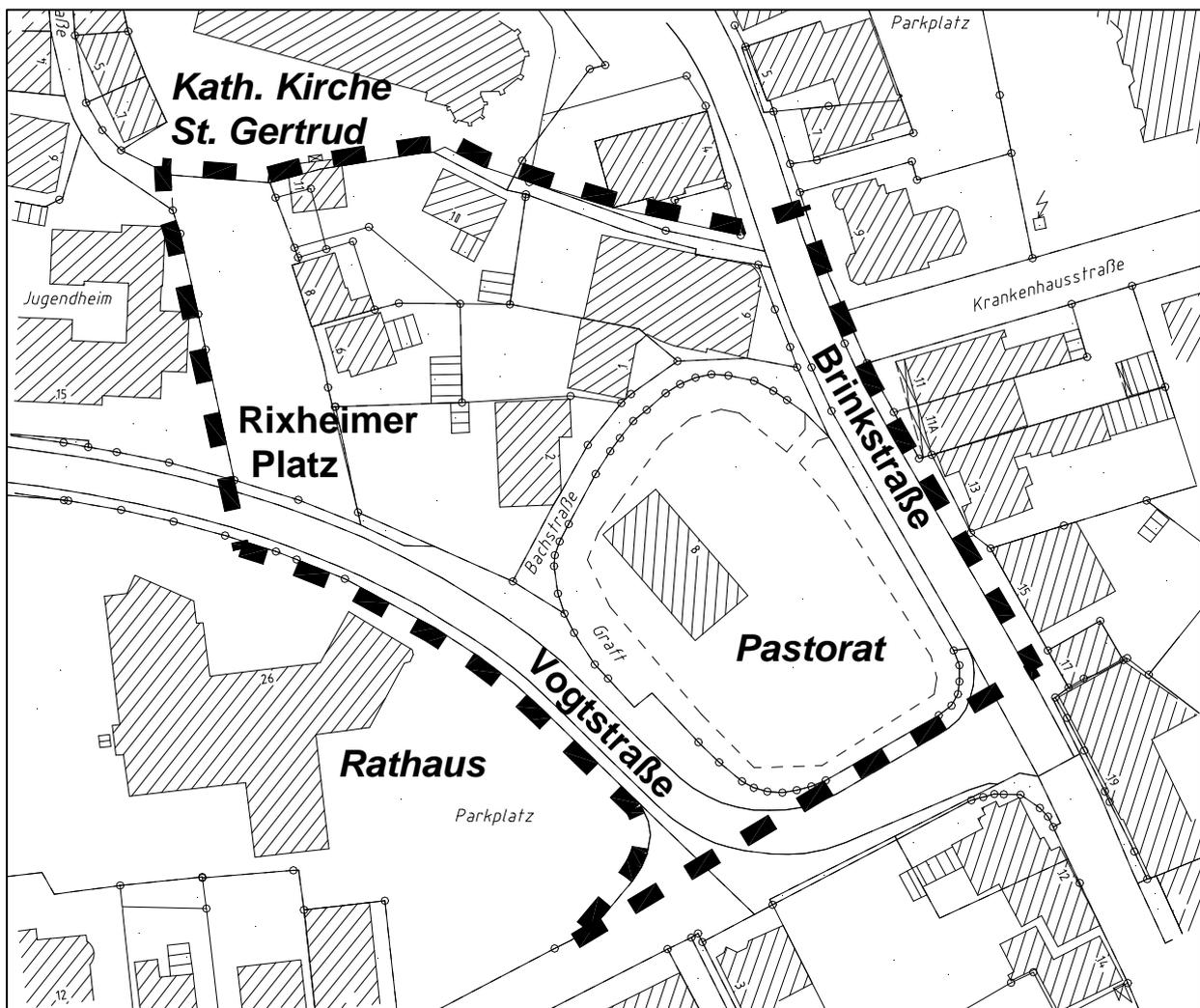




Bebauungsplan Nr. 12/X
für das Gebiet zwischen Rixheimer Platz, Kirchplatz,
Kirchweg, Brinkstraße und der Vogtstraße

Begründung



Stadt Lohne

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 X

„Für das Gebiet zwischen Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und der Vogtstraße“

Neuaufstellung

1 Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Für das Gebiet zwischen Schulstraße, Kirchplatz, Brink- und Vogtstraße besteht ein Bebauungsplan, der mit Bekanntmachung vom 23.06.1968 rechtskräftig geworden ist. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 12 geht über die für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/X vorgesehene Fläche hinaus.

