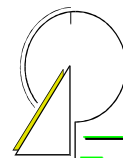




STADT CLOPPENBURG

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenweg“

BEGRÜNDUNG (Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	2
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
3.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung der Innenentwicklung (Dichtekonzept)	5
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.3 Belange des Immissionsschutzes	6
4.3.1 Verkehrslärm	7
4.4 Belange des Denkmalschutzes	8
4.5 Altablagerungen	8
4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	8
4.7 Kampfmittel	9
5.0 INHALTE DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
5.3 Maß der baulichen Nutzung	9
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5 Verkehrsflächen	12
5.5.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	12
5.6 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	12
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	15
7.1 Rechtsgrundlagen	15
7.2 Satzungsbeschluss	15
7.3 Planverfasser	15

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf „Kessener Weg/Löninger Straße“ Variante 4 (Stand: 16.02.2008)

Anlage 2: Gestaltungshandbuch für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenweg“ – Mischgebiet MI 1- (Stand: 08.12.2016)

Anlage 3: Entwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 13 „Gebiet Wiesenweg“ (Stand: Januar 2017)

Anlage 4: Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 13 „Wiesenweg“ – 5. Änderung der Stadt Cloppenburg (Stand: Januar 2017)

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Cloppenburg beabsichtigt für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Wiesenweg“ aus dem Jahr 1982 (Neufassung), die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verdichtung innerstädtischer Flächen zu schaffen sowie eine städtebauliche Beordnung des Bereiches durchzuführen. Zu diesem Zweck wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenweg“, für den Bereich westlich des Kessener Wegs (K 172) bzw. südlich der „Löninger Straße“ aufgestellt.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern in der räumlichen Nähe zur Innenstadt, ist es Ziel der Stadt Cloppenburg, an einem bereits vorgeprägten Standort, ein gemischtes Quartier zu entwickeln, das sich in die bestehenden Strukturen einfügt. Hierdurch wird eine städtebauliche Nachverdichtung im weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht, die den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Darüber hinaus wird mit dem Planungsziel den Grundsätzen der Innentwickselungsnovelle des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2013 entsprochen, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 (5) S. 3 sowie § 1a (2) S. 1).

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs (vgl. Anlage 1) des Architekturbüros „Ludger Bramlage Architekten GmbH“ wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenweg“ angefertigt, da die getroffenen Festsetzungen gemäß des Ursprungsplans nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Mit der vorliegenden 5. Änderung wird eine Verdichtung durch Wohn- und Geschäftshäuser verfolgt. Die Umsetzung soll in dem mittleren Teil des Geltungsbereiches erfolgen. Die derzeit noch als Brachfläche vorhandene Fläche, wurde bis vor wenigen Jahren als Hofstelle genutzt, die mit prägenden Gehölzstrukturen versehen war. Die Brachfläche soll folglich im Zuge der Nachverdichtung von innerstädtischen Bereichen als Baufläche dienen. Um eine dem umliegenden Gebiet entsprechende städtebauliche Beordnung zu schaffen, werden die direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke in den Geltungsbereich der 5. Änderung einbezogen. So wird ein einheitliches Erscheinungsbild hergestellt und der Bereich in die städtebauliche Umgebung eingefasst.

Das städtebauliche Umfeld der geplanten Entwicklungsfläche von ca. 1,22 ha ist bereits durch eine gemischte Nutzungsweise vorgeprägt. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches grenzen Flächen an, in denen ebenfalls gemischte Nutzungen vorliegen. Innerhalb des nördlichen und südlichen Teils des Geltungsbereiches sind ebenso bestehende Wohn- und Geschäftshäuser zu finden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cloppenburg (2006) wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Aufgrund der Tatsache, dass die zu überplanende Fläche aus einer gemischten Nutzung, mit Wohn- sowie Geschäftshäuser besteht, wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Realisierung des Vorhabens wird die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der Baugebiete an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst. In Übereinstimmung mit der Neufassung (1982) wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) übernommen. Innerhalb der Mischgebiete 1 - 3 (MI 1 - 3) gem. § 6 BauNVO wird eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von höchstens 0,8 festgesetzt. Daneben werden für die Mischgebiete 1 - 3 (MI 1 - 3) eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen von acht Wohnungen pro Wohneinheit bestimmt, welche auf das „städtebauliche Entwicklungskonzept zur Steuerung der Innenentwicklung und zur Sicherung verträglicher Strukturen“ (Dichtekonzept) aus dem Jahr 2015, der Stadt Cloppenburg, zurückzuführen ist. Hinsichtlich der Bauweise

