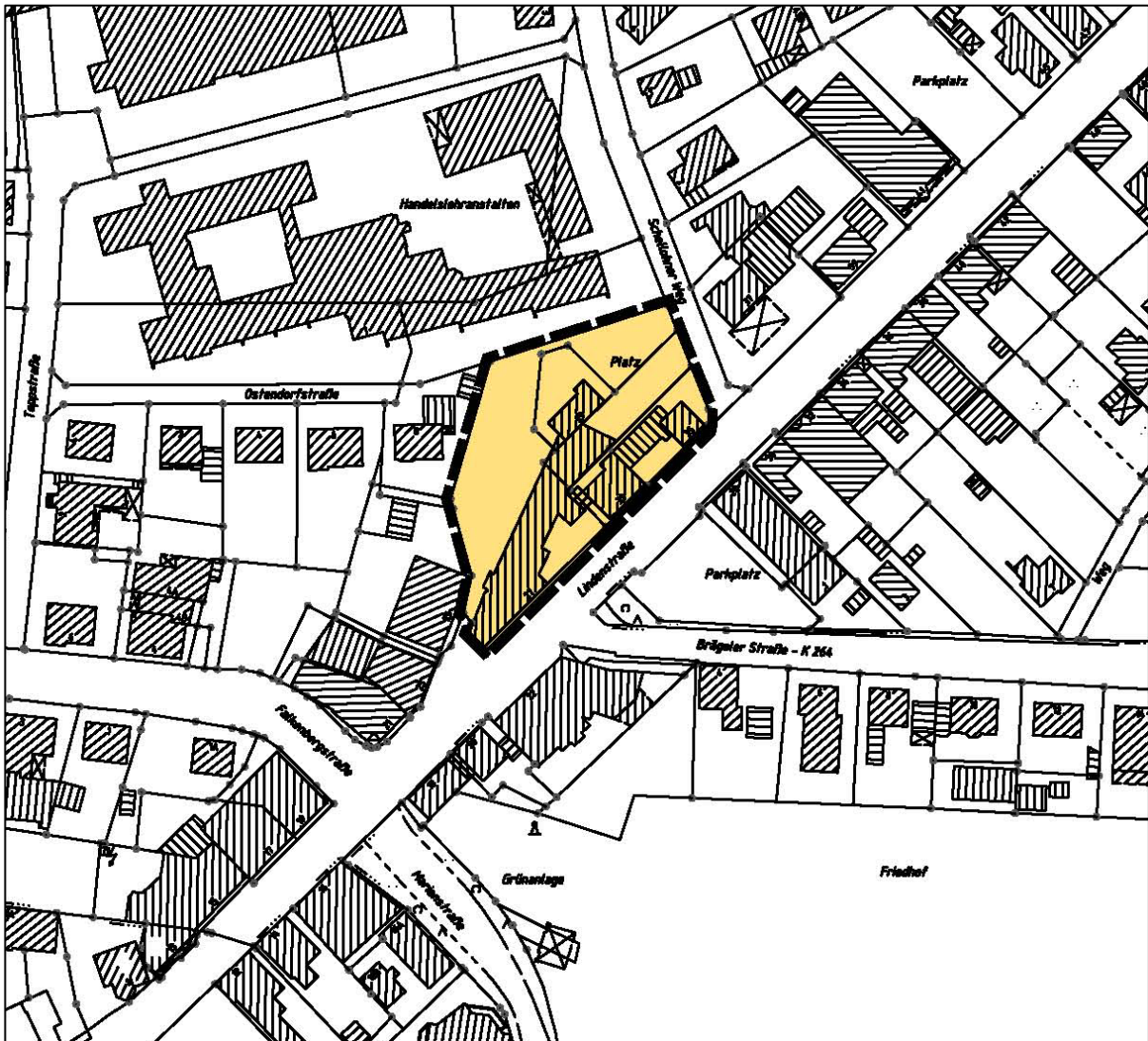




Bebauungsplan Nr. 20C - 4. Änderung -
für den Bereich
„Ecke Lindenstraße / Schellohner Weg“

