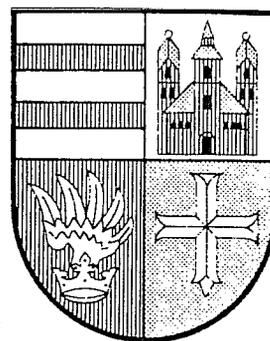


STADT LOHNE

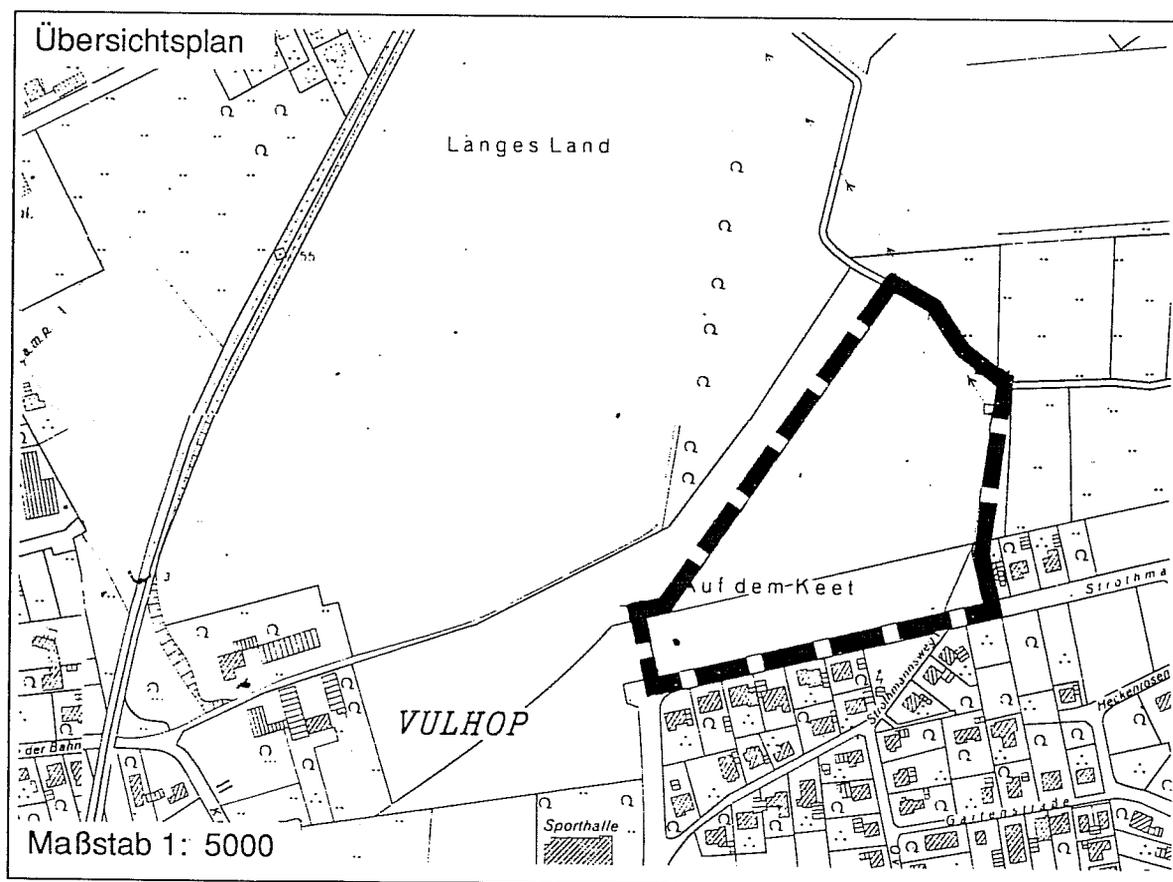
Landkreis Vechta



BEBAUUNGSPLAN NR. 70/I

"Bereich zwischen geplanter Nordtangente und Adenauerring in Lohne"

- Begründung -



NWP- Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Donnerschweer Straße 4 - 2900 Oldenburg

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Anlaß und Ziel der Planung.....	2
2	Rahmenbedingungen.....	3
2.1	Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.2	Einordnung in die bestehende Bauleitplanung der Gemeinde	4
3	Bestandsaufnahme.....	6
3.1	Siedlungs- und Erschließungsstruktur / umgebende Nutzungen	6
3.2	Landwirtschaft	7
3.3	Naturräumliche Situation	7
3.4	Ver- und Entsorgung.....	9
4	Zusammenfassung der Bestandsaufnahme / Abwägung der Interessen.....	9
5	Inhalt des Bebauungsplanes.....	16
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
5.2	Erschließung	18
5.3	Ver- und Entsorgung.....	18
5.4	Grünflächen, Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft.....	19
5.5	Textliche Festsetzungen	21
6	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	22
7	Durchführung des Projektes und Kosten	22
8	Verfahrensablauf.....	23

Anhang

Begründung
zum Bebauungsplan Nr.70/I für den "Bereich zwischen der geplanten Nordtangente
und dem Adenauerring in Lohne",
Stand Januar 1993

1 Anlaß und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Planaufstellung soll eine Gemeinbedarfsfläche als Voraussetzung für den Neubau eines "Rettungszentrums in Lohne" (Feuerwehr, Malteser Hilfsdienst) sowie ein kleineres Wohngebiet für die Errichtung einer Caritas-Wohnanlage in der Stadt Lohne festgesetzt werden.

Die Stadt Lohne ist aus mehreren Gründen heraus auf die Entwicklung und Erschließung dieser Flächen angewiesen:

- Die vorhandenen Kapazitäten des Feuerwehrgerätehauses am alten Standort in Lohne entsprechen nicht mehr dem aktuellen und künftigen Bedarf. Wesentliche bauliche Erweiterungen sind zu erwarten.
- Wenn den feuerwehrtechnischen Belangen der Zukunft Rechnung getragen werden soll, so ist ein neues Feuerwehrgerätehaus an einem größeren Standort notwendig, der auch mittelfristig Erweiterungsmöglichkeiten für die Feuerwehr zuläßt. Die Feuerwehr in Lohne ist ein Feuerwehrsicherheitspunkt mit erweiterter technischer Ausstattung und speziellen Aufgaben, wie z.B. dem abwehrenden Brandschutz mit Blick auf das mit der wachsenden Kunststoffindustrie verbundene Gefahrenrisiko, sowie einer Hilfeleistung bei Unglücksfällen im Bereich der Autobahn Hansa-Linie. Für die Erfüllung dieser Aufgaben ist ein langfristig entwicklungsfähiger Standort notwendig.
- Auch der Malteser Hilfsdienst e.V. hat die Absicht, den jetzigen Standort an der Marienstraße in Ermangelung von Erweiterungsmöglichkeiten aufzugeben, und ein neues Gebäude zu errichten. In Nachbarschaft zur Feuerwehr am neuen Standort ist angestrebt, durch eine gemeinsame Nutzung von Frei- und Außenanlagen die Funktion beider Einrichtungen zu verbessern.

- Bereits seit 1987 werden vom Caritasverein mit der Stadt Löhne Verhandlungen über einen Grundstückserwerb zur Errichtung einer stadtkernnahen Wohnanlage (36 Wohnplätze für behinderte Menschen) geführt. Dabei gilt bis heute der Grundsatz einer Angliederung an eine vorhandene Wohnbebauung. Eine Fläche im vorliegenden Planungsbereich wurde schließlich ausgewählt und es wurden in Abstimmungsgesprächen mit Hannover bereits bauliche Vorstellungen entwickelt.

