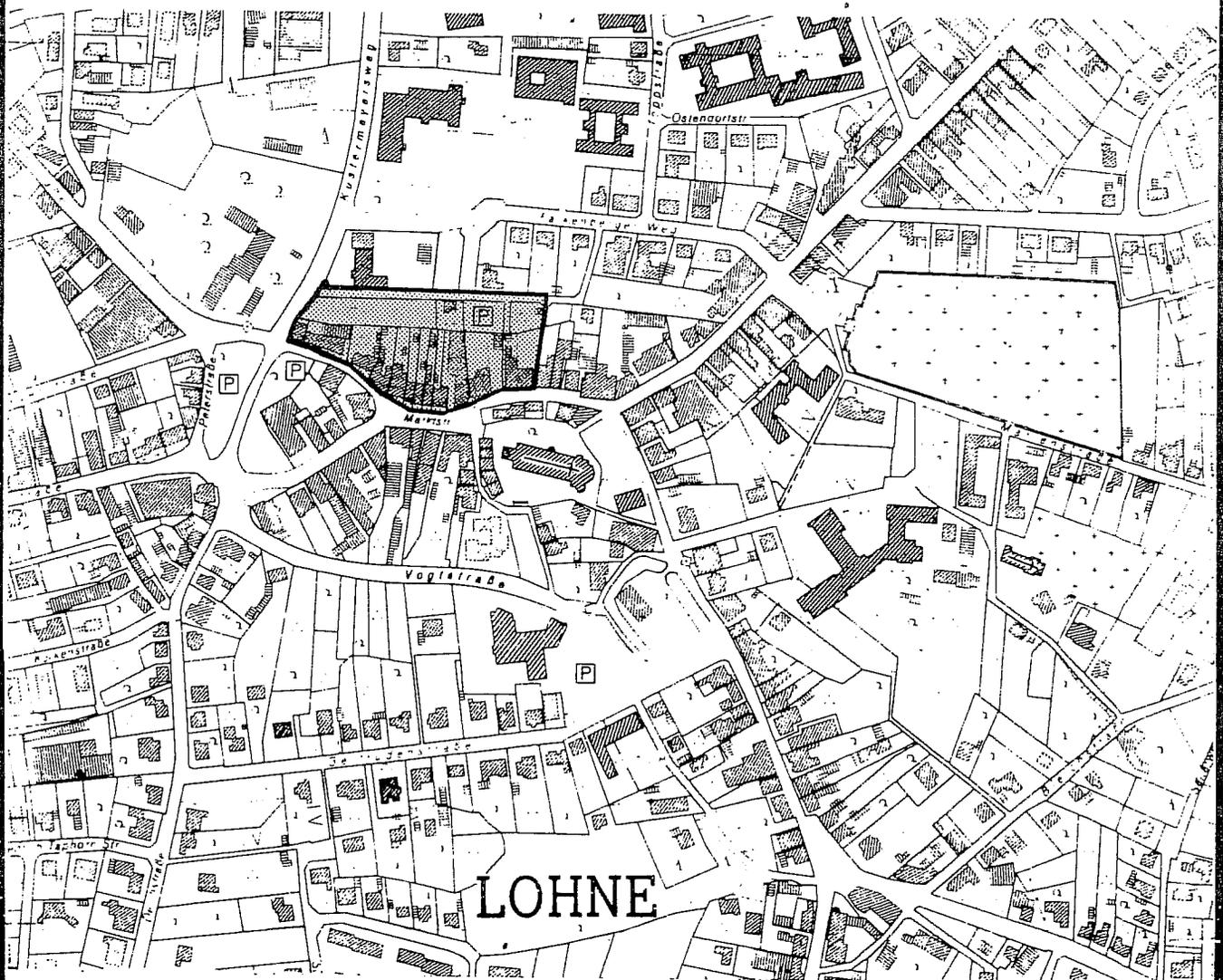


Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 12 II

FÜR DAS GEBIET "KEETSTRASSE - MARKTSTRASSE IM SÜDEN -
ACHTERN THUN IM NORDEN"

BEGRÜNDUNG



Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Vechta am : 24.03.1987 Az.: 763/87



Wir machen Lebensräume wahr.

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Satzung 09.06.1993

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12 II

"Für das Gebiet zwischen Keetstraße, Marktstraße im Süden und Achtern
Thun im Norden"

der Stadt Lohne

Inhaltsübersicht

Seite

I.	Allgemeines	1
1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Abgrenzung des Plangebietes	2
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
II.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	4
1.	Baugebiete	4
2.	Verkehrsflächen	10
3.	Umweltschutz	12
4.	Spielplätze	13
5.	Ver- und Entsorgung	14
6.	Städtebauliche Werte	16
III.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	16
2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
IV.	Sozialplan (§ 180 BauGB)	17
	Hinweise	18
	Verfahrensvermerke	18

I. Allgemeines

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Gebiet zwischen "Keetstraße, Marktstraße im Süden und Achtern Thun im Norden" besteht der Bebauungsplan Nr. 12 II, der mit der Bekanntmachung vom 11.02.1977 rechtsverbindlich geworden ist. Die eingeleitete 1. Änderung zum Bebauungsplan, die Ende der 70er Jahre begonnen worden war, hat keine Genehmigung erfahren.

In öffentlicher Sitzung am 17.09.1981 hat die Stadt Lohne die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen. Die Vorbereitenden Untersuchungen waren durch Beschluß des Rates vom 18.07.1979 eingeleitet worden. Innerhalb des Sanierungsgebietes befindet sich auch der Bebauungsplan Nr. 12 II.

Die Aufgabe dieser Vorbereitenden Untersuchungen war es, die Notwendigkeit der Sanierung festzustellen, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Zusammenhänge im Untersuchungsbereich zu erkennen, für die Sanierung die allgemeinen Ziele zu erarbeiten und auf ihre Durchführbarkeit zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchungen wurde dem Rat in einem zusammenfassenden Bericht vorgelegt. Dieser Bericht berücksichtigt auch die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Fachbehörden (Träger öffentlicher Belange) und der Bürger. Die einzelnen Konzepte (Verkehrskonzept, Nutzungskonzept, Stadtbildkonzept) stellen die Grundlage für die nachfolgenden Bebauungspläne dar. Diese Konzepte sind dennoch als Vorschläge anzusehen und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

In der Sitzung des Rates am 08.10.1986 wurde die vollständige Überarbeitung "Neuaufstellung" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 12 II beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.01.1988. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauleitplanerische Voraussetzung für die städtebauliche Ordnung in dem historischen Stadtbereich geschaffen wer-

den. Mit Inkrafttreten der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 II werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 II rechtsunwirksam.

Die planbestimmende Nutzung wird gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiet festgesetzt. Das Kerngebiet wird in der Form gegliedert, daß Wohnungen ab einem bestimmten Geschoß zulässig sind. Vergnügungsstätten bleiben ausgeschlossen. Der Ausschluß dieser Nutzung begründet sich mit der Wahrung des in diesem Bereich stadtsspezifischen Angebotes von Läden und Dienstleistungen und den störenden Charakter dieser Einrichtungen auf die Stadtstruktur und -gestalt.

Der Bebauungsplan greift den städtebaulichen Rahmen auf und setzt in gebotenem Umfang Flächen für den ruhenden Verkehr neben dem vorhandenen Angebot südlich der Straße "Achtern Thun" fest. Die Parkplätze werden durch kurze fußläufige Verbindungen zur Geschäftszone erreicht und stellen damit ein wesentliches Instrumentarium für die Stärkung des Bereiches dar.

Die Dichte der Bebauung orientiert sich am Bestand und soll zur Wahrung des Stadtbildes in der Form erhalten bleiben. Die differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit setzt die rahmenbedingte Gegebenheit unter Beachtung einer ausreichenden Entwicklungsmöglichkeit für das jeweilige Baugrundstück um.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden
durch die nördliche Straßenbegrenzung der Straße "Achtern Thun",
- im Westen
durch die östliche Straßenbegrenzung der Meyerhofstraße,

- im Süden
durch die nördliche Straßenbegrenzung der Keetstraße und der Marktstraße

- im Osten
durch die westliche Grenze des Verbindungsweges (Flurstück 80/4) zwischen "Achtern Thun" und Marktstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes selbst.

