

## STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ( 8 ) BAUGESETZBUCH ( BauGB )  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 87  
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN VULHOPSWEG, BAKUMER  
STRASSE, STRASSE " AN DER BAHN " UND BAHNLINIE  
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

## 1. ALLGEMEINES

Der Rat der Stadt Lohne hat am 26.04.1990 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 87 - für das Gebiet zwischen Vulhopsweg, Bakumer Straße, Straße "An der Bahn" und der Bahnlinie - mit baugestalterischen Festsetzungen aufzustellen.

Anlaß der Planung ist es, die unbebauten Flächen zwischen der vorhandenen Bebauung im Westen an der "Bakumer Straße" (Mischnutzung) und der Wohnbebauung im Osten des Plangebietes überwiegend einer Wohnnutzung zuzuführen und somit der Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser zu entsprechen. Hierbei ist die Gemengelage von Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe (Einzelhandel, Büros, Autohandel, Gaststätte, Gewerbebetriebe, Tiefbauunternehmen und Zimmerei) zu berücksichtigen. Durch Verhandlungen unter Beteiligung des Gewerbeaufsichtsamtes, der Industrie- und Handelskammer und des Landkreises Vechta konnte erreicht werden, daß das Bauunternehmen an geeigneter Stelle neu angesiedelt wird. Eine Aussiedlung des Zimmereibetriebes ist nicht möglich.

Das Plangebiet umfaßt ca. 9,3 ha. Es ist an der "Bakumer Straße" in einer Tiefe von ca. 70 m und im Nordosten am "Vulhopsweg" in einer Tiefe von ca. 30 m weitgehend bebaut. Die Restfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Im östlichen Bereich ist eine leichte Steigung zur Bundesbahnstrecke Hesepe/Delmenhorst zu verzeichnen.

Naturräumliche Besonderheiten liegen nicht vor. Der erhaltenswerte Baumbestand ist in der Katasterunterlage gekennzeichnet. Um den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, zu erfassen, zu bewerten und den Kompensationsbedarf zu ermitteln, ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Um die bestehende Gemengelagensituation durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zu verbessern, ist eine gutachterliche Stellungnahme zu den Schallimmissionen, die von dem vorhandenen Zimmereibetrieb auf die angrenzenden Wohngebäude einwirken, in Auftrag gegeben worden. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Lohne. Begrenzt und verkehrlich erschlossen wird es von der Verkehrsstraße "Bakumer Straße" (L 488) sowie den Erschließungsstraßen "Vulhopsweg" und "An der Bahn". Unmittelbar östlich des Plangebietes liegt die Bundesbahnstrecke Hesepe/Delmenhorst.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 87 liegt innerhalb der Gemarkung Lohne, Flur 25 und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

im Norden:

durch die nördliche Grenze der Straßenparzelle 87 ("Vulhopsweg");

im Osten:

ausgehend von einem Punkt auf der nördlichen Grenze der Straßenparzelle 87 ("Vulhopsweg"), ca. 28,50 m östlich des südöstlichsten Grenzpunktes der Parzelle 55/5 gelegen; von dort durch eine ca. 10 m lange, geradlinige senkrechte Verbindung, die Straßenverkehrsfläche kreuzend, bis auf den nordöstlichsten Punkt der Parzelle 83/2; weiter durch die östlichen Grenzen der Parzellen 83/2 und 83/3 und letztlich durch die westliche Grenze der Parzelle 262/18 (Bundesbahnstrecke Lohne/Vechta);

im Süden:

durch die nördliche Grenze der Straßenparzelle 66;

im Westen:

durch die östliche Grenze der Straßenparzelle 122/2 ("Bakumer Straße").

### 3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Grundzügen der im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklungszielen nicht widersprechen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M) im Westen (eine Grundstückstiefe entlang der "Bakumer Straße") und Wohnbauflächen (W) im Osten dar. Zwischen M- und W-Flächen sind teilweise Grünflächen dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine geringfügige Erweiterung der Mischgebiete anstelle der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten W-Flächen und Grünflächen vor.

