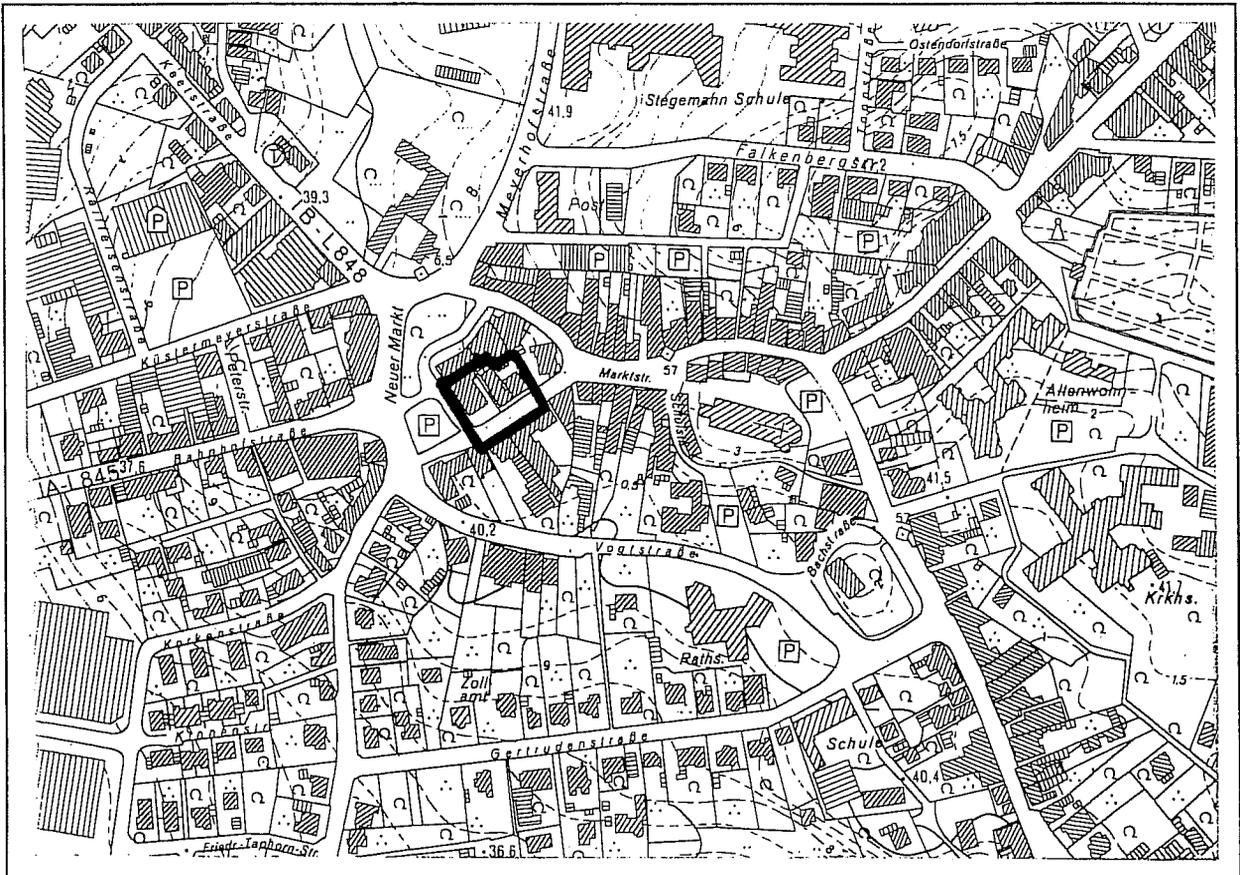


Bebauungsplan Nr. 12 / I 2. Änderung
für das Gebiet zwischen
"Marktstraße, Keetstraße und Neuer Markt"

- Begründung -



Maßstab 1 : 5.000

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 / I
2. Änderung
für das Gebiet zwischen
„Marktstraße, Keetstraße und Neuer Markt“

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensgrundlage

Rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 f) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatschG) vom 02.07.1990 (Nieders. GVBl. S. 235) in der zur Zeit geltenden Fassung

1.2 Anlaß und Ziel der Planung

Die Lohner Bank plant die Erweiterung ihres Gebäudes Marktstraße 36, indem der vorhandene Altbau zu einem dreigeschossigen Gebäude aufgestockt und auf der südlich angrenzenden, bisher als Parkplatz genutzten Fläche ein zweigeschossiger Anbau mit Satteldach errichtet wird.

Darüber hinaus soll das Gebäude Marktstraße 34, in dem z.Z. das Musikhaus Hartz untergebracht ist, zu einem zweigeschossigen Gebäude erweitert werden.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im westlichen Innenstadtbereich der Stadt Lohne und wird von der Marktstraße verkehrlich erschlossen.

Der Geltungsbereich des B-Planes 12/I 2. Änderung liegt innerhalb der Gemarkung Lohne, Flur 24 und umfaßt die Flurstücke 107/1, 107/2, 108/5, 108/6, 108/7, 109/1, 110/1, 110/3 und zum Teil die Flurstücke 107/4 und 149/21.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes in der Lohner Innenstadt wird im Übersichtsplan deutlich.

Der Bebauungsplan 12/I 2. Änderung überplant Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12/I. Mit Inkrafttreten des B-Planes 12/I 2. Änderung verliert der Bebauungsplan Nr. 12/I in dem von der 2. Änderung überplanten Bereich seine Gültigkeit.

3. Einordnung der Planung

Im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne wird die Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche ausgewiesen, so daß die Festsetzungen des B-Planes 12/I 2. Änderung als aus den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne entwickelt angesehen werden können.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12/I weist für das Plangebiet eine Kerngebietenutzung aus. Für den der Marktstraße zugewandten Teil des Bankgebäudes (Marktstraße 36) sind im B-Plan 12/I Baulinien und Traufhöhen festgesetzt. Weiterhin sieht dieser B-Plan für den rückwärtigen Bereich des Gebäudes Marktstraße 34 eine eingeschossige Bauweise vor. Nach diesen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12/I können die geplanten Bauvorhaben nicht realisiert werden, da sie sich nicht an festgesetzten Baulinien und der vorgegebenen maximalen Traufhöhe von 6,65m orientieren bzw. das Gebäude Nr. 34 zweigeschossig geplant ist.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan 12/I 2. Änderung liegt vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Lohne.

Aufgrund des zentralen innerstädtischen Standortes mit direkter Anbindung an die Fußgängerzone hat die bereits im Bebauungsplan Nr. 12/I ausgewiesene Kerngebietenutzung (MK) auch im Bebauungsplan 12/I 2. Änderung weiterhin Bestand.

Innerhalb des Plangebietes sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind eine Art von Gewerbebetrieben, die gemäß BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässig sind. Durch das Bekanntsein der Gesamtproblematik der Vergnügungsstätten hat sich die Stadt Lohne als Ziel gesetzt, die Versorgungsstruktur mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften und Dienstleistungen zu sichern und das Wohnen in der Ortsmitte 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, da die Betreiber in der Lage sind, höhere Mieten zu bezahlen. Durch die nachhaltigen Auswirkungen sinkt das Wohnniveau, wodurch langfristig eine nicht gewollte Entwicklung dieser Gebiete eintreten kann. Vergnügungsstätten werden daher im Plangebiet ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der prägnanten Lage des umzubauenden Bankgebäudes im Eingangsbereich der Lohner Innenstadt mit Ausrichtung zum Neuen Markt soll der entstehende Gebäudekomplex durch den Bebauungsplan 12/I 2. Änderung derart festgeschrieben werden, daß sich dieser im Maß der baulichen Nutzung in die umgebende bestehende Bebauung einfügt. Daher wird hier eine maximale Dreigeschossigkeit ausgewiesen.

Weiterhin wird die bisher ausgewiesene überbaubare Fläche in Größe und Form teilweise verändert. Die maximale Traufhöhe wird von 6,65 m auf 10,60 m vergrößert, die maximale Gebäudehöhe wird jedoch von bisher möglichen 14,15 m auf 12,60 m reduziert. Diese Höhenfestsetzung erlaubt dem Investor die Realisierung seiner Umbau- und Erweiterungsplanung, verhindert aber, daß benachbarte Gebäude in der Höhe überragt werden.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und die damit verbundenen einzuhaltenden Grenzabstände entsprechen nicht den Vorschriften gemäß der §§ 7 ff NBauO. Zur Wahrung baugestalterischer sowie städtebaulicher Belange entsprechend der Zielsetzung der Stadt Lohne zur Innenstadtsanierung wird bei diesem „Umbau“ des Gebäudes Marktstraße 36 entsprechend dem vorhandenen Bauwerk gemäß § 13 NBauO von den Abstandsvorschriften abgewichen, um gerade auch in diesem Eingangsbereich der Innenstadt sowie der Fußgängerzone das Stadtbild durch ein maßstäbliches und architektonisch gut gestaltetes Objekt zu prägen. Um die Zielsetzung der Stadt, nämlich Giebelständigkeit zur Fußgängerzone, zu verdeutlichen, wird auch an der östlichen Seite des Gebäudes Marktstraße 36 eine Baulinie festgesetzt. Der heute existente Zwischenraum zwischen den Häusern 34 und 36 soll unverändert bleiben.

Die bisher im Bebauungsplan 12/I festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 sowie Geschoßflächenzahl von 2,0 für das Gebäude Marktstraße 36 bleiben ebenso bestehen wie die ausgewiesene GRZ von 0,8 und GFZ von 1,6 für die Gebäude Marktstraße 32 und 34. Diese Festsetzungen unterschreiten die gem. § 17 BauNVO für Kerngebiete möglichen Obergrenzen.

Für die Gebäude Marktstraße 32 und 34 wird eine maximale Zweigeschossigkeit ausgewiesen, die auch an der hinteren, der Marktstraße abgewandten Seite gilt. Zwischen den beiden bestehenden Gebäuden 32 und 34 wird eine eingeschossige Erweiterung auch weiterhin zugelassen, eine durchgehende zweigeschossige Front ist hier städtebaulich jedoch nicht

gewünscht; eine Giebelständigkeit zur Marktstraße entspricht den Zielvorstellungen der Stadt.

Die detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan 12/I 2. Änderung für das Gebiet zwischen „Marktstraße, Keetstraße und Neuer Markt“ ermöglichen die Realisierung der geplanten Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäudekörpern, den Sanierungszielen der Stadt. Lohne wird in vollem Umfang entsprochen.

Durch die 2. Änderung werden zwar Bauteppich und die Anzahl der Vollgeschosse z.T. vergrößert, die bauliche Höhe jedoch wird reduziert. Das geplante Vorhaben läuft daher den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt nicht zuwider.

5. Infrastruktur - Belange von Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

6. Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gem. § 7 ff. Nds. Naturschutzgesetz zu minimieren. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (§ 6 NNatG).

Da es sich um einen Umbau bzw. Erweiterung eines bestehenden Gebäudes handelt, findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, so daß auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig werden.

7. Planverwirklichung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in der Sitzung vom 21.01.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes 12/I 2. Änderung für das Gebiet zwischen „Marktstraße, Keetstraße und Neuer Markt“ beschlossen.

Die Realisierung des Bauvorhaben ist vom Investor 1998 geplant.

8. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im Plangebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab einschl. 2. Geschoß auch Wohnungen zulässig.
2. Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten i. S. v. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und soweit sie als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. v. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugelassen werden könnten, auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
4. Von den festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen kann ausnahmsweise um maximal 0,20 m abgewichen werden. Als Bezugspunkt für Trauf- und Gebäudehöhen gilt die Oberkante Gehweg der erschließenden Straße.

Nachrichtlicher Hinweis:

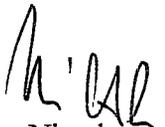
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978 Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Kreisverwaltung in Vechta zu melden.

Hinweis:

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

Lohne, den 06.10.1997

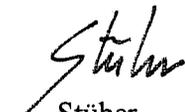

Niesel

Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Bauamt -.

Lohne, den 06.10.1997


Stüber

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 9.2.1998

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

