

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 53

FÜR DAS GEBIET

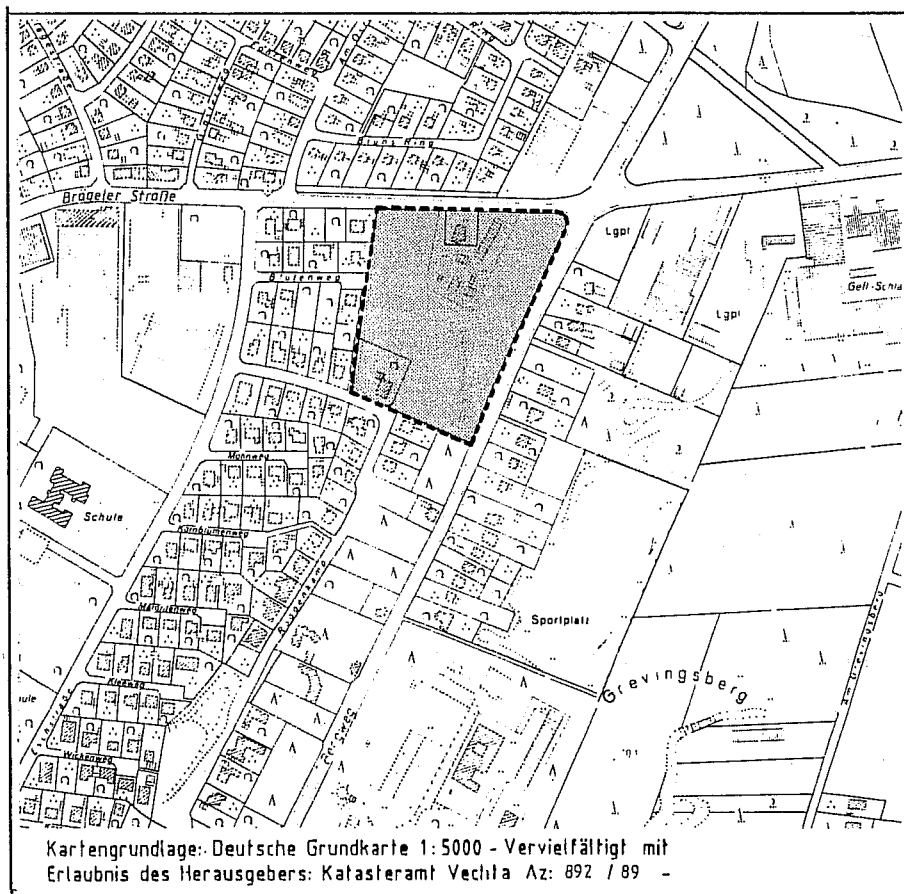
BRÄGELER STR./BERGWEG

M. 1: 500



STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG



WEGA

INGENIEURGESELLSCHAFT
4440 RHEINE

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 53
Kennwort: "Brägeler Straße/Bergweg"
der Stadt Lohne

1. Verfahrensanlaß

Zur Ergänzung des Angebotes an Baugrundstücken und zur Abrundung des Siedlungsgebietes am östlichen Stadtrand hat der Rat der Stadt Lohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53, Kennwort "Brägeler Straße/Bergweg", beschlossen.

Die rechtliche Absicherung der Planungsabsichten durch einen Bebauungsplan dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lohne im Bereich der Flur 57 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Brägeler Straße (Kreisstraße 264)
- im Osten: durch den Bergweg (Landesstraße 846)
- im Süden: durch die Nordgrenze der Flurstücke 2/7, 2/3 und die Nordgrenze der Straße Roggenkamp
- im Westen: durch die Ostgrenze der Wegeparzelle vom Roggenkamp zum Blütenweg und die Ostgrenze der Flurstücke 35/14 und 35/11

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Beschreibung des Plangebietes

Es handelt sich hier bis auf einige wenige Ausnahmen um eine freie Fläche, die im Osten durch den Bergweg, im Norden durch die Brägeler Straße (K 264) und im Süden und Westen durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 7d, Kennwort: "Lohner Esch", begrenzt wird.

Die benachbarten Flächen des o. g. Bebauungsplanes Nr. 7d sind weitgehend durch I- bis II-geschossige Wohnhäuser bebaut.

Im Norden, jenseits der Brägeler Straße, befindet sich ein durch I-geschossige Wohnhäuser bebauter Wohngebiet. Das im Anschluß im Kreuzungsbereich der Brägeler Straße/Bergweg liegende Eckgrundstück ist mit einem Supermarkt bebaut. Eine der Zufahrten zum Supermarkt befindet sich an der Brägeler Straße, gegenüber dem Plangebiet.

Im südöstlichen Kreuzungsbereich des Knotens Brägeler Straße/Bergweg befindet sich gewerbliche Bebauung. Das Eckgrundstück wird als Lagerplatz genutzt. Im Anschluß an diesen Lagerplatz liegen in östlicher Richtung weitere Gewerbebetriebe, wie die Firmen Westafleisch GmbH, Atlas Handel, Schnittger Häute und Felle Großhandel, sowie die Firma Gallus Geflügelverwertungs GmbH. Die genannten Gewerbebetriebe sind im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne durch eine Gewerbegebietsausweisung abgesichert.

Südlich dieser Zeile gewerblicher Bebauung befindet sich entlang der östlichen Seite des Bergweges eingeschossige Wohnbebauung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die direkte Nachbarschaft des Plangebietes bis auf zwei Ausnahmen (Supermarkt und Lagerplatz) von Wohnbebauung gebildet wird.

Das Plangebiet zeigt eine leicht bewegte Topographie. Entlang der Brägeler Straße und des Bergweges sind Böschungen vorhanden. Die hier geplante Bebauung muß in entsprechender Weise architektonisch angepaßt werden.

4. Einordnung in vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 orientieren sich an den im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne festgelegten Flächenausweisungen. Allerdings hat sich im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes die Zweckmäßigkeit einer geringfügigen quantitativen Korrektur der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes herausgestellt:

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne dargestellte Mischgebietsfläche entlang der Brägeler Straße und des Bergweges wird nicht, wie bislang vorgesehen, in einer Breite von etwa zwei (normal tiefen) Bauzeilen, sondern nur noch einzeilig (mit größerer Zei-

lentiefe) zugunsten einer Erweiterung der im Inneren des Plangebietes vorgesehenen Wohnbaufläche ausgewiesen; auf diese Weise wird eine bessere Anpassung an die westlich und südlich des Plangebietes bereits vorzufindende Nutzungsstruktur erreicht.

Der Aussagegehalt des Flächennutzungsplanes wird durch diese geringfügige Anpassung nicht verändert; insoweit ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5. Planungsabsichten und Ziele

5.1 Bauliche Nutzung

Hinsichtlich der Nutzung wird das Bebauungsplangebiet gegliedert in

- a) allgemeines Wohngebiet,
- b) Mischgebiet,
- c) eingeschränktes Mischgebiet,
- d) Verkehrsflächen.

Die geplante Bebauung soll sich in der Nutzung und Geschossigkeit der umgebenden Bausubstanz anpassen. Zur Vervollständigung und Abrundung der westlich des Plangebietes bereits vorhandenen Mischnutzung werden daher die an die Brägeler Straße bzw. den Bergweg angrenzenden Bauzeilen als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, während die im Inneren des Plangebietes lie-

genden Flächen in Anpassung an die südwestlich angrenzende Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Der Teil des Mischgebietes entlang des Bergweges wurde wegen der erhöhten Lärmeinträge durch Verkehrslärm dieser Straße (vgl. Abschn. 10.1) insoweit eingeschränkt (MI_E), als hier das Wohnen nur im Zusammenhang mit anderen gemäß § 6 (2) Nr. 2-5 BauNVO im Mischgebiet zulässigen Nutzungen möglich ist. Mit dieser Maßgabe wird einer Entwicklung dieses Mischgebietsteils in Richtung ausschließlicher Wohnbebauung entgegengewirkt.