wird für das Mischgebiet 1 (MI 1) eine abweichende Bauweise mit einer höchstzulässigen Gebäudelänge von 25,00 m sowie eine Trauf-, First und Gebäudehöhe baulicher Anlagen bestimmt. Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) ist eine geschlossene Bauweise, innerhalb des Mischgebietes 3 (MI 3) eine offene Bauweise, jeweils in Kombination mit einer First- und Gebäudehöhe, festgesetzt. Die zwingend zweigeschossige Bebauung wird für die Mischgebiete 1 - 3 (MI 1 - 3), in Anlehnung an die umliegende Umgebung, übernommen.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind dabei auch Aspekte der städtebaulichen Gestaltung, insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB). Um einer Fehlentwicklung innerhalb des neu zu entwickelnden Teilbereiches Mischgebiet 1 (MI 1) vorzubeugen, soll mit einem Gestaltungshandbuch (vgl. Anlage 2) ein klar erkennbares Gestaltungskonzept dargelegt werden. Somit wird es ermöglicht das städtebauliche Entwicklungskonzept in den Gesamtzusammenhang der Umgebung stimmig einzubinden. Das Gestaltungshandbuch ist dem Anhang der Begründung beigelegt.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der „Löninger Straße“ und dem „Kessener Weg“ (K 172) ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 4.3; Kap. 5.6).

Zur Steuerung einer konfliktfreien Oberflächenentwässerung für das neue Bauvorhaben innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) wurde ein entsprechendes Fachgutachten vom Ingenieurbüro Wessels und Grünefeld - Ingenieurberatung GmbH (vgl. Anlage 3) erarbeitet.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenweg“.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 wurde unter Verwendung des vom Öff. best. Verm.-Ing. Timmen zur Verfügung gestellten Planunterlage, im Maßstab M 1 : 1.000, erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet und umfasst eine ca. 1,22 ha große Fläche. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Straße „Kessener Weg“ (K 172), im Norden durch die „Löninger Straße“, im Südosten durch die „Sonnenblumenstraße“ sowie im Südwesten von der Straße „Wiesenweg“ begrenzt. Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städttebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Kreisstadt Cloppenburg in einem Raum, der überwiegend durch gemischte und wohnbauliche Nutzungen vorgeprägt ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Norden sowie im Westen bereits Wohngebäude.

Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist entsprechend der innerstädtischen Lage ebenfalls durch Wohnnutzungen sowie durch gemischte Nutzungen charakterisiert.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008, mit der Fortschreibung aus dem Jahr 2012, wird die Stadt Cloppenburg als Mittelzentrum dargestellt. Die Ortsumgehung Cloppenburg wird als vierstreifige Hauptverkehrsstraße und die Bahnlinien in Richtung Oldenburg und Quakenbrück als sonstige Eisenbahnstrecken gekennzeichnet. Die Funktionen der Mittelzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Im Mittelzentrum sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf und den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Das Planungsziel der gemischtgenutzten Flächenentwicklung und der Beordnung eines baulich vorgeprägten Bereiches entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aus dem Jahr 2005 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cloppenburg konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Generell sind die Mittelzentren des Landkreises Cloppenburg (Cloppenburg und Friesoythe) entsprechend ihrer mittelzentralen Funktion als Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt.