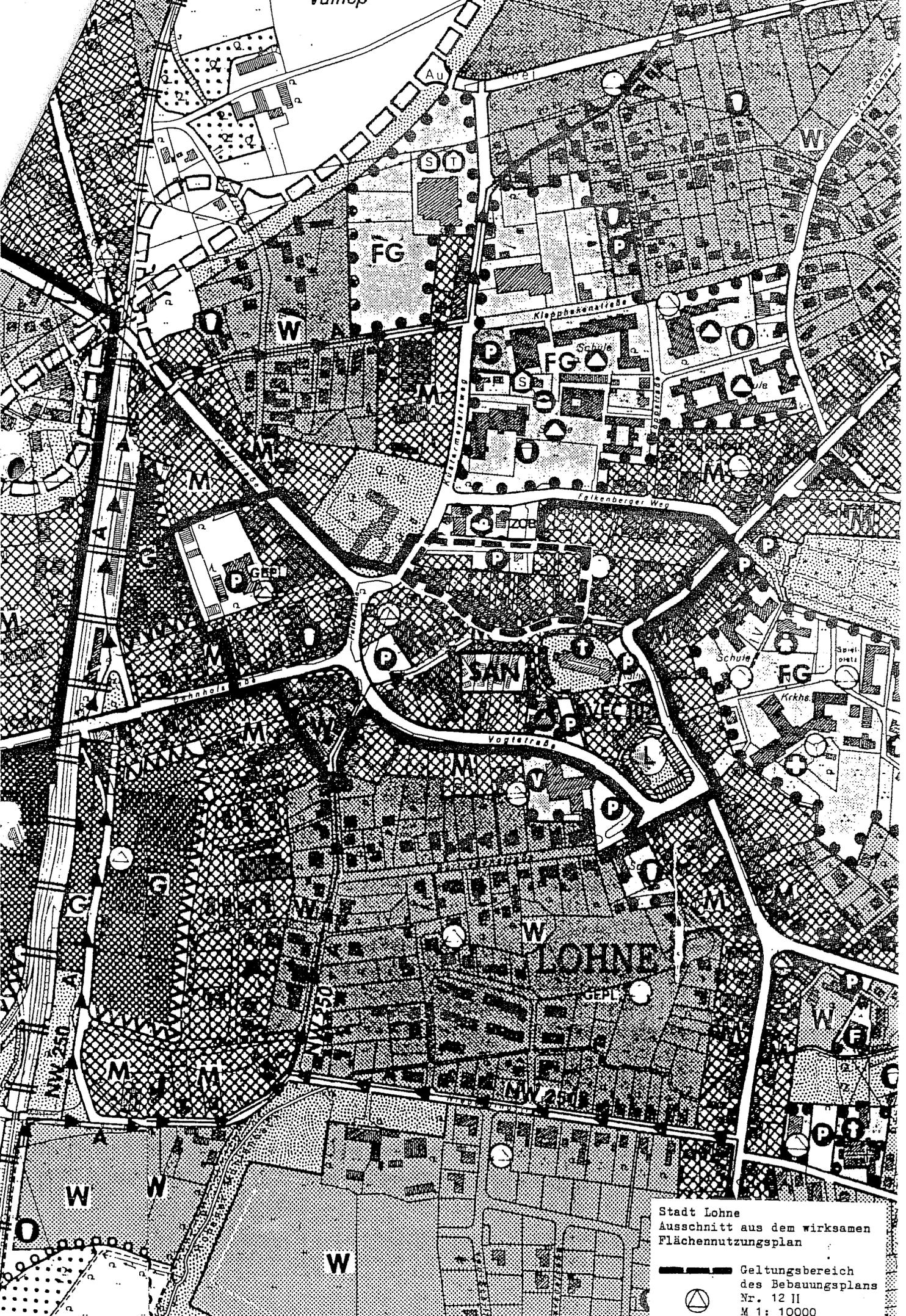
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 06.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für den gesamten Planbereich gemischte Baufläche (M) aus. An dem vorgesehenen Standort für den nach Osten zu erweiternden Parkplatz sieht der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche (M) vor. Die Aufnahme des Parkplatzes ist eine Konkretisierung einer Maßnahme, die mit der allgemeinen Bauflächenweisung des Flächennutzungsplanes vereinbar ist.

Sämtliche aufgeführten Punkte, die nicht exakt der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechen, sind eine Konkretisierung der Art der baulichen und sonstigen Nutzung aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 1 : 10.000, Bebauungsplan 1 : 500), die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht verletzt. Der Bebauungsplan ist dennoch gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde im nachstehenden Flächennutzungsplanausschnitt verdeutlicht. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,19 ha.



Stadt Lohne
 Ausschnitt aus dem wirksamen
 Flächennutzungsplan

 Geltungsbereich
 des Bebauungsplans
 Nr. 12 II
 M 1: 10000

II. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

1. Baugebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Der historische Ortskern mit seiner kleinteiligen Nutzungsstruktur nimmt überwiegend die Versorgung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht für den gesamten Ort wahr. Hier befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Diese Nutzungsvielfalt liegt besonders in der Keet- und Marktstraße vor, die sich in Teilen innerhalb des Bebauungsplanes befindet.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird durch eine breite Nutzungspalette von Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsunternehmen, Schank- und Speisewirtschaften und ab dem zweiten Obergeschoß durch das Wohnen bestimmt. Aufgrund der vorliegenden Nutzung ist im Bebauungsplan Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Der Wohnnutzung kommt in Städten der Größenordnung Lohnes zur Belebung des Ortskernes eine besondere Bedeutung zu. Zur Wahrung der vielfältigen Funktionen des Kernbereiches der Stadt Lohnes sowie unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfolgt daher eine Gliederung des Kerngebietes in drei Bereiche MK₁₋₃ (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1 a-c).

Um den "Erlebnisraum" der verkehrsberuhigten Keet- und Marktstraße einer kerngebietstypischen Nutzung vorzuhalten, ist hier das MK₁ festgesetzt. Wohnungen sind - wie bereits vorhanden - ab dem zweiten Geschoß einschließlich zulässig.

Im rückwärtigen Bereich der Keet- und Marktstraße (MK₂) ist unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie z.B. Belichtung und Belüftung das Wohnen ab dem zweiten Obergeschoß ausnahmsweise zulässig. In Verbindung

mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung sowie der Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen ist hier eine ausreichende Tagesbelichtung gewährleistet.

Im MK₃ ist gemäß § 7 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO festgesetzt, daß das Wohnen im Erdgeschoß ausnahmsweise zulässig ist. Die besondere städtebauliche Situation dieses Bereiches ist u.a. dadurch gekennzeichnet, daß hier auch in der Erdgeschoßebene eine Verzahnung von kerngebietstypischen Nutzungen als auch Wohnnutzung vorhanden ist. Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Wohnens im Erdgeschoß begründet sich in dem städtebaulichen Ziel der Stadt Lohne, diese besondere Situation zu erhalten. Gleichzeitig soll aber auch vermieden werden, daß durch die mögliche Zunahme des Wohnens der Kerngebietscharakter dieses Bereiches nicht mehr gewährleistet ist. Hierbei ist allerdings der erhöhte Störungsgrad durch die benachbarten Parkpaletten zu berücksichtigen.