Geänderte städtebauliche Entwicklungsziele machten zwischenzeitlich grundlegende Planänderungen erforderlich. Der Rat der Stadt Lohne hat deshalb bereits in seiner Sitzung am 25.01.1979 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/X für das Gebiet zwischen Schulstraße, Kirchplatz, Brink- und Vogtstraße beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war neben der Erreichung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im gesamten Plangebiet vor allem die Stadtbildgestaltung, d.h. die städtebaulich wünschenswerte Einfügung künftiger Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung des Stadtkerns mit der Pfarrkirche St. Gertrud, dem Adolf Kolpinghaus und dem Rathaus. Weiterhin sollte die planungsrechtliche Vorbereitung von geeigneten Flächen für den ruhenden Verkehr erfolgen.

Die Festlegung des Innenstadtbereiches von Lohne als Sanierungsgebiet verzögerte das weitere Verfahren, da die Sanierungsziele Inhalt des Bebauungsplanes werden sollten. In einer öffentlichen 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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/X.

Die Aufgabe dieser vorbereitenden Untersuchung 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. Die im Rahmen dieser Untersuchung erarbeiteten Konzepte (Verkehrskonzept, Nutzungskonzept, Stadtbildkonzept) stellen die Grundlage für die nachfolgend aufzustellenden Bebauungspläne dar. Diese Konzepte sind als Vorschläge anzusehen und entwickeln keine Rechtskraft.

Ausgehend von den Sanierungszielen der Stadt Lohne sind im Bebauungsplan Nr. 12/X Festsetzungen getroffen worden, die für den Bereich zwischen Kirchplatz und Rathaus, mit seiner exponierten Lage im Stadtkern, einen entsprechenden Ausbau vorsehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauleitplanerische Voraussetzung für die städtebauliche Ordnung im historischen Ortskern geschaffen werden.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Im Norden begrenzt der Kirchplatz und das alte Rathaus den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ bzw. als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 12/VIII setzt angrenzend ebenfalls eine „Fläche für den Gemeinbedarf/Kirche“ sowie ein „Kerngebiet“ (MK) fest. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Im Osten bildet die östliche Straßenbegrenzung der Brinkstraße den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan stellt den östlich angrenzenden Bereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12/V setzt hier ein „Kerngebiet“ (MK) fest. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.

Im Westen grenzt das Adolf-Kolping-Haus und im Südwesten das Rathaus an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Der inzwischen rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12/VI setzt den Bereich des Rathauses ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ fest. Die südöstliche Begrenzungslinie bildet die Vogtstraße. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind hier ebenfalls nicht zu erwarten.

Die südliche Begrenzung des Bebauungsplanes ist durch die nördliche Straßenbegrenzung der Gertrudenstraße gegeben. Der südlich anschließende Bereich ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt. Nachteilige Auswirkungen sind also nicht zu erwarten.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser- Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich zwischen Kirchplatz und Gertrudenplatz (Parkplatz) beim Rathaus gemischte Bauflächen

(M) dar, die Pastoratsgräfte und das Pastorat als Landschaftsschutzgebiet und den Rixheimer Platz als öffentliche Parkfläche.

Die geringfügigen Abweichungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stellen lediglich eine Konkretisierung der Planungsabsichten dar, ohne dass die Grundzüge der Planung dadurch berührt werden. Teilweise sind auch maßstabsbedingte Verzerrungen (Flächennutzungsplan 1:10.000, Bebauungsplan 1:1.000) nicht auszuschließen. Ein Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs.2 BauGB ist dennoch gegeben.

2 Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Luftbilddauswertung) analysiert. Die wesentlichen planbedeutsamen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

2.1 Geländeverhältnisse, Altlasten, Größe und Eigentumsstruktur

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben, weist jedoch von Nord nach Süd ein leichtes Gefälle bei einer Höhendifferenz von maximal 1-2 m auf.