Das RROP stellt entlang der „Löninger Straße“ sowie entlang des Kessener Wegs (K 172) einen regionalbedeutsamen Wanderweg dar. Darüber hinaus ist die „Löninger Straße“ als regionalbedeutsame Busverkehrstrecke abgebildet.

Das mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 verfolgte Planungsziel der Funktionsstärkung des Mittelzentrums Cloppenburg durch bedarfsgerechte Festsetzung eines Mischgebietes ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB vereinbar und steht diesem nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cloppenburg (2006) wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Aufgrund der Tatsache, dass die zu überplanende Fläche aus einer gemischten Nutzung, mit Wohn- sowie Geschäftshäuser besteht, wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Wiesenweg“ aus dem Jahr 1982 (Neufassung) liegt für den Planbereich vor. Im Bebauungsplan Nr. 13 wird die Fläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dieser sieht für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 vor. Im östlichen Teilbereich wurde eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 bestimmt. Zudem ist in diesen Gebieten eine offene Bauweise mit einer mindestens zweigeschossigen bis höchstens dreigeschossigen Bauweise zulässig. Im südlichen Bereich des Plangebietes bestimmt die Neufassung eine ebenfalls zulässige GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie eine zweigeschossige und offene Bauweise.

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird die Festsetzung als Mischgebiet (MI) übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die nicht mehr zeitgemäßen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen werden an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

3.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung der Innenentwicklung (Dichtekonzept)

Zur Sicherung einer angemessenen Verdichtung, die sich zum einen aus der Bereitstellung von Wohnraum mit sparsamen Flächenverbrauch ergibt und zum anderen dem Stadtbild entsprechend verträgliche Strukturen sichern soll, wurde im Jahr 2015 für die Stadt Cloppenburg ein Konzept zur Nachverdichtung aufgestellt.

Innerhalb dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Dichtekonzept) wird der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 zum Großteil der Stufe 3 „Bestandssicherung und zusätzliche Entwicklung - Nachverdichtung in Quartieren und Bereichen mit höherer Verdichtung und in zentralen Lagen“ zugeordnet. Das Ziel dieser Stufe ist eine Nachverdichtung vorrangig durch Ersatzbauten, sowie durch Hintergrundstücksbebauung und Zusammenlegung von Grundstücken zu erreichen. Weiterhin sollen in der Stufe 3 max. 4 bis 8 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. bis 9 Wohneinheiten, wenn die 9. Wohneinheit im Dachgeschoss angeordnet und mindestens eine Wohnung öffentlich geförderter Wohnraum ist, planungsrechtlich gesichert werden, um dem Entwicklungsziel zu entsprechen. Der südwestliche Teilbereich, an der „Sonnenblumenstraße“ 8, befindet sich innerhalb der Stufe 2 „Bestandssicherung und geringe Entwicklung - Nachverdichtung in verträglichen Rahmen in Quartieren mit vorhandener Verdichtung oder Verdichtungsansätzen“. Zielführend soll in dieser Stufe die Nachverdichtung vorrangig durch Baulückenschließung und Ersatzbauten im verträglichen Rahmen erfolgen und max. 2 bis 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus, ausnahmsweise auch 5 Wohneinheiten im Dachgeschoss, zulassen. Aufgrund der Tatsache, dass sich lediglich ein Flurstück innerhalb der 2. Stufe befindet und einheitliche Festsetzungen innerhalb der Bebauungsplanänderung angestrebt werden, wird das Plangebiet der Stufe 3 zugeordnet.

