

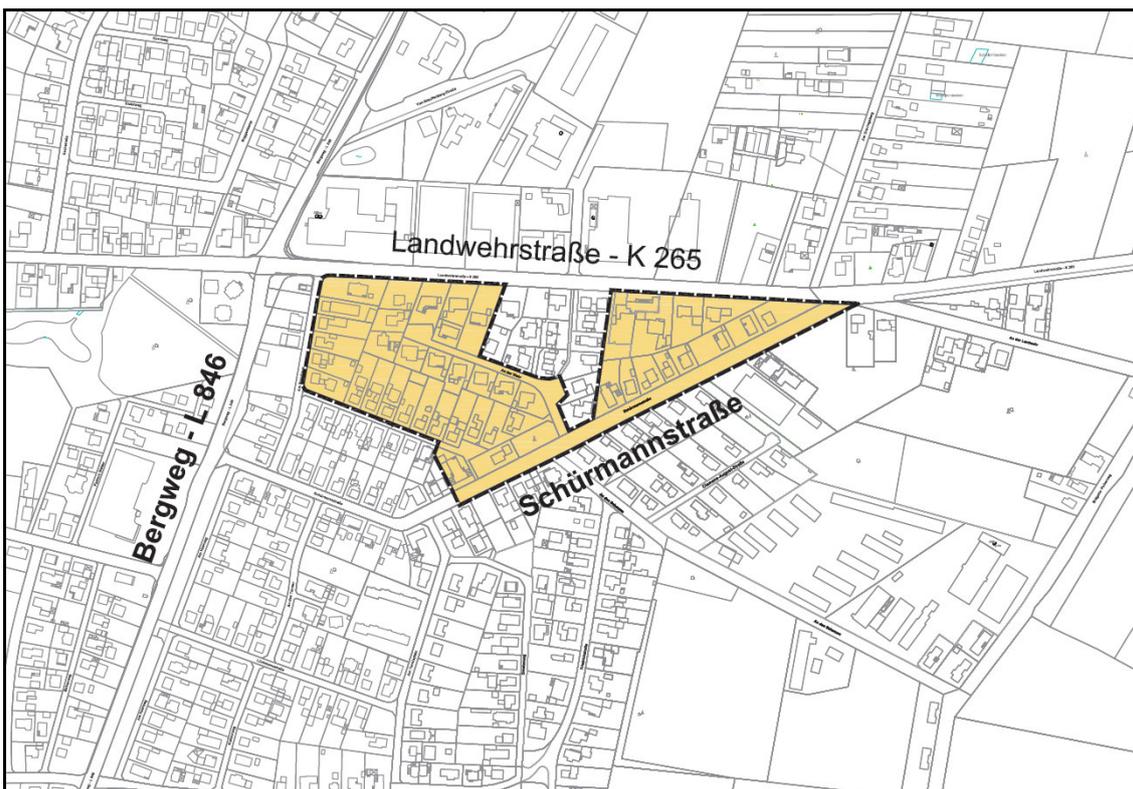


Bebauungsplan Nr. 157

für den Bereich zwischen „Landwehrstraße und Schürmannstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung



Stadt Lohne – Bauamt -

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 13 (2) 2 BauGB Behördenbeteiligung	§ 13 (2) 2 BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung
-	20.09.2016				23.03.2017

INHALT

Kap	Seite
1	Allgemeines3
2	Lage und bisherige Nutzung.....3
3	Planerische Vorgaben4
4	Fachliche Belange.....4
4.1	Denkmalpflege.....4
4.2	Altablagerungen4
4.3	Immissionsschutz5
4.3.1	Schallimmissionen5
4.3.2	Geruchsimmissionen6
4.4	Wasserwirtschaft6
4.5	Natur und Landschaft / Eingriffsregelung6
4.6	Artenschutzrechtliche Belange.....6
5	Ziele und Zwecke der Planung7
6	Festsetzungen im Einzelnen8
7	Verkehrerschliessung11
8	Ver- und Entsorgung / Spielplatz11
9	Flächenbilanz11
	Anlagen12