Altlasten sind im Plangebiet nach Kenntnisstand der Stadt Lohne nicht vorhanden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. **1,25 ha**. Die Flächen sind zum Teil Privateigentum, zum Teil städtischer Besitz (Verkehrsflächen, Rixheimer Platz) und kirchlicher Besitz (Pastorat).

2.2 Baulich genutzte Flächen und Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet ist derzeit noch durch eine lockere, offene Bebauung mit relativ großen Freiflächen geprägt.

Besonders hervorzuheben ist der Bereich um das Pastorat mit der Pastoratsgräfte. Dieser Bereich ist bereits 1937 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen worden und auch im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

Auf der von der Graft umschlossenen Fläche ist ein sehr dichter Baum- und Strauchbestand vorhanden, der zum größten Teil standortgerechte Arten wie Weiden, Erlen, Pappeln aufweist. Die Graft selbst ist teilweise von einer Taxushecke umgeben.

Der Rixheimer Platz ist als öffentliche Parkfläche (27 Parkplätze) bereits ausgebaut und bepflanzt.

Östlich des Rixheimer Platzes schließt sich eine offene Bebauung mit rückwärtiger Gartennutzung an. Der Baumbestand in den Gärten besteht größtenteils aus Nadel-, Obst und Ziergehölzen.

Insgesamt bewirken die so gestaffelten Freiflächen einen positiven Effekt in dem ansonsten relativ dicht bebauten Innenstadtbereich.

Im südlichen Bereich des Rixheimer Platzes ergibt sich aufgrund der fehlenden Bebauung eine Flächensituation, die sich nicht unbedingt dem hier ansonsten vorherrschenden Innenstadtbereich anpasst. Zur Bebauung des Rixheimer Platzes und zur Schaffung einer Torsituation hin zur Kirche St. Gertrud ist einer Neubebauung hier städtebaulich wünschenswert.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Plangebiet vorhandenen und zielsetzenden Nutzung wird der nördliche und nordwestliche Planbereich als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

In dem Kerngebiet (MK) sind gem. § 7 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5 und 9 BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Alle anderen im § 7 BauNVO (MK) aufgeführten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund der vorhandenen und zielsetzenden Nutzung im Plangebiet unzulässig.

Der Ausschluß von Tankstellen und Vergnügungsstätten wird vorgenommen, um Konfliktsituationen mit der angrenzenden Wohnnutzung, z. B. aufgrund erhöhtem Verkehrsaufkommens in den Abendstunden, zu vermeiden. Zudem hat die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch negative Einflüsse mit wohngebietsstrukturschädigenden Ausstrahlungen zur Folge. Ebenso könnte das Plangebiet durch die Baukörper von Tankstellen und deren Werbeträger stark beeinträchtigt werden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 bestimmt. Dabei darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 30 von Hundert (30 %) überschritten werden.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bestimmt. Eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO ist nicht zulässig, um den Charakter des denkmalgeschützten Pastorats nicht durch eine zu dichte Bebauung zu beeinträchtigen.

Das Dichtekonzept des Bebauungsplanes ist so aufgebaut, dass das vorhandene, prägnante Erscheinungsbild im Bereich um den Kirchplatz mit der dominierenden Pfarrkirche St. Gertrud gewahrt bleibt, die Neubebauung sich gut in den Bestand einfügt und ein ausreichender Entwicklungsrahmen für die privaten Eigentümer besteht. Das Dichtemaß entspricht daher auch weitestgehend der vorhandenen Bebauung. Darüber hinaus orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand unter Beachtung des derzeitigen und in den Sanierungszielen formulierten, zukünftigen Stadtbildes und der Schließung von Baulücken. Diese Zielsetzungen und Vorgaben haben sich in den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen niedergeschlagen.

Durch die o. g. Festsetzungen der GRZ und entsprechender Überschreitungsmöglichkeiten wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO in keinem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 X überschritten. Gleichwohl wird eine hohe Ausnutzung der Bauflächen sowie die damit verbundene Wirtschaftlichkeit für die Baugrundstücke gewährleistet.

Grundlage für die baugestalterischen und strukturellen Festsetzungen bildet die im Rahmen der Innenstadtsanierung Lohnes erarbeitete Stadtbildanalyse.