Folglich wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und der hierin festgesetzten Beschränkung der Zahl der Wohnungen von 8 Wohnungen pro Wohneinheit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Steuerung der Innenentwicklung der Stadt Cloppenburg entsprochen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu

berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Stadt Cloppenburg hat die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens, werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt und bewertet.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die mit dem Planvorhaben, innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1), verbundene Flächenversiegelung erfordert die Neuordnung der Regelung der Oberflächenentwässerung. Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers ist ein Entwässerungskonzept¹ (vgl. Anlage 3) vom Ingenieurbüro Wessels und Grünefeld GmbH erarbeitet worden, auf dessen Grundlage die wasserrechtlichen Genehmigungen für die Durchführung der Erschließungsarbeiten eingeholt werden.

Wie in dem städtebaulichen Konzept (vgl. Anlage 1) dargelegt, umfasst das geplante Bauvorhaben im Mischgebiet 1 (MI 1) die Herstellung von 6 Gebäuden, samt den jeweiligen Terrassenflächen der Gebäude, den erforderlichen Stellplätzen der Wohneinheiten sowie die zur Erschließung und Erreichbarkeit notwendigen Verkehrsflächen. Um den Belangen der Wasserwirtschaft gerecht zu werden, wird eine unterirdische Speicheranlage zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers auf den befestigten Flächen errichtet, um das Niederschlagswasser gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation im „Kessener Weg“ einzuleiten.

Die Berechnungsunterlagen des Entwässerungskonzeptes zeigen auf, dass die Abflussbelastung $B = 10,78$ kleiner ist als die Werteinheit $G = 15$ des Gewässers. Folglich wird die Sicherstellung der Entwässerung des geplanten Bauvorhabens durch die vorgesehenen Entwässerungsmaßnahmen / -einrichtungen gewährleistet. Es ist somit keine weitere Behandlungsmaßnahme des Oberflächenwassers erforderlich und kann schadlos in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang

¹ Wessels und Grünefeld - Ingenieurberatung GmbH: Entwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 13 „Gebiet Wiesenweg“ in der Stadt Cloppenburg im Zuge der Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern für die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation der Stadt Cloppenburg, vom Januar 2017

der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des Kessener Wegs (K 172) sowie der „Löninger Straße“. Des Weiteren ist das Plangebiet von den Gemeindestraßen „Wiesenweg“ und „Sonnenblumenstraße“ eingefasst, wodurch der Geltungsbereich umlaufend von Straßenverkehrsflächen umgeben wird.

Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen im Bereich des Plangebietes können sich Konflikte mit der geplanten Mischgebietsnutzung ergeben. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten² (vgl. Anlage 4) bezüglich des Verkehrslärms von dem BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ „Schall - Wärme - Erschütterung - Dipl.-Ing. A. Jacobs - Beratender Ingenieur“, Papenburg, angefertigt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.3.1 Verkehrslärm

Die schalltechnische Gutachten für das Plangebiet zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A)/ tags und von 50 dB(A)/ nachts im Nahbereich des Kessener Wegs (K 172) sowie der „Löninger Straße“ überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes in der vorliegenden Bebauungsplanänderung Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis V (gem. DIN 4109-1, Tab. 7). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res} = 45$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 40$ dB für Büroräume u. ä.

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.6).

² BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ „Schall - Wärme - Erschütterung - Dipl.-Ing. A. Jacobs - Beratender Ingenieur“ – Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 13 „Wiesenweg“ – 5. Änderung der Stadt Cloppenburg, vom Januar 2017

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen. „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Cloppenburg - Fachbereich 4: Stadtplanung und Bauordnung - Sevelter Straße 8, 49661 Cloppenburg, Tel.: 04471/185-315 sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

Hinweise bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Cloppenburg als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

4.7 Kampfmittel

Da kein konkreter Kampfmittelverdacht besteht, wurde keine Luftbildauswertung für den Geltungsbereich durchgeführt. Das Vorhandensein von Kampfmittel kann dennoch nicht ausgeschlossen werden. Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen.

Sollten diese bei Erdarbeiten gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln – Hannover zu benachrichtigen.

5.0 INHALTE DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht sowohl denen des Ursprungsplanes als auch denen der umliegenden Bebauung.