1 ALLGEMEINES

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein bereits vorhandener Siedlungsbereich (Wohngebiet) am Ostrand der Stadt Lohne mit dem Ziel, auch hier eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, überplant werden. Dies entspricht auch den Vorgaben der Bundesregierung zur Schonung der Ressource Boden durch eine Verringerung der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen beizutragen. Ziel dieser Politik, die auch Eingang bei der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 fand, ist die nationale Neuversiegelung auf 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030 zu reduzieren. Das hier vorliegende Stadtquartier zwischen der „Landwehrstraße“ (K 265) im Norden, der „Schürmannstraße“ im Süden und der Straße „Am Steinkreuz“ im Westen wurde ab dem Jahre 1945 bebaut. Aus städtebaulichen Gründen soll in diesem seit ca. 70 Jahren bestehenden Siedlungsbereich eine über den bisherigen Planungsstand hinaus gehende geordnete Nachverdichtung stattfinden. Eine solche Verdichtung, die überwiegend in Form einer Hinterlandbebauung nachgefragt wird, kann auf Basis des hier vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34 auf Grund der relativ geringen Bauteppichtiefe von 18 m bis 30 m nicht erfolgen. Daher beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, in seiner Sitzung am 06.10.2015, den Bebauungsplan Nr. 157 für den Bereich zwischen „Landwehrstraße und Schürmannstraße“ aufzustellen; dies erfolgte auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den z.Z. geltenden Fassungen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,94 ha.

Mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 157 treten die ursprünglich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 und Nr. 34 – 1. Änderung außer Kraft.

2 LAGE UND BISHERIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 157 umfasst Bereiche südlich der „Landwehrstraße“ (K 265), beidseitige Teilbereiche entlang der Straße „An der Wehr“, Teilbereiche östlich der Straße „Am Steinkreuz“ sowie Flächen südlich der „Schürmannstraße“.

Das Plangebiet wird bereits jetzt als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet genutzt und ist vollständig erschlossen. Im Westen, Süden und Südosten des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen, im Norden und Osten grenzen gewerblich genutzte Flächen an.

Die Besiedlung dieses Gebietes erfolgte überwiegend seit 1945 auf verhältnismäßig großen Grundstücken in einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern entlang der Erschließungsstraßen. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen im hinteren Grundstücksbereich. Vereinzelt sind in den letzten Jahrzehnten Verdichtungen vorgenommen worden, zum Teil als Anbauten, zum Teil als freistehende Wohnhäuser in Hinterlage. Besonders durch Einzelhäuser im hinteren Grundstücksbereich und tief greifenden Anbauten sind die bisherigen zusammenhängenden Gartenzonen verkleinert und teilweise unterbrochen worden. Diese Verdichtungen folgen keinem einheitlichen Muster. Darüber hinaus wurde ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 34, beidseitig des Fuß- und Radweges zwischen der Wendeanlage und der Landwehrstraße“ bereits durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 im Jahr 2010 entsprechend aktueller Planungserfordernisse angepasst.

3 PLANERISCHE VORGABEN

Die Stadt Lohne hat im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen die Funktionszuweisung eines Mittelzentrums. Die Planung (Nachverdichtung von Siedlungsgebieten) ist mit dieser zentralörtlichen Funktion ohne Weiteres vereinbar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) und nördliche Teilbereiche als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Norden und Osten grenzen gewerbliche Bauflächen und im Süden und Westen Wohnbauflächen an.

Direkt angrenzend bestehen rechtskräftige Bebauungspläne deren Nummern und Begrenzungen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt werden.

Da die Flächen bereits bebaut sind und zum zusammenhängenden Siedlungsgebiet von Lohne gehören, ergeben sich auch keine Widersprüche zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises.

Damit ist dieser Bebauungsplan Nr. 157 mit den übergeordneten und örtlichen Planungen vereinbar.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren nach 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben:

- Im Bebauungsplan Nr. 157 für den Bereich zwischen „Landwehrstraße und Schürmannstraße“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB);
- Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 4 BauGB);
- Es werden auch keine Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt;

Einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

4 FACHLICHE BELANGE

4.1 DENKMALPFLEGE

Wichtige Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt nicht bekannt bzw. nicht gemeldet worden. Es wird jedoch auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde durch einen Hinweis auf der Planzeichnung aufmerksam gemacht:

4.2 ALTABLAGERUNGEN

Der Stadt Lohne liegen keine Informationen zu Altlasten oder Altablagerungen bezüglich des vorliegenden Plangebietes vor. Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG gefunden werden, so ist unverzüglich der Landkreis Vechta - untere Bodenbehörde - zu benachrichtigen.

