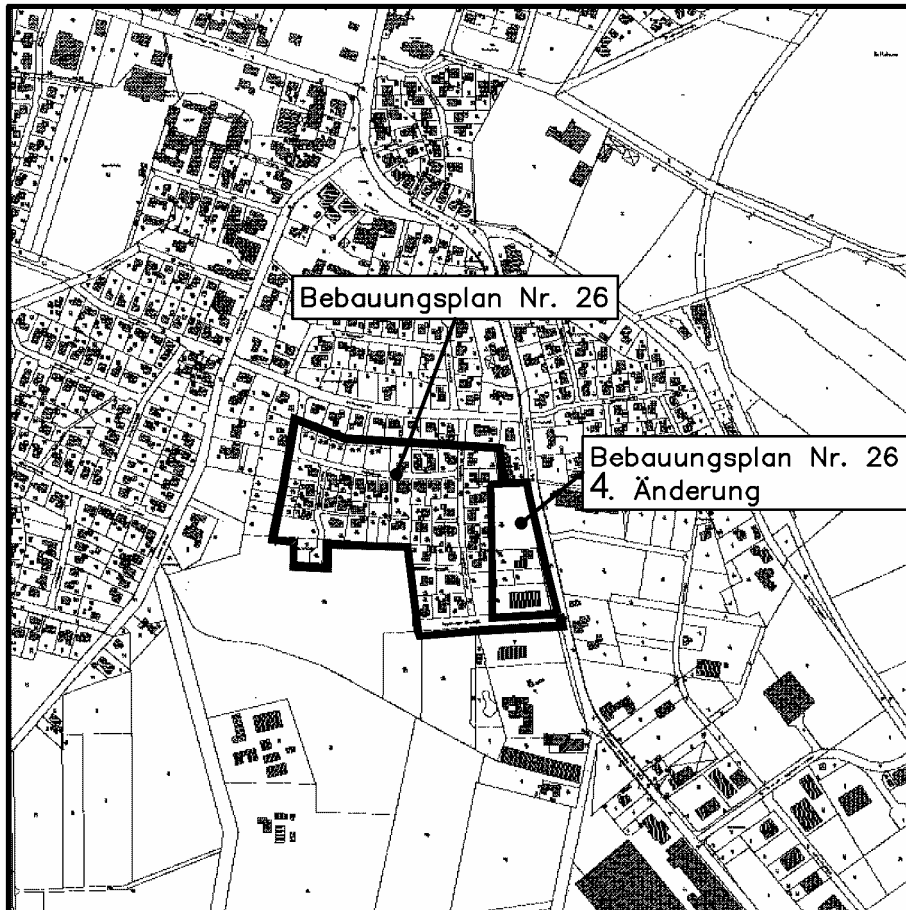


GEMEINDE CAPPELN



BEBAUUNGSPLAN NR. 26 – CAPPELN, „SÜDLICH AM FORSTGARTEN / TENSTEDTER STRASSE“, 4. ÄNDERUNG (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)

SATZUNG UND BEGRÜNDUNG

Fassung für die Beteiligungen im Verfahren nach § 13a BauGB

SATZUNG

GEMEINDE CAPPELN**SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26
„CAPPELN, SÜDLICH AM FORSTGARTEN“****1. GELTUNGSBEREICH UND GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG**

Der Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Cappel, südlich Am Forstgarten“ umfasst den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (rechtsverbindlich seit dem 17.06.2004). Gegenstand der Planänderung sind die in den nachfolgenden Abschnitten 2. bis 5. getroffenen Regelungen.

**2. ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
GEM. BAUGB UND BAUNVO**

Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird geändert. Die bisherige Traufhöhenfestsetzung (TH) entfällt ersatzlos. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird in diesem Zusammenhang wie folgt neu gefasst:

6. Die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen baulicher Anlagen gemessen über der Fahrbahnoberfläche in Fahrbahnmitte des der baulichen Anlage nächstgelegenen Abschnitts der Tenstedter Straße (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Es werden folgende textliche Festsetzungen Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 16 ergänzt:

14. Außenwände von baulichen Anlagen haben ab einer Außenwandhöhe von über 5 m einen Grenzabstand einzuhalten, der der vollen bauordnungsrechtlichen Höhe (1 H) dieser Wand entspricht; dies gilt bezogen auf die nördliche und westliche Geltungsbereichsgrenze dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 und gilt nicht bezogen auf die Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Der obere Bezugspunkt der Außenwandhöhe bildet die Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt der Außenwandhöhe ist die Fahrbahnoberfläche in Fahrbahnmitte des der baulichen Anlage nächstgelegenen Abschnitts der Tenstedter Straße (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
15. Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (gem. § 21a Abs. 1 BauNVO).
16. Innerhalb der eingeschränkten Mischgebietsflächen (Mle) gilt in einer Abstandszone von bis zu 10 m gemessen von der Westgrenze der Tenstedter Straße der Lärmpegelbereich III (LPB III). Hier sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen erforderlich. Hier sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und auf den Grundstücken entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III durchzuführen.

- Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen.

- Büro- und Wohnräume müssen ggf. mit schallgedämpften Lüftungssystemen ausgestattet werden.

- Die Fenster von Schlafräumen sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), insbesondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

- Aufenthaltsräume wie Terrassen und Balkone dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, alternativ sind diese einzuhausen.

- Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Lüftungen und sonstige Bauteile) ist (bei Neubauten oder Umbauten die einem Neubau gleichkommen) im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

3. ÄNDERUNGEN AM NUTZUNGSSCHEMA

Die bisherige Traufhöhenfestsetzung (TH) entfällt ersatzlos.

Die bislang festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 wird angehoben auf 0,6. In diesem Zusammenhang wird die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,2 angehoben.

Nutzungsschema der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26:

Mle	
0,6	1,2
o	II
	FH 12,0 m

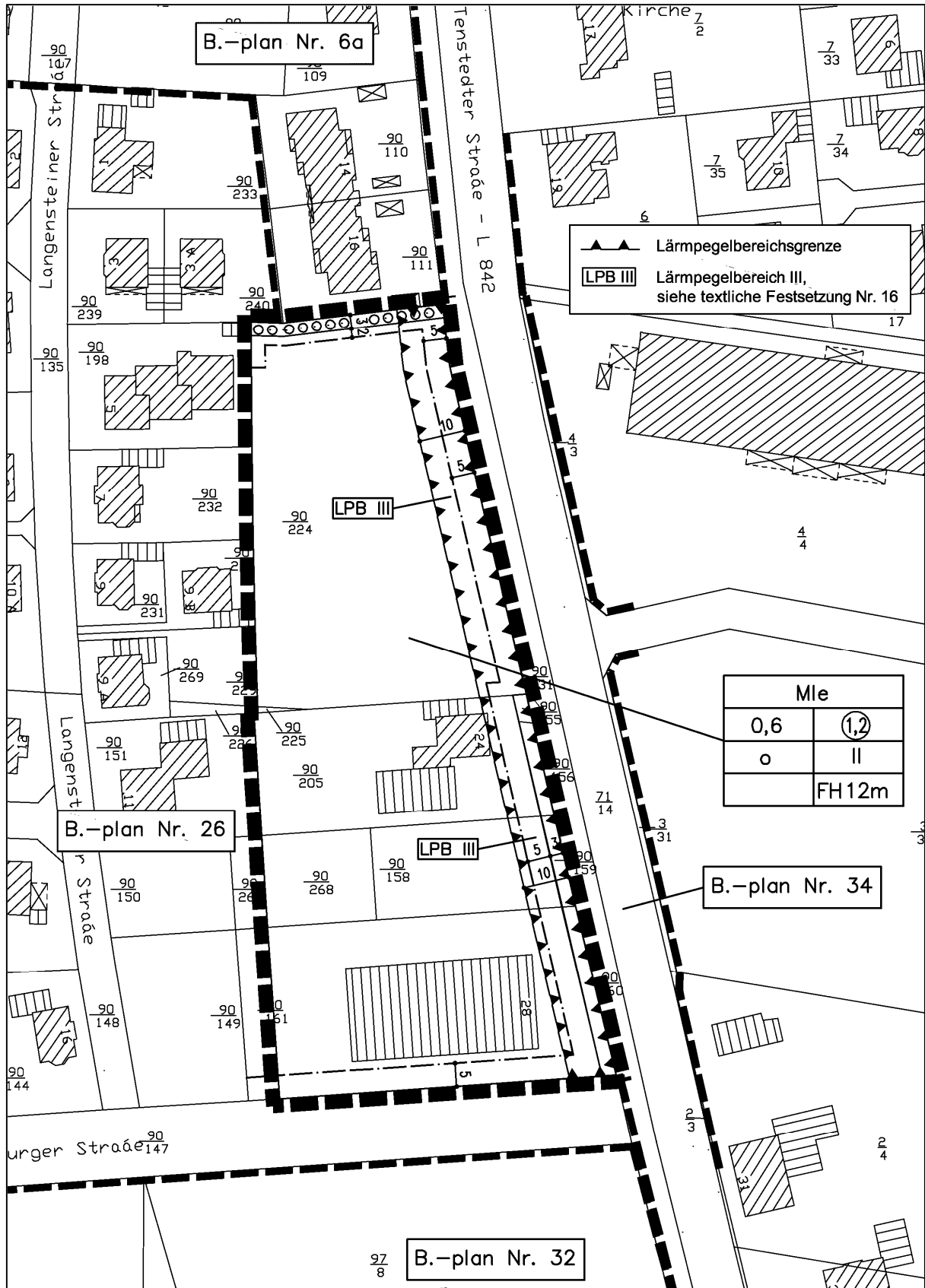
Weitere Änderungen der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO erfolgen im Zuge dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Cappeln, südlich Am Forstgarten“ nicht. Somit gelten künftig die übrigen bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Cappeln, südlich Am Forstgarten“ im Stand seiner 2. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 17.06.2004) auch im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 unverändert fort.