Für die vorhandene Wohnbebauung auf der Ostseite des Bergweges sind bei Realisierung des eingeschränkten Mischgebietes auf der Westseite dieser Straße keine Störungen zu erwarten, da der Abstand der Wohngebäude von diesem Mischgebiet mit rund 40 m zwei- bis dreimal größer ist als der Abstand des Mischgebietes von der neugeplanten Wohnbebauung, auf die etwaige Vorhaben im Mischgebiet ohnehin Rücksicht nehmen müßten.

5.2 Erschließung

5.2.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für die mit MI und MI_E näher gekennzeichneten Flächen über den Bergweg oder die Brägeler Straße. Die Zufahrten für die innerhalb des MI_E-

Gebietes liegenden Grundstücke wurden so zusammengefaßt und festgesetzt, daß der Verkehrsfluß durch die einbiegenden Fahrzeuge möglichst nicht behindert wird.

5.2.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der mit WA näher gekennzeichneten Fläche erfolgt über neu anzulegende befahrbare Wohnwege (Planstraßen A und B), die in die vorhandenen Straßen "Blütenweg" und "Roggenkamp" einmünden.

Diese befahrbaren Wohnwege erhalten die besondere Zweckbestimmung, daß Sie in der ganzen Breite von den Fußgängern, Radfahrern und motorisierten Teilnehmern gemeinsam genutzt werden können; die Wohnwege sind daher im Hinblick auf die Mischung der Verkehrsarten zu gestalten. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (nur Anlieger) ergeben sich keine Sicherheitsprobleme.

Um das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer durchlässiger zu gestalten, wurde für ihre Belange ein 2,50 m breiter Weg eingeplant, der die Planstraßen A und B miteinander verbindet. In gleicher Weise wird ein Fuß- und Radweg eine Verbindung zwischen den Straßen Roggenkamp und Bergweg herstellen. Auf diese Weise kommt es zu einer erwünschten weiteren Verknüpfung des Rad- und Fußgängernetzes in Lohne.

5.2.3 Ruhender Verkehr

a) Parkplätze

Die Fahrzeuge sollen innerhalb der Wohnwege grundsätzlich nur auf den markierten Stellflächen abgestellt werden. Diese Stellflächen werden im Bebauungsplan nicht ausgewiesen, da der endgültige Ausbau der Wohnwege im Rahmen eines gesondert zu erstellenden Straßenausbauplanes geregelt werden soll.

Dieser Ausbauplan, der u. a. die endgültige Verteilung der Stellplätze regelt, kann erst dann erstellt werden, wenn die Einfahrten zu den Grundstücken festliegen.

b) Stellplätze und Garagen

Die nach § 47 der Niedersächsischen Bauordnung notwendigen Stellplätze bzw. Garagen sollen auf den Baugrundstücken selbst errichtet werden.

6. Belange der Grünordnung

6.1 Anforderungen an den Bebauungsplan

Im Baugesetzbuch § 1 (5) ist die Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landespflege fixiert. Der Bebauungsplan muß in Text und Plan

deutlich machen, daß er die Interessen der Grünordnung mit anderen Interessen abgewogen hat.

6.2 Grüngestaltung

Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen dienen

- der Erhalt der bestehenden großen Bäume (Eichen, Birken, eine Linde); für den Schutz der Bäume während der Bauzeit ist Sorge zu tragen
- die Anlage der Wege und Straßen der inneren Erschließung in wasserdurchlässiger Bauweise, um die Versickerung des Niederschlags zu ermöglichen
- die Festlegung von Sockelhöhen innerhalb des WA-Gebietes und Festlegung von Maximalhöhen aller Hochbauten auf ein Maß, das eine harmonische Einfügung in die Umgebung erlaubt.

Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Eingriffe in die Funktionen des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild können nicht gänzlich vermieden werden.

Als Beeinträchtigungen verbleiben

- die Überbauung von bisher ackerbaulich genutzter Fläche mit Vernichtung der Bodenlebewelt und Verringerung der Grundwasseranreicherung infolge der Bodenversiegelungen (bei einer maximalen Überbauung durch Gebäude von 40 % der Grundfläche im Bereich des eingeschränkten Mischgebietes und von 30 % im Bereich des übrigen Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes)
- Veränderung des Landschaftsbildes durch die Errichtung von Gebäuden und von gewerblichen Zweckbauten (z.T. in leichter Kuppenlage)

Außerdem resultiert aus der Ausweisung neuer Wohnbauflächen die Notwendigkeit, Flächen für das Kinderspiel bereitzustellen.

Der Ausgleich der Beeinträchtigungen soll durch die Anlage eines Pflanzstreifens erfolgen, der auch eine Binnengliederung des Plangebietes bewirkt und eine optische Trennung zwischen dem größeren Mischgebietsteil entlang des Bergweges und den übrigen Nutzungen herstellt.

Der Pflanzstreifen ist bei einer Breite von 5 m dreireihig mit nicht giftigen Gehölzen zu bepflanzen. Diese Pflanzung ist dicht und gestuft anzulegen. Auf einen Mindestanteil immergrüner Arten ist dabei zu achten, um auch im Winter eine optische Abgrenzung zwischen den Gebietstypen zu gewährleisten.

Für die Pflanzung kommen als Gehölze in Frage:

Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) als mittig angeordnete Baumreihe (Hochstämme mit mindestens 12-14 cm Stammdurchmesser) sowie z. B. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*, nur nichtfruchtende (männliche) Exemplare, da die Frucht giftig ist), Hundsrose (*Rosa canina*) und Salweide zur beidseitigen Unterpflanzung.

Da das o. g. Ziel der Pflanzung mit standortgerechten und ausschließlich heimischen Arten nicht befriedigend erfüllt werden kann, können der Gebüschpflanzung bis zu 25 % nicht heimische Ziergehölze z. B. der Gattung "Cotoneaster" beigemischt werden.

Der Pflanzstreifen soll im Anschluß parallel zu dem im Süden befindlichen Fuß- und Radweg weiter bis zum Bergweg geführt werden. Insgesamt ist eine Fläche von ca. $265 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 1325 \text{ m}^2$ zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

6.3 Kinderspielplatz

Im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 7d ist auf dem Flurstück 30/7, Flur 57, ein Kinderspielplatz geplant.

Da sich diese Fläche in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 befindet und von dort auch direkt erreicht werden kann, wird auf die Ausweisung eines weiteren Spielplatzes verzichtet.

Es wird angeregt, wegen des schon heute vorhandenen Bedarfs diesen Kinderspielplatz möglichst bald auszubauen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung durch die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Höchstgrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung werden nicht überschritten.

Für die als Mischgebiet ausgewiesene Fläche an der Brägelger Straße sind als Obergrenze zwei Geschosse bei offener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschoßflächenzahl 0,6.

Die Ausweisungen des eingeschränkten Mischgebietes entlang des Bergweges sind bis auf die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 identisch mit denen des Mischgebietes an der Brägeler Straße.

In Anlehnung an die im Süden und Westen angrenzenden bereits bebauten Flächen wird die restliche Fläche innerhalb des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig bei einer Grundstücksausnutzung von 0,3 für die Grundfläche und 0,6 für die Geschoßfläche.

8. Bauliche Gestaltung

Die im Bebauungsplangebiet vorgesehene Bebauung soll in Höhenentwicklung und Dachneigung der bereits vorhandenen Nachbarbebauung angepaßt werden. Diese Zielvorgaben werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Dachneigung, Dachform und teilweise auch Sockelhöhen gesichert.

Die Festsetzung der Sockelhöhen innerhalb des WA-Gebietes soll bewirken, daß der harmonische Gesamteindruck innerhalb der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Geschossigkeit erhalten bleibt. Gestalterische Mißgriffe bei der Höhenentwicklung werden hierdurch wirksam verhindert.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt ebenfalls zur Erzielung eines städtebaulich und gestalterisch befriedigenden Gesamteindrucks.

9. Ver- und Entsorgung

Die anfallenden Abfallstoffe werden gemäß § 4 Abs. 1 AbfG nur auf einer dafür zugelassenen Deponie abgelagert; zuständig für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Vechta. Die Anlieger der Wohnwege müssen an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter an den nächsten, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Straßen bereitstellen. Aufstellmöglichkeiten sind durch die Aufweitungen an den Einmündungen der Planstraßen A und B gegeben.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der Stadt Lohne zugeleitet. Die Kapazitätsreserven erlauben eine ordnungsgemäße Reinigung.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen sollte nach Möglichkeit in die Vegetationsflächen abgeleitet werden. Zur weiteren Verminderung der Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts sind für Straßen und Wege der inneren Erschließung Decken in wasserduchlässiger Bauweise vorgesehen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität wird durch die hierfür zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Die genaue Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen des Bebauungsgebietes bedarf* einer eingehenderen Untersuchung, um insbesondere im Hinblick auf die recht bewegte Topographie des Untersuchungsgebietes die wirtschaftlichste Lösung zu finden.

10. Immissionen

10.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist betroffen von Verkehrslärm der im Norden liegenden Brägeler Straße und des im Osten liegenden Bergweges. Wie auch sonst im Nahbereich der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen festzustellen, können die nach DIN 18005 für Misch- bzw. Wohnbauflächen anzustrebenden Planungsrichtpegel von 60/50 dB(A) tags/nachts bzw. 55/45 dB(A) tags/nachts auch hier nicht überall eingehalten werden. Da hier aus Gründen der Stadtgestaltung Einwallungen des Plangebietes zwecks Lärminderung unerwünscht sind, müssen die vorhandenen Überschreitungen der Planungsrichtwerte durch Maßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden (z. B. Schallschutzfenster) kompensiert werden. Zu Art und Höhe der Richtwertüberschreitungen wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Einzelheiten zur Lärmsituation sind dem für das Plangebiet erarbeiteten schalltechnischen Gut-

* im Rahmen der Durchführungsplanung und

achten zu entnehmen; dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

10.2 Gewerbe

Südlich der Brägeler Straße befinden sich jenseits des Bergweges die Gewerbebetriebe Westafleisch GmbH, Atlas Handel, Schnittger Häute und Felle Großhandel sowie die Firma Gallus Geflügelverwertungs GmbH. Bei der gegenwärtigen Nutzungsstruktur kann es durch die Firmen Westafleisch und Gallus in Abhängigkeit von Windrichtung und Wetterlage zu zeitweisen Geruchsbelästigungen kommen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Weitere Beeinträchtigungen durch die o. g. Betriebe sind im Rahmen von Ortsbegehungen nicht festgestellt worden.

Im übrigen werden eventuell auftretende Geruchsbelästigungen nicht größer sein als an der vorhandenen Wohnbebauung nördlich der Brägeler Straße bzw. der vorhandenen Wohnbebauung südlich des Plangebietes und in jedem Fall geringer als an der in Höhe des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung östlich des Bergweges.

11. Kostenschätzung

Die Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes belaufen sich voraussichtlich auf:

ca. 1470 m ² Grunderwerb	92.600,- DM
ca. 150 lfdm Wohnwege	39.500,- DM
ca. 135 lfdm Fuß- und Radwege	17.000,- DM
ca. 150 lfdm Kanalisation	45.000,- DM
ca. 275 m ² Grüngestaltung (öffentliches Grün)	5.500,- DM

Diese Kosten können gemäß den festgelegten Berechnungsschlüsseln auf die zu erhebenden Anliegerbeiträge umgelegt werden.

Löhne, den 22.10.1992

Stadt Lohne
Der Stadtdirektor


(Niesel)

Hat vorgelegen
Vechta, den 30. 04. 93