Die Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen ist erfolgt, um eine Anpassung an die vorhandene Baustruktur zu erzielen und um zu gewährleisten, daß es im Bereich des Rixheimer Platzes zu einer einheitlichen, harmonischen und an dem Bestand sich orientierenden zukünftigen baulichen Entwicklung kommt.

Als Grundlage für Aussagen zu der zukünftigen Höhenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 X wird auf eine angefertigte Höhenaufnahme (Februar 2002) sowie der daraus abgeleiteten Höhenabwicklung zukünftiger Gebäude entlang des Rixheimer Platzes verwiesen. Darüber hinaus sind die Ergebnisse aus der Innenstadtsanierung in die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen zu beachten.

Im vorliegenden Bebauungsplan dürfen innerhalb des Kerngebietes (MK) bauliche Anlagen eine Traufhöhe (TH) von 7,50 m und eine Gebäudehöhe von 11 m nicht überschreiten (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Als Bezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen (TH bzw. GH) gelten:

- Oberer Bezugspunkt (Traufe): Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der Dachhaut.
- Unterer Bezugspunkte (Trauf- u. Gebäudehöhen): für den Bereich des Rixheimer Platzes der nächstgelegene Höhenpunkt (NN Höhe) auf dem Rixheimer Platz sowie für die Bereiche entlang der Vogtstraße, der Brinkstraße, der Bachstraße und des Kirchweges die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Mit dieser Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude sowohl zwischen den vorhandenen Fixpunkten Kirche und Rathaus als auch gegenüber den umliegenden Strukturen angepasst.

Um der innerstädtischen, verdichteten Lage zu entsprechen, gleichzeitig aber eine Bebauung zu verhindern, die in keinem Verhältnis zur Dominanz der Kirche St. Gertrud steht, werden in den Kerngebieten (MK) als Höchstmaß drei Geschosse festgesetzt.

3.2 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird für das Pastorat (Flurstück 172/4) eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen (gem. § 22 (2)).

Dagegen wird in den nördlichen und nordwestlichen Bereichen des Plangebietes eine geschlossene Bauweise festgesetzt, d.h. dass hier Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen (gem. § 22 (3) BauNVO).

Die „überbaubaren“ und „nicht überbaubaren“ Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Zur Schaffung einer Raumkante und der damit gewünschten Torsituation bei einer vorgesehenen Neubebauung im Süden des Rixheimer Platzes bis zur Vogtstraße und östlich der Treppe zum Kirchplatz erfolgt die Festsetzung einer Baulinie. Die Baulinien am Rixheimer Platz sind entsprechend den vorhandenen Grundstücksgrenzen angepasst worden, um u.a. den Eigentümer des Flurstückes 166/8 nicht zu benachteiligen und um die vorhandene Dimension des Rixheimer Platzes nicht zu zerstören.

Falls es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist und um im Einzelfall keine unnötigen Härtefälle entstehen zu lassen, kann ausnahmsweise um höchstens 1,0 m von der Baulinie abgewichen werden.

Beim Pastorat erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze entlang des vorhandenen Gebäudegrundrisses, wobei eine geringfügige Erweiterungsmöglich-

keit im Südosten zugelassen werden soll. Da es sich bei dem Pastorat um ein Baudenkmal handelt, ist bei Erweiterungsplanungen die Untere Denkmalbehörde des Landkreises Vechta zu beteiligen.

Entlang der Bachstraße wird eine Baugrenze in einem Abstand von einem Meter zu dem vorhandenen Fuß- und Radweg festgesetzt. Im Bereich des Gebäudes Brinkstraße 6 wird die Baugrenze entlang des Grundrisses des Gebäudes sowie auf den Grenzen der vorhandenen Stellplatzanlage und des Flurstückes 162/6 der Flur 24 festgesetzt. Damit wird eine hinreichende Ausnutzung der im Kerngebiet gelegenen Grundstücke gewährleistet und die städtebaulich gewünschte Verdichtung in diesem Bereich ermöglicht.

3.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Das Pastorat wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchlichen Zwecken dienende Anlagen und Gebäude“ festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen und auch der zukünftigen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,2, GFZ 0,3, offene Bauweise, max. zwei Geschosse) und die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass eine geringfügige Erweiterung an der denkmalgeschützten Bausubstanz im Südosten ermöglicht wird.