4. WEGFALL DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die bisherigen Örtlichen Bauvorschriften gem. § 56 NBauO werden im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ersatzlos aufgehoben.

5. PLANDARSTELLUNG ZUR SATZUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26

Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 mit angepasstem Nutzungsschema (gem. obigem Abschnitt 3.) und eingetragenen Lärmpegelbereich III (gem. obigem Abschnitt 2., textliche Festsetzung Nr. 16). Plangrundlage: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (2004). Maßstab: 1:1.250.



VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG
<p>Aufgrund § 1 Abs. 8, § 2, § 10 und § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Cappel die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus den vorstehenden Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen, der Änderungen am Nutzungsschema sowie der zugehörigen Plandarstellung einschließlich Wegfall der örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:</p> <p>Cappel, den</p> <p style="text-align: center;">(Siegel)</p> <p style="text-align: right;">..... Bürgermeister</p>
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
<p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappel hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26 zu ändern (4. Änderung). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Cappel, den</p> <p style="text-align: right;">..... Bürgermeister</p>
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN / ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
<p>Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs.2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, 2. Alternative i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.</p> <p>Cappel, den</p> <p style="text-align: right;">..... Bürgermeister</p>
SATZUNGSBESCHLUSS
<p>Der Rat der Gemeinde Cappel hat die Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Cappel, den</p> <p style="text-align: right;">..... Bürgermeister</p>
BEKANNTMACHUNG / IN KRAFT TRETEN
<p>Die Änderung des Bebauungsplanes ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Cappel, den</p> <p style="text-align: right;">..... Bürgermeister</p>
VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
<p>Innerhalb von einem Jahr nach in Kraft treten der Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim zu Stande kommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Cappel, den</p> <p style="text-align: right;">..... Bürgermeister</p>

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Im Bereich westlich der „Tenstedter Straße“ (L842) soll die Entwicklung von gemischten Nutzungen gefördert werden, indem entsprechend der Nachfrage die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke verbessert wird. Damit soll eine zeitgemäße und der innerörtlichen Lage angemessen stärker verdichtete Wohn- und Geschäftsbebauung ermöglicht werden. Ein Antrag auf Errichtung entsprechender Gebäude liegt der Gemeinde bereits vor. Daher sollen im Zuge einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 26 für den seiner Bereich der 2. Änderung an der „Tenstedter Straße“. (rechtsverbindlich seit dem 17.06.2004) einzelne Festsetzungen geändert bzw. ergänzt werden. Gleichzeitig sollen die örtlichen Bauvorschriften im Änderungsbereich entfallen. Der Rat der Gemeinde Cappeln hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26 „Cappeln, südlich Am Forstgarten / Tenstedter Straße“ zu ändern (4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26). Der Beschluss gründet sich u.a. auf § 1 Abs. 3 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie auf § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Diese Planänderung hat Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinde Cappeln zum Gegenstand und wird daher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2. KARTENGRUNDLAGE, LAGE DES GELTUNGSBEREICHES, BISHERIGE NUTZUNGEN UND BISHERIGE BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 liegt im Südosten des Ortes Cappeln und grenzt unmittelbar an die „Tenstedter Straße“ (L 842). Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist deckungsgleich mit dem der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (rechtsverbindlich seit dem 17.06.2004). Ein Ausschnitt dieser Planänderung dient auch als Grundlage der Plandarstellung (s. Planänderung, Abschnitt 5.). Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, Maßstab 1 : 10.000) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Plandarstellung.

