

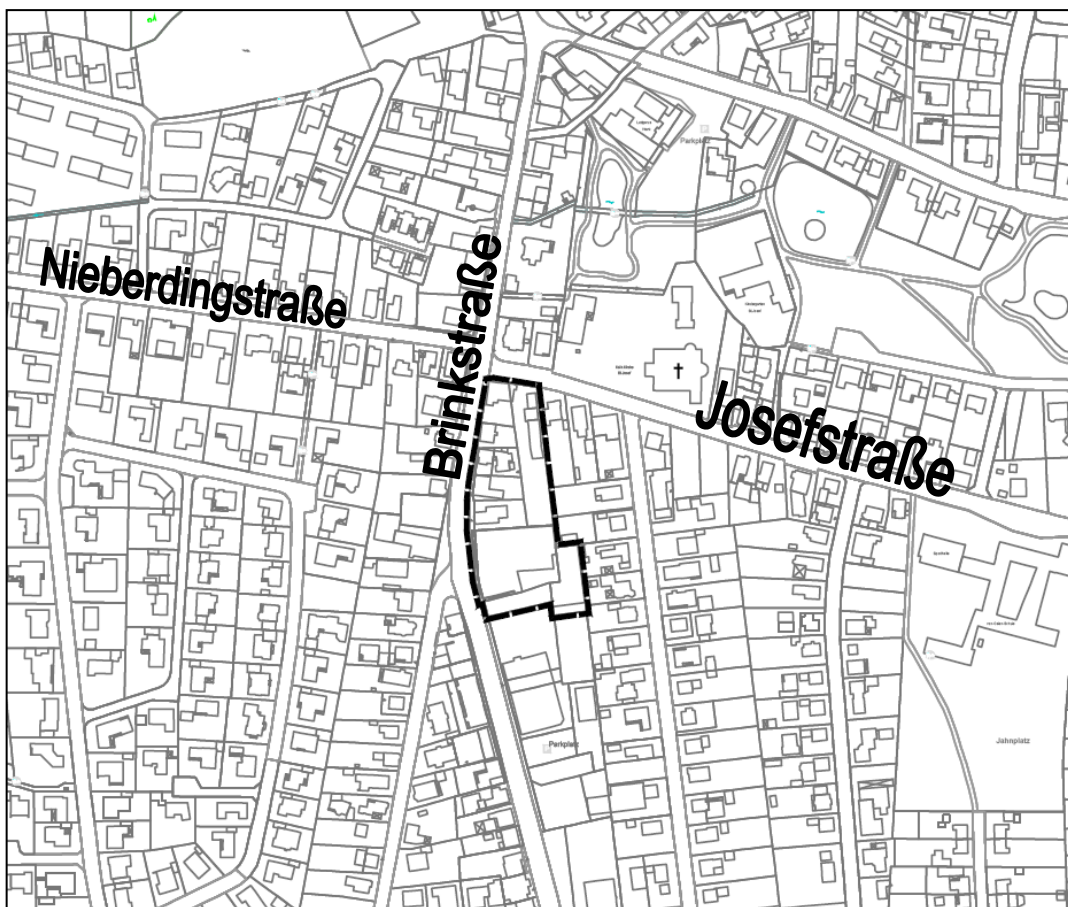


## **Bebauungsplan Nr. 147**

für den Bereich östlich der Brinkstraße, südlich der Josefstraße

- im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB -

## **Begründung**



**INHALTSVERZEICHNIS**

Seite

1	Anlass .....	3
2	Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage.....	3
3	Übergeordnete und bisherige Planungen .....	3
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	3
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	4
3.3	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG .....	5
4	Bisherige Nutzungen.....	5
5	Ziele und Zwecke der Planung .....	5
6	Verkehrerschließung.....	7
7	Ver- und Entsorgung.....	7
8	Immissionsschutz.....	8
9	Artenschutz .....	9
10	Flächenbilanz.....	10

## **1 ANLASS**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 12.08.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 147 für den Bereich östlich der Brinkstraße, südlich der Josefstraße aufzustellen, um die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in der Stadt Lohne, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange der Wirtschaft, insbesondere zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu sichern.

Für den Bereich östlich der Brinkstraße und südlich der Josefstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 16 „Brinkstraße/ Hopener Straße“ von 1965. Als Art der baulichen Nutzung wird für die Grundstücke Brinkstraße 61 und 61A ein Gewerbegebiet (GE), im Bereich Brinkstraße 63 bis 69 ein allgemeines Wohngebiet (WA) und direkt südlich angrenzend ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Die Festsetzung eines Industriegebietes entlang der Brinkstraße sowie einer isolierten, nur ca. 18 m breiten Gewerbefläche in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzungen entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Planungszielen für den Bereich Brinkstraße/ Josefstraße.