Begründung
und
Zusammenfassende Erklärung



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	Allgemeines	3
1.1	Verfahren	3
2	Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage.....	3
3	Übergeordnete und bisherige Planungen	3
3.1	Landes- und Regionalplanung	3
3.2	Flächennutzungsplanung	4
3.3	Landschaftsplanung	4
4	Bisherige Nutzungen.....	5
5	Ziele und Zwecke der Planung	5
6	Die Festsetzungen im Einzelnen	5
7	Verkehrerschließung.....	9
8	Ver- und Entsorgung.....	9
9	Immissionsschutz	9
10	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB	10
11	Flächenbilanz.....	10

1 ALLGEMEINES

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 05.12.2006 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 C gefasst. Auf Grund des Strukturwandels im Einzelhandel wird im vorliegenden Planentwurf für den Eckbereich Lindenstraße / Schellohner Weg als Nutzungsart zukünftig ein Mischgebiet (bisher Kerngebiet) festgesetzt. Damit wird ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, das von Wohnbebauung über Einzelhandels und Dienstleistungsnutzungen bis hin zu gewerblichen Nutzungen reicht. Dieser Nutzungsmix ist städtebaulich auch erwünscht, um eine Belebung im vorliegenden Stadtquartier zu erreichen.

Mit der Festsetzung einer Baulinie entlang der Lindenstraße und des Schellohner Weges, einer geschlossenen Bauweise in einer Bautiefe von 19 m sowie einer mindestens zweigeschossigen Bauweise wird auch zukünftig eine raumwirksame Straßenrandbebauung für diesen innerstädtischen Bereich geschaffen.

1.1 VERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 20 C – 4. Änderung für den Bereich Ecke Lindendstraße / Schellohner Weg wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Gleichzeitig kann, da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

2 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf einer von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (Katasteramt Vechta) zur Verfügung erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 500 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Handelslehranstalten, im Nordosten an den Schellohner Weg, im Südwesten an die Lindenstraße und im Westen und Südwesten an vorhandene Wohnbebauung und Geschäftshäuser. Im Norden und Westen grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 C, im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 13 und im Süden und Südosten der Bebauungsplan Nr. 12/VII an das Plangebiet.

3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die vorliegende Planung entspricht den Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 2008. 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 Lan-

des erreicht wird. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es u.a. Aufgabe des Mittelzentrums Lohne Einrichtungen und Angebote für den gehobenen sowie für den allgemeinen alltäglichen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sowie seine Leistungsfähigkeit als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu erhalten und zu verbessern. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta von 1991 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Lohne als Mittelzentrum übernimmt dabei die Funktion „Bereitstellung von zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs“.

Die beabsichtigte Entwicklung eines Mischgebietes zur Ansiedlung von Wohn- und Geschäftshäusern entspricht somit grundsätzlich den Darstellungen der übergeordneten Raumordnungsprogramme.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser- Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 LANDSCHAFTSPLANUNG

Für den Landkreis Vechta liegt ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor (Stand: April 2005), dessen Datengrundlage beruht im Wesentlichen auf Auswertung von Luftbildern (CIR-Befliegung 1994), die durch ausgewählte Erhebungen im Zeitraum Frühjahr 1996 bis Frühjahr 1997 ergänzt wurden; Aktualisierungen in Hinblick auf Baulandentwicklung und sonstige Planungen erfolgten in den Jahren 2000 bis 2002.

Der Geltungsbereich stellt nach den Karten 1 und 1a (Biotop und deren Bewertung) einen besiedelten Bereich mit einer Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Nach den Karten 2 und 2a (Landschaftsbild und dessen Bewertung) handelt es sich beim Plangebiet insgesamt um einen größeren Siedlungskomplex städtischer Prägung. Damit sind eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben vorhanden (geringe Wertigkeit). Besondere Zielvorgaben über die Mindestanforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege hinaus werden für das Plangebiet nicht gemacht.

Für die Stadt Lohne liegt ein Landschaftsplan (LP) vor (Stand: 1995). Der Geltungsbereich liegt laut LP außerhalb wichtiger Bereiche für „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und weist keine besonders wertgebenden Strukturen für das Landschaftsbild auf. Es werden ferner für das Plangebiet **keine** Zuordnungen für folgende Aspekte aus dem LP gemacht:

- Planerische Vorgaben aus Naturschutz auch auf Landesebene
- Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)
- Wichtige Bereiche aus lokaler Sicht (Boden, Wasser, Klima/Luft)
- Landschaftseinheiten
- Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche
- Schutzwürdige Landschaftsteile aus lokaler Sicht

Gemäß der Karte 6, Belastungen u. Gefährdungen von Natur und Landschaft, liegt das Plangebiet in einer Belastungszone, die für einen Bereich 200 m beidseits von Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen festgelegt wurde. Es können erhöhte Schadstoffanreicherungen in Boden, Pflanzen und Tieren sowie erhöhte Lärmbelastungen auftreten (die tatsächliche Belastungszone kann je nach örtlichen Gegebenheiten von diesem Wert abweichen).

In der Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ wird u.a. für den Geltungsbereich der Entwicklungsbereich S 1 (Siedlung Lohne) dargestellt.

4 BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Geltungsbereich umfasst Wohn- und Geschäftshäuser sowie Freiflächen im Norden und Nordwesten des Plangebietes, die überwiegend als Parkplätze genutzt werden. Im Südwesten und Südosten befinden sich ebenfalls Wohn- und Geschäftshäuser, die Lindenstraße, eine der wichtigen Hauptverkehrsstraßen Lohnes, sowie auf einer Freifläche ein Parkplatz. Westlich grenzen Wohnhäuser an und im Norden befinden sich die Schulgebäude der Handelslehranstalten. Östlich grenzen der Schellohner Weg sowie eine Tankstelle an das Plangebiet.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der im Jahre 1992 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 20 C setzt in einer Tiefe von 25 m entlang der Lindenstraße ein Kerngebiet fest. Diese Festsetzung war entsprechend der damals zu erwartenden Einzelhandelsentwicklung folgerichtig. Inzwischen hat sich jedoch auch der örtliche Einzelhandel strukturell verändert, so dass nur der innere Kernbereich der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist (s. Einzelhandelskonzept Lohne 2008, BBE). Der an der Lindenstraße gelegene Teil des Plangebietes wird, da er nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne zuzurechnen ist, zukünftig als Mischgebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird ein breiteres Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, das vom Wohnen über Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen bis hin zu gewerblichen Nutzungen reicht. Dieser Nutzungsmix ist städtebaulich erwünscht, um eine Belebung im vorliegenden Stadtquartier zu erreichen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass auch für die derzeitige Nutzung des Plangebietes die Festsetzung eines Kerngebietes nicht erforderlich ist.

Mit dieser Planänderung wird u.a. auch einer sich abzeichnenden städtebaulichen Tendenz Rechnung getragen, nämlich der Revitalisierung der Innenstädte insbesondere auch für Wohnnutzungen durch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (Seniorinnen, Singles etc.). In dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20C waren Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen, da sich hier Verkaufsflächen etablieren sollten. Da das Erdgeschoss für barrierefreies Wohnen insbesondere (wichtig für ältere Bevölkerungsgruppen) prädestiniert ist, ist dies auch ein Anlass für die vorliegende Planänderung.

6 DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Im Geltungsbereich werden zwei unterschiedliche Mischgebietsflächen festgesetzt. Im Süden orientiert sich das Mischgebiet 1 an die benachbarten Kerngebiete an der Lindenstraße sowie dem vorhandenen Gebäudebestand. Das nordwestlich angrenzende Mischgebiet 2 wird in der Höhenentwicklung sowie in der Größe der Nutzungsziffern

etwas stärker begrenzt, entsprechend der Bebauung in der Ostendorfstraße. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird vorgenommen, um Konfliktsituationen mit der angrenzenden Wohnnutzung, z. B. aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens in den Abendstunden und beleuchtete Werbeträger, zu vermeiden. Zudem hat die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch negative Einflüsse mit wohngebietsstrukturenschädigenden Ausstrahlungen zur Folge.

Im **Mischgebiet 1** werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Nutzungsziffern entsprechen somit den im Nahbereich vorhandenen Kerngebieten und erreichen damit die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete. Dieses ist auf Grund der umliegenden Strukturen städtebaulich auch erwünscht. Eine gewerbliche Nutzung mit höherem Versiegelungsbedarf kann damit auch erreicht werden, zumal die GRZ für Garagen und Nebenanlagen um 50% überschritten werden darf. Eine massive Bebauung und Verdichtung wie in der Innenstadt wird mit dieser Festsetzung jedoch nicht zugelassen. Weiterhin wird eine geschlossene Bauweise mit einer mindestens zweigeschossigen und maximal dreigeschossigen Bebauung festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von 9,0 m und 12,0 m geben für diesen Bereich die städtebaulich gewünschten Höhenentwicklungen der Gebäude vor. Entlang der Lindenstraße und in einer Länge von 20 m entlang des Schellohner Weges wird in einem Abstand von 1,0 m bzw. 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie eine Baulinie festgesetzt, die um 2,0 m unterschritten werden darf. Hiermit wird die städtebaulich erwünschte, raumwirksame Straßenrandbebauung entlang der südlichen Lindenstraße fortgesetzt sowie eine begrenzende Raumkante an der Ecke Lindenstraße / Schellohner Weg erzielt. Das ausnahmsweise Zurücktreten der Baulinie wird festgesetzt, um den Bauwilligen in diesem Bereich bezüglich der Gestaltung von Fassaden, Eingangsbereichen, Treppen o.ä. einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen und um eine städtebaulich gewünschte Gebäudegliederung zu ermöglichen.

Mit diesen Festsetzungen wird die geschlossene, verdichtete Bebauung der Lohner Innenstadt in abgeschwächter Form aufgenommen, da die überplante Fläche sich im Randbereich der Innenstadt und bereits im Verflechtungsbereich zu Wohn- und Schulnutzungen (Handelslehranstalten) befindet. Eine Reduzierung der baulichen Dichte sowie die Änderung der Nutzungsart wird aus städtebaulichen Gründen auch deshalb angestrebt, weil auf Grund des Strukturwandels im Einzelhandel zukünftig nicht davon auszugehen ist, dass sich innerstädtische kerngebietstypischen Nutzungen weiter in den Randbereich ausdehnen werden. Darüber hinaus werden mit der Festsetzung eines Mischgebietes auch Wohnnutzungen im Plangebiet allgemein zulässig. Dies ist städtebaulich durchaus erwünscht und greift den Trend zum Wohnen in den Innenstädten auf. Insgesamt erstreckt sich das Mischgebiet 1 entlang der Lindenstraße in einer Bautiefe von ca. 19 m.

Im **Mischgebiet 2**, das nordwestlich anschließt, werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Damit wird die Verdichtungsmöglichkeit gegenüber dem MI 1 geringfügig reduziert. Die Festsetzung einer offenen, maximal zweigeschossigen Bauweise mit einer Traufhöhe (TH) von 6,5 m und einer Firsthöhe von 10,5 m ist mit dem städtebaulichen Ziel verbunden, die Massivität der zukünftigen Bauvorhaben an die umliegende Wohn- und Gewerbebebauung anzupassen. Durch eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von 50 % für Garagen und Nebenanlagen bleibt jedoch auch hier genügend Spielraum für eine dichtere Bebauung, die auch nicht störenden, gewerblichen Charakter annehmen kann. Zur randlichen Eingrünung des MI 2 sowie zur Abgrenzung zu den Handelslehranstalten und der angrenzenden Wohnbebauung wird im Norden und Westen eine 2,0 m breite Anpflanzfläche festgesetzt. Hier sind standorttypische, heimische Laubgehölze (Sträucher) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzte Baugrenze hält einen Abstand von 3,0 m zu dieser Anpflanzfläche sowie zum Schellohner Weg ein.

In Teilbereichen der Mischgebiete werden, verursacht durch das Verkehrsaufkommen der Lindenstraße, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt.

Hier dürfen Wohn- und Schlafräume bei der Grundrissgestaltung nur den lärmabgewandten Bereichen zugeordnet werden, Schlafräume sind mit Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien, usw. sind nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, im direkten Schallschatten zulässig oder müssen durch entsprechend dimensionierte bauliche Anlagen abgeschirmt werden.

Die textlichen Festsetzungen gem. BauGB (2008) und BauNVO (1990) und Ihre Begründungen im Einzelnen.

1. In den Mischgebieten (MI1 und MI2) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.

Vergnügungsstätten sind hier nicht erwünscht, da deren Werbeträger sowie nächtliche Ruhestörungen das Plangebiet sowie die Nachbarschaft stark beeinträchtigen könnten.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze bzw. der Baulinie und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Garagen und Nebenanlagen werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten Geschäftsstraßencharakter bzw. Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

3. Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO um maximal 2,0 m zurückgeblieben werden.

Falls städtebauliche Gründe zur Gestaltung von Fassaden, Eingangsbereichen, Treppen o.ä. dies erfordern sowie um einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen wird diese Ausnahme festgesetzt.

4. Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Höchstgrenzen für die Firsthöhen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Schornsteine und Antennen.

5. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs 2 BauGB).

Die Festsetzungen Nr. 4 und 5 dienen dazu, den Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhenfestsetzung sowie die Oberkante des Erdgeschosses zu bestimmen um die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein unübliches Ortsbild zu prägen.

6. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortheimische Sträucher vollflächig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortheimische Sträucher sind folgende Arten zulässig:

Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>),
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Rotdorn (<i>Crataegus laevigata</i>),
Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)

Es sind folgende Qualitäten vorzusehen:

leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung dienen dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

7. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Diese Festsetzung dient dem Schutz und langfristigen Erhalt der genannten Gehölzstrukturen.

8. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in dem als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Tabelle 8) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume in Wohnungen	In Büroräumen
LPB III	erf. $R'_{w,res} =$	35	30
LPB IV	erf. $R'_{w,res} =$	40	35
LPB V	erf. $R'_{w,res} =$	45	40

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ($erf.R'_{w,res}$) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III – V ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Im Mischgebiet 1 (MI1) sind Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. nur auf der lärmabgewandten Nordwestseite der Gebäude zulässig.

Die Festsetzung zum Schallschutz ist erforderlich, um die Nutzungen im Plangebiet vor unzulässigen Schallimmissionen zu schützen. Damit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt.

7 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist direkt über die Lindenstraße und den Schellohner Weg an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE AG.

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen.

Das Plangebiet wird an das Wasserver- und entsorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage erfolgen. Dort sind genügend Freikapazitäten vorhanden.

Hausmüll wird zentral durch den Landkreis Vechta entsorgt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Regenwasserkanalsystem der Lindenstraße bzw. des Schellohner Weges eingeleitet.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt in ihre Abwägung 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.

Da das vorhandene Plangebiet direkt an der stark befahrenen Lindenstraße liegt, wurde der TÜV Nord beauftragt, die Geräuschemissionen, die durch den Verkehr auf den nächstgelegenen Straßen entstehen, für das Plangebiet zu prognostizieren und hinsichtlich der geplanten Nutzung zu beurteilen (s. Anlage, Verkehrslärberechnung TÜV NORD, vom 25.08.2009).

Dabei wurden vom TÜV NORD die durch den Verkehr auf der Lindenstraße, der Brägelger Straße und dem Schellohner Weg auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen ermittelt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 verglichen. Die Berechnungen zeigen, dass die zu Grunde gelegten Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags / nachts an der Baulinie im Mischgebiet 1 (MI1) entlang der Lindenstraße in allen Etagen deutlich überschritten werden. Diese Baulinie liegt in den Lärmpegelbereichen IV bzw. V nach DIN 4109.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich der Lindenstraße empfiehlt der TÜV NORD, in dem Bebauungsplan den betroffenen Bereich des Plangebietes als „vorbelastet durch Verkehrslärm“ zu kennzeichnen und für diesen Bereich Festsetzungen zum erforderlichen baulichen Schallschutz nach DIN 4109 aufzunehmen. Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche im Plangebiet nach DIN 4109 ist in Anhang 8 der anliegenden Verkehrslärberechnung gekennzeichnet. In der Planzeichnung sind entsprechende Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt worden.

Darüber hinaus wird aus den o.a. Gründen in die Planzeichnung die textliche Festsetzung Nr. 8 aufgenommen, um zukünftige Bewohner des Plangebietes vor unzulässigen Schallimmissionen zu schützen.

10 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄß § 6 ABS. 5 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20C – 4. Änderung wird ein Bereich am Rande der Lohner Innenstadt von einem Kerngebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Damit wird ein städtebaulich erwünschtes erweitertes Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten für diese Fläche geschaffen. So sind zukünftig neben Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe auch Wohnnutzungen im Erdgeschoss zulässig. Mit dieser Planänderung wird einer gesellschaftlichen Entwicklung entsprochen, die dadurch geprägt ist, dass zunehmend auch ältere Bevölkerungsgruppen die Attraktivität vom Wohnen in den Innenstädten wiederentdecken. Diese Planänderung könnte somit auch zu einer Revitalisierung der Lohner Innenstadt beitragen.

Im Rahmen der Beteiligung sind Stellungnahmen einzelner Leitungsträger, der IHK Oldenburg sowie eines betroffenen Bürgers eingegangen. Die IHK hat hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderung keine Bedenken, zumal diese Planänderung auch den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lohne 2008 entspricht. In der Stellungnahme des betroffenen Bürgers wird der Planung widersprochen, da durch die Festsetzung eines Mischgebietes und der damit verbundenen geringeren Grundflächenzahl (GRZ) zukünftig weniger Fläche bebaut werden kann (Einschränkung und Wertminderung). In der Abwägung hält die Stadt Lohne die Reduzierung der möglichen Versiegelung von ca. 11% für hinnehmbar, da dies auch zu einer Qualitätssteigerung des vorliegenden Stadtquartiers führen wird, zumal sich nach aller Voraussicht in diesem Bereich auf Grund des Strukturwandels im Einzelhandel kein Kerngebiet mehr entwickeln wird. Im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne stehen zudem mehrere Flächen zur Verfügung, die für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels geeignet wären.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planänderung nicht erfolgen, da zukünftig nicht mehr versiegelt werden kann als im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20C.

11 FLÄCHENBILANZ

Bestand

Mischgebiet	1.431 m ²
Kerngebiet	2.205 m ²
Gesamtfläche	3.636 m²

Planung

Mischgebiet 1	1.681 m ²
Mischgebiet 2	1.658 m ²
Anpflanzflächen	216
Verkehrsfläche	81
Gesamtfläche	3.636 m²

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 16.12.2009

gez. H. G. Niesel
H. G. Niesel

L.S.
(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20C – 4. Änderung für den Bereich „Ecke Lindenstraße / Schellohner Weg“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt, Hochbau.

Lohne, den 16.12.2009

gez. Reinkober

Dipl.-Ing. M. Reinkober

Diese Abschrift der Begründung (..... Blätter)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

(Siegel)

.....
Unterschrift

Anlage

- **Verkehrslärberechnung**, TÜV NORD,

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20C der Stadt Lohne
für den Bereich Ecke Lindenstraße / Schellohner Weg

- 1. Fortschreibung -
vom 01.12.2009