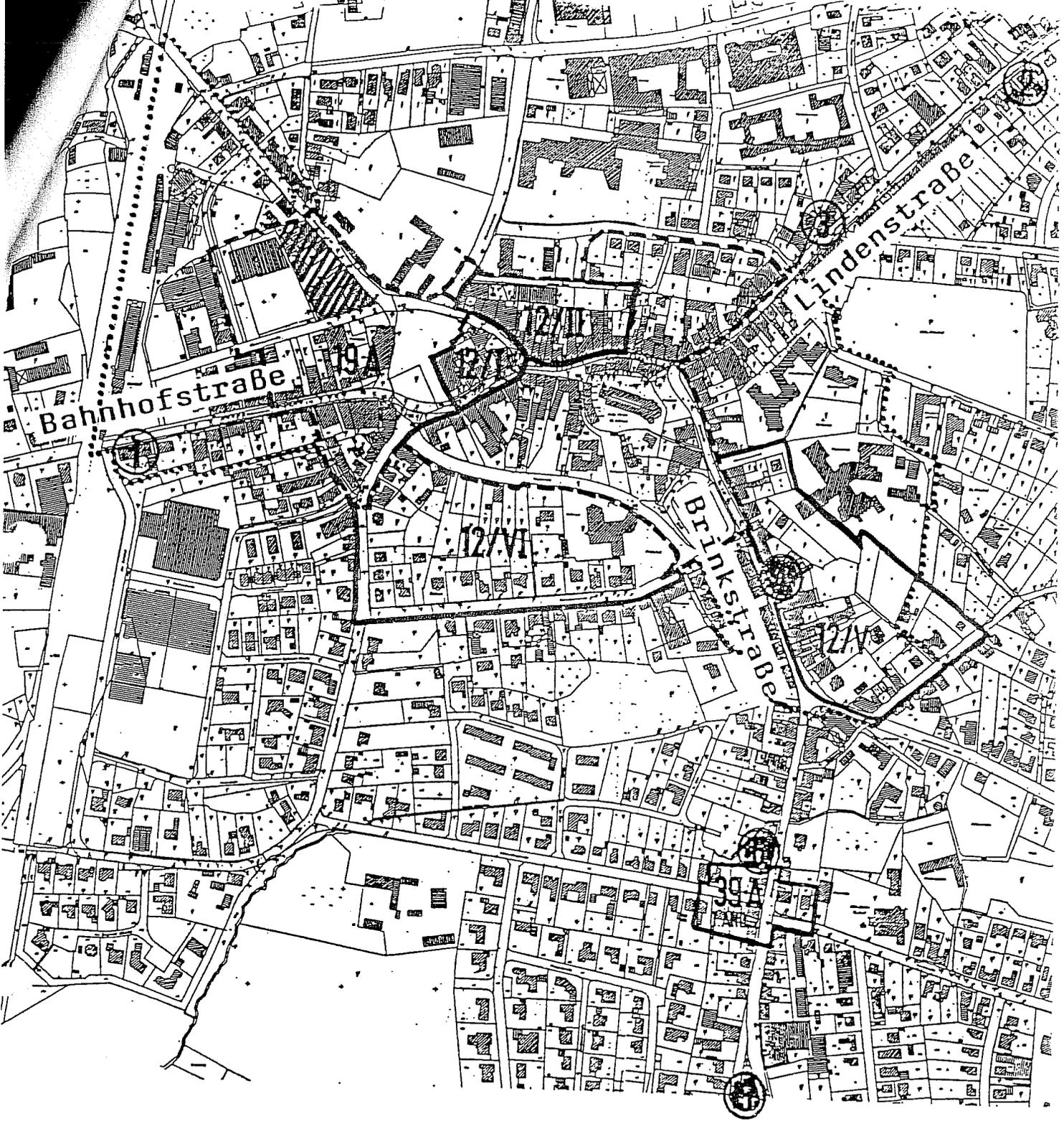
Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, die sich hier durch den Übergangsbereich von der geschlossenen Ortskernbebauung hin zum relativ offen und locker bebauten Bereich nördlich der Straße "Achtern Thun" ergibt, gewährleistet (vgl. hierzu auch Pkt. II 1 b).

In dem verabschiedeten Bebauungsplan Nr. 12 II vom 11.02.1977 ist der Bereich südlich der Straße "Achtern Thun" als Kerngebiet mit einer überbaubaren Fläche für eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Übergangsbereich zur Parkpalette wäre der Bau eines Garagentraktes zulässig. Bedingt durch die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und der nachfolgenden Realisierung der Hauptgeschäftsstraße zu verkehrsberuhigten Zonen änderten sich die derzeitigen Zielvorstellungen der Stadt. Zur Deckung des Parkplatzdefizits im Bereich Keetstraße, aber insbesondere der Marktstraße waren Standortüberlegungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs von wichtiger Bedeutung, nachdem die Parkmöglichkeiten durch den verkehrsberuhigten Ausbau in den jeweiligen Straßen entfallen waren. Im städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Lohne wurde somit

festgelegt, Ersatzparkraum östlich der vorhandenen Parkpalette südlich der Straße "Achtern Thun" zu schaffen. Diese Fläche bietet sich aufgrund der besonderen Lage mit kurzer fußläufiger Erreichbarkeit zu dem Geschäftsbereich hervorragend an. Durch die innerstädtische Lage mit der gemischten Struktur sind aus Gründen des Immissionsschutzes auch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die vorzufindenden Geländeversprünge - die Straße "Achtern Thun" liegt ca. 1,70 m höher als der geplante Parkplatz/Parkpalette - sind in besonderer Weise genutzt worden (vgl. Abschnitt II.2).

Innerhalb der Kerngebiete sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Nacht- und Tanzlokale und Spielhallen nicht zulässig (vgl. textl. Festsetzung Nr. 3). Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden und sollen auch ausgeschlossen bleiben, weil aus städtebaulichen Gründen die gegebene vielfältige Nutzung gewahrt bleiben soll. In anderen Bereichen der Stadt ist diese Nutzungsart zulässig (vgl. beigefügten Übersichtsplan).

Vergnügungsstätten sind eine Art von Gewerbebetrieben, die gemäß Baunutzungsverordnung im Kerngebiet (MK) allgemein zulässig sind. Durch das Bekanntsein der Gesamtproblematik der Vergnügungsstätten ist das Ziel der Stadt, die Versorgungsstruktur mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Dienstleistungsunternehmen u.a. zu sichern und das Wohnen in dem alten Ortskern zu erhalten. Vergnügungsstätten dienen nicht der Versorgung der Bevölkerung. Beeinträchtigungen begründen sich durch ein verstärktes Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, da diese Betriebe nicht an die Ladenschlußzeiten gebunden sind. Darüber hinaus verdrängen sie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Durch die nachhaltigen Auswirkungen sinkt das Wohnniveau, wodurch langfristig eine nicht gewollte Entwicklung dieses Gebiet eintreten kann. Dieser Gefährdung ist deshalb mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung städtebaulich entgegenzusteuern.



- ① Bahnhofstraße 25
"Spielothek"
Pächter: HWA-Spielhallen GmbH, Lübbecke
- ② Lindenstraße 52
"Freizeit-Center Play-Fun"
Pächter: Sperveslage, Vechta
- ③ Lindenstraße 25
"Casino Royal Spielcenter"
Pächter: Pecorilli, Osnabrück
- ④ Brinkstraße 23
"Royal Spielstuben"
Pächter: T & T Schieberli GmbH, Gelsenkirchen
- ⑤ Brinkstraße 66
"Spiel- u. Billard-Café"
Pächter: Spo-Zi-Automaten-Betriebs-gmbH, Kroege
- ⑥ Brinkstraße 48
"Playboyclub/Club d'Amour"
Pächter: Janni Krämer, Rehden

- Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
- Geplante Erweiterung "Bahnhof" und "Krankenhaus"
- B-Plan-Bereiche, in denen Vergnügungsstätten nicht zulässig s bzw. die Nichtzulässigkeit geplant ist
- /////// Bereich, in dem Vergnügungsstätten gem. § 1(3) BauAVO zulässig sind

Übersichtsplan der
Vergnügungsstätten
im Gebiet der Stadt Lohne(01db)

Stand: Februar '90

Stadt Lohne - Bauamt -

Die Eigenart des Kerngebietes könnte auch durch die Massierung von Diskotheken gefährdet sein mit dem Ergebnis, daß von einer bestimmten Zahl der Vorhaben an alle weiteren Vorhaben unzulässig sind. Gleiches kann gelten für eine unzumutbare Belästigung oder Störung durch die zu erwartenden Lärmimmissionen durch an- und abfahrende Besucher.

Das OVG Lüneburg kam in seinem Urteil vom 11.09.1986 - 1 OVG C 26(85) - zu der abschließenden Wertung, daß das Bestreben, eine solche Entwicklung zu verhindern, ein besonderer städtebaulicher Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO ist. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO wird durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten nicht in Frage gestellt, somit ist auch die Heranziehung des § 1 Abs. 5 BauNVO gerechtfertigt.

In anderen Bereichen der Stadt sind diese Nutzungsarten zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern wird deutlich, daß es bei dem Ausschluß von Vergnügungsstätten nur um die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit des Geschäftsbereichs der Stadt lohne geht. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten entspricht auch der Zielsetzung der Sanierung, die als Struktursanierung betrieben wird.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Dichtekonzept des Bebauungsplanes ist so aufgebaut, daß das vorhandene abwechslungsreiche Erscheinungsbild der Stadt lohne gewahrt bleibt und dennoch ein ausreichender Entwicklungsrahmen für die privaten Eigentümer besteht. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Bebauung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für sämtliche bebauten Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) zugeordnet worden. In einigen Teilbereichen im Kerngebiet sind die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO erreicht, werden aber nicht überschritten.

Eine höhere Ausnutzung der Grundstücke würde sich negativ auf das Stadtbild auswirken. Deshalb hat die Stadt das Ziel, eine weitere Verdichtung zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen werden allgemein durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Erhaltung der geschlossenen ortsbildprägenden Bebauung an der Keet- und Marktstraße sowie südlich der Parkpalette erfolgt die Aufnahme einer Baulinie. Falls es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, kann im Einzelfall ausnahmsweise von der Baulinie um höchstens 2,0 m zurückgeblieben werden.

Im Bereich des Flurstücks 32/9 ist die Baugrenze zur Parkpalette abgesetzt geführt worden, um eine Staffelung der Gebäude zu garantieren. Südlich der Parkpalette und des Parkplatzes sind die überbaubaren Flächen durch Baulinien festgesetzt. Hierdurch wird eine den Platzcharakter der Parkflächen betonende Bebauung durch Bildung einer Raumkante erreicht. Gleichzeitig ist durch die Grundflächenzahl ein gewisser Freiraum erhalten. Diese unbebauten Flächen sollten auch im Hinblick auf die Parkplatzsituation gewahrt werden.

Entsprechend der katastermäßigen Erfassung orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand unter Beachtung des derzeitigen und zukünftig gewünschten Stadtbildes wie die Schließung von Baulücken. Diese zielsetzenden Vorgaben haben sich in der festgesetzten städtebaulichen Dichte (Grund- und Geschößflächenzahl) niedergeschlagen. Zur Vermeidung einer Bebauung, die zur Straße "Achtern Thun" keine straßenraumbildende Struktur beinhaltet, ist in dem Bereich eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Grundstücke sollen hier nicht nur mit einem eingeschossigen Garagenbau bestimmt werden. Der Charakter einer vielfältigen Nutzungsmöglichkeit durch Anlieferung, Lager, Garagen und bedingter Wohnnutzung kann in der Lage der Stadt hier untergebracht werden. Mit der Nutzungspalette werden auch die hinteren Flächen der Geschäftsgrundstücke aufgewertet.

Die Festsetzung der Zwei- bis Dreigeschossigkeit greift die vorhandene und zielsetzende Baumassierung im Plangebiet auf.

In Anlehnung an die vorhandene Situation wird die Bebauung an der Keet- und Marktstraße als geschlossene Bauweise festgesetzt. In anderen Bereichen wird dieses Erfordernis nicht gesehen. Hier erfolgt daher keine Festsetzung der Bauweise.

Insbesondere zur Keet- und Marktstraße ist es ein städtebauliches Ziel, die Geschlossenheit der Raumkante zu wahren. Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird dargelegt, daß eine Bauweise festgesetzt werden "kann". In den rückwärtigen Grundstücksflächen wurde deshalb keine Festsetzung getroffen. In dieser heterogenen Baustruktur mit teils einseitiger Grenzbebauung, teils hofbildenden Nebengebäuden wird ein besonderes Charakteristikum des Stadtbildes gesehen, daß es zu erhalten gilt. Zur Wahrung eines hohen Maßes an Flexibilität für jeden Grundstückseigentümer soll im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens die Durchführung der Bauabsichten geklärt werden.

Zur Erhaltung des gewachsenen Stadtbildes in seiner Maßstäblichkeit und zur Wahrung der notwendigen Dominanz der St. Gertrud-Kirche südöstlich des Plangebietes ist eine Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude aufgenommen. Sie orientieren sich an den vorhandenen Gebäude- und Firsthöhen. Im Rahmen einer städtebaulichen Studie zur Stadtbildanalyse sind für den gesamten Bereich Gebäudeabwicklungen erarbeitet worden, die den Festsetzungen zugrundeliegen. Bedingt durch die vorgegebene Situation ist die Höhenentwicklung teilweise grundstücksbezogen festgesetzt. Dies trifft insbesondere im Bereich der Keet- und Marktstraße zu. Der Bereich südlich "Achtern Thun" kennzeichnet sich durch ein um ca. 1,70 m ansteigendes Gelände. Zur Veranschaulichung der Gesamtsituation wie sich eine künftige Bebauung in die Umgebung einfügen soll sowie zur genauen Höhenbestimmung ü. N.N. ist eine Abwicklung mit Blick in Richtung Innenstadt von der Straße "Achtern Thun" aus, auf den nächsten Seiten beigefügt.

Um bei Realisierung in konstruktiver Hinsicht im Einzelfall keine unnötigen Härtefälle entstehen zu lassen, ist die Möglichkeit durch die textliche Festsetzung gegeben, ausnahmsweise um maximal 0,25 m von der vorgegebenen Trauf- und Gebäudehöhe abzuweichen. Im Bereich des MK₃ ist aufgrund der besonderen Geländesituation die ausnahmsweise Abweichung um 0,5 m von der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.

Die erhaltungswürdigen Gebäude in der Keet- und Marktstraße sind gemäß § 172 BauGB als Erhaltung baulicher Anlagen bezeichnet; diese sind

- Keetstraße 8
- Marktstraße 12, 14, 22 und 28

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zugelassen, um diesen Teil der Grundstücke auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten bzw. um begrünte Flächen zu erhalten und zu schaffen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, daß auf den einzelnen Grundstücken ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die auch für Garagen und Nebenanlagen genutzt werden können.

2. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Straßen. Westlich verläuft die "Meyerhofstraße", in der die Straße "Achter Thun" einmündet. Die im Süden vorhandene Keet- und Marktstraße sind als verkehrsberuhigte Zonen ausgebaut.

Das Ziel der Stadt, den verkehrsberuhigten Bereich der Keet- und Marktstraße grundsätzlich als Fußgängerbereich zu deklarieren, auf der nur zu bestimmten Zeiten Be- und Entladen zulässig ist, wurde inzwischen bereits realisiert. Als weitere fußläufige Verbindungen sind die von Nord nach Süd zwischen "Achter Thun" und "Marktstra-

ße" verlaufenden Wege zu nennen. Diese haben die wichtige Funktion, auf kürzestem Wege von dem Geschäftsbereich die vorhandenen bzw. geplanten Parkplätze erreichbar zu machen. Deshalb sind diese Flächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Die Verbindung hat darüber hinaus noch eine wesentliche Bedeutung für den Verbund des Radwegenetzes innerhalb der Stadt.

Zu der Parkplatzsituation ist festzustellen, daß mit dem Ausbau der Marktstraße zur Fußgängerzone eine Vielzahl von Parkplätzen im öffentlichen Bereich entfallen ist. Dieser Fehlbedarf ist im städtebaulichen Rahmenplan als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen umgesetzt worden, so daß Flächen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden müssen. Nach den Zielvorstellungen ist zur Vorhaltung von weiterem Parkraum nördlich des Geschäftsbereichs neben der vorhandenen Parkpalette mit 72 Plätzen auf zwei Ebenen östlich dieser Parkpalette eine Ausweisung vorzusehen. Auf der festgesetzten Fläche wurden Alternativen untersucht, um zu prüfen, wie unter Ausnutzung der Geländeverhältnisse eine Parkplatznutzung auch unter Beachtung der Kosten ermöglicht werden kann. Da das Gelände von der Straße "Achtern Thun" nach Süden um rd. 1,70 m abfällt, sind drei Alternativen für eine Parkplatzanordnung geprüft worden:

1. Weitestgehende Beibehaltung der vorhandenen Geländeversprünge, wobei die Böschungen durch Bepflanzungen gestaltet werden sollten. Dadurch sind 34 Plätze möglich.
2. Schaffung einer teilweisen Stützmauer mit einer sichtbaren Höhe von rd. 1,40 m als Ausgleich der Höhendifferenz. Diese Lösung würde 42 Parkplätze vorsehen.
3. Errichtung einer Parkpalette, die eine senkrechte Anordnung von Parkplätzen zur Straße "Achtern Thun" ebenso ermöglicht wie im unteren Bereich zum Parkplatz, somit könnte Parkraum für 51 Pkw's geschaffen werden. Der Teil der Parkplatzes zur angrenzenden südlichen Bebauung mit den Zufahrten erfolgt zu ebener Erde, wie in anderen Alternativen vorgesehen.

Aufgrund einer detaillierten Überprüfung wurde die Möglichkeit 3 in dem Bebauungsplan festgesetzt und mittlerweile realisiert.

Danach können in gut fußläufiger erreichbarer Entfernung zum Hauptgeschäftsbereich 125 Parkplätze innerhalb des Plangebietes erreicht werden. Unter Hinzurechnung der größeren Stellplatzfläche (59 Stellplätze), östlich angrenzend im Bebauungsplan 12 III, wird für den unmittelbaren nördlichen Innenstadtbereich ein Parkplatzangebot von 184 Plätzen teils im öffentlichen und teils im privaten Bereich vorgehalten.

Zur Sicherstellung der rückwärtigen Erschließung der Baugrundstücke Keet- und Marktstraße sind Zufahrten über die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Der südlich der alten Parkpalette liegende Verkehrsraum weist eine Breite von 6,0 m aus. Damit ist sichergestellt, daß - wenn eine Änderung der Geschäftsgrundstücke erfolgt - noch eine Durchfahrt (Andienung unabhängig von der Parkpalette) möglich ist. Die hinteren Grundstücke der Marktstraße 12-18 sind über den Parkplatz der neuen Parkpalette zu erreichen, wobei hier bei der Konzipierung des Parkplatzes bereit Zufahrten geschaffen wurden.

3. Umweltschutz

Durch das Nebeneinander von den festgesetzten Kerngebieten und den im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen aufgrund der tatsächlichen Nutzung sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch unerträgliche Nutzungen nicht zu erwarten. Vielmehr ist durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Keet- und Marktstraße eine Attraktivitätssteigerung des Umfeldes eingetreten. Diese Situation wird durch die Einrichtung als Fußgängerbereich weiter verbessert. Der Bebauungsplan orientiert sich an der spezifischen Situation der Stadt Lohne, die durch die Anordnung von Kernnutzung an der Keet- und Marktstraße mit der gemischten Struktur und dem ab dem zweiten Geschoß zulässigen Wohnen gekennzeichnet ist.

Der inzwischen gebaute Parkplatz/Parkpalette im hinteren Bereich zur Straße "Achtern Thun" wurde in besonderer Weise gestaltet und wird mit Bäumen bepflanzt, so daß Störungen, so weit möglich, eingegrenzt werden. Die Ausgestaltung des Parkplatzes ist im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert worden. Ebenfalls werden durch besondere Ausbaumerkmale und verkehrslenkende Maßnahmen die verkehrlichen Beeinträchtigungen auf der Straße "Achtern Thun" in Grenzen gehalten.

4. Spielplätze

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 ist eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien von ca. 152 m² notwendig.

Berechnung des Spielplatz-Flächenbedarfs:

MK	1,6 [*]	(5.924 m ² x 1,6) =	4.739 m ²
MK	3,0 [*]	(1.920 m ² x 3,0) =	<u>2.880 m²</u>
	Summe		<u>7.619 m²</u>
davon 2 % = notwendiger Bedarf			<u>152 m²</u>

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist kein Spielplatz festgesetzt.

Die Stadt Löhne hat für das Stadtgebiet einen Plan mit den Standorten der Spielplätze und dem jeweiligen Einzugsbereich (Ø 600 m) erarbeitet. Auf dieser Grundlage ist eine fast vollständige flächenmäßige Erfassung der Wohngebiete erkennbar. In der unmittelbaren Kernzone der Stadt ist eine lückenlose Zuordnung nicht gegeben.

* Unter der Annahme, daß 1/2 der Geschoßfläche im Kerngebiet (MK) einer anderen Nutzung als dem Wohnen zugerechnet werden kann, wird dieser Anteil bei der Berechnung vernachlässigt.

Aufgrund der Geschäftsnutzung besteht hier das Erfordernis einer weiteren Festsetzung von Spielplätzen nicht, so daß hier nur ein rechnerischer Bedarf vorliegt.

Für die im Plangebiet Wohnenden stehen ausreichend öffentliche Flächen für das Spielen im Freien im Bereich

- Marien-/Franziskusstraße
nördlich des Krankenhauses in einer Größe von rd. 1.600 m² und einer fußläufigen Entfernung von ca. 350 m bis zum Geltungsbereich,
- südlich der Gertrudenstraße
auf dem Schulgrundstück in einer Größe von rd. 800 m² und einer Entfernung von ca. 300 m bis zum südlichen Plangebiet

zur Verfügung. Mit der Zuordnung der Spielplätze wird der Nachweis an Flächen für das Spielen im Freien als ausreichend angesehen.

Der beigefügte Übersichtsplan gibt die Lage der vorhandenen Spielplätze im Stadtgebiet wieder.

5. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Löschwasserversorgung:

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband.

Nach § 42 Nieders. Bauordnung muß zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung in dem Plangebiet Nr. 12/II ist trotz der vorhandenen Unterflurhydranten lt. Stellungnahme des Landkreises Vechta nicht gesichert. Die

Querschnitte der Versorgungsleitungen des OOWV sollen danach hierfür nicht ausreichen.

Eine ausreichende Versorgung könne nur durch den Bau eines unterirdischen Löschwasserbehälters (Zysterne) mit einem Fassungsvermögen von mind. 100 cbm im Bereich des vorhandenen Parkplatzes sichergestellt werden. Bei Planung und Bau sei die DIN 14230 zu beachten.

- Elt-Versorgung: Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems AG.
- Abfallbeseitigung: Träger der zentralen Abfallbeseitigung ist der Landkreis Vechta.
- Abwasserbeseitigung: Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Stadt Lohne. Das Plangebiet ist gänzlich an das zentrale Netz angeschlossen.
- Oberflächenentwässerung: Das Plangebiet ist an das Oberflächenentwässerungssystem der Stadt Lohne angeschlossen. Die Unterhaltung obliegt der Stadt.
- Gas-Versorgung: Die Gas-Versorgung nimmt die Energieversorgung Weser-Ems AG wahr.

6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 1,190 ha; davon sind im einzelnen festgesetzt:

- Kerngebiet (MK) 0,784 ha
- Verkehrsflächen 0,406 ha
(davon Parkplatz und Parkpaletten 2.293 m²)

III. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der vollständig im Sanierungsgebiet liegt, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Grunderwerb für neuen Parkplatz/Parkpalette südlich der Straße "Achtern Thun",
- Grunderwerb für die öffentliche Verkehrsflächen südlich der vorhandenen Parkpalette zur rückwärtigen Erschließung.
- Ausbau und Ausgestaltung des geplanten Parkplatzes/Parkpalette.

Die vorgesehenen Maßnahmen sollen in einem mittelfristigen Realisierungszeitraum von 5 - 10 Jahren durchgeführt werden.

Die entstehenden Kosten werden durch die Drittelung der Kosten nach der Städtebauförderung finanziert.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die festgesetzten öffentlichen Flächen sind noch nicht sämtlich im Eigentum der Stadt Lohne. Sie müssen zu gegebener Zeit von der Stadt erworben werden. Die Stadt geht davon aus, daß das zu angemessenen Bedingungen möglich sein wird.

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher zur Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich. Sie wäre jedoch durchzuführen, wenn die vorgenannte einvernehmliche Regelung nicht erreichbar sein sollte.

IV. Sozialplan

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

Hinweis

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan, sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 02.09.1993

Stadt Lohne

Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden ausgearbeitet von der

N I L E G
Niedersächsische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Hannover, im August 1992

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.11.1992 bis einschließlich 08.01.1993 öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 02.09.1993

Stadt Lohne

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung am 09.06.1993 beschlossen.

Lohne, den 02.09.1993

Stadt Lohne

Bürgermeister

Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 21.12.93
Bez. - Reg. Weser-Éms

im Auftrage