4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

4.3.1 SCHALLIMMISSIONEN

Das Plangebiet, das im Norden direkt an die Landwehrstraße (K 265) angrenzt und sich in einer Entfernung von ca. 50 m westlich des Bergwegs (L 846) befindet, unterliegt der Einwirkung von Straßenverkehrslärm.

Die derzeitigen Verkehrsstärken auf dem „Bergweg“ (L 846) und auf der „Landwehrstraße (K 265)“ sind z.T. erheblich. Die Verkehrslärmsituation wurde daher in einem „Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 für den Bereich zwischen Landwehrstraße und Schürmannstraße der Stadt Lohne“ untersucht und bewertet (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 05.09.2016, s. Anlage).

Zur Ermittlung der maßgebenden Verkehrsstärken für die zu untersuchenden Abschnitte der K 265 (Landwehrstraße) und der L 846 (Bergweg) wurden die Verkehrsdaten aus der Quelle **Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2013)**, von der Ingenieurplanung Wallenhorst (IWP), übernommen. Berücksichtigt wurden die Verkehrsstärken für die Prognosebelastung 2030 im vorhandenen Straßennetz.

In diesem Gutachten sind ebenfalls die Vorbelastungen infolge Gewerbelärms, verursacht durch die nördlich der Landwehrstraße und östlich der Schürmannstraße gelegenen Betriebe in Ansatz gebracht worden. Den einzelnen Betriebsgrundstücken wurden Emissionskontingente (LEK) entsprechend einer eingeschränkten Gewerbegebietsnutzung zugeordnet. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Orientierungswerte tags und nachts im Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG) der geplante Misch- und Wohngebiete eingehalten werden (s. Anlage 7.3a und 7.3b Rasterlärnkarten).

Da im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, infolge des Verkehrslärms überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie der Bau einer Lärmschutzwand / -wall, der Einbau lärm mindender Straßenoberflächen oder Geschwindigkeitsbeschränkungen sind aus verschiedenen Gründen (s. Lärmschutzgutachten, S. 12) nicht möglich. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung und Ausführung von Gebäuden (Neu- und Ersatzbauten, wesentliche Umbauten) wie z.B. Gebäudestellung / Raumanordnung, der Einbau von Schallschutzfenstern und -türen sowie von schallgedämmten Außenbauteilen vorgeschlagen. Bestehende Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Die Berechnungen für den Straßenverkehrslärm zeigen (vgl. Lagepläne Anlage 7.1a-d), dass innerhalb von Teilbereichen des Wohnbaugebietes die Orientierungswerte tags und nachts im EG und im 1.OG überschritten werden.

Die in der Rasterlärnkarte der Anlage 7.1c (= ungünstiger Fall tags im 1.OG) rot dargestellte Fläche weist einen Bereich aus, in denen eine weitere Wohnbebauung (Neubau, wesentliche Änderung und Umbau) auf der dem vollem Schalleinfall ausgesetzten Hausseite nur unter zusätzlichen Anforderungen an den Luftschallschutz zwischen außen und Innenräume in Form von passiven Lärmschutz möglich ist.

In den gelb gekennzeichneten Teilflächen ist passiver Lärmschutz vorzusehen. Hier sind alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2 auszu-

führen, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert wird. Außenwohnbereiche sind hier auf den, der Landwehrstraße (K 265) bzw. dem Bergweg (L 846), abgewandten Seiten anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80 m hohe Wand) zu schützen.

Die grünen Flächen weisen die Bereiche aus, in denen eine uneingeschränkte WAnutzung möglich ist.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung werden textliche Festsetzungen zum Schallschutz in die Planung aufgenommen (s. Kap. 6).

4.3.2 GERUCHSIMMISSIONEN

Der Geltungsbereich liegt außerhalb planungsrelevanter Einwirkungszonen von Immissionen aus Tierhaltungsanlagen. In einer Beurteilungsberechnung (TÜV NORD vom 28.09.2015) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 150 sind südwestlich in einer Entfernung von ca. 140 m gelegene Flächen lediglich mit 5% der Jahresstunden mit Gerüchen belastet. In Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten darf nach der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL anlagentypischer Geruch an maximal 10% der Jahresstunden wahrnehmbar sein. Da weitere Tierhaltungsbetriebe sowie geruchsemitierende Gewerbebetriebe im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden sind, kann eine unzulässige Geruchsbelastung des vorliegenden Plangebietes ausgeschlossen werden.

4.4 WASSERWIRTSCHAFT

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Bauflächen ist ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Hierzu wird eine örtliche Bauvorschrift in die Planzeichnung aufgenommen, die die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den einzelnen Baugrundstücken regelt.

4.5 NATUR UND LANDSCHAFT / EINGRIFFSREGELUNG

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 49.350 m² (CAD-Abgriff). Abzüglich der Straßenverkehrsfläche liegt die zulässige Grundfläche bei 15.409 m² und damit unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Größenordnung von 20.000 m². Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Stadt Lohne gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 3).

4.6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

In diesem Bauleitplanverfahren sind auch die Belange des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hausgartenareale des Siedlungsbereiches können grundsätzlich Lebensraumqualitäten für europäische Vogelarten und Fledermäuse aufweisen. Für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 151 wurde im Jahr 2014 ein Faunistischer Fachbeitrag erstellt (Diplom-Biologen Plaisier & Fittje, Oldenburg vom 13.11.2014). Da das vorliegende Plangebiet direkt angrenzt und über ähnliche bis gleiche Strukturen (Einfamilienhausgebiet mit Hausgartenarealen ohne Grün- oder Waldflächen) verfügt, wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse dieser Potenzialansprache hinsichtlich der Eignung des Geltungsbereiches als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel übernommen werden können.

Im Rahmen der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 für den Bereich „Clemens-August-Straße“ (Stadt Lohne, Landkreis Vechta) für die Fledermausfauna durchgeführten Potenzialansprache wurden mit der Breitflügel- und der Zwergfledermaus zwei Spezies als potenzielle Kolonisten eingestuft. Beide Arten, die in Siedlungsgebieten allgemein häufig und verbreitet sind, dürften Teile des Plangebietes als Nahrungshabitat nutzen. Aufgrund des in weiten Teilen des Plangebietes Fehlens von Altbaumbeständen ist das Vorkommen von Baumhöhlen als potenzielle Quartierstätten sehr begrenzt.

In dem Plangebiet sind insgesamt 32 Brutvogelarten zu erwarten. Zu diesen zählen großenteils Allerweltsarten; mit z. B. Gartenbaumläufer, Kleiber und Waldohreule sind auch einige stenotope Spezies vertreten. Die Brutplätze dieser Arten liegen teilweise in Bereichen, die für eine Bebauung vorgesehen sind. Insgesamt betrachtet gehen mit dem Verlust von Biotopen (Scherrasenflächen, Zierbeete, Gehölze) im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel verloren. Die hier siedelnden Arten werden jedoch auch weiterhin in dem Plangebiet geeignete Habitatstrukturen vorfinden, da nur ein geringer Teil der Flächen tatsächlich überplant wird. Somit finden die Brutvögel Ausweichlebensräume innerhalb des Plangebietes selbst sowie auch in dessen unmittelbarer Umgebung vor. Auch wenn eine Abnahme der Siedlungsdichte für einzelne Arten vorübergehend nicht ganz ausgeschlossen werden kann, ist insgesamt betrachtet bei Realisierung von Bauvorhaben nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vogelwelt zu rechnen, Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt betrachtet ist zu konstatieren, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna verbunden sind. Es wird nicht mit negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen der nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Fledermäuse und Vögel und deren günstigen Erhaltungszustand sowohl im Naturraum als auch im gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet gerechnet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht einschlägig.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das im Osten der Stadt gelegene Wohn- und Mischgebiet verfügt über verhältnismäßig große Grundstücke. Die aus der Mitte der 40'er Jahre stammenden Gebäude sind zum Teil durch eine zweite Wohneinheit erweitert worden. Teilweise sind auch im hinteren Grundstücksbereich bereits freistehend zweite Wohnhäuser errichtet worden. Es besteht in Lohne eine erhebliche Nachfrage, weitere Wohnungen und Gebäude für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe auf den Grundstücken errichten zu können, zum Teil als freistehende Einzelhäuser.

Eine Nachverdichtung dieses Wohn- und Mischgebietes ist im Grundsatz möglich und sinnvoll. Dadurch kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbau- und Mischgebietsflächen am Ortsrand in bisher unbesiedelten Bereichen vermieden bzw. reduziert werden, was dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht (s.a. § 1a Abs. 2 BauGB).

Es wurde eine städtebauliche Ordnung gewählt, die unterschiedliche Interessenlagen zu berücksichtigen hat:

- Wunsch nach Errichtung zusätzlichen Wohnraumes für die Familienentwicklung der dort lebenden Grundstückseigentümer. Dieses Interesse richtet sich hauptsächlich darauf, der nachfolgenden Generation auf demselben Grundstück ein Wohnhaus in angemessener Größe zu ermöglichen.
- Wunsch nach Erweiterung bzw. Neuerrichtung nicht wesentlich störender Gewerbegebäude, insbesondere im Interesse einer moderaten Weiterentwicklung der jeweiligen Gewerbebetriebe.
- Wunsch nach verdichteter Bauweise durch Investoren, die bei einer guten Nachfragesituation nach zentrumsnahe Wohnen eine hauptsächlich wirtschaftliche Verdichtung der Grundstücke anstreben.
- Wunsch ansässiger Bewohner nach Erhaltung der bisherigen Freiflächensituation. Diese Interessenlage reicht von der Ablehnung einer Nachverdichtung bis zur Tolerierung einer Verdichtung, solange sie maßvoll ist und die benachbarten, unverdichteten Grundstücke wenig belastet.

Grundsätzlich wird aufgrund der gewünschten verdichteter Bauweise im Siedlungsbereich einer moderaten Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung der bestehenden Freiflächensituation. In der Abwägung ist dabei Gewicht gebend, dass entsprechend des Verdichtungsgrades ein Verbrauch unbesiedelter Natur vermieden wird und die vorhandene Infrastruktur des Wohngebietes besser ausgenutzt werden kann. Dem gegenüber wird den Interessen von Bewohnern, in den Gartenbereichen keine zusätzlichen Wohnungen zuzulassen, geringeres Gewicht beigemessen, soweit für diese Nachverdichtung ein Maß gewählt wird, das den Charakter dieses Wohn- und Mischgebietes mit freistehenden Wohn- und Gewerbegebäuden nicht grundsätzlich ändert.

In die Gewichtung wurde auch eingestellt, dass bei neueren Wohn- und Mischgebieten am Ortsrand Lohnes in den letzten Jahren regelmäßig eine höhere Verdichtung gewählt wurde, als in diesem Baugebiet z.Zt. vorhanden ist. In den letzten 30 Jahren haben sich - auch in noch ländlich strukturierten Regionen - erhebliche soziokulturelle Veränderungen ergeben, was auch zu veränderten Ansprüchen und Vorstellungen beim Hausbau und bei der Nutzung und Gestaltung von Baugrundstücken geführt hat. So werden z.B. große pflegeintensive Gartenflächen oder auch Nutzgärten in den letzten Jahren nicht mehr nachgefragt; stattdessen wird eine gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke angestrebt bei gleichzeitig kleineren und in der Unterhaltung weniger aufwändigen Ziergärten.

6 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Um die Nachverdichtung in moderaten Grenzen zu halten, wurden für die Innenbereiche (WA2) eine Traufhöhenbegrenzung von 4,5 m und eine Gebäudehöhenbegrenzung von 8 m gewählt. Damit ist baurechtlich eine zweigeschossige Bauweise möglich, jedoch in der städtebaulichen Erscheinung vom Bautyp eines Einfamilienhauses. Ergänzend wurde festgesetzt, dass die Grundstücksgröße mindestens 500 m² betragen muss und je Grundstück im hinteren Grundstücksbereich pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Zusammen mit einer GRZ von 0,3 wird damit gesichert,

dass in den Innenbereichen nur eine verhältnismäßig niedrige aufgelockerte Bebauung mit einzelstehenden Wohnhäusern möglich ist.

In einem ca. 26 m tiefen Bereich im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) bzw. einem ca. 35 m tiefen Bereich im Mischgebiet (MI) längs der Straßen, der bis auf Ausnahmen bereits bebaut ist, wird eine höhere GRZ (0,4) eine volle zweigeschossige Bauweise, eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m bzw. 10 m im Mischgebiet und eine Traufhöhenbegrenzung von 6,50 m festgesetzt. Diese Rahmenmaße der baulichen Nutzungen sichern für den Ausbau der bestehenden Gebäude Aufstockungen oder Anbauten bzw. öffnen für Ersatzbauten, die in Zukunft zunehmen werden, eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke als bisher.

Es ergibt sich somit eine Zonierung der Verdichtung:

- a) längs der Straßen volle zwei Geschosse mit GRZ 0,4 bis ca. 26 m (WA1) bzw. ca. 35 m (MI) Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie ab und zwei (WA1) bzw. vier (MI) Wohnungen je Wohngebäude.
- b) Innenbereiche mit Traufhöhenbegrenzung und maximal einer Wohnung je Wohngebäude bis in eine Tiefe von ca. 40 m von der Straßenbegrenzungslinie ab (WA2).

Die Straßenrandzone (WA1) bzw. (MI) und die Innenbereichszone (WA2) gehen in der Regel ineinander über, so dass Gebäude möglich sind, die zum Teil der einen wie der anderen Zone angehören. Diese Gebäude haben mit ihren Teilen die Regelungen der jeweiligen Zonen einzuhalten.

Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsart sind für das entlang der Landwehrstraße (K 265) bereits vorhandene und festgesetzte Mischgebiet noch etwas höhere Nutzungsmöglichkeiten zulässig (s.o.).

Als Alternative zu dem gewählten städtebaulichen Verdichtungskonzept ist im Grundsatz denkbar, für die einzelnen Grundstücke je nach Grundstücksgröße, Grundstückstiefe und Nachbarschaft ein mehr individuelles Maß der Verdichtung festzulegen. Diese Alternative der Verdichtung wurde jedoch verworfen, da die dadurch entstehenden Verdichtungsmaße unterschiedlich ausfallen würden und es unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Grundstücke zu erheblichen Konflikten kommen könnte. Das gewählte Verdichtungskonzept versucht jedem Grundstück möglichst gleiche Rechte zuzubilligen, die lediglich durch die individuelle Größe und Form der Grundstücke unterschiedliche Resultate ergeben hinsichtlich dessen, was noch zusätzlich gebaut werden kann. Die nunmehr gewählten Maße der Nutzung gelten für die benachbarten Grundstücksbesitzer in gleicher Weise.

Neben den o.a. Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude werden für Flächdächer (Dächer mit einer Dachneigung von kleiner/gleich 10 Grad) in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) und den Mischgebieten (MI) eine maximale Höhe von 6,70 m und in allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) eine maximale Höhe von 4,50 m festgesetzt. Für Pultdächer wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) und den Mischgebieten (MI) eine maximale Höhe von 7,50 m und in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) eine maximale Höhe von 6,50 m für die Oberkanten der Gebäude festgesetzt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die Gebäudehöhen auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen. Die textliche Festsetzung stellt die oberen und unteren Bezugspunkte für die Bestimmung der Traufhöhen der Gebäude klar. Nebenanlagen wie Schornsteine, Antennen etc. sind von dieser Höhenbegrenzung ausgeschlossen. Die Begrenzung auf eine Wohneinheit im Innenbereich wurde gewählt, um hier die Nutzungsdichte geringer zu halten und damit auch die Flächenversiegelung für die

Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen. Aus dem gleichen Grund wurde festgesetzt, dass die Grundstücke für zusätzliche Wohngebäude mindestens 500 m² groß sein müssen. Es ist Ziel der Stadt, dass auf (ggf. durch Teilung neu entstehenden) kleinen Grundstücken nicht eine zu hohe Bevölkerungsdichte entsteht, auch um die bestehende und nur begrenzt erweiterbare Infrastruktur nicht übermäßig zu belasten. Die Stadt ist sich bewusst, dass die heute schon bestehende Bebauung mit mehr als zwei Wohneinheiten auf kleinen Grundstücken damit auf den Bestandschutz verwiesen wird. Ebenso wird es naturgemäß unterschiedliche Baumöglichkeiten in Abhängigkeit von der jeweils zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und Lagegunst geben. Dies hält die Stadt jedoch für zumutbar.

Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses werden in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1, WA2) ausgeschlossen, um den aus städtebaulichen Gründen nicht gewünschten Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte in den Wohngebieten zu vermeiden.

Die Baugrenzen werden entsprechend der unterschiedlichen Straßenfunktionen in einem Abstand von 7 m (Landwehrstraße K265) bis 4 m (Schürmannstraße, An der Wehr, Hoher Weg) zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen Baugrenzen und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. Diese Festsetzungen werden getroffen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen. Bestandsgebäude (Referenzzeitpunkt Rechtskraft des Bebauungsplans) dürfen im Rahmen einer Sanierung / Modernisierung ausnahmsweise mit Gebäudeteilen die Baugrenze um maximal 2 m überschreiten.

Gegenüber dem bisher in diesem Bereich geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 34 und Nr. 34 – 1. Änderung) ist mit den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans zukünftig auch eine geordnete Hinterlandbebauung mit gleichen Möglichkeiten für alle Grundstückseigentümer möglich. Darüber hinaus werden die bisher festgesetzten Mischgebiete, bis auf die entlang der Landwehrstraße, entsprechend ihrer städtebaulichen Realnutzung in allgemeine Wohngebiete umgewandelt. Ein weiteres Festhalten an einer Mischgebietenutzung könnte als „Etikettenschwindel“ bezeichnet werden, da sich diese Nutzungsart in der Praxis aller Voraussicht nach nicht einstellen wird.

In Folge der Vorbelastung durch den Verkehrslärm (vgl. Kap. 4.2.) und weil ein wirksamer aktiver Schallschutz hier nicht umsetzbar ist, wird hier mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gearbeitet, innerhalb derer je nach Lärmvorbelastung passive Schallschutzmaßnahmen auf und an Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 6). Lärmpegelbereiche werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt, denen dann die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Zur Bestimmung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" sind die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) nach DIN 18005 Teil 1 zu bestimmen, wobei zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind. Der konstante Zuschlag von +3 dB(A) dient dazu, dass beim berechneten Straßenverkehrslärm das wirksame Bauschalldämm-Maß zum berechneten oder gemessenen Labor-Schalldämm-Maß akzeptabel abgeschätzt werden kann.

Mit diesem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese Vorschriften dienen dazu, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes zu erreichen und um die neu entstehenden Bauten in das Ortsbild einzugliedern. Von daher soll das Erscheinungsbild der Dächer in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) vor Störungen durch ungewöhnliche Einschnitte und Aufbauten bewahrt werden. Eine weitere Vorschrift setzt eine Versickerungspflicht des anfallenden Nie-

derschlagswassers auf den Baugrundstücken fest und dient dem Schutz des Bodenwasserhaushaltes.

7 VERKEHRERSCHLISSUNG

Die Grundstücke sind durch die vorhandenen Straßen bereits voll erschlossen. Somit sind neue öffentliche Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Soweit eine Hinterlandbebauung stattfindet, wird die Erschließung als Privaterschließung auf den Grundstücken erfolgen, d.h. durch Zuwege zu hinten liegenden Wohneinheiten bzw. hinten liegenden Wohnhäusern mit entsprechender Leitungsverorgung.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Erschließungsstraßen An der Wehr, Hoher Weg, Am Steinkreuz und der Haupteerschließungsstraße Schürmannstraße auf die Landwehrstraße (Kreisstraße 265) oder über die Schürmannstraße auf den Bergweg (Landesstraße 846).

8 VER- UND ENTSORGUNG / SPIELPLATZ

Die Flächen der Baugebiete sind bereits vollständig erschlossen. Durch die Begrenzung auf eine zweistöckige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 wird gewährleistet, dass die bestehenden Verkehrs- und Entwässerungsanlagen nicht überlastet werden.

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift geregelt.

Soweit künftig erforderlich werden Zufahrten und Abstellflächen für die Rettungsfahrzeuge und die Löschwasserentnahmestellen (Anzahl, Größe, Art und örtliche Lage) mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

Die Spielplatzversorgung erfolgt wie bisher über den im benachbarten Baugebiet vorhandenen Spielplatz, der in einer Entfernung von ca. 100 m Luftlinie am Drostenweg liegt. Darüber hinaus bestehen Spielmöglichkeiten für Kinder in den angrenzenden öffentlichen Grün- und Waldflächen. Damit ist eine ausreichende Versorgung mit Spielmöglichkeiten im gesamten Plangebiet gewährleistet.

9 FLÄCHENBILANZ

Mischgebiet (MI)	9.490 m ²
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)	21.930 m ²
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)	9.470 m ²
Verkehrsfläche	8.400 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	60 m ²
Gesamtfläche	49.350 m²