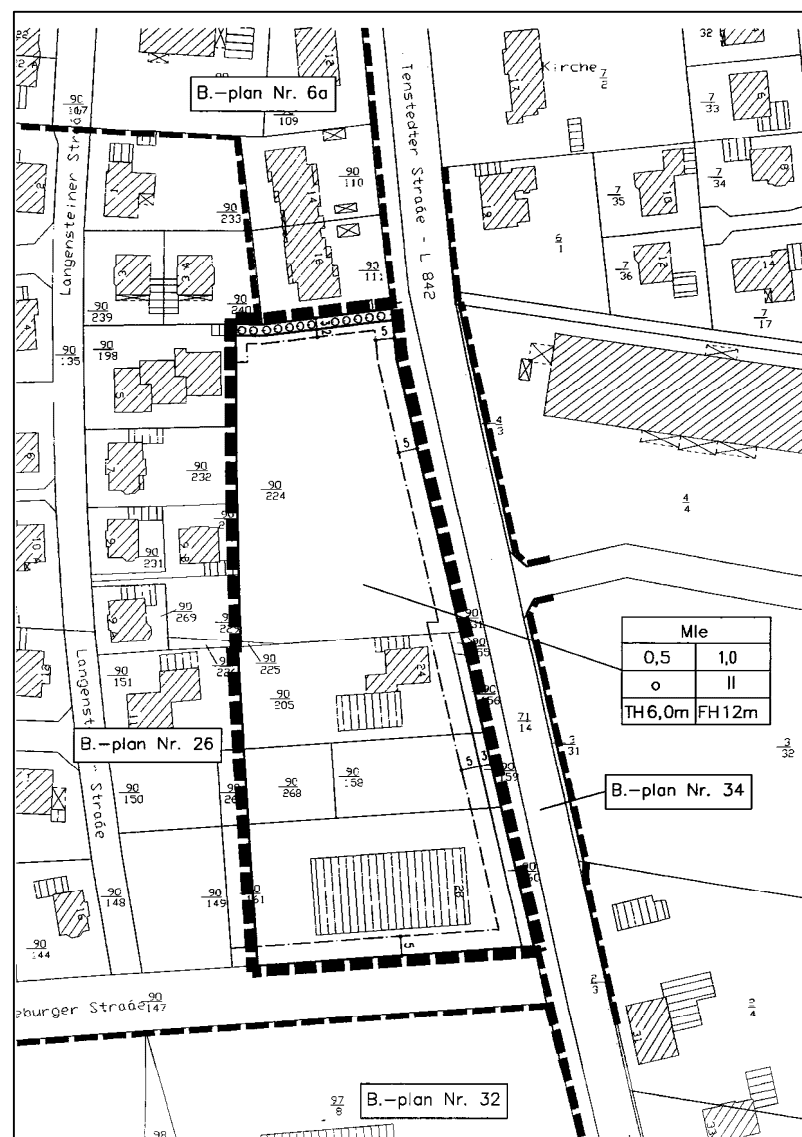
Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers von Cappeln etwa 450 m südlich des Ortszentrums. Es liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 26 im Stand seiner 2. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 17.06.2004) und ist erst teilweise bebaut.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. Nr. 26 im Stand seiner 2. Änderung setzt im hier überplanten Bereich bislang bereits eingeschränkte Mischgebiete (Mle) fest (s. nachfolgender Planausschnitt). In der südlichen Hälfte des Planungsgebiets besteht eine baugebietstypische Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen (Tenstedter Str. 24 und Nr. 28); der nördliche Teil ist noch unbebaut. Westlich schließen sich unmittelbar die im übrigen Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzten und auch aufgesiedelten allgemeinen Wohngebiete (WA) an. Im Norden grenzen Flächen mit etwas verdichteter Bebauung im hier benachbarten Bebauungsplan Nr. 6a an, bestehend aus 2 Wohnhäusern, die für je 7 Parteien errichtet wurden. Im Osten wird das Plangebiet durch die „Tenstedter Straße“ und im Süden durch die „Magdeburger Straße“ begrenzt. Gegenüber auf der anderen Seite der „Tenstedter Straße“ erstreckt sich der Bebauungsplan Nr. 29. Auf dem nordöstlich benachbarten Grundstück (Tenstedter

Straße Nr. 21) ist Einzelhandelsnutzung innerhalb eines dort festgesetzten Mischgebietes (MI) untergebracht und auch auf dem südlich darauf folgenden Grundstück befindet sich ein Einzelhandelsmarkt (Großer Kamp 2) innerhalb eines dort festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe); südöstlich gegenüber wird der Bebauungsplan Nr. 29 derzeit mit gleicher städtebaulicher Zielsetzung wie hier verfolgt geändert, indem hier eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) umgewidmet werden zu Mischgebieten (MI).

Im übrigen prägen die in ihrer Emissionscharakteristik mehr oder minder eingeschränkten und entsprechend genutzten Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 32 und Nr. 29 die Umgebung.

Abb.: Ausschnittskopie der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 26 im Stand seiner 2. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 17.06.2004). Maßstab 1:2.000.



3. PLANERISCHE VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND REGIONALPLANUNG SOWIE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) ist seit dem 17.02.2017 in Kraft; damit gilt das LROP 2017. Im LROP liegt Cappel mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes, innerhalb dessen Maßnahmen durchzuführen sind, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Zum engeren Planungsraum sind keine besonderen verbindlichen Festlegungen getroffen worden.

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches von Cappel. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP) von 2005 ist das Plangebiet Teil des weiß dargestellten Siedlungsbereiches von Cappel. Die Gemeinde Cappel ist als Grundzentrum dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Regionale Zielvorgaben der Raumordnung beinhalten, die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig zu fördern, auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken und die regionale Bindung der Bevölkerung durch ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie bedarfsgerechten Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu stärken. Die Planung (Ausweisung von Mischgebieten) steht im Einklang mit der Grundzentrumfunktion der Gemeinde Cappel und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappel stellt den Änderungsbereich westlich der Tenstedter Straße bereits als Mischgebiete (MI) dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. .

4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 BELANGE DER LANDSCHAFTSPANUNG

Auf Grund der Lage innerhalb des Ortes Cappel werden in den Plänen der Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg von 1998 und Landschaftsplan der Gemeinde Cappel von 1994) keine besonderen planungsrelevanten Aussagen und Zielvorgaben für den Änderungsbereich gemacht. Hier ist außerdem zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits vollständig im Geltungsbereich des über 20 Jahre alten Bebauungsplans Nr. 26 (in Kraft seit dem 21.10.1994) liegt, wobei für den Bereich der 4. Änderung bislang die Festsetzungen im Stand der 2. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 17.06.2004) maßgeblich sind.

4.2 BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Wichtige dem Denkmalrecht unterstehende Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt.

Es wird jedoch auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf dem Bebauungsplan 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 gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 Arbeit gestattet.

4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Mit diesem Bebauungsplan werden weiterhin eingeschränkte Mischgebiete (Mie) unmittelbar westlich der „Tenstedter Straße“ (L 842) festgesetzt, in denen auch die sonstige Wohnnutzung zulässig sein wird.

Nach den heutigen Anforderungen zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung sind die Verkehrslärmimmissionen zu betrachten, sie werden auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Verkehr berechnet und beurteilt.

Hierzu liegt eine Immissionsprognose des Schallgutachterbüros LUX Planung, Oldenburg, mit Stand vom 14.06.2018 vor, die auch Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung dieser Planung wird. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose sind im Einzelnen den Karten und Datenblättern im Anhang zur o.g. Immissionsprognose zu entnehmen.

4.3.1 VERKEHRSLÄRM

Die „Tenstedter Straße“ (L 842) belastet das Plangebiet mit Lärmimmissionen. Infolgedessen waren diese zu ermitteln und zu prüfen, ob Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind. Die Berechnungsverfahren für Schallimmissionen bei der Bauleitplanung beinhaltet die DIN-Norm 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Berechnungsverfahren. Die Norm verweist hinsichtlich des Berechnungsverfahrens von Verkehrswegen auf die RLS-90. Weitere Einzelheiten zur angewandten Methodik sind der Ausarbeitung der Immissionsprognose zu entnehmen.

Die Landesstraße 842 (Südlich von Cappeln) weist eine Verkehrsbelastung von 2.868 Kfz/24 h (DTV-Wert) auf (Straßenverkehrszählung 2010 der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr). Der Gutachter geht tendenziell von einer Stagnation des Verkehrsaufkommens in der Region aus. Er stellt daher als Verkehrszunahme bis zum Jahr 2030 eine jährliche Verkehrssteigerung von 0,5 % ein. Somit ergeben sich für den Prognosezeitraum 3.155 Kfz/24 h.

In die Berechnung wurden eingestellt:

- 3.200 Kfz/24 Std.
- Höchstgeschwindigkeit 50 km/h
- Lkw-Anteile: 4 % tags und 6 % nachts

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags und nachts im Plangebiet weitgehend eingehalten. Überschreitungen liegen lediglich im straßenseitigen Bereich in einer Tiefe von etwa 5 m tags und von knapp 10 m nachts vor (vgl. Anlagen Karten und Tabellen der Immissionsprognose).