Die Fläche des Plangebietes kann unter Berücksichtigung verschiedener Schutzvorkehrungen zu einem gemeinsamen Nebeneinander von "Rettungszentrum" und Wohnanlage in guter Stadtlage entwickelt werden. Damit wird ein wesentlicher Schritt zu einer adäquaten Versorgung der Löhner Bevölkerung mit wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen getan.

Gleichzeitig gilt es zu berücksichtigen, daß das Gebiet in einen bislang noch naturräumlichen Bereich hinein entwickelt wird, der allerdings durch den Bau der Nordtangente erhebliche Umformungen erfährt. Die Realisierung der Bebauungsplanung stellt dennoch einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Die Anforderungen des Naturschutzes müssen somit im Sinne des NNatG¹ auch Teil eines Abwägungsprozesses sein.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Löhne hat am 18/12/1989 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.70/I - "für den Bereich zwischen der geplanten Nordtangente und dem Adenauerring in Löhne" aufzustellen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan in einem Teilbereich zu ändern (18. Flächennutzungsplanänderung, Parallelverfahren).

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der Straße "Adenauerring" in der Stadt Löhne. Zum Zentrum der Stadt beträgt der Abstand des Gebietes rd. 600 m.

¹ Niedersächsisches Naturschutzgesetz i.d.F. vom 2.Juli 1990, insbesondere §§ 1-3, sowie §§ 7-10.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Trasse der geplanten Nordtangente (entspricht der östlichen Grenze des Bebauungsplanes 84/I "Nordtangente");
- im Nordosten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 15/4, Flur 25;
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 15/4, Flur 25, sowie - in südlicher Verlängerung - durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 134/9, Flur 23;
- im Süden durch die nördliche Linie der Straße "Adenauerring".

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

2.2 Einordnung in die bestehende Bauleitplanung der Gemeinde

(1) Flächennutzungsplan von 1980 und die 8. Flächennutzungsplanänderung von 1990

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung ist durch die 8. Flächennutzungsplanänderung von 1990 nur am Randbereich durch die genaue Übernahme der Trassenführung der Nordtangente leicht modifiziert worden.

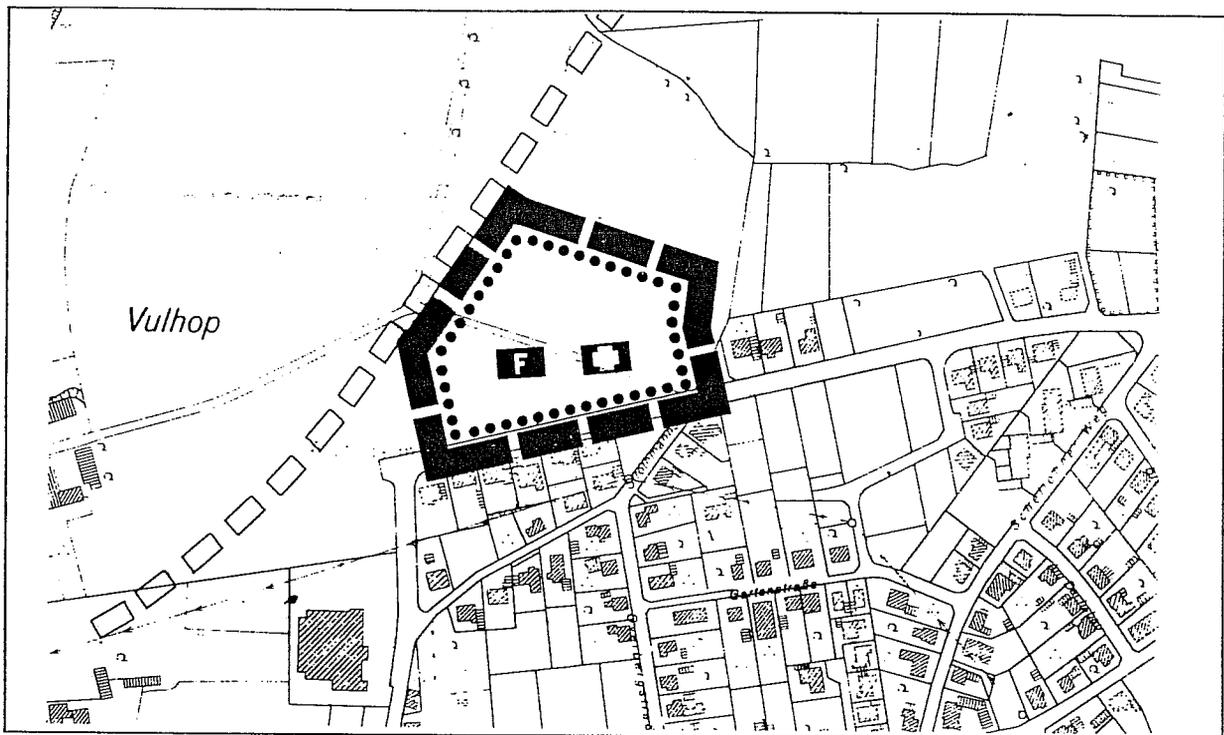
Als nachrichtliche Darstellung ist eine von Südosten nach Nordwesten verlaufende 20 KV-Leitung im Flächennutzungsplan enthalten.

(2) Darstellungen der 18. Flächennutzungsplanänderung 1991

In der parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführten 18. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im südlichen Bereich des Planungsgebietes die bislang als "Wohnbauflächen" im FNP von 1980 dargestellten Bereiche, als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Für den kleineren nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes verbleibt es bei der Darstellung als

"Wohnbauflächen" und insofern ist hier keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Übersicht 1: Darstellungen der 18. Flächennutzungsplanänderung von 1992



(3) Außerhalb des Planungsgebietes grenzen folgende Bereiche an, für die Bebauungspläne bestehen:

- Nordöstlich des Gebietes: Bebauungsplan Nr. 84/I "Nordtangente" mit den Festsetzungen "Grünfläche" (mit Lärmschutzwall) und "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (rechtsverbindlich seit dem 31/8/1990)
- Südlich des Gebietes: Bebauungsplan Nr. 20 B. "Nördlich der Klapphakenstraße" mit den Festsetzungen WA, zweigeschossig, offene Bauweise, GRZ 0.4, GFZ 0.7 (rechtsverbindlich seit 25/11/1977); der nördliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes - nördlich des "Adenauerrings" - wird durch den hier aufzustellenden Bebauungsplan überplant.

- Südöstlich des Gebietes: Bebauungsplan Nr. 20 A "Bereich zwischen Schellohner Weg, Garten- und Overbergstraße sowie Strothmannsweg" mit den Ausweisungen WA, zweigeschossig, offene Bauweise, GRZ 0.4, GFZ 0.7 (rechtsverbindlich seit dem 12/9/1975); der nordwestliche Teil dieses Bebauungsplanes (eine Parzelle, nördlich des "Adenauerrings") wird durch den hier aufzustellenden Bebauungsplan ebenfalls überplant.

3 Bestandsaufnahme

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es notwendig, das Interesse der Gemeinde an einer weiteren städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, der Wasserwirtschaft, der Landwirtschaft sowie den Belangen des Verkehrs abzuwägen. An diesen teilweise widersprüchlichen Interessensbereichen orientiert sich die Bestandsaufnahme.

3.1 Siedlungs- und Erschließungsstruktur / umgebende Nutzungen

(1) Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keinerlei Bebauung. Die Flächen sind vollständig landwirtschaftlich genutzt. Auch befestigte oder unbefestigte Wege sind im Gebiet nicht vorhanden.

(2) Am südlichen Rand des Gebietes verläuft die Straße "Adenauerring". Damit ist ein Anschluß des Gebietes an das örtliche Straßennetz möglich. Das Zentrum von Lohne befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

Der "Adenauerring" wird im Generalverkehrsplan der Stadt Lohne von 1985 (2. Fortschreibung) als bedeutender Netzabschnitt im Innenstadtbereich mit nördlicher Verteiler- und Verknüpfungsfunktion beschrieben. Es wird darin auch vorgeschlagen, in einer ersten Realisierungsstufe den "Adenauerring" direkt an die "Lindenstraße" anzubinden. Über problematische Verkehrssituationen ist nichts bekannt.

(3) An den Planungsbereich grenzt östlich ein allgemeines Wohngebiet (eine Bautiefe), das bislang jedoch nur zu einem geringen Teil bebaut ist (Bebauungsplan Nr. 20A). Südlich des "Adenauerrings" findet sich ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet. Auch hier ist noch keine vollständige Bebauung erfolgt (Bebauungsplan Nr. 20-B).

(4) Westlich bis nordwestlich des Planbereiches verläuft die Trasse der Nordtangente (im Bau, Bebauungsplan Nr. 84/I). Dabei grenzen Grünflächen an den Änderungsbe- reich. Die Flächen sind dabei vorgesehen als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft". Ein Lärmschutzwall mit 3.50m Höhe schützt die angrenzenden Flächennutzungen vor der Lärmentwicklung auf der Nordtangente.

Entlang der Nordtangente ist eine Bauverbotszone von 20 m sowie eine Baubeschrän- kungszone von 40 m vorzusehen.

3.2 Landwirtschaft

Der gesamte Planungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine große Ackerfläche (Wintergerste). Durch den Bau der Nordtangente werden die Flächen von den weiter nördlich liegenden landwirtschaftlichen Höfen vollständig abge- trennt und sind damit nur schwer erreichbar. Da sich durch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer die Flächen des Plangebietes bereits im Besitz der Stadt Lohne befinden, ist davon auszugehen, daß landwirtschaftliche Interessen nicht wesentlich von den Planun- gen berührt werden.

3.3 Naturräumliche Situation

Im folgenden werden Landschaftsbild und Naturhaushalt im Hinblick auf die städtebau- liche Entwicklung und die Ansprüche der Eingriffsregelung beschrieben.

Die Erfassung von Natur und Landschaft basiert auf einer von der NWP-Planungsge- sellschaft im April 1991 durchgeführten Begehung sowie auf einschlägiger Literatur

und Kartenwerken. Es ergeben sich keinerlei Hinweise auf seltene und gefährdete Artenvorkommen im Plangebiet.

(1) **Naturräumliche Gliederung:** Großräumig betrachtet gehört der Änderungsbe-
reich zu dem Gebiet der "Vechtaer Mark", einer Talsandplatte. Natürlicher Bewuchs
wären Stieleichen-Birkenwälder, die jedoch bis heute einer landwirtschaftlichen Nut-
zung der Flächen gewichen sind.²

Im einzelnen läßt sich die geographisch / naturräumliche Situation folgendermaßen be-
schreiben:

- **Relief:** Das Relief zeigt einen leichten Höhenabfall von Süd nach Nord (von
39,5 m ü. NN auf ca. 37,5 m ü. NN).
- **Boden:** Der Boden besteht aus grundwassernahen, podsolierten Sandböden.
- **Gewässer:** Die nördliche Grenze des Planungsgebietes wird durch den
"Vulhopsgraben", ein Verbandsgewässer der II. Ordnung Nr. 19.8 gebildet.
- **Flora:** Die Fläche wird ausschließlich als Acker genutzt (Anbau von Winterger-
ste zur Zeit der Begehung). Allein an der östlichen Grenze der Fläche sind eine
größere Eiche sowie vereinzelte Sträucher zu finden.
- **Fauna:** Was die Fauna des Gebietes betrifft, so können keine besonderen Aus-
sagen getroffen werden. Ackerflächen stellen unter den Bedingungen heutiger
Bewirtschaftungsformen für nahezu alle Arten von z.B. Feldvögeln oder Feld-
käfern nur einen suboptimalen bis pessimalen Lebensraum dar. Auf der anderen
Seite spielen jedoch Felder auch heute noch als Nahrungsgebiet für verschie-
dene Vogelarten, sowie für Durchzügler und Wintergäste unter den Vögeln eine
wichtige Rolle.³

(2) **Landschaftsbild:** Die Fläche vermittelt zur Zeit der Begehung den Eindruck einer
traditionell durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Kulturlandschaft. Das Land-
schaftsbild befindet sich im Planungsgebiet durch den Bau der Nordtangente in einem
tiefgreifenden Wandel und kann insofern nicht weiter bewertet werden.

² Naturräumliche Einheit 585.14, nach Sofie Meisel: Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Bundesanstalt
für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg 1961.

³ vgl. Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Hrsg. Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und
Landschaftsökologie, Bonn / Bad Godesberg, S. 197.

3.4 Ver- und Entsorgung

- (1) Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird durch die Energieversorgung Weser-Ems-AG (EWE) vorgenommen.
- (2) Für die Stromversorgung des Plangebietes ist ebenfalls die Energieversorgung Weser-Ems-AG zuständig.
- (3) Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- (4) Die Oberflächenentwässerung im Gebiet erfolgt im östlichen und südlichen Bereich durch die vorhandenen Kanäle, die das Wasser in den Vorfluter am nördlichen Rand des Gebietes leiten.
- (5) Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband.
- (6) Die Beseitigung von Schmutzwässern geschieht in der mechanisch-biologischen Kläranlage Rießel.
- (7) Altablagerungen oder gefahrenverdächtige Flächen im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

4 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme, Abwägung der Planung mit anderen Interessen

Gemäß § 1(6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen. Wichtig für die Zusammenstellung und Gewichtung der durch den Bebauungsplan betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind die Verfahrensschritte "Frühzeitige Bürgerbeteiligung" und "Beteiligung der Träger öffentlicher Belange".

Beide Beteiligungen sind durchgeführt worden und so können in Verbindung mit der Bestandsaufnahme betroffene Belange mit den Planungszielen abgewogen werden.

(1) Belange der Wohnbevölkerung

Eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch das Planungsvorhaben ist in zweierlei Hinsicht denkbar:

- Innerhalb des Planungsgebietes könnte das unmittelbare Nebeneinander von Caritas-Wohnanlage und "Rettungszentrum" mit entsprechendem Fahrzeugaufkommen und Lärmentwicklung bei Feuerwehreinsätzen zunächst als problematisch angesehen werden. Ein wesentlicher Schritt zu einem gemeinsamen Nebeneinander von Rettungszentrum und Wohnanlage ist bereits durch den Verzicht der Feuerwehr auf einen Übungsplatz hinter dem neuen Feuerwehrgebäude getan worden. Ein notwendiger Übungsbereich für die Feuerwehr wird im Außenbereich der Stadt anzusiedeln sein.
- Für den Caritas-Verein spielen insgesamt die endgültige Grundstückslage, die vorgesehene Erschließung des Gesamtkomplexes sowie die vorzusehenden Lärmschutzmaßnahmen eine wichtige Rolle. Grundsätzlich ist mit dem Caritasverein bereits Einvernehmen über den Standort und die Erschließung erzielt worden.
- Für die geplante Caritas-Wohnanlage (zweigeschossige Bauweise mit der Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses) wird noch gesondert der Nachweis durch ein schallschutztechnisches Gutachten geführt, ob die entsprechenden Lärmgrenzwerte im 1.OG bzw. im DG durch die bislang konzipierten Maßnahmen auch eingehalten werden. Diese Problematik einer möglichen Lärmbeeinträchtigung bezieht sich auf den zu erwartenden Lärm der westlich vom Planungsgebiet liegenden Nordtangente.
- Durch ein "Rettungszentrum" ist auch vorausschauend eine Lärmbeeinträchtigung umliegender allgemeiner Wohngebiete am "Adenauerring" bei den Planungen zu berücksichtigen. Es besteht die Erkenntnis, daß auch unabhängig von der Errichtung einer Caritas-Wohnanlage und zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung am "Adenauerring" besondere Lärmverringerungen für die Feuerwehr und den Malteser-Hilfsdienst hinzunehmen sein werden. Davon unbeeinträchtigt bleiben natürlich notwendige Einsatzfahrten.

Im Jahr fährt die Feuerwehr derzeit etwa 100 Einsatzfahrten, wovon in ca. 70 % der Fälle die Sonderzeichen (Blaulicht, Martinshorn) nicht in Anspruch genommen würden. Die Einsatzstärke betrage in der Regel 4-5 Personen, für die

die im Innenhof befindlichen Stellplätze ausreichen. Gleichzeitig ist es durch die Kaltstartereinrichtungen auch nicht mehr erforderlich, die Fahrzeuge vor dem Anrücken kurzzeitig auf Hochtouren anlaufen zu lassen.

Der MHD fährt im Durchschnitt täglich etwa 10 Einsätze im Bereich Krankentransport und Rettungsdienst, wovon etwa ein Einsatz nachts stattfindet. Von diesen 10 Einsätzen handelt es sich durchschnittlich um 1-2 Notfalltransporte, die in etwa zur Hälfte mit Sondersignal erfolgen. Bei wöchentlich 2-3 Fällen fährt zu dem Rettungsfahrzeug ein Notarzteinsetzfahrzeug mit aus. Am Wochenende fallen in der Regel weniger Einsätze an. Darüber hinaus führt der MHD mit 5 Fahrzeugen einen Behindertenfahrdienst durch. Die Fahrzeuge fahren dazu morgens um 5.00h vom Hof und kehren gegen 9.00h zurück. Um 14.30h erfolgt die Abfahrt und um 17.00h die Rückkehr. Hinzu kommen noch etwa 2-3 Individualfahrten täglich.

Von störenden Lärmbeeinträchtigungen der Anwohner durch den anfallenden Fahrzeugverkehr bei regulären Übungs- und Gruppenabenden kann ebenfalls nicht ausgegangen werden. Es kann einerseits durch interne, andererseits durch bauliche Regelungen sichergestellt werden, daß sich ausreichend Stellplätze im Innenhof des Geländes befinden.

Von seiten der Feuerwehr sowie des Malteser Hilfsdienstes ist man überzeugt, daß man durch vielfältige gemeinsame Absprachen die Lärmentwicklung zugunsten der Wohnbebauung so gering wie möglich halten könne. Der Malteser Hilfsdienst selbst sieht eine Nähe zur Wohnbevölkerung sogar als vorteilhaft an, da das öffentliche Interesse an dieser gut zu integrierenden Einrichtung erhöht werden kann.

Aufgrund der Kenntnisse über die besonderen Eigenarten der drei Einrichtungen wird es möglich, daß durch Gebäudestellungen und Raumzuordnungen der Anlagen eine wirksame Abschirmung möglicherweise entstehenden Lärmes für andere Nutzungen erfolgt. Die Gebäude werden einmal in Winkelstellung errichtet um mögliche Beeinträchtigungen zu minimieren, sie werden zudem parallel zum "Adenauerring" angeordnet. In der Summe wird durch die Gebäudehöhe und die relativ durch Baukörper weitgehend geschlossene Straßenfront eine Verringerung und Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen erreicht.

Es wurde auch in mehrfacher Hinsicht geprüft, ob nicht eine direkte Auffahrt des Rettungszentrums zur Nordtangente im Sinne einer Lärminderung für die anwohnende Bevölkerung sinnvoll sein könnte.

Eine Belästigung der Anlieger durch das Rettungszentrum bzw. die Einsatzfahrten kann nach den vorliegenden Erkenntnissen jedoch als minimal eingestuft werden. Das Einsatzhorn wird grundsätzlich nicht schon in der Garage eingeschaltet, sondern erst auf der Straße und dann auch nur nach Bedarf. Aus verkehrlicher Sicht ergibt sich, daß eine Anbindung an die Nordtangente als nicht sinnvoll einzustufen wäre (siehe dazu auch Belange des Verkehrs).

(2) Belange des Verkehrs

Die Lage an einer leistungsfähigen, d.h. störungsfreien Hauptverkehrsstraße ist notwendige Standortvoraussetzung für die Einsatzfahrten der Feuerwehr und des Malteser Hilfsdienstes.

Im Rahmen der Vorabstimmungen zum Bebauungsplan wurde es von Seiten des Gewerbeaufsichtsamtes bzw. auch der Anlieger für sinnvoll gehalten, eine direkte Ausfahrt des Rettungszentrums auf die Nordtangente vorzusehen. Alternativ wurden auch Ausfahrtmöglichkeiten auf den Adenauerring in Höhe der Meyerhofstraße bzw. in der Mitte des Plangebietes überprüft.

Aus Sicht der Bezirksregierung wurde darauf hingewiesen, daß wegen der künftigen Landesstraße sicherzustellen sei, daß keine unmittelbaren Zufahrten zur kommenden Entlastungsstraße vorgesehen werden sollten. Das Land übernehme nur "anbaufreie" Straßen. Seitens des Straßenbauamtes wurde erklärt, daß eine Ausnahme aufgrund eines öffentlichen Interesses denkbar sei, allerdings nur, wenn eine entsprechend technisch durchgearbeitete Alarmausfahrt gewährleistet sei.

Die Gesamtproblematik wurde intensiv in einer gemeinsamen Runde mit Vertretern der Feuerwehr, des Malteser Hilfsdienstes, des Landkreises Vechta, des Polizeiabschnittes Vechta, der Stadt sowie den beteiligten Architekten und Planern erörtert.

Nach Abwägung aller Belange ist eine Aus- und Zufahrtregelung für das Rettungszentrum vorgesehen, die eine Anbindung des Gebietes sowohl auf der Höhe des Einmündungsbereiches der Meyerhofstraße wie auch in der Mitte des Plangebietes auf den Adenauerring vorsieht. Für diese Entscheidung liegen folgende Gründe vor:

Die Beeinträchtigung der umliegenden Anwohner durch die Einsatzfahrten kann grundsätzlich als minimal angesehen werden.

Eine mögliche Ausfahrt auf die Nordtangente wird deshalb aus Gründen des Lärmschutzes für nicht notwendig erachtet. Hinzu kommt, daß ein Großteil der Einsätze nicht im nördlichen, sondern im südlichen Stadtbereich liege. Insofern müßten bei einer Ausfahrt über die Nordtangente ohnehin der Adenauerring und die Meyerhofstraße benutzt werden. Bei einer Auffahrtsregelungen über die Nordtangente wird sogar die Lärmbelästigung für Anwohner als größer erachtet, daß sofort aus Sicherheitsgründen bei der Auffahrt auf die Entlastungsstraße das Martinshorn eingeschaltet werden müßte. Dies würde die Situation komplizieren, da ein Großteil der Einsätze nicht als Alarmeinsatz gefahren werde.

Für den Einsatzablauf sind nach Wertung aller Gesichtspunkte im Falle der Nordtangente erheblich mehr Nach- als Vorteile zu erwarten.

Auch eine Regelung durch eine alleinige Aufmündung der Auffahrt in Höhe der Meyerhofstraße mit dem Ziel einer möglichst geringen Lärmbelästigung der Anwohner wird verworfen. Befürchtet wird, daß die gleichzeitige Nutzung dieser Auffahrt sowohl durch das Rettungszentrum wie auch den Malteser Hilfsdienst eventuelle Rückstaus zu Folge haben könnte. Die Entfernungen zum Kreuzungspunkt mit der Nordtangente sind hier zu gering.

Eine gemeinsame Auffahrt an dieser Stelle würde auch zu Problemen führen, da eine Nutzung der Ausfahrt für den Malteser Hilfsdienst jeweils zu einer gesamten Durchquerung des Innenraumes führen würde und so Personen gefährden könnte. Für das Rettungszentrum ist zu berücksichtigen, daß deren Ein- und Ausfahrten getrennt voneinander geplant werden müssen, um ein gefahrloses und schnelles Einfädeln in den fließenden Verkehr zu gewährleisten.

In der Summe aller Abwägungen wurde so der Planungsvorschlag zweier Anbindungen etwa in der Mitte des Plangebietes auf den "Adenauerring" beibehalten.

In der Planungskonzeption für das Rettungszentrum ist weiter vorgesehen, daß alle Tagesbesucher vor den Gebäuden parken. Teilnehmer an Gruppen- und Übungsabenden parken rückwärtig vom Gebäude (Feuerwehr) oder seitlich (Malteser Hilfsdienst), um Störungen in den Nachtstunden zu mildern.

(3) Belange der Landwirtschaft

Für die notwendige infrastrukturelle Entwicklung der Stadt Lohne im Sinne eines "Rettungszentrums" stehen keine Flächen zur Verfügung, die noch deutlich im städtebaulichen Zusammenhang liegen und die nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Planungsalternative, bei der die Interessen der Landwirtschaft nicht tangiert werden, ist somit nicht vorhanden. Durch die gezeigte Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist davon auszugehen, daß die Flächen durch den Bau der Nordtangente und die damit abgetrennte, ungünstige Lage zu den Hofstellen ihre Bedeutung für Landwirte verloren haben.

(4) Belange der infrastrukturellen Erschließung

Das Gebiet kann an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen werden.

Bei der Oberflächenentwässerung ist zu beachten, daß laut Satzung der Hase-Wasseracht der Abstand der baulichen Anlagen von der Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung "Vulhopsgraben" mindestens 10m betragen muß. Gemäß dieser Satzung dürfen auch Neuanpflanzungen nur in einem Abstand von mindestens 3m von der Böschungskante des Gewässers erfolgen. Dieser 3m breite Streifen muß so gestaltet sein, daß er als Räumstreifen für die Wasseracht dienen kann. Es ist davon auszugehen, daß der hydraulische Nachweis über die Aufnahmefähigkeit des Verbandsgewässers geführt werden kann, gegebenenfalls werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorgesehen (Regenrückhaltebecken).

(5) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Eingriffsregelung nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz)

Eine Realisierung des geplanten Baugebietes auf der Grundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes ist als Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes

(NNatG) zu beurteilen. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes geht das NNatG in den __ 7 ff. von dem Grundsatz aus, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen. Damit fordert das Gesetz zunächst eine Vermeidung des Eingriffes, soweit dieser möglich ist.

Die Stadt Lohne ist jedoch auf die Entwicklung dieser stadtnah gelegenen und gut angebundenen Flächen für ein Rettungszentrum angewiesen. Vergleichbare und kurzfristig verfügbare Flächen mit ähnlichen standörtlichen Qualitäten stehen alternativ nicht zur Verfügung. Damit ist der Eingriff nicht vermeidbar.

Lassen sich die Planungen nicht vermeiden, ist nach dem NNatG die Maßnahme daraufhin zu prüfen, welche Beeinträchtigungen sich für den Naturraum und das Landschaftsbild ergeben können.

Nach __ 10 des NNatG⁴ hat der Verursacher eines Eingriffes, soweit erforderlich, die von einem Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahmen).

Führt der Eingriff jedoch zu Beeinträchtigungen, die nicht auf den Flächen ausgeglichen werden können, so muß der Verursacher eines Eingriffes nach __ 12 NNatG die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes an anderer Stelle des betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherstellen (Ersatzmaßnahmen).

Mit der Versiegelung von Flächen geht zunächst die Vernichtung von Vegetationsbeständen einher, es kommt möglicherweise teilweise zu einer Zerschneidung der Lebensräume bzw. auch zu einer Störung der Bodengenesse und des Wasserhaushaltes.

Die Realisierung der geplanten Nutzung für den Gemeinbedarf bedeutet einen Flächenverlust innerhalb des Landschaftsraumes. Die Fläche liegt jedoch bereits jetzt unmittelbar im Siedlungszusammenhang und wird zusätzlich durch den Bau der Nordtangente erhebliche Umformungen erfahren. Von einer gravierenden Umwandlung und Beeinträchtigung eines wertvollen Landschaftsbildes durch eine Realisierung der Planungen kann somit nicht gesprochen werden.

Durch eine Nutzung der Flächen für ein Rettungszentrum gehen auch keine wertvollen Vegetationsbestände verloren. Die Fläche wird derzeit ausschließlich intensiv als Ackerfläche genutzt. Vorkommende, vereinzelte, kleinste Gehölzstrukturen an den Rändern werden von der Planung nicht berührt.

4 Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 2. Juli 1990

Auch die entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes durch den Bau der Nordtangente geplanten und noch vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen (Lärmschutzwallböschung) werden von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

Für den Planungsbereich ist nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und orientiert an den Funktionen der Flächen für den Naturhaushalt davon auszugehen, daß die im folgenden unter Punkt 5.4 näher beschriebenen und vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes einen Ausgleich für die absehbaren Beeinträchtigungen leisten werden.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet soll als ein entwicklungsfähiger Standort für die Feuerwehr und den Malteser Hilfsdienst dienen. Zusätzlich soll das Gebiet Standort für eine Caritas-Wohnanlage werden.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 2,5 ha groß und sieht folgende Nutzungsmöglichkeiten vor:

(1) **Fläche für den Gemeinbedarf:** Im südlichen und zum "Adenauerring" liegenden Bereich wird eine ca. 1,4 ha große Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr.5 BauGB festgesetzt. Den Anforderungen entsprechend sollen die Feuerwehr sowie der Malteser Hilfsdienst direkt am "Adenauerring" ihren Standort auf dieser Fläche finden. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise hierfür werden im Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von max. 1,2 festgesetzt. Damit ist den baulichen Erfordernissen von Feuerwehreinrichtungen und Hilfsdienst Rechnung getragen. Diese Ausnutzungsziffern orientieren sich an jenen eines Mischgebietes.

Für das Gebiet wird eine abweichende Bauweise (a) gewählt, womit Gebäudeformen eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

(2) **Allgemeines Wohngebiet (WA):** Der nördliche Teil des Planungsgebietes mit ca. 0,6 ha Fläche wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und für die angestrebte

Errichtung einer Caritas-Wohnanlage als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hierfür werden die höchstens zulässigen Werte nach § 17 BauNVO bei der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und bei der Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Es wird eine offene Bauweise (o) gewählt. Höchstens zwei Vollgeschosse sind zugelassen. Zum Schutz, zur Vermeidung bzw. zur Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der Nordtangente werden im nordwestlichen Bereich des WA-Gebietes (in bis zu 70m Entfernung von der Fahrbahnmittle der Nordtangente) für das 1.OG der Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen (siehe hierzu auch § 4 der textlichen Festsetzungen). Mit dieser Festsetzung wird ein Überschreiten der geforderten Immissionsrichtwerte im WA-Gebiet mit 55 dB(A) tagsüber und 45dB(A) nachts verhindert.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes und im Anschluß an ein bereits bestehendes Wohngebiet wird ebenfalls ein kleines allgemeines Wohngebiet (Ausnutzung einer vorhandenen Bautiefe) vorgesehen. Es soll sich dabei ebenfalls um zweigeschossige Bauten mit einer GRZ von 0,4 und einer GRZ von maximal 0,7 handeln. Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED).

(3) Nach §19 BauNVO sind bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche auch Garagen und Abstellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen eingeschlossen.

(4) Die überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils großflächig festgesetzt, um eine effektive Ausnutzung der Bauflächen sowohl für die Feuerwehr, wie auch den Malteser Hilfsdienst und die Caritas zu ermöglichen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert.

Die Baugrenzen sind so gewählt, daß entlang der geplanten Entlastungsstraße die Baubeschränkungszone in einer Tiefe von 40 m berücksichtigt wurde.

(5) **Öffentliche Grünfläche:** Zwischen dem nördlich im Gebiet gelegenen allgemeinen Wohngebiet (Caritas-Wohnanlage) und den Flächen für die Feuerwehr sowie den Malteser Hilfsdienst wird eine teilweise 35 m breite öffentliche Grünfläche vorgesehen. Mit insgesamt ca. 0,2 ha soll durch die Fläche ein notwendiger Schutzabstand zwischen Wohnbaunutzung und Rettungszentrum gewährleistet werden. Die Fläche trägt die Zweckbestimmung Lärmschutzwall und ist gleichzeitig gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB umgrenzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe auch § 3 der textlichen Festsetzungen).

5.2 Erschließung

Der nördliche Teil des Plangebiets wird durch die Planstraße A an den "Adenauerring" angeschlossen. Eine Weiterführung der Straße nach Westen zur Erschließung möglicherweise notwendig werdender weiterer Bauflächen ist berücksichtigt worden.

Diese Verkehrsfläche hat durchgehend eine Breite von 8 m. Die Erschließung ist so gestaltet, daß das Vorhaben in 2 Realisierungsstufen von West nach Ost entwickelt werden kann.

Die Einrichtungen des Rettungszentrums werden teilweise über die Planstraße A (Malteser Hilfsdienst), vorrangig jedoch über zwei Zufahrten vom Adenauerring aus erschlossen. Dabei nutzen beide Einrichtungen eine größere Ausfahrt, etwa in der Mitte des Planbereiches.

Um eine Belastung der umliegenden Nutzungen eingrenzen zu können, wurden entlang der Gemeinbedarfsfläche insgesamt nur zwei größere Anschlußmöglichkeiten einmal mit einer Breite von maximal 10 m und einmal mit einer Breite von maximal 16 m vorgesehen. Für kleiner dimensionierte Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten von den Parkplätzen darf der Pflanzstreifen in einer Breite von maximal 6 m im Einvernehmen mit der Stadt Lohne unterbrochen werden (siehe dazu § 2 der textlichen Festsetzungen).

5.3 Ver- und Entsorgung

- (1) Die Versorgung mit Strom und Erdgas wird durch die Energieversorgung Weser-Ems AG vorgenommen, deren Leitungsnetz nur teilweise entsprechend der Bebauungsplanfläche ergänzt werden muß. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM, Fernmeldeamt Oldenburg.
- (2) Der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband unterhält im Stadtgebiet ein Wasserleitungsnetz, das vom Wasserwerk Holdorf aus gespeist wird. Dieses Leitungsnetz bedarf für den Planungsraum einer Erweiterung.
- (3) Die Abfallentsorgung für das Plangebiet ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.

- (4) Abwässer werden von der mechanisch-biologischen Kläranlage in Riebel aufgenommen.
- (5) Entsprechend einer überschlägigen Berechnung zu den - nach einer Nutzung der Bauflächen - anfallenden Wassermengen ist eine Entwässerung des Gebietes gesichert. Die Oberflächenentwässerung wird rechtzeitig im Rahmen der Schließung des Baugebietes von der Stadt geregelt. Der Nachweis über eine schadlose, ökologisch sinnvolle Teilableitung in den Vulhopsgraben kann rechtzeitig vorgelegt werden.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im nordöstlichen Bereich über den "Vulhopsgraben". Entlang dieses Grabens wird eine 3m breite private Grünfläche ausgewiesen, die als Räumstreifen für die Wasseracht dient. Dieser Streifen ist so freizuhalten, daß eine einwandfreie Unterhaltung durch die Wasseracht möglich wird (keine Zäune etc.). Neuanpflanzungen, die eine Unterhaltung des Gewässers behindern, dürfen auf dieser Fläche nicht vorgesehen werden. Im südwestlichen Bereich erfolgt die Entwässerung über die Regenwasserkanalisation im Adenauerring.

5.4 Grünflächen, Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Schon bei der Wahl des Standortes für ein Rettungszentrum in Lohne wurde der Vermeidungsaspekt der Eingriffsregelung (§ 8 NNatG) verfolgt. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,5 ha und ist insgesamt für den Arten- und Biotopschutz wenig bedeutend (siehe dazu Punkt 3.3).

Der Eingriff in den Naturhaushalt beruht in erster Linie auf dem erhöhten Versiegelungsgrad (Feuerwehrflächen, Malteser Hilfsdienst), wodurch es zu einer Störung der natürlichen Bodengenese kommt.

Durch Überbauung, und Verkehrsflächen werden bei voller Ausnutzung des Plangebietes maximal ca.1,2 ha Fläche versiegelt. Damit verbleiben ca. 1,2 ha Fläche, die nicht versiegelt werden.

Diese 1,2 ha sind zu einem großen Teil als Pflanzfläche für standortgerechte und heimische Gehölzarten und Sträucher vorgesehen bzw. werden von Folgenutzungen freigehalten. Hier kann sich die Bodenlebewelt sowie die Tier- und Pflanzenwelt - ab-

gesehen von den ggf. notwendigen Pflegeeingriffen - ungestört entwickeln. Damit wird auch auf diesen Flächen ein höherwertiges Biotoppotential geschaffen, das bislang so auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorzufinden ist.

(1) Beeinträchtigungen von Wasserhaushalt und Grundwasserspende sollen durch weitgehende Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen innerhalb des Plangebietes möglichst gering gehalten werden. Das Oberflächenwasser des nördlichen Planbereichs mit der öffentlichen Grünfläche sowie dem Gelände der Caritas-Wohnanlage soll durch einen offenen Graben entlang dem geplanten Lärmschutzwall der Nordtangente direkt in den "Vulhopsgraben" entwässert werden.

(2) Nach § 9 (1) Nr.25a BauGB wird mit § 1 der textlichen Festsetzungen bestimmt, daß mindestens 10 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Dabei sind standortgerechte Gehölze und Stauden vorzusehen, die bei abgestimmter Pflanzung innerhalb des Planungsgebietes erheblich zur Stärkung des ökologischen Vernetzungspotentials beitragen können.

(3) Zusätzlich sind gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier sind standortgerechte, dichte Anpflanzungen vorzunehmen. Abgängige Bäume und Sträucher sind dabei jeweils durch artgleiche Pflanzen zu ersetzen (siehe auch § 2 der textlichen Festsetzungen). Mit diesen Anpflanzungen insbesondere auch entlang der Straße "Adenauerring" soll gleichzeitig ein Schutz gegenüber den angrenzenden Nutzungen gewährleistet sein. Entlang der Straße "Adenauerring" verläuft die Baugrenze dann parallel in einem Abstand von mindestens 12m.

(4) Zwischen Caritas-Wohnanlage im nördlichen Bereich des Planungsgebietes und dem Rettungszentrum im südlichen Bereich entsteht etwa in Ost-West-Verlauf ein Lärmschutzwall mit ca. 0,2 ha Grundfläche. Die Fläche ist nach § 9 (1), Nr. 20 BauGB festgesetzt, als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft". Mit einer Bepflanzung, die aus einem Baumanteil von 20 % sowie einem Strauchanteil von 80 % besteht (siehe dazu § 3 der textlichen Festsetzungen), soll der Wall neben auch wichtige Ausgleichsfläche für das Planungsgebiet werden, in dem derzeit keinerlei Sträucher oder Gehölze zu finden sind.

gesehen von den ggf. notwendigen Pflegeeingriffen - ungestört entwickeln. Damit wird auch auf diesen Flächen ein höherwertiges Biotoppotential geschaffen, das bislang so auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorzufinden ist.

(1) Beeinträchtigungen von Wasserhaushalt und Grundwasserspende sollen durch weitgehende Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen innerhalb des Plangebietes möglichst gering gehalten werden. Das Oberflächenwasser des nördlichen Planbereichs mit der öffentlichen Grünfläche sowie dem Gelände der Caritas-Wohnanlage soll durch einen offenen Graben entlang dem geplante Lärmschutzwall der Nordtangente direkt in den "Vulhopsgraben" entwässert werden.

(2) Nach § 9 (1) Nr.25a BauGB wird mit § 1 der textlichen Festsetzungen bestimmt, daß mindestens 10 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Dabei sind standortgerechte Gehölze und Stauden vorzusehen, die bei abgestimmter Pflanzung innerhalb des Planungsgebietes erheblich zur Stärkung des ökologischen Vernetzungspotentials beitragen können.

(3) Zusätzlich sind gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier sind standortgerechte, dichte Anpflanzungen vorzunehmen. Abgängige Bäume und Sträucher sind dabei jeweils durch artgleiche Pflanzen zu ersetzen (siehe auch § 2 der textlichen Festsetzungen). Mit diesen Anpflanzungen insbesondere auch entlang der Straße "Adenauerring" soll gleichzeitig ein Schutz gegenüber den angrenzenden Nutzungen gewährleistet sein. Entlang der Straße "Adenauerring" verläuft die Baugrenze dann parallel in einem Abstand von mindestens 12m.

(4) Zwischen Caritas-Wohnanlage im nördlichen Bereich des Planungsgebietes und dem Rettungszentrum im südlichen Bereich entsteht etwa in Ost-West-Verlauf ein Lärmschutzwall mit ca. 0,2 ha Grundfläche. Die Fläche ist nach § 9 (1), Nr. 20 BauGB festgesetzt, als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft". Mit einer Bepflanzung, die aus einem Baumanteil von 20 % sowie einem Strauchanteil von 80 % besteht (siehe dazu § 3 der textlichen Festsetzungen), soll der Wall neben auch wichtige Ausgleichsfläche für das Planungsgebiet werden, in dem derzeit keinerlei Sträucher oder Gehölze zu finden sind.

5.5 Textliche Festsetzungen (im Überblick)

§ 1 Nach § 9 (1) Nr.25a BauGB sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Dabei sind standortgerechte und vorzugsweise heimische Gehölze und Stauden vorzusehen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch artgleiche Pflanzen jeweils wieder zu ersetzen.

§ 2 Gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB sind auf den gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" standortgerechte, Anpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Entlang der Pflanzfläche bei der Gemeinbedarfsfläche darf dieser Pflanzstreifen für Grundstückszufahrten mit jeweils maximal 6m Breite im Einvernehmen mit der Stadt Lohne unterbrochen werden.

§ 3 Gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB ist auf der umgrenzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" eine Bepflanzung vorzusehen, die aus einem Baumanteil von 20 % sowie einem Strauchanteil von 80 % besteht.

Bei der Anpflanzung ist unter folgenden Arten zu wählen:

Bäume: Eiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Linde (*Tilia Cordata*).

Sträucher: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfaffenhütchen (*Eunymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rose (*Rosa canina*, *Rosa nigosa*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Heckenkirschen (*Lonicera xylosteum*).

§ 4 Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der Nordtangente sind gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB für die in der Planzeichnung mit der Umgrenzung  gekennzeichneten Flächen folgende Maßnahmen vorzusehen: In den Fronten der Gebäude sind im Obergeschoß bei ständigen Wohn- und Aufenthaltsräumen und Schlafräumen Fenster einzubauen, die mindestens die Dämmung der Schallschutzklasse 1 aufweisen. In Schlafräumen sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten

- Größe des Plangebietes insgesamt	ca. 2,47 ha
- Gemeinbedarfsfläche	ca. 1,40 ha
davon Flächen mit Pflanzgebot ca. 0,07 ha	
- Wohnbauflächen	ca. 0,77 ha
davon Flächen mit Pflanzgebot ca. 0,14 ha	
privates Grün ca. 0,022 ha	
- Öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwall, Ausgleich)	ca 0,21 ha
- Verkehrsflächen	ca. 0,09 ha
Summe der maximal versiegelten Flächen	1,23 ha
Summe der freibleibenden Flächen	1,24 ha
davon Flächen mit Pflanzgebot ca. 0,42 ha	
privates Grün ca. 0,82 ha	

7 Durchführung des Projektes und Kosten**(1) Ordnung von Grund und Boden**

Die noch zu bebauenden Flächen des Plangebietes befinden sich weitgehend im Besitz der Stadt bzw. sind von den zukünftigen Nutzern bereits erworben worden. Umlegungen zur Nutzung des Baugeländes im Sinne der §§ 45 ff Baugesetzbuch sind zwar zur Zeit nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf zur Erleichterung der Planungsrealisierung grundsätzlich durchgeführt werden.

(2) Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß der §§ 123 ff BauGB durch die Stadt.

Der Zeitpunkt der Erschließungsmaßnahmen wird allein von der Stadt Lohne bestimmt. Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung besteht gemäß § 123 (3) BauGB nicht. Grundsätzlich erfolgt die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen gemäß § 127 BauGB und § 6 NKAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Lohne.

(3) Kosten

Die Kosten der Durchführung setzen sich zusammen aus:

Verkehrsflächen (einschließlich Oberflächenentwässerung)	DM 62.000
Pflanz- und Grünflächen	DM 94.000
<hr/>	
Gesamtsumme	DM 156 000

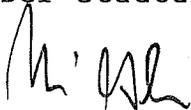
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei den überschlägig aufgeführten Kosten um eine grobe Kostenschätzung und nicht um eine Kostenermittlung handelt. Eine Verbindlichkeit besteht daher nicht. Genauere Kostenermittlungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung durchzuführen sein.

8 Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf umfaßt insgesamt folgende Schritte:

- 28.09.1989 Aufstellungsbeschluß (§ 2 (1) BauGB)
- 18.06.1992 Auslegungsbeschluß
- 22.10.1992 Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan (§ 10 BauGB)

Stadt Lohne
Der Stadtdirektor



(Niesel)

Lohne, den 29.04.1993

Hat vorgelegen

Vechna, den 08.11.1993



Anhang

Karte 1:

Übersicht über die Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet

Gehölzanzpflanzung, Aufwertung für den Naturhaushalt

- Aufhebung der hohen Nutzungsintensität
- Schaffung von Lebensraumqualitäten
- Entwicklung von Vernetzungselementen in den Siedlungsbereich hinein

Aufgrund der Versiegelung Verlust von Funktionen und Werten für den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Flora, Fauna)

Umfangreiche Gehölzanzpflanzung, Aufhebung intensiver Nutzung, Entwicklung von Lebensräumen

Eingriffe in bestehende Strukturen (Boden), gleichzeitig Aufwertung durch umfangreiche Bepflanzung

Aufwertung durch grüngeraltersiche Maßnahmen, Möglichkeiten zur Versickerung anfallenden Oberflächenwassers, damit z. T. Ausgleich der mit der Versiegelung verbundenen Beeinträchtigung

Verlust von Funktionen und Wertigkeiten für den Naturhaushalt (Versiegelung)

Gehölzanzpflanzung, Aufwertung durch Entwicklung von Lebensräumen

Gehölzanzpflanzung, geringe Aufwertung, da Aufhebung der intensiven Nutzung; nur bedingte Eignung als Lebensraum

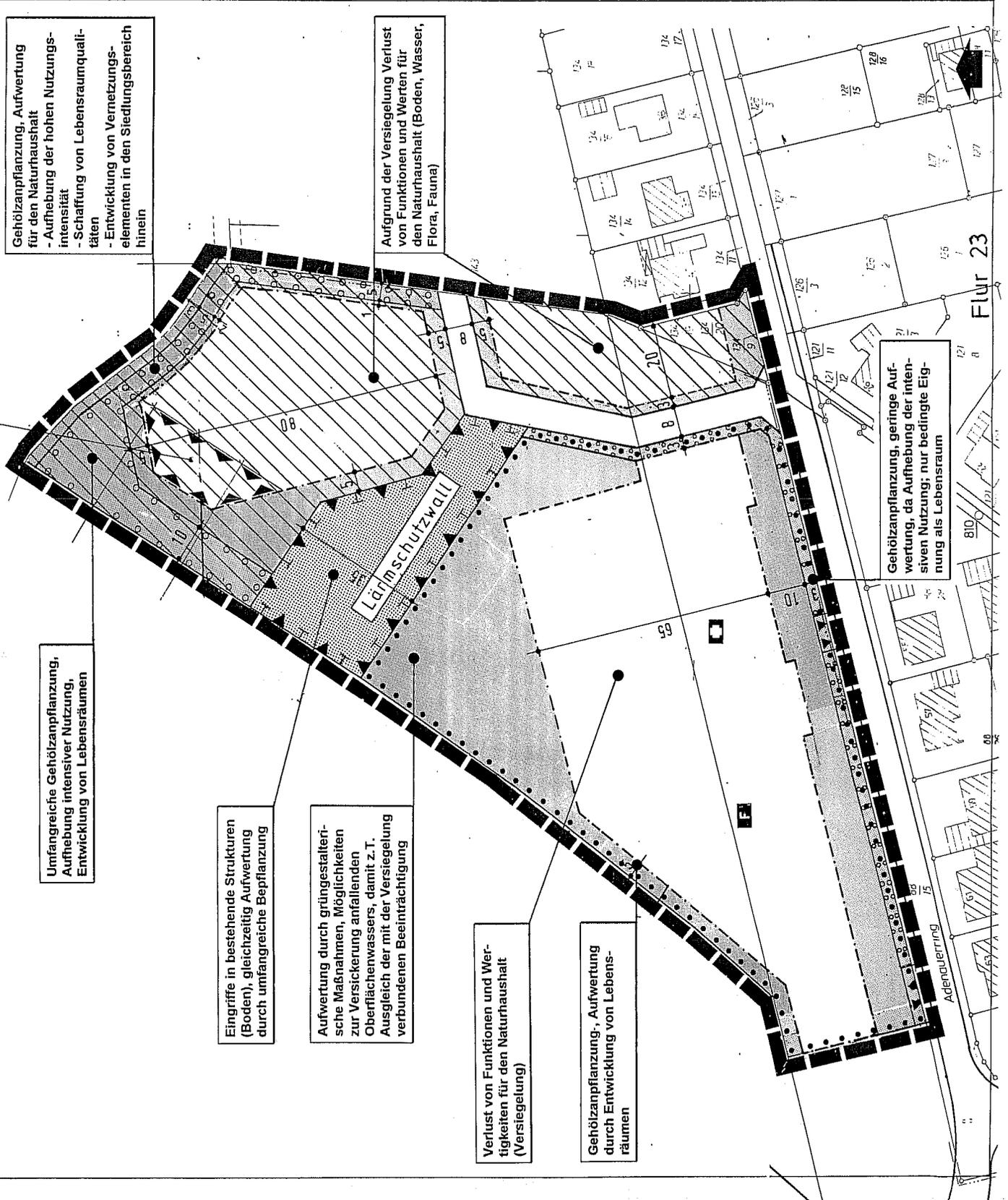


Abbildung
Datum

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für technische Planung und
Entwicklung
Friedrich-Engels-Platz 1
D-30659 Hannover
Telefon 0511 20072-0

Flur 23