Auf dem Grundstück Brinkstraße 71 (ehem. Möbel Kröger) ist die Errichtung eines Gebäudes für eine Kinderkrippe/ Kindergarten im Erdgeschoss und mehreren Wohneinheiten in den Obergeschossen geplant. Aufgrund der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen von Wohn-/ Geschäftshäusern, Gemeinbedarfseinrichtungen und Einzelhandel soll dieser Bereich der Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst und zukünftig als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Da das Grundstück Brinkstraße 61A der östlich angrenzenden Wohnbebauung Josefstraße/ Am Mühlenkamp zugeordnet wird, soll die Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich ebenfalls der Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst und in allgemeine Wohngebiete (WA) geändert werden.

## **2 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE**

Die Planzeichnung wurde auf einer von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (Katasteramt Vechta) zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage (ALKIS) im Maßstab 1:1000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Josefstraße, im Westen durch die Brinkstraße und im Osten und Süden durch die jeweils angrenzenden Grundstücke begrenzt. Weiter östlich verläuft die Straße Am Mühlenkamp.

## **3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN**

### **3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG**

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist seit dem 03.10.2012 wirksam und weist die Stadt Lohne als Mittelzentrum und somit als zentralen Ort aus. Die Festlegung der zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und

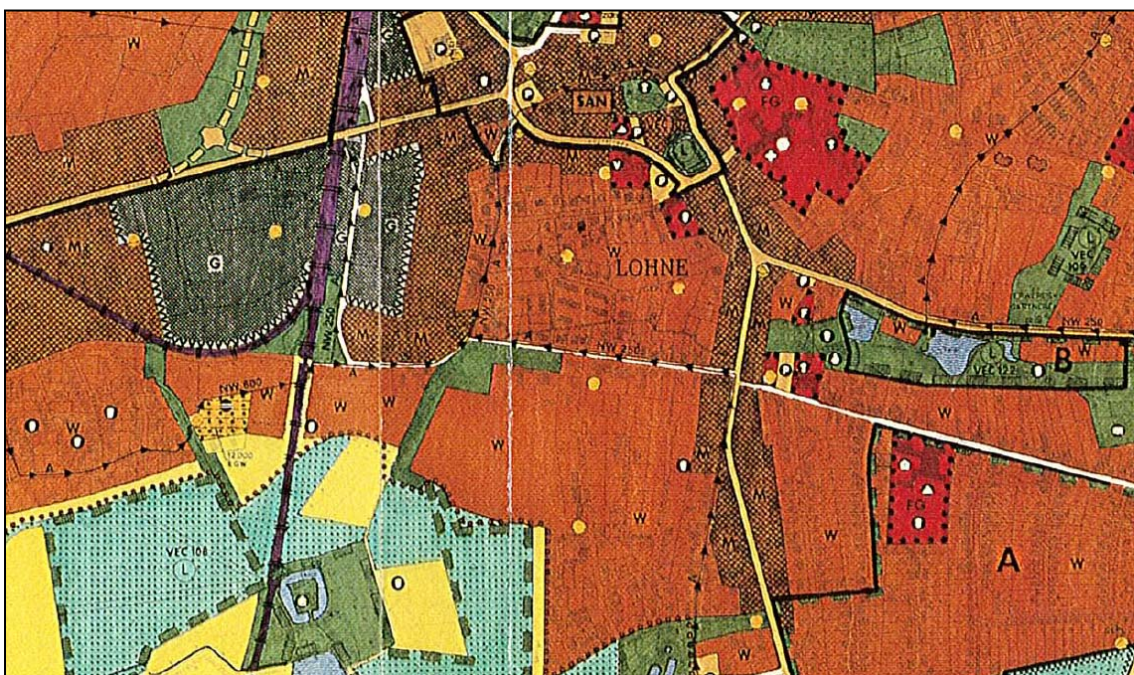
Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihren Standort und Investitionsentscheidungen bieten. Mittelzentren sollen neben der eigenen grund- und mittelzentralen Versorgung auch über einen nachweisbaren überörtlichen Versorgungsauftrag für die Einzugsbereiche mehrerer Grundzentren verfügen. Für die vorliegende Planung der Stadt Lohne, an dieser Stelle Misch- und Wohngebiete auszuweisen, bleibt insgesamt festzustellen, dass sie den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms entspricht.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.1991 wurde nach einer Änderung 1996 am 12.02.1997 genehmigt und ist am 25.10.1997 in Kraft getreten. In der zeichnerischen Darstellung finden sich keine Festlegungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen. Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind. Besonders sind geeignete Rahmenbedingungen für die Wirtschaft und für die Landwirtschaft zu schaffen.

*„Vorrangig ist dafür zu sorgen, dass die im Landkreis Vechta heranwachsende Bevölkerung auch im Landkreis Vechta einen Arbeitsplatz findet. Ursachen, die eine Abwanderung bewirken, sind zu erforschen. Abwanderungstendenzen sind durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus ist die Bevölkerung in geeigneter Weise darauf vorzubereiten, dass heute und in der Zukunft eine Mobilitätsbereitschaft für den Wohn- und Arbeitsbereich erforderlich werden kann.“* (vgl. RROP, S. 1)

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen und östlich angrenzend Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan Nr. 147 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan der Stadt Lohne vom 07.05.1982 (verkleinerter Ausschnitt)

### 3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der seit dem 08.07.1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Brinkstraße/ Hopener Straße“ in einem Teilbereich überplant werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 147 für den Bereich östlich der Brinkstraße, südlich der Josefstraße treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Brinkstraße/ Hopener Straße“ im überplanten Bereich außer Kraft.



Bebauungsplan Nr. 16 „Brinkstraße/ Hopener Straße“ (verkleinerter Ausschnitt)

## 4 BISHERIGE NUTZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohn- und Geschäftshäuser, eine Einrichtung für den Gemeinbedarf (Kindergarten) vorhanden; die Hallen eines ehem. Möbelhauses werden derzeit abgebrochen. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Die Freiflächen wurden im südlichen Bereich überwiegend als Stellplatz- und Lagerflächen, im nördlichen Bereich auch als Garten genutzt. Schützenswerte Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

## 5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Auf Grund der geänderten Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung für diesen südlich an die Innenstadt angrenzenden Bereich und des insgesamt erheblichen Wohnraumbedarfs in Lohne ist eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen des

Bebauungsplanes Nr. 16 an die Darstellungen des jüngeren Flächennutzungsplanes erforderlich. Der bisher als Industriegebiet (GI) festgesetzte Bereich soll aufgrund der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen von Wohn-/ Geschäftshäusern, Gemeinbedarfseinrichtungen und Einzelhandel nunmehr als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Auch für den Bereich Brinkstraße 63-69, bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, ist die Festsetzung eines Mischgebietes städtebaulich sinnvoll. Da das Grundstück Brinkstraße 61A der östlich angrenzenden Wohnbebauung Josefstraße/ Am Mühlenkamp zugeordnet wird, soll die Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich ebenfalls der Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst und in allgemeine Wohngebiete (WA) geändert werden.

Im Bebauungsplan Nr. 16 ist für den südlich angrenzenden Bereich entlang der Brinkstraße bis zur Kanalstraße ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Auch dieser Bereich soll langfristig an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst und in Mischgebiet (MI) geändert werden.

Aufgrund ihres Konfliktpotentials zu direkt angrenzenden Wohnnutzungen sind Vergnügungsstätten innerhalb der MI 1- und MI 2-Flächen unzulässig; in anderen, besser geeigneten Bereichen sind Vergnügungsstätten jedoch zulässig. In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Vergnügungsstätten gem. BauNVO 1990 generell unzulässig.

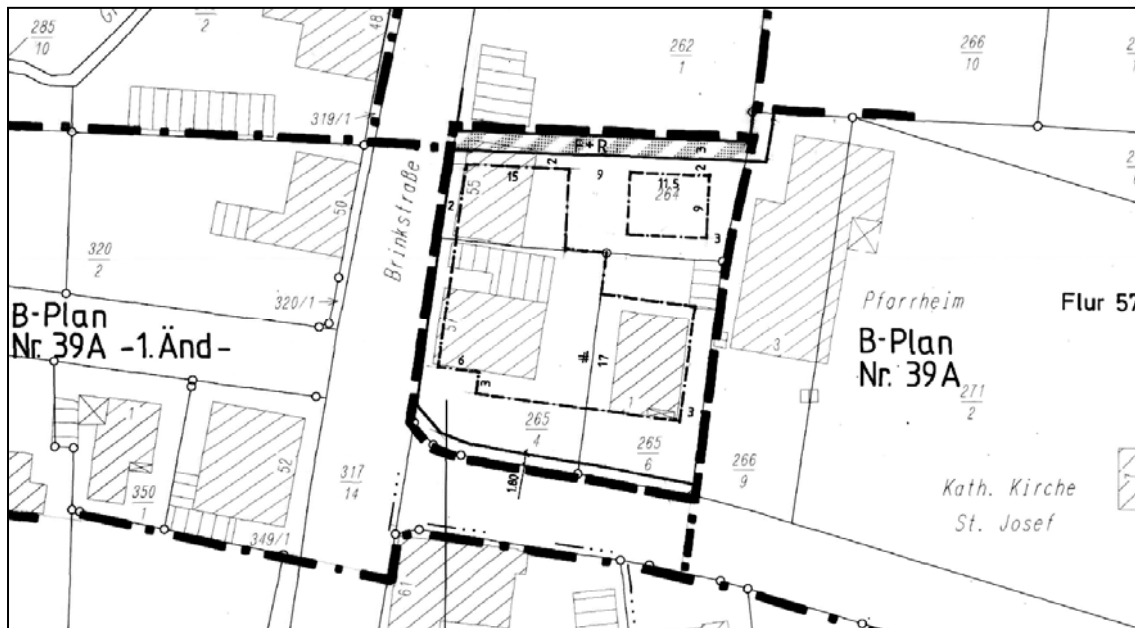
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WA 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Für die MI 1- und MI 2-Flächen werden eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die realisierbare Geschossfläche und verhindern eine zu hohe Versiegelung sowie eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für den gesamten Geltungsbereich auf zwei (II) beschränkt. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) beträgt im WA 9,00 m. Das Mischgebiet wird in MI 1 und MI 2 gegliedert, um angrenzend an die Brinkstraße eine maximale Oberkante von bis zu 12,50 m zuzulassen und in den rückwärtigen Bereichen entsprechend des vorhandenen Gebäudebestands die Bauhöhe auf 9,00 m zu beschränken. Durch diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden dem städtebaulichen Ziel, der Fortführung benachbarter und ortsbildtypischer Baustrukturen, Rechnung getragen und gleichzeitig eine moderate Nachverdichtung entsprechend den allgemeinen Planungszielen der Stadt Lohne ermöglicht.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Grundstücke optimal ausgenutzt werden können und den größtmöglichen Spielraum für die Stellung der Gebäude zulassen. Im Eckbereich Brinkstraße/ Josefstraße ist es aufgrund der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche erforderlich, die Baugrenzen neu zu ordnen und an das Planungskonzept des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 95 für den Eckbereich Josefstraße/ Brinkstraße (s. nachfolgende Skizze) anzupassen, um genügend Raum für eine Aufweitung dieses Knotenpunktes zu schaffen.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten im WA auf 6 Wohnungen je Gebäude orientiert sich einerseits an der Struktur der umliegenden Bebauung und soll gewährleisten, dass es zu keiner unverträglichen Zunahme an Einwohnern in diesem südlich an die Innenstadt angrenzenden Bereich kommt.

Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, da die an die Brinkstraße angrenzenden nicht überbaubaren Flächen nicht durch Stellplätze oder Nebenanlagen eingeengt werden sollen.



Bebauungsplan Nr. 95 für den Eckbereich Josefstraße/ Brinkstraße (verkleinerter Ausschnitt)

## 6 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Die Grundstücke im Geltungsbereich können von Westen aus über die Brinkstraße und im nördlichen Bereich über die Josefstraße erschlossen werden und verfügen so über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

Entsprechend den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 95 für den Eckbereich Josefstraße/ Brinkstraße, der seit dem 11.02.1998 rechtsverbindlich ist, soll die Straßenverkehrsfläche im Einmündungsbereich der Josefstraße um 2,00 m erweitert werden. Vor dem Hintergrund eines steigenden Verkehrsaufkommens in Lohne soll zukünftig genügend Raum für eine Aufweitung dieses Knotenpunktes bleiben.

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits an das Wasserver- und entsorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser soll über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage geführt werden.

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG. Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen. Die Abfallbeseitigung des Restmülls und die Beseitigung des kompostierbaren Abfalls erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes in die Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Dabei hat die Stadt Lohne auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Westlich des Plangebietes verläuft die Brinkstraße, die eine wesentliche Verbindungsstraße zwischen der Stadtmitte und dem Stadtsüden darstellt. Von dieser Straße gehen Lärmimmissionen aus, die bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind. Zur Beurteilung der Bestandssituation wurde eine schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 durchgeführt. Grundlage bilden die Daten von 2012, die für die Neuaufstellung des Verkehrsentwicklungsplans 2013 ermittelt wurden und die für die schalltechnischen Berechnungen auf den Prognosezeitraum 2025/2030 hochgerechnet werden. Dabei wurde von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % ausgegangen. Für die Zukunft ist im Raum Lohne für die nächsten 7 bis 10 Jahre noch von einem Bevölkerungswachstum auszugehen, so dass auch für diesen Zeitraum noch von einem Zuwachs beim Verkehrsaufkommen auszugehen ist. Danach sollte wie in anderen Regionen von Niedersachsen schon jetzt von einem stagnierenden Verkehrsaufkommen auf hohem Niveau ausgegangen werden. Aus diesem Grunde wird für den Planungszeitraum von 15 Jahren ein Verkehrszuwachs von 10 % in Ansatz gebracht (s. nachfolgende Tabelle).

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

Die schalltechnischen Berechnungen liefern als Ergebnis die Beurteilungspegel tags wie nachts für das Plangebiet. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Die Werte der DIN 18005 stellen keine Planungsobergrenze, sondern eine in der Bauleitplanung überschreitbare Orientierungshilfe dar. Zur Klärung der Frage, wie groß der Abwägungsspielraum der Stadt Lohne ist, kann die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. In § 2 nennt die 16. BImSchV Immissionsgrenzen, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind.



Da die Verkehrslärmschutzverordnung eine rechtliche Norm darstellt, ist ihr unstrittig ein höheres Gewicht beizumessen als einer DIN-Norm. Nach der 16. BImSchV sind in Mischgebieten (MI) Beurteilungspegel von höchstens 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zulässig. Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist festzustellen, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden, so dass zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da aufgrund der örtlichen Situation sinnvolle wie auch wirkungsvolle aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage kommen, verbleiben nur passive Maßnahmen zum Schallschutz.

Im Bebauungsplan werden daher die durch Verkehrslärm besonders betroffenen Bereiche dargestellt und mit dem entsprechenden Lärmpegelbereich nach DIN 4109 gekennzeichnet. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen III und IV ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wird zudem festgesetzt, dass Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig sind oder durch entsprechend dimensionierte bauliche Anlagen am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der Lärmquellen abgeschirmt werden müssen.

## 9 ARTENSCHUTZ

Gemäß § 19 Abs. 3 und § 42 Abs. 1 BNatSchG ist formal eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Schutzgebiete, die einer gesonderten Betrachtung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens bedürfen (z. B. europäisches Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet) liegen nicht in der Nähe, so dass die artenschutzrechtliche Betrachtung auf das Plangebiet beschränkt bleibt.

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind als planungsrelevante Arten „streng geschützte Arten“ und „besonders geschützte Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 9-11 BNatSchG zu berücksichtigen. Alle „streng geschützten Arten“ werden grundsätzlich als planungsrelevant angesehen. Zu den „besonders geschützten Arten“ werden u. a. alle europäischen Vogelarten, viele Wirbellosengruppen (z. B. alle Wildbienen und Libellen, viele Schmetterlinge und Käfer) und mehrere Pflanzengattungen und -familien gezählt. Die Berücksichtigung aller „besonders geschützten Arten“ im Rahmen eines Eingriffsverfahrens ist aufgrund ihrer Vielzahl aus arbeitsökonomischen, methodischen und finanziellen Gründen nicht sinnvoll.

Das Plangebiet sowie vor allem die sich nördlich und südlich anschließenden Bereiche können potenziell von Fledermäusen zur Jagd genutzt werden. Zu erwarten sind hier im durchgrüneten, durch die vorhandene Bebauung aber städtisch geprägten Umfeld nur wenige, sehr anpassungsfähige Kulturfolgearten. Eine ausschließliche Abhängigkeit einzelner Individuen oder einer lokalen Population vom Plangebiet ist auf Grund der geringen Größe auszuschließen. Zudem werden Fledermäuse das Plangebiet auch nach Durchführung der Planung wieder zur Nahrungssuche nutzen können.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zu „streng geschützten Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG vor. Hinweise auf dauerhafte, ausschließlich an das Plangebiet gebundene Vorkommen weiterer streng geschützter, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu berücksichtigender Arten liegen nicht vor.

Weitere nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Arten, die potenziell im Gebiet vorkommen können (z. B. Igel, weitere Kleinsäuger, Amphibien oder verschiedene Insektenarten und -gruppen) sind nicht planungsrelevant; eine Untersuchung und Berücksichtigung deshalb nicht explizit erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Realisierung der Planung zu beachten sind.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen, Bau- und Abbrucharbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September).

Gebäude und Gehölzbestände sind vor einer Beseitigung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und Vogelniststätten zu überprüfen.

## 10 FLÄCHENBILANZ

Mischgebiete (MI)	6.946 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	1.235 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>8.258 m<sup>2</sup></b>

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 17.12.2014

L.S.

(Siegel)

gez. Gerdesmeyer

Gerdesmeyer