Weiterführend bedarf es zur planerischen Steuerung einer weiteren Regelung der in dem Mischgebiet (MI) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 - 3 (MI 1 - 3) Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 1). Diese Nutzungen hätten negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer verträglichen Bebauungsdichte bedarf es des Weiteren der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. Zur Sicherung des Siedlungscharakters werden in den Mischgebieten 1 - 3 (MI 1 - 3) maximal acht Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB zugelassen (s. textl. Festsetzung Nr. 2). Somit wird dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Steuerung der Innenentwicklung (Dichtekonzept) der Stadt Cloppenburg, aus dem Jahr 2015, entsprochen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Entgegen den Inhalten der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird innerhalb der Mischgebiete 1 - 3 (MI 1 - 3) die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf höchstens 0,5 festgesetzt. Dies wird entsprechend zeitgemäßer Innenentwicklungsziele bestimmt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird hingegen aus dem östlich und südlich gelegenen Mischgebieten des Ursprungsplanes übernommen. Lediglich die GFZ des Mischgebietes entlang der „Löninger Straße“ des Ursprungsplanes wird von 1,0 auf 0,8 herabgesetzt. Diese Herabsetzung erfolgt, um eine Einheitlichkeit innerhalb des Plangebietes zu erzielen. Mit diesen Festsetzungen wird folglich für die vorgesehene städtebauliche Nachverdichtung ein nutzungs-gerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich einer verträglichen Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges Rechnung getragen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Im Ursprungsplan wird die Geschossigkeit im Mischgebiet entlang der „Löninger Straße“ und östlich entlang des Kessener Wegs mit einer mindestzweigeschossigen und einer höchstens dreigeschossigen Bebauung festgesetzt. Im südlichen Mischgebiet ist eine zweigeschossige Bauweise bestimmt. Zur Vermeidung von überdimensionalen Baukörpern sowie zur Einbindung in die lokalen Siedlungsstrukturen wird im gesamten Plangebiet der 5. Änderung einheitlich eine zwingende zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Dies dient dazu, dass sich eine künftige Bebauung maßvoll in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.

Darüber hinaus wird für den gesamten Geltungsbereich eine Firsthöhe $FH \leq 12,50$ m, sowie eine Oberkante $OK \leq 9,00$ m, für Gebäude mit Flachdach, festgesetzt. Ergänzend dazu ist für das Mischgebiet 1 (MI 1) eine Mindesttraufhöhe $TH \geq 5,50$ m bestimmt. Durch die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe soll eine möglichst homogene Höhengestaltung in dem Baugebiet erreicht und zudem die Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzept in der Ausführungsplanung gewährleistet. Folglich ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Höhenentwicklung und vermeidet zugleich eine Überdimensionierung der Baukörper. Um hinsichtlich der Bauhöhen ein einheitliches Bild entlang der „Löninger Straße“ zu gewährleisten

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH). Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Oberkante (OK) zählt die obere Gebäudekante (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

Im Hinblick auf eine einheitliche Dachgestaltung sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 1 (MI 1) Dachausbauten in Form von Gauben und Loggien nicht zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 3). Im Mischgebiet 1 (MI 1) können von der textlichen Festsetzung Nr. 3 abweichende Bauausführungen zugelassen werden, wenn für größere zusammenhängende Grundstücksbereiche ein ähnliches städtebauliches Konzept, wie im Gestaltungshandbuch empfohlen, realisiert werden soll und dadurch die Grundstruktur gewahrt bleibt. Im Rahmen einer möglichen Befreiung wäre zu prüfen, ob und in welchem Umfang Auswirkungen für die Nachbarschaft damit verbunden sind, oder trotz Abweichung eine nachbarschaftsverträgliche Situation gewährleistet werden kann.

Weiterhin sind die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (EG) innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 - 3 (MI 1 - 3) mit 0,0 m bis maximal 0,5 m über Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße festgesetzt (§ 9 (3) BauGB) (s. textl. Festsetzung Nr. 4). Mit diesen Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt.

Des Weiteren befindet sich in der Planzeichnung ein Hinweis, dass für das Mischgebiet 1 (MI 1) das Gestaltungshandbuch (vgl. Anhang 2) zu beachten ist (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise (o), gem. § 22 (3) BauNVO als geschlossene Bauweise (g) sowie gem. § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) wird die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 25,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (s. textl. Festsetzung Nr. 7). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer verträglichen, aufgelockerten Innenentwicklung sowie dem städtebaulichen Konzept Rechnung getragen wird. Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO bestimmt. Weiterführend wird für das Mischgebiet 3 (MI 3) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und wird überdies in Anlehnung an die Neufassung entwickelt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem Mischgebiet (MI) durch die Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO und die Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich wird die Baugrenze im Mischgebiet 1 (MI 1) entlang der „Löninger Straße“ mit einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze bestimmt. Der Abstand wird an das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Bramlage angelehnt. Innerhalb des nördlichen Mischgebietes 2 (MI 2) entlang der „Löninger Straße“ wird die Baugrenze ohne Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dies wird aus der Neufassung übernommen, wobei hier die ehemalige Baulinie in der vorliegenden 5. Änderung als Baugrenze bestimmt wird. Längs des Kessener Wegs und der „Sonnenblumenstraße“ wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m zur Geltungsbereichsgrenze bestimmt. Darüber hinaus orientieren sich beide Baufelder innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) am städtebaulichen Konzept. Die Baufelder in dem Mischgebiet 1 (MI 1) werden zudem in einem Abstand von 3,00 m bzw. 5,00 m zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird zur Umsetzung des Konzeptes beigetragen und eine Fehlentwicklung der derzeitigen Brachfläche vermieden. Entsprechend der Neufassung, aus dem Jahr 1982, wird die Baulinie für das westliche Mischgebiet 2 (MI 2) übernommen. Allerdings ist hinsichtlich eines erwünschten Entwicklungsspielraums ein Zurücktreten der Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO bis max. 2,00 m zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 6). Hiermit wird eine direkte Bebauung an dem angrenzenden Bereich der „Löninger Straße“ vermieden. Die Baugrenzen des Mischgebietes 3 (MI 3) werden entsprechend der Neufassung in einem Abstand von 3,00 m (längs des Wiesenwegs) und 5,00 m (längs der „Sonnenblumenstraße“) zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Ein Abstand von 3,00 m zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wird weiterführend innerhalb der Mischgebiete 2 und 3 (MI 2 und 3) bestimmt.

Weiterführend sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 8).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zudem als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen etc.) zu befestigen (s. textl. Festsetzung Nr. 13).

Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar (s. textl. Festsetzung Nr. 14).

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 (1) BNatSchG hat vor Entfernung von Gehölzen, größeren Umbaumaßnahmen oder Abriss von Gebäuden unmittelbar

vor der Maßnahme eine Kontrolle durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Bei entsprechenden Vorkommen von Lebensstätten / Individuen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (s. textl. Festsetzung Nr. 15).

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Aus städtebaulicher Sicht wird in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 eine Vorgabe von verkehrlich günstigen Anschlüssen des Plangebietes an die übergeordneten Verkehrsstraßen „Löninger Straße“ und „Kessener Weg“ (K 172) erforderlich. Diesbezüglich werden Festsetzungen über Einfahrten sowie über Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten bestimmt.

Zur Regelung der Zufahrtssituation werden innerhalb des Mischgebietes 1 und des nördlichen Mischgebietes 2 (MI 1 und MI 2), angrenzend an die Löninger Straße und an die K 172 (Kessener Weg), 5 Einfahrtsbereiche gem. § 9 Nr. 11 BauGB mit einer Breite von 6,00 m für die zukünftige Erschließung der Grundstücke festgesetzt. Da die spätere Grundstücksaufteilung nicht unnötig eingeschränkt werden soll, wird in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 zusätzlich geregelt, dass von den festgesetzten Einfahrtsbereichen in der Örtlichkeit bis zu 2,00 m abgewichen werden darf (s. textl. Festsetzung Nr. 9). Für die übrigen Bereiche der Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und 2) werden gem. § 9 Nr. 11 BauGB als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzungen werden getroffen, um verkehrlich günstige Anschlüsse an die übergeordneten Verkehrsstraßen vorzugeben und die Erschließung des Gebietes planungsrechtlich abzusichern.

In der Planzeichnung befindet sich zudem ein Hinweis, dass bezüglich der von dem Kessener Weg ausgehenden Emissionen keine Schadensersatzansprüche gegen dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

Weiterhin hat die Herstellung von Ein- und Ausfahrten zum Kessener Weg (K 172) in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Löningen zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrten sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

Ebenso ergehen gem. § 24 (2) NStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Kreisstraße 172 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

Innerhalb der „40 m Baubeschränkungszone“ können aus den geplanten Bauflächen störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße 172 in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 (2) und (3) NStrG) (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

5.6 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden auf der Grundlage einer überschlüssigen Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen

nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 4.3).

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - V (LPB II - V) gem. DIN 4109-1, Tab. 7, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res} = 45$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 40$ dB für Büroräume u. ä.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Südostseite der Löninger Straße und der lärmabgewandten Westseite des Kessener Wegs kann ein um 10 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden (gem. DIN 18005). Auf der lärmabgewandten seitlichen Nordost- und Südwestseite der Löninger Straße und der lärmabgewandten seitlichen Nord- und Südseite des Kessener Wegs kann ein bis zu 3 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden (s. textl. Festsetzung Nr. 10).

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III - V (LPB III - V), als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite und im Schallschatten geplanter Gebäude zulässig. Alternativ können Außenwohnbereiche durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden (s. textl. Festsetzung Nr. 11).

Zur Nachtzeit liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche III und V (LPB III und V) des Plangebietes ein Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - V (LPB II - V) gem. DIN 4109-1, Tab. 7 sind daher als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z.B. Wohn- und Schlafräume) an der zur Lärmquelle (hier: Löninger Straße, Kessener Weg) zugewandten Gebäudeseite mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der

Außenfassaden muss auch im Lüftungszustand (z B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Alternativ kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet oder eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite ermöglicht werden. In den Lärmpegelbereichen II und III sind dann alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2 auszuführen. Außerdem sind alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Lärmpegelbereich IV mit der Schallschutzklasse 3 und im Lärmpegelbereich V mit der Schallschutzklasse 4 auszuführen (s. textl. Festsetzung Nr. 12).

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt aus Richtung Nordwesten über die „Löninger Straße“, von Nordosten über den „Kessener Weg“ (K 172) sowie von Südwesten über den „Wiesenweg“ und von Südosten über die „Sonnenblumenstraße“.
- **ÖPNV**
Das Plangebiet wird im Südwesten, in ca. 250 m Entfernung, mit der Haltestelle „Cloppenburg Blumenstraße“ und der dort verkehrenden Buslinie 930 erschlossen.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das zu erweiternde Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Cloppenburg durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die derzeit brachliegende Fläche (Mischgebiet 1 (MI 1)) wird mit der vorliegenden 5. Änderung einer gemischten Nutzung unterzogen. Hierfür liegt zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange ein Oberflächenentwässerungskonzept für das mittige Plangebiet vor. Um den Belangen der Wasserwirtschaft gerecht zu werden, wird eine unterirdische Speicheranlage zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers auf den befestigten Flächen errichtet, um das Niederschlagswasser gedrosselt an die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Cloppenburg hat der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenweg“ sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2017 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Cloppenburg, 18.07.2017

gez. Dr. Wiese
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenweg“ erfolgte im Auftrag der Stadt Cloppenburg durch das Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40