3.4 Verkehrsflächen

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind die im Plangebiet liegende Vogt- und Brinkstraße als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie dienen auch zur Erschließung des Plangebietes. Die Bachstraße dient lediglich der Erschließung der hier vorhandenen Gebäude Bachstraße 1 und 2 und ist aufgrund ihrer geringen Bedeutung für den fließenden Verkehr bereits verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Bachstraße wird im vorliegenden Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lohne ist der Ortskern entlang der Keet- und der Marktstraße und der Kirchplatz bereits als Fußgängerzone ausgebaut. Hierdurch sind einige im öffentlichen Straßenraum gelegene Parkflächen entfallen. Als zentrumsnaher öffentlicher Parkplatz (27 Parkplätze) südlich des Ortskernes ist der Rixheimer Platz bereits im Rahmen der Sanierung ausgebaut worden. Dementsprechend erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung als öffentlicher Parkplatz.

Der im Nordosten des Geltungsbereiches gelegene „Kirchweg“ zwischen den Grundstücken Brinkstraße 4 und Brinkstraße 6 ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche ist notwendig um die westlich des Hauses Brinkstraße 6 gelegenen Stellplätze und ein in diesem Bereich gelegenes Wohnhaus zu erschließen.

Die Grundstücke an der Schulstraße werden über die Vogtstraße und den Rixheimer Platz erschlossen.

4 Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO

Das öffentliche Interesse und das Bewußtsein der einheimischen Bevölkerung erfordert die Erhaltung eigenständiger, typischer Ortsbilder. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Struktur einer Ortschaft und ihrer Umgebung werden vorwiegend von der Architektur einzelner Gebäude und der vorhandenen Biotopstrukturen bestimmt. In besonderem Maße trifft dies auch für das Erscheinungsbild der innerstädtischen Bereiche der Stadt Lohne zu. Ein städtebauliches Ziel ist es, innerhalb des besagten Rahmens eine auf die umliegenden Strukturen abgestimmte Satzung über örtliche Bauvorschriften zu erlassen, so daß sich durch das neue Baugebiet keine ungewöhnlichen, untypischen Bauformen entwickeln, die das Ortsbild und die gewachsene Stadtstruktur beeinträchtigen könnten. Mit diesen hier vorliegenden örtlichen Bauvorschriften sollen auch die in der Stadtbildanalyse festgestellten typischen Bauformen der Lohner Innenstadt im vorliegenden Bebauungsplan etabliert werden. Abweichungen hiervon wären gegenüber den Zielen der Lohner Innenstadtsanierung kontraproduktiv und somit nicht zu vertreten.

Hinsichtlich der gefassten Planungsziele werden in der örtlichen Bauvorschrift folgende Festsetzungen getroffen:

- 4.1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 X „Gebiet zwischen Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und der Vogtstraße“ identisch.
- 4.2 Als Dachdeckung auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in naturroten Farbtönen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016) zulässig. Diese Farbgebung gilt ebenso für das Außenmaterial der Gebäudehülle (Ziegelmauerwerk) aber nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen). Unzulässig sind glasierte oder engobierte Dachziegel.
- 4.3 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad zu errichten. Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer zulässig.
- 4.4 In den Kerngebieten (MK) sind die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden: Hedera helix (Gemeiner Efeu), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Polygonum sub. (Knöterich), Wisteria sinensis (Glycine, Blauregen), Vitis- Hybriden (Echter Wein), Lonicera caprif. (Jelängerjelieber).

Denkmalschutz

Das Baugesetzbuch stellt im § 1 Abs. 5 Ziffer 5 den Schutz von Denkmalen besonders heraus. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Ensemble „Pastorat“, welches gem. NDSchG ein Baudenkmal darstellt. Dieses Baudenkmal wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

5 Natur und Landschaft

Auf Grund der Tatsache, daß bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Plangebiet eine erhebliche Versiegelung zulässig ist, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12X, mit den darin festgesetzte Grundflächenzahlen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Aus diesem Grund ist weder eine Bewertung noch eine Bilanzierung oder Kompensation von Eingriffen in naturschutzfachliche Belange erforderlich.

Gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) v. 05.09.2001 ist dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben nach Art, Größe und Standort nicht UVP-pflichtig. Es wird daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

6 Spielplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 X ist kein Spielplatz festgesetzt.

In der unmittelbaren Kernzone der Stadt besteht aufgrund der Geschäftsnutzung nicht die Erfordernis einer weiteren Festsetzung von Spielplätzen, so dass hier nur ein rechnerischer Bedarf vorliegt.

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

- Marien-/Franziskusstraße
Nördlich des Krankenhauses in einer Größe von rd. 1600 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.

7 Ver- und Entsorgung

Die allgemeinen Anforderungen an gesonderte Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern den Anschluss des Plangebietes

- an zentrale Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
- an die Elektrizitäts- und Gasversorgung und
- an das Telekommunikationsnetz

Sie erfordern außerdem eine geordnete Oberflächenentwässerung und eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband. Ergänzende Maßnahmen zur Löschwasserversorgung werden von der Stadt Lohne in Absprachen mit der Feuerwehr Lohne übernommen.

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems AG.

Abfallbeseitigung

Hausmüll wird zentral durch den Landkreis Vechta entsorgt.

Abwasserbeseitigung

Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Stadt Lohne. Das Plangebiet ist gänzlich an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist an das Oberflächenentwässerungssystem der Stadt Lohne angeschlossen. Die Unterhaltung obliegt der Stadt. Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist damit gesichert.

Gasversorgung

Die Gas- Versorgung wird durch die Energieversorgung Weser- Ems AG (EWE AG) gewährleistet. Das Plangebiet ist an das Versorgungsgebiet angeschlossen.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch entsprechende Telekommunikationsanbieter.

8 Umwelteinwirkungen auf den Menschen

8.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird im Südwesten, im Süden und im Osten von innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen umgeben, so dass mit Lärmimmissionen zu rechnen ist. Da nun aber der Durchgangsverkehr für LKW auf Grund der generellen Verkehrsberuhigung der Lohner Innenstadt ausgeschlossen ist, die Brinkstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 X auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h reduziert worden ist und es sich bei der Nutzungsart im vorliegenden Bebauungsplan um Kerngebiete handelt, bei denen die gleichen Orientierungswerte (gem. DIN 18005) wie in Gewerbegebieten anzusetzen sind (65 dB / 55 dB Tags / Nachts), ist davon auszugehen, dass es nicht zu unzulässigen Lärmimmissionen im Plangebiet kommen wird.

Weitere negative Umwelteinwirkungen für den Menschen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

8.2 Umweltfolgen für Kultur- und Sachgüter

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

Es wird auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde durch nachrichtlichen Hinweis 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 Bezirksregierung – Archäologische Denkmalpflege – oder 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.

8.3 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die oben bereits genannten hinausgehen und innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu beachten wären, treten im Falle der Realisierung der Planung nicht auf.

9 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt **12.560 m²**. Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Kerngebiet 1 (MK 1)	1350 m ²
Kerngebiet 2 (MK 2)	2275 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf (Pastorat)	3870 m ²
Verkehrsflächen (Vogt-, Brink-, Bachstraße, Kirchweg)	3160 m ²
Stellplatzfläche (privat)	635 m ²
Parkplatz (Rixheimer Platz)	1270 m ²
	<u>12560 m²</u>

10 Verfahrensvermerke

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 12 X, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.02.2004 bis zum 26.03.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 29.04.2004

gez. Niesel

(Der Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 12 X bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung und die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 29.04.2004 beschlossen.

Lohne, den 29.04.2004

L. S.
(Siegel)

gez. Niesel

(Der Bürgermeister)

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Begründung (1 Titelblatt und 14 Seiten) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

Stadt Lohne
Der Bürgermeister
im Auftrag

(Siegel)

.....
Unterschrift

11 Textliche Festsetzungen / Nachrichtliche Hinweise / Örtliche Bauvorschriften

11.1 Textliche Festsetzungen gem. BauGB (1998) und BauNVO (1990)

1. Innerhalb der Kerngebiete 1 und 2 (MK 1, MK 2) sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb der Kerngebiete 1 und 2 (MK 1, MK 2) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 7 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1, MK 2) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden.
4. In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nicht zulässig (gem. § 19 (4) BauNVO).
5. In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1, MK 2) dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe