

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t
= = = = =

20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne

1. Räumliche Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Dreiecksfläche zwischen der Kreuzstraße, der Nordtangente (Vechtaer Straße) und der Bundesbahnstrecke Delmenhorst-Hesepe in Flur 25 der Gemarkung Lohne.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Im bisherigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist für den Änderungsbereich eine Auffahrtrampe zur seinerzeit geplanten Nordtangente vorgesehen. Aufgrund der nunmehr höhengleichen Kreuzung der Nordtangente mit der Bundesbahnstrecke Delmenhorst-Hesepe entfällt die bisher vorgesehene Auffahrtrampe. In Anlehnung an die vorhandene Nutzung soll die Fläche der Wohnbebauung zugeführt werden, da sie ohnehin zu klein ist, um eine sinnvolle landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftseinheit zu bilden.

Die Umwandlung in Wohnbaufläche dient der Abrundung des Siedlungsbereiches und ermöglicht u.a. eine sinnvolle Nutzung dieser innenstadtnahen Flächen.

3. Verfahrenstechnische Hinweise

Die mit der 20. Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Ausweitung von Wohnbauflächen war u.a. auch Ziel der 8. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahre 1990. Die Bezirksregierung Weser-Ems hat jedoch diese Fläche von der Genehmigung ausgenommen, da der Bereich stark durch Verkehrsimmissionen belastet ist und der Erläuterungsbericht zur 8. Flächennutzungsplanänderung hierzu keine Aussagen trifft. Sie hat daher einen Abwägungsmangel festgestellt und für diesen Bereich die Genehmigung nach § 6 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) versagt.

Der Rat der Stadt Lohne hat daher am 12.12.1991 beschlossen, erneut für diesen Bereich ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten und gleichzeitig beschlossen, für diesen Bereich im Parallelverfahren einen Bebauungsplan aufzustellen.

In seiner Sitzung vom 20.07.1994 hat der Rat der Stadt Lohne die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen der Nordtangente, der Kreuzstraße und der Bahnlinie beschlossen und gleichzeitig den Bebauungsplan Nr. 20 F mit baugestalterischen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Fußwegentfernung zum Stadtzentrum nordwestlich der Nordtangente.

Die südöstlich der Kreuzstraße im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung vorhandene Bausubstanz beschränkt sich auf drei mit Satteldach versehenen eingeschossigen Einfamilienhäusern. Bis auf die zu diesen Häusern hinzugehörigen Gärten liegt die Restfläche brach.

Nordöstlich der Kreuzstraße befindet sich ein weitestgehend stillgelegter landwirtschaftlicher Betrieb, dessen An- und Abfahrt über die Kreuzstraße erfolgt.

Die Kreuzstraße ist zur Bahn hin abgebunden, eine Verbindung zwischen der Straße "An der Bahn" und "Kreuzstraße" besteht nicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 84/I wurde im Südosten des Plangebietes, angrenzend an die Nordtangente, eine Lärmschutzwand vorgesehen, die die im Geltungsbereich der Planänderung vorhandene Bebauung vor dem Verkehrslärm der Nordtangente schützen soll. Innerhalb des Plangebietes sind einige Bäume vorhanden, die als erhaltenswert eingestuft werden.

Die landschaftsplanerische Bestandsaufnahme der im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht gärtnerisch genutzten Flächen hat ergeben, daß hier mit keinen Besonderheiten zu rechnen ist, die bei der Planung berücksichtigt werden müßten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt z. Z. über die Kreuzstraße. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weisen im Westen und Süden ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung auf. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt an der Bakumer Straße das Jugendzentrum.

Die im Norden an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

5. Planungsabsichten und Ziele

Das Plangebiet soll entsprechend den vorhandenen Ansätzen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. In dem parallel aufgestellten Bebauungsplan ist vorgesehen, das Gebiet als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Mit einer Belästigung der geplanten Bebauung durch den im Osten des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb ist nicht zu rechnen.

Die Erschließung des Plangebietes an das übergeordnete Netz erfolgt über die Nordtangente.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Der Grünordnungsplan kommt zu dem Ergebnis, daß durch die vorgeschlagenen Maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft weitestgehend ausgeglichen wird. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Erläuterungsberichts.

7. Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine eingehende Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmpegel vorgenommen. Sie ist als Anlage dem Erläuterungsbericht beigelegt. Nach dem Ergebnis dieser Untersuchung kann davon ausgegangen werden, daß hinsichtlich der Lärmbelastung die künftigen Bewohner keine unzumutbaren Beeinträchtigungen befürchten brauchen.

Lohne, den 13.09.1995



(Niesel)
Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 12.1.96

BEZ.-REG. WESER-EMS

Im Auftrage
gez. Pohlmann