Da ein aktiver Schallschutz zum Einen im Bereich der vorhandenen Bebauung nicht sinnvoll umsetzbar ist und zum Anderen die gewerbliche Nutzung im Mischgebiet (MI), die typischerweise in den Erdgeschosslagen angesiedelt ist, den Sichtkontakt zum Kunden benötigt, wird ein solcher nicht in Betracht gezogen; schließlich wären auch die Obergeschosslagen nicht effektiv abzuschirmen. Es wird daher für das geplante Mischgebiet an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße - wie in vergleichbaren Fällen üblich - passiver Schallschutz im Bebauungsplan vorgesehen.

Es wurden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt (vgl. Anlagen Karten und Tabellen der Immissionsprognose, Grafik Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109). Danach ergeben sich die Lärmpegelbereiche I bis III für das Plangebiet. Die Darstellung in der Rasterlärmkarte „Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109“ beruht auf dem „maßgeblichen Außenlärmpegel“, der einen Zuschlag von 3 dB(A) beinhaltet.

Die Lärmpegelbereiche I und II sind wegen der geringen baulichen Anforderungen im Bebauungsplan nicht zu berücksichtigen, zumal die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete in der gegebenen Entfernung zur Straße bereits eingehalten werden.

Bei Wohnungen und Büroräumen ist tags ein Innenpegel von 42 bis 47 dB(A) sicherzustellen. An den straßenseitigen Fassaden zur Tenstedter Straße treten Beurteilungspegel von ≤ 60 dB(A) tags auf.

Es ist zudem sicherzustellen, dass bei den Wohnungen ungestörter Schlaf auch bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist. Für Schlafräume ist nachts ein Innengeräuschpegel von 30 dB(A) als Anhaltswert einzuhalten. Für Wohnräume und vergleichbare Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden (Raumlüftung als „Stoßlüftung“). Für Schlafräume und Kinderzimmer ist jedoch davon auszugehen, dass die Raumbelüftung bedingt durch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz als „Permanentlüftung“ auch bei geschlossenem Fenster möglich sein muss (Hinweis: Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich).

Aus diesem Grunde ist zur Sicherstellung einer ausreichenden Be- und Entlüftung z.B. die Klimatisierung von Büroräumen oder bei Schlafräumen der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen bei derartigen Raumnutzungen erforderlich.

Im Baugenehmigungsverfahren ist daher ggf. die Einhaltung der Innenwohnraumpegel nachzuweisen.

Im Bebauungsplan wird entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen (s. Kapitel 6 der Schallimmissionsprognose) der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festge-

setzt, innerhalb dessen entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen sind (s. ergänzte textliche Festsetzung Nr. 16).

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Bereich westlich der „Tenstedter Straße“ (L842) soll die Entwicklung von gemischten Nutzungen gefördert werden, indem entsprechend der Nachfrage die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke verbessert wird. Damit soll eine zeitgemäße und der innerörtlichen Lage angemessen stärker verdichtete Wohn- und Geschäftsbebauung ermöglicht werden. Ein Antrag auf Errichtung entsprechender Gebäude liegt der Gemeinde bereits vor. Daher sollen im Zuge einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 26 für den seiner Bereich der 2. Änderung an der „Tenstedter Straße“. (rechtsverbindlich seit dem 17.06.2004) einzelne Festsetzungen geändert bzw. ergänzt werden. Gleichzeitig sollen die örtlichen Bauvorschriften im Änderungsbereich entfallen.

Durch die Planänderung soll eine flexiblere Entwicklung gemischter Nutzungen an der „Tenstedter Straße“ ermöglicht werden. Vor Ort besteht die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen in zentraler Lage. Diese lassen sich sinnvoll in innerörtlicher Lage an einer Hauptverkehrsstraße in einem Mischgebiet in Form kombinierter Wohn- und Geschäftshäusern realisieren, wobei in den Erdgeschosslagen dann gewerbliche Nutzungen, kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Arztpraxen oder ähnliche Einrichtungen des gesundheitlichen, sportlichen oder sozialen Sektors untergebracht werden können. Der Gemeinde liegen bereits Anfragen zur Errichtung entsprechender Bauvorhaben vor. Durch die verkehrlich gut angebundene Lage nahe am Ortszentrum und zu bestehenden Versorgungseinrichtungen sind die Flächen für die beabsichtigte verdichtete Bebauung gut geeignet.

Entgegen früherer Planungen soll nunmehr auf den Erlass örtlicher Bauvorschriften in den Mischgebieten verzichtet werden. Im Umfeld ist kein gewachsener und gestalterisch prägender Maßstab vorhanden. Er lässt sich auch nach den verschiedentlich errichteten unterschiedlichen Bauten (auch im Bereich gewerblicher Nutzung) nicht mehr ableiten oder entwickeln. Insofern soll einer flexibleren Bebauung ohne Einschränkung durch örtliche Bauvorschriften der Vorrang eingeräumt werden.

Mit dieser Planung soll eine der innerörtlichen Lage angemessene stärker verdichtete Bauweise zugelassen werden. Auch künftig sollen hier Gebäude in offener Bauweise (o) mit bis zu zwei Vollgeschossen (II) und einer Firsthöhe von höchstens 12 m über Straßenniveau zulässig sein. Es soll nunmehr aber auf eine Traufhöhe verzichtet werden, um auch Gebäude in der vielfach nachgefragten Staffelgeschossbauweise zuzulassen, die auch in den Obergeschossen gerade Außenwände mit entsprechenden Fensteranteilen aufweisen. Um allerdings städtebauliche Spannungen durch die Wirkung hoher Außenwandfronten auf Nachbargrundstücken in den westlich und nördlich von Wohnbebauung geprägten Bereichen zu vermeiden, soll eine Vorschrift getroffen werden, die für verträgliche Mindestabstände zu den dort benachbarten Grundstücksgrenzen bei hohen Außenwänden sorgt.

Das Maß der Nutzung soll den Rahmen eines Mischgebiets nach § 17 BauNVO ausschöpfen, weshalb eine GRZ von 0,6 (statt bislang von 0,5) ohne Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit vorgesehen ist, was auch den entstehenden Stellplatzbedarf berücksichtigt. Für Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls die in § 17 BauNVO vorgesehene Höchstgrenze von 1,2 (statt bisher 1,0) angestrebt, was die Möglichkeit einer vollen Zweigeschossigkeit klarstellt. Insgesamt will die Gemeinde damit einer gegebenen Nachfragesituation entsprechen, indem hier auch Mietwohnungen entstehen können, wobei in den Mischgebieten eine vertikale Gliederung et-

wa mit Gewerbe- und Dienstleistungen im EG mit Wohnen darüber angestrebt wird. Die Flächen, bieten sich dafür an, da sie entlang der örtlichen Hauptverkehrsstraße „Tenstedter Straße“ liegen.

Auch bezogen auf das Umfeld hält die Gemeinde die Entstehung einer zweigeschossigen gemischten Bebauung städtebaulich für vertretbar, wobei auf Flächen südöstlich auf Ostseite der Tenstedter Straße mit der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 derzeit eine gleichartige städtebauliche Zielsetzung verfolgt wird. Ziel ist es Ziel hier ähnliche Festsetzungen zu einer vergleichbaren Mischgebietsbebauung zu treffen

Im Sinne einer einheitlichen Richtungsvorgabe bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung an der „Tenstedter Straße“ behält sich die Gemeinde ausdrücklich auch die Änderung weiterer Bebauungspläne an dieser Straße vor.

6. DIE ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN IM EINZELNEN

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (s. Kap. 5) wird für die der bestehenden eingeschränkten Mischgebiete (Mle) nunmehr eine GRZ von 0,6 (statt bislang von 0,5) ohne Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Hier sind auch künftig Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen (II) in offener (o) Bauweise zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit der in § 17 BauNVO vorgesehenen Höchstgrenze von 1,2 (statt bisher 1,0) festgesetzt, was die Möglichkeit der Ausnutzung einer vollen Zweigeschossigkeit klarstellt. Die Höhenentwicklung wird mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12 m über Straßenniveau weiterhin mit Rücksicht auf das allgemeine Erscheinungsbild maßvoll begrenzt; es wäre nicht angemessen in einem Ort wie Cappeln zu hohe Gebäude zuzulassen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung entfällt die Festsetzung einer Traufhöhe (TH), weshalb die textliche Festsetzung Nr. 6 geändert (neu gefasst) wird und das Nutzungsschema - auch in Bezug auf die geänderte GRZ und GFZ (s.o.) - entsprechend angepasst wird.

Für Außenwände, die 5 m Höhe überschreiten, wird vom Instrument der Festsetzung abweichender Abstandsvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB 2007) Gebrauch gemacht (s. ergänzte textliche Festsetzung Nr. 14). Damit ergeben sich im Fall hoher Außenwände größere Abstände zum Nachbargrundstück als nach den Abstandsvorschriften der NBauO, die in § 5 Abs. 2 allseitig lediglich $\frac{1}{2}$ H mindestens jedoch 3 m vorsieht. Dies dient dazu städtebauliche Spannungen zu vermeiden, indem eine Nachbar schützende Wirkung erreicht werden soll. Dies betrifft nur die westlich und nördlich benachbarten Grundstücke auf denen die Wohnbebauung vorherrscht, von daher werden zu Straßen keine abweichenden Vorgaben gemacht.

Um die bei einer verdichteten Bebauung erforderliche höhere Anzahl von Stellplätzen ganz oder teilweise auch in den Gebäuden unterbringen zu können, wird bestimmt, dass Garagengeschosse nicht zum Nachteil der übrigen Nutzungen in den Wohn- und Geschäftsgebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind (s. ergänzte textliche Festsetzung Nr. 15).

Die angrenzende „Tenstedter Straße“ (L 842) belastet das Plangebiet mit Lärmimmissionen. Im Bebauungsplan wird daher entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen (s. Kapitel 4.3.1) der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt, innerhalb dessen entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen sind (s. ergänzte textliche Festsetzung Nr. 16).

Weitere Änderungen der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO erfolgen im Zuge dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Cappeln, südlich Am Forstgarten“ nicht. Somit gelten künftig die übrigen bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Cappeln, südlich Am Forstgarten“ im Stand seiner 2. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 17.06.2004) auch im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 unverändert fort.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung entfallen die örtlichen Bauvorschriften (ehemals auf Basis von § 56 NBauO a. F. erlassen), die eine Regelung nach Landesrecht darstellten, im Änderungsbereich ersatzlos.

7. VERKEHRERSCHLISSUNG

Das Gebiet liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 26 und grenzt unmittelbar an einen anbaufähigen Abschnitt der „Tenstedter Straße“ (L 842) innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Die Flächen werden künftig, wie bislang auch, über diese Straße erschlossen. Damit ist ein Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

8. VER- UND ENTSORGUNG; SPIELPLATZ

Unter Berücksichtigung, dass mit dieser Planung lediglich die Rahmenmaße der Bebauung in den nach wie vor festgesetzten Mischgebieten auf moderater Fläche geändert werden, ist mit keinen wesentlichen zusätzlichen Belastungen bzw. Engpässen für die örtliche Ver- und Entsorgungsstruktur zu rechnen.

Für die Spielplatzversorgung der künftigen Wohnbevölkerung in den Mischgebieten ist der im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzte und mit ca. 300 m Fußweg in Richtung Nordwesten (via „Tenstedter Straße“, „Am Forstgarten“ und „Im Haakenhof“) noch vergleichsweise nahe gelegene Spielplatz an der Straße „Im Haakenhof“ vorgesehen.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsleitungen die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen.

Für ggf. geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind vorab die erforderlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) einzuholen.

9. HINWEISE ZU EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 29 im Stand seiner 2. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 17.06.2004) im zentralen Siedlungsbereich von Cappeln. Die bislang schon als eingeschränkte Mischgebiete (Mle) festgesetzten Flächen erfüllen keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Planinterne Kompensationsflächen des Ursprungsplans werden nicht überplant. Der zulässige Versiegelungsgrad der Grundflächen wurde in den eingeschränkten Mischgebieten (Mle) bislang bestimmt durch eine GRZ von 0,5; künftig gilt eine etwas höhere GRZ von 0,6. Die Gemeinde ist vor dem Hintergrund dieser moderaten Erhöhung der Versiegelungsrate der Auffassung, dass durch die vorliegende Planung keine unangemessenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu erwarten sind, zumal die Höhenentwicklung der Gebäude (Firsthöhe) weiterhin auf maximal zulässige 12 m begrenzt bleibt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 9.366 m². An den Flächendispositionen ändert sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 im Stand seiner 2. Änderung nichts. Die Mischgebiete werden nunmehr mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche liegt daher deutlich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 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 Gemeinde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 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 ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 1).

10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle aus dem Bebauungsplan abgegriffenen Längen- und Flächenwerte sind abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS-Daten im UTM-Koordinatensystem). Eine örtlich korrigierte Vermessung wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

Bestand:

(gem. Bebauungsplan Nr. 26, 2. Änderung)

Mischgebiete (Mle)	9.366 m ²
öffentl. Verkehrsflächen	247 m ²
Anpflanzflächen	126 m ²
gesamt	9.739 m²

Planung:

Mischgebiete (Mle)	9.366 m ²
öffentl. Verkehrsflächen	247 m ²
Anpflanzflächen	126 m ²
gesamt	9.739 m²

VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGNAHMEN

Immissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 26, 4. Änderung, LUX Planung, Oldenburg, Stand: 14.06.2018, 17 Seiten DIN A4 Textteil incl. Anlagen.