Im Bereich des bestehenden Zimmereibetriebes wird durch die Festsetzung eines Eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) eine begrenzte Erweiterungsmöglichkeit geschaffen. Das festgesetzte GEE-Gebiet überschneidet nur unwesentlich die im Flächennutzungsplan dargestellten W-Flächen. Durch detaillierte Festsetzungen (u. a. flächenbezogener Schalleistungspegel, aktive Schallschutzmaßnahmen, Abstand zu den angrenzenden WA- und MI-Gebieten durch öffentliche Grünflächen) ist sichergestellt, daß der Gebietscharakter mehr dem eines Mischgebiets als dem eines Gewerbegebiets gleicht und die vorhandene Gemengelage-situation verbessert wird. Aus diesen Gründen besteht in der Festsetzung eines GEE-Gebiets kein Widerspruch zu den Grundzügen der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Planungsziele.

Die Überschneidung von Bauflächen mit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen wird durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und privaten Pflanzgebieten weitgehend ausgeglichen.

#### 4. PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE

Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, (Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe und Gewerbe entlang der "Bakumer Straße"/Wohnbebauung im Nordosten am "Vulhopsweg") eine städtebaulich verträgliche Nutzungsgliederung innerhalb des Plangebiets zu erzielen und die vorhandene Gemengelagensituation zu verbessern.

Schwerpunkt der vorhandenen Nutzungen ist im Westen des Plangebiets die Mischnutzung und im Osten das Wohnen. Um diesen Siedlungsbereich städtebaulich abzurunden und entsprechend der Nachfrage nach Wohnbauflächen zu erweitern, liegt die Priorität der Planung in der Festsetzung immissionsgeschützter (Gewerbelärm) "WA- und MI-Gebiete". Dem bestehenden Zimmereibetrieb sollen unter Berücksichtigung von Immissionsschutzmaßnahmen Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. Ein weiteres Planungsziel ist der verkehrsberuhigte Ausbau der Erschließungsstraßen, um die Wohnqualität zu erhöhen.

Zur Bundesbahntrasse hin soll das Plangebiet eingegrünt und die vorhandenen Bäume erhalten werden.

#### 5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Die Planung ermöglicht mit ihren Einzelfestsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Überbaubarkeit eine städtebaulich verträgliche Gliederung der Gemengelagensituation (enge Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe) innerhalb des Plangebietes.

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Siedlungsstruktur (Wohnen, Gewerbe, Handel und Gastronomie) beidseitig der "Bakumer Straße" (L 488) sind für den westlichen Planbereich "MI-Gebiete" festgesetzt. Nördlich der Straße "Pohlgeerskamp" ist ein Zimmereibetrieb angesiedelt. Da dieser baurechtlich Bestandsschutz genießt und eine Aussiedlung zur Zeit nicht erreicht werden kann, ist die Betriebsfläche mit Erweiterungsmöglichkeiten als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEE-Gebiet) mit Festsetzung eines "Flächenbezogenen Schalleistungspegels" (FSP) so ausgewiesen, daß die benachbarten Wohnungen innerhalb der "MI-Gebiete" und der "WA-Gebiete" nicht wesentlich bzw. nicht gestört werden.

Um die vorhandenen Gewerbebetriebe an der L 848/"Pohlgeerskamp" zu erhalten und um Einschränkungen der gewerblichen Nutzung durch eine zu enge Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen auszuschließen, ist das Wohnen in diesem Bereich (MI2-Gebiete) nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zulässig.

Für die Flächen im Nordosten des Plangebiets zwischen "Vulhopsweg" und Eisenbahntrasse ist die Fortsetzung der vorhandenen Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern nach Südwesten geplant. Entsprechend des Bestandes und im Übergang zu den "MI-Gebieten" ist hier ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA-Gebiet) festgesetzt.

### Unzulässige Nutzungen

Tankstellen sind innerhalb des Plangebiets unzulässig, da sie durch vermehrten Kfz-Verkehr die Wohnqualität innerhalb der Baugebiete beeinträchtigen.

Gartenbaubetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig, da sie aufgrund des flächenintensiven Grundstücksbedarfs der vorhandenen und beabsichtigten kleinteiligen stadtkernnahen Baustruktur nicht entsprechen würden.

Vergnügungsstätten sind in den "Mischgebieten" MI1 und MI2 und im "Eingeschränkten Gewerbegebiet" GEe unzulässig, da sie die Wohn- und Geschäftsqualität innerhalb dieser Baugebiete erheblich beeinträchtigen. Die Ansiedlung von Spielhallen, Vergnügungsstätten oder ähnlichen Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, hat eine Verdrängung von anderen "Mischgebieten- und gewerblichen Nutzungen" zur Folge und führt damit zu einer negativen, nicht beabsichtigten Veränderung der Nutzungsstruktur.

Durch den Betrieb dieser Vergnügungsstätten läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes. Diese wirtschaftliche Kraft der Vergnügungsstätten führt zu dem v. g. Verdrängungseffekt anderer Mischgebieten- und Gewerbegebietenutzungen.

Neben den nachteiligen Strukturveränderungen wird durch diese Vergnügungseinrichtungen das Niveau der unmittelbaren und mittelbaren Nachbarschaft so negativ verändert, daß eine Ansiedlung, z. B. einer gehobenen Wohnbebauung, gar nicht mehr in Frage kommt. Der überwiegende 16-Stunden Betrieb dieser Vergnügungseinrichtungen mit dem damit verbundenen Lärm sowie die insbesondere nachts durch An- und Abfahrt verursachten Verkehrsemissionen beeinträchtigen die Wohnqualität in den "Mischgebieten" MI1 und MI2 zusätzlich.

Für die "Mischgebiete" und das "Eingeschränkte Gewerbegebiet" würde die Ansiedlung der v. g. Vergnügungsstätten den stadtplanerischen Absichten der Stadt Lohne in diesem Bereich zuwiderlaufen und städtebauliche Fehlentwicklungen verursachen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Geschossigkeit

Im benachbarten Bereich (eine Grundstückstiefe) um das "GEe-Gebiet" ist nur eine maximale eingeschossige Bauweise zulässig, da die Immissionsberechnungen anhand von festgelegten Aufpunkten in diesem Bereich (siehe Anlage) unter Berücksichtigung vorgegebener Schallschutzmaßnahmen (begrünte Lärmschutzwände von ca. 2,50 m über Niveau Betriebsgelände) ergeben haben, daß bei Wohnräumen, die höher als ein Geschöß über vorhandenem Geländeniveau liegen, kein ausreichender Schallschutz nach DIN 18 005 ("Schallschutz im Städtebau") gegeben ist. Somit würde die Wohnqualität in den Obergeschossen beeinträchtigt.

Für das übrige Plangebiet ist in Abstimmung zur vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich und den angrenzenden Siedlungsbereichen die Höchstgrenze mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind auf max. 10 m begrenzt, um zu verhindern, daß einzelne Gebäude bei der jeweils möglichen Ausnutzung von Bautiefe, Geschossigkeit und Dachneigung zu hoch aus dem Gelände herausragen und negative Auswirkungen (Verschattung) auf die Nachbarn erfolgen.

### 5.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bei der Festsetzung der GRZ und GFZ für bauliche Anlagen im Bebauungsplan (gem. § 16 BauNVO) dürfen gem. § 17 BauNVO folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

in WA-Gebieten	GRZ 0.4, GFZ 1.2
in MI-Gebieten	GRZ 0.6, GFZ 1.2
in GE-Gebieten	GRZ 0.8, GFZ 2.4.

Um die Versiegelung der privaten Grundstücksflächen im Plangebiet zu minimieren, sind die gem. § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung GRZ in den WA-Gebieten um ca. 12,5 %, in den MI-Gebieten um ca. 42 % und in dem GEE-Gebiet um ca. 25 % reduziert. Die GFZ sind der Geschossigkeit entsprechend festgesetzt.

### 5.3 Bauweise

Um die Straßenräume zu betonen und ein ruhiges und einheitliches Siedlungsbild zu erzielen, ist entlang der Erschließungsstraßen eine traufenständige Stellung der Gebäude festgesetzt ("Stellung baulicher Anlagen").

#### "Allgemeines Wohngebiet" WA

Angepaßt an die vorhandene Bebauung beidseitig des "Vulhopsweges" und um dem Wunsch der Baulandsuchenden nachzukommen, ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht auch dem vorhandenen Ein- und Zweifamilienhauscharakter.

Der Abstand der Baugrenzen zu den Straßenverkehrsflächen von 5 m gewährleistet die Anlage von straßenbildprägenden Vorgärten.

Die durchschnittliche Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 25 m ermöglichen einen angemessenen Spielraum in der Platzierung der Baukörper.

#### "Mischgebiete" MI1 und MI2

Entsprechend der bestehenden Bebauung ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Der Abstand der Baugrenzen von überwiegend 3 m zu den Straßenverkehrsflächen soll in Verbindung mit den Hauptfirstrichtungen der Gebäude (traufenständig zu den Straßen) die Straßenräume betonen und das charakteristische Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes fortsetzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind meist großflächig entlang der überwiegend vorhandenen Straßen und Wege festgesetzt, um die Grundstücke baulich optimal für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nutzen zu können.

#### "Eingeschränktes Gewerbegebiet" GEE

Die abweichende Bauweise ist festgesetzt, um eine, der hier vorgesehenen gewerblichen Nutzung entsprechende, funktionsgerechte Bebauung zu ermöglichen. Dabei können die Gebäudelängen 50 m überschreiten. Die Abstände regeln sich nach der Landesbauordnung.

## 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 85, 97 und 98 NBauO

Die "Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung" gilt nur für "Mischgebiete" und "Allgemeine Wohngebiete", um unter Berücksichtigung der Gestaltung der bestehenden Wohn- und teilweise Geschäftsbebauung entlang der "Bakumer Straße" (L 48) und des "Vulhopsweges" einen gestalterischen Rahmen zu setzen. Das "GEE-Gebiet" wird von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen, um aus nutzungsbedingten und funktionalen Gründen Freiheiten für eine zweckorientierte Bebauung zu ermöglichen.

In Abstimmung zu den Dachformen der bestehenden Bebauung in den "Mischgebieten" und "Allgemeinen Wohngebieten" sind Sattel- und/oder Walmdächer/Krüppelwalmdächer festgesetzt.

Die festgesetzte Dachneigung von 35 Grad - 50 Grad beinhaltet das breite Spektrum an vorhandenen Dachneigungen im Plangebiet. Somit werden den Bauherren Freiheiten bei der Dachgestaltung (z. B. Bindung an die Dachneigung bei Fertighäusern) belassen.

Untergeordnete Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO) sowie Einzel- und Doppelgaragen (gem. § 12 Abs. 1 BauNVO) sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen, da sie das Ortsbild städtebaulich nur unwesentlich beeinflussen.

Die Fassaden und die Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit demselben Material und in derselben Form und Farbe auszuführen, um diesen Gebäuden ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben.

Um die Hauptdachflächen zu betonen und um ein unverhältnismäßiges Herausheben der Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte zu vermeiden, sind diese bis zu 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Zusätzlich ist für Dachaufbauten aus den v. g. Gründen der Abstand zum Ortsgang mit mindestens 2 m eingeschränkt.

Zur Durchgrünung und Verbesserung des Erscheinungsbildes der Straßenräume werden die Grundstücksstreifen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, als Vorgarten festgesetzt. Um zu vermeiden, daß diese Festsetzung, z. B. bei Eckgrundstücken, zu einer nicht beabsichtigten Härte führt, sind im Einzelfall Ausnahmen gemäß § 85 NBauO zulässig.

## 7. ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die "Bakumer Straße" (L 488) an das Stadtzentrum und an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über die Wohnstraßen "Pohlgeerskamp", "Vulhopskamp", Planstraßen A, B und C, die als Sackgassen (Stichstraßen mit Wendehammer) den Durchgangsverkehr ausschließen und durch den geplanten verkehrsberuhigten Ausbau entscheidend zur beabsichtigten Wohnqualität (ruhige Einfamilien- oder Mehrfamilienhausbebauung) beitragen.

Die Fuß- und Radwegverbindungen ergänzen die Durchlässigkeit des Plangebietes. Durch die Festsetzung der Fuß- und Radwege entlang der Bahn und dem Anschluß an die vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen werden die einzelnen Siedlungsbereiche innerhalb des Plangebiets miteinander vernetzt. Über dieses Wegenetz ist der Kinderspielplatz aus dem gesamten Plangebiet fußläufig erreichbar.

Damit die Straße "Pohlgeerskamp" vom gewerblichen Verkehr aus dem GEE-Gebiet frei gehalten wird, ist an ihrer nördlichen Straßenbegrenzungslinie ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit und die Wohnqualität für die Anlieger erhöht.

Die Maße der Sichtdreiecke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) entsprechen im gesamten Bebauungsplangebiet der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen).

Die Querschnitte der einzelnen Straßen sind wie folgt vorgesehen:

"Vulhopsweg"	ca. 10,00 m
Wohnstraßen "Pohlgeerskamp", "Vulhopskamp" und Planstraße C (verkehrsberuhigt)	ca. 7,00 m
Planstraße A - Wohnweg - (verkehrsberuhigt)	ca. 4,75 m
Planstraße B - Wohnweg - (verkehrsberuhigt)	ca. 7,00 m
Planstraße D - Wohnweg - (verkehrsberuhigt)	ca. 5,50 m

Bei dem verkehrsberuhigten Ausbau ist eine Trennung Fahrbahn/Gehweg nicht vorgesehen. Einzelheiten über den Ausbau werden in den jeweiligen Ausbauplänen festgelegt.

## 7.2 Technische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind an die örtlichen Netze im Bereich "Bakumer Straße" (L 48) und "Vulhopsweg" anzuschließen. Dies gilt für die Wasserversorgung und für die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Telekom-Verkabelung.

Die jeweiligen Versorgungsträger werden an der Ausbauplanung innerhalb des Plangebietes beteiligt.

Abwasser und Regenwasser (soweit erforderlich) werden getrennt durch das Kanalsystem der Stadt ordnungsgemäß abgeleitet.

Ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers kann dem Vulhopsgraben zugeleitet werden. Derzeit wird von der Stadt Lohne eine wasserwirtschaftliche Rahmenplanung für den Einzugsbereich des Vulhopsgrabens, zu dem das Plangebiet gehört, erarbeitet. Im Zuge dieser Planungen sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorgesehen. Um den Abfluß aus dem Plangebiet möglichst gering zu halten, sollte das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser nach Maßgabe der hierzu erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis versickert werden.

Die Hausmüllbeseitigung ist durch den Landkreis Vechta sichergestellt.



Darüber hinaus anfallende Sonderabfälle durch Gewerbebetriebe sind durch den Erzeuger ordnungsgemäß zu entsorgen.

## 8. NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist entlang der "Bakumer Straße" in einer Tiefe von ca. 70 m sowie entlang des "Vulhopsweges" und der Straße "An der Bahn" in einer Tiefe von ca. 30 m weitestgehend bebaut. Die Restfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Planung führt der unbebauten Restfläche eine Bebauung zu und rundet somit diesen Siedlungsbereich nordwestlich der Bundesbahnstrecke Hesepe/Delmenhorst städtebaulich ab.

Der Bebauungsplan Nr. 87 bereitet eine Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerfläche) in Wohnbaufläche, gemischte und gewerbliche Baufläche und Grünflächen vor. Durch diese Planung treten Veränderungen in der Gestaltung und Nutzung dieser Flächen auf. Dieser Eingriff in die Natur und Landschaft bewirkt eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes sowie eine zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 30 %. Durch die Versiegelung kommt es zu einem Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit sowie zu einer Veränderung im Wirkungsgefüge der derzeit vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt und zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung.

Um diese v. g. Eingriffe zu minimieren (gem. § 8 NNatG), sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrenzung der versiegelbaren Straßenfläche durch einen hohen Anteil an verkehrsberuhigten Wohnstraßen und -wegen mit Pflasterung, Pflanzflächen und Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche.
- Reduzierung der Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ in den Baugebieten.
- Versickerung des Oberflächenwassers außerhalb der Dachflächen auf den unbebauten Flächen der Grundstücke, soweit dies möglich ist.
- Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes.
- Baumanpflanzung je vier angelegte Stellplätze auf dem Stellplatzbereich.

Neben diesen Minimierungsmöglichkeiten wird der Eingriff und die Beeinträchtigung der Landschaft und des Landschaftsbildes durch die Neugestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen ausgeglichen.

Die Neugestaltung umfaßt die Anlage von Haus- und Vorgärten in den "MI- und WA-Gebieten" mit einer für diese Bereiche typischen Qualität der Flora und Fauna im Plangebiet, die Eingrünung des "GEe-Gebietes" und die Begrünung der verkehrsberuhigten Straßen.

Dem Grünordnungsplan, der der Begründung als Anlage beigelegt ist, sind Einzelheiten zu Art und Umfang des Eingriffs sowie zur Kompensationsbilanz zu entnehmen. Der Grünordnungsplan kommt zu dem Ergebnis, daß ein Kompensationsdefizit von ca. 1,5 ha verbleibt, das nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Zur Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen steht der Stadt Lohne eine Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 356/127 und 130/1 der Flur 37 zur Verfügung. Diese Flächen sind im Zuge der Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 26b von

der Stadt angekauft worden. Detaillierte Ausführungen zu Art und Umfang der geplanten Maßnahmen sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 26b erarbeitet worden. Nach diesen Berechnungen verbleibt ein Überschuß der für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 87 angerechnet wird.

Obwohl bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz damit ein geringes rechnerisches Kompensationsdefizit verbleibt, wird der Umfang dieser Ersatzmaßnahmen als ausreichend angesehen, da der Stadt Löhne derzeit keine weiteren Flächen für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen.

## 9. GRÜNFLÄCHEN

Im Plangebiet sind insgesamt ca. 0,2 ha öffentliche Grünflächen in Verbindung mit einem ca. 800 qm großen Kinderspielplatz geplant.

Nördlich der Straße "Pohlgeerskamp" ist zwischen Verkehrsfläche und Baufläche eine private Pflanzfläche als Sicht- und Immissionsschutz festgesetzt. Außerdem sind die festgesetzten Lärmschutzwände mit immergrünen Pflanzen dicht zu bepflanzen.

Die vorgenannten Grünflächen sind für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatG vorgesehen. Einzelheiten dazu sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

### 10.1 Immissionen aus der Landwirtschaft

Die außerhalb, südöstlich und nordöstlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe haben keine Intensivtierhaltung und beeinträchtigen die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes nicht.

### 10.2 Gewerbliche Immissionen

Innerhalb des Plangebietes handelt es sich aufgrund der engen Nachbarschaft von bestehender gewerblicher Nutzung (Zimmerei) und Wohnbebauung ("WA- und MI-Gebiet") um eine Gemengelagesituation.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es daher, aufgrund der vorhandenen Situation, eine verträgliche Nachbarschaft der v. g. Nutzungen zu erzielen.

Die Aussiedlung des bislang am "Vulhopsweg" ansässigen Bauunternehmens ist zwischenzeitlich sichergestellt worden. Als störende gewerbliche Nutzung verbleibt der Zimmereibetrieb nördlich des "Pohlgeerskamp". Dieser Bereich ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Um die von dieser gewerblichen Nutzung ausgehenden Schallimmissionen, die auf die nördlich und südlich liegenden "MI-Gebiete" und das nordöstlich liegende "WA-Gebiet" einwirken, zu erfassen, ist gemäß DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet worden, die der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Um den entsprechenden Immissionsschutz in den an das "GEE-Gebiet" angrenzenden "Mischgebieten" und "Allgemeinen Wohngebieten" gem. DIN 18005 zu gewährleisten, ist das "GEE-Gebiet" mit einer Immissionsbeschränkung (Höchstwert) belegt. Dieser Immissionshöchstwert ist als flächenbezogener Schalleistungspegel FSP errechnet und festgesetzt. Außerdem ist nördlich und südlich des "GEE-Gebietes" als Lärmschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand, die mit immergrünen Pflanzen dicht zu bepflanzen ist, festgesetzt. Die wirksame Höhe der Wand muß lt. Berechnung mindestens 2 m über dem mittleren Niveau des Betriebsgeländes betragen.

Durch diese Maßnahmen ist sichergestellt, daß die eingeschossige Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem "GEE-Gebiet" ausreichend vor Schallimmissionen geschützt ist.

### 10.3 Immissionen durch Kfz-Verkehr

Der nördlich des "Pohlgeerskamp" ansässige Zimmereibetrieb wird zu Anlieferungszwecken auch von Lkw angefahren. Um diesen Schwerlastverkehr, der eine erhebliche Störung der Wohnruhe zur Folge hätte, aus dem Plangebiet fernzuhalten, und die Wohngebäude südliche des "Pohlgeerskamp" vor Schallimmissionen, Abgasen, Staub, etc. zu schützen, ist an der nördlichen Straßenbegrenzungslinie ein Zu- und Abfahrtverbot festgesetzt, so daß die Erschließung des Zimmereibetriebes ausschließlich von der L 848 "Bakumer Straße" erfolgt.

### 10.4 Immissionen durch Schienenverkehr

Das Plangebiet wird im Osten von der Bundesbahnstrecke Hesepe/Delmenhorst begrenzt. Auf diesem Streckenabschnitt verkehren nach Angabe der Deutschen Bundesbahn 17 Züge innerhalb des Zeitraums von 6.00 - 22.00 Uhr.

Um die Schallimmissionen, die von der Bundesbahnstrecke auf das Plangebiet einwirken, zu ermitteln, ist eine gutachterliche Stellungnahme gem. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - erarbeitet worden, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Die Geschwindigkeit der Züge beträgt nach Angabe der Bundesbahn auf der Strecke Hesepe/Delmenhorst 100 km/h bzw. 60 km/h.

Da die auf dieser Strecke verkehrenden Personenzüge (15/24 h) am ca. 300 m vom Bebauungsplangebiet entfernten Bahnhof halten, ist den Berechnungen eine reduzierte Geschwindigkeit von 50 km/h zugrunde gelegt worden.

Die Berechnungen gem. DIN 18005 kommen zu dem Ergebnis, daß die Orientierungswerte für WA-Gebiete an den der Bahnstrecke zugewandten Baugrenzen tags geringfügig um 2,5 dB überschritten werden. Nachts verkehren auf der Strecke keine Züge.

Da die Orientierungswerte nur geringfügig überschritten werden und die Schallimmissionen durch den Schienenverkehr eine vorhandene ortsübliche Situation darstellen, ist auf die Festsetzung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet worden.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden kann jedoch durch eine entsprechende Grundrißorganisation (Anordnung von Wohn- und Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite) sowie durch den Einbau von Schallschutzfenstern die Wohnruhe deutlich verbessert werden.

## 11. KINDERSPIELPLATZFLÄCHE

Im Plangebiet ist nach dem "Niedersächsischen Spielplatzgesetz" ein Kinderspielplatzbedarf von 619 qm ermittelt. Dieser Bedarf wird auf dem im Osten des Plangebietes, in der südlichen Spitze des "WA-Gebietes" festgesetzten Kinderspielplatz (ca. 800 qm) abgedeckt.

Der Kinderspielplatz liegt innerhalb einer öffentlichen Grünfläche. Er liegt fußläufig günstig erreichbar, etwa in der Mitte des Plangebietes.

Weitere Spielmöglichkeiten ergeben sich in den verkehrsberuhigten Wohnstraßen.

## 12. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

12.1 Bruttobauland (Fläche des Plangebiets)	100 %	ca. 9,37 ha
<hr/>		
12.2 Öffentliche Verkehrsflächen	10 %	ca. 0,97 ha
davon:		
12.2.1 Wohn- und Sammelstraße	ca. 0,82 ha	
12.2.2 Fuß- und Radwege	ca. 0,15 ha	
12.3 Öffentliche Grünflächen	3 %	ca. 0,26 ha
davon:		
12.3.1 Spielplatz	ca. 0,08 ha	
12.3.2 Grünanlage	ca. 0,18 ha	
<hr/>		
12.4 Nettobauland	87 %	ca. 8,14 ha
davon:		
12.4.1 WA-Gebiet	ca. 2,60 ha	
12.4.2 MI1-Gebiet	ca. 3,33 ha	
12.4.3 MI2-Gebiet	ca. 1,29 ha	
12.4.4 GEE-Gebiet	ca. 0,92 ha	
12.5 Zulässige Geschoßfläche		ca. 45.170 qm
davon:		
12.5.1 Wohnen		
2.200 x 0,4 GFZ x 100 % + 23.400 x 0,6 GFZ x 100 % +		
6.100 x 0,4 GFZ x 70 % + 5.700 x 0,5 GFZ x 70 % +		
21.500 x 0,6 GFZ x 70 % + 5.400 x 0,5 GFZ x 50 % +		
6.400 x 0,6 GFZ x 50 %	=	ca. 30.923 qm
12.5.2 Gewerblich genutzte Flächen		
6.100 x 0,4 GFZ x 30 % + 5.700 x 0,5 GFZ x 30 % +		
21.500 x 0,6 GFZ x 30 % + 5.400 x 0,5 GFZ x 50 % +		
6.400 x 0,6 GFZ x 50 % + 9.200 x 0,6 GFZ x 100 %	=	ca. 14.247 qm
12.6 Zulässige Bruttogeschoßfläche Wohnen		ca. 30.923 qm
12.7 Anzahl der Wohneinheiten ca. 141 (bei 220 qm BGF Wohnen)		
12.8 Einwohner zukünftig		
(3,5 EW/WE)	ca. 495	

Vom "Allgemeinen Wohngebiet" sind 100 %, vom "Mischgebiet MI1" sind 70 % und vom "Mischgebiet MI2" sind 50 % als Wohngeschoßfläche angerechnet worden. Vom "Mischgebiet MI1" sind 30 %, vom "Mischgebiet MI2" sind 50 % und vom "GEE-Gebiet" sind 100 % als gewerblich genutzte Fläche angerechnet worden.

Kinderspielplatzfläche: erforderlich mindestens 2 % der BGF Wohnen von  
ca. 30.923 qm = ca. 619 qm  
(gem. Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze  
vom 06.02.1973)  
festgesetzt ca. 800 qm

### 13. BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Stadt Lohne das gesetzliche Verfahren der Umlegung vor.

Das Plangebiet ist bereits teilweise erschlossen. Die zur Zeit unbebauten vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen können in Ergänzung zu den schon bestehenden Wohnstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 in Abschnitten erschlossen werden.

Die Erschließung der Planstraßen C + D ist für 1994 vorgesehen, die übrigen Planstraßen werden nach Bedarf ausgebaut.

Als Planunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1:1000 des Katasteramtes Vechta verwendet worden.

Sollten bei den Bauarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die "Archäologische Denkmalpflege" des Regierungsbezirkes in Rastede benachrichtigen wird.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Altablagerungen.

Aufgestellt:

Osnabrück, 07.11.1994 Des/Th

Plan Nr. 9031/22

PLANUNGSBÜRO D I P L. I N G. G A R T H A U S  
 ARCHITEKTUR . STÄDTEBAU . ORTS- UND UMWELTPLANUNG  
 L E N G E R I C H E R L A N D S T R A S S E 1 9 4 9 0 7 8 O S N A B R Ü C K  
 TELEFON (05 41) 44 11 01-2 TELEFAX (05 41) 44 11 03

*J. J. J.*

Lohne, 10.11.1994

*[Signature]*  
 .....  
 (Bürgermeister)

*[Signature]*  
 .....  
 (Stadtdirektor)

Die Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 87 mit baugestalterischen Festsetzungen hat dem Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB vom 20.07.1994 ..... zugrunde gelegen.

Lohne, 10.11.1994.

*[Signature]*  
 .....  
 (Stadtdirektor)

Hat vorgelegen  
 Vechta, den 30. 06. 97

**LANDKREIS VECHTA**  
 DER OBERKREISDIREKTOR  
 Im Auftrage  
*[Signature]*  
 Pichs  
 Lfd. Baudirektor

Ziffer 8 Absatz 6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 87 erhält aufgrund der Verfügung des Landkreises Vechta vom 30.06.1997 sowie des Beitrittsbeschlusses des Rates der Stadt Lohne vom 02.10.1997 folgende Fassung:


Dem Grünordnungsplan, der der Begründung als Anlage beigefügt ist, sind Einzelheiten zu Art und Umfang des Eingriffs sowie zur Kompensationsbilanz zu entnehmen. Der Grünordnungsplan kommt zu dem Ergebnis, daß ein Kompensationsdefizit von ca. 1,5 ha verbleibt, das nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Die Kompensation des Defizits erfolgt auf den Teilflächen der Flurstücke 69/2 und 70/3 der Flur 31 entsprechend dem der Begründung als Anhang beigefügten Grünordnungsplan vom 10.02.1997.

Absatz 7 wird ersatzlos gestrichen.

Lohne, den 02. Oktober 1997

Stadt Lohne  
Der Stadtdirektor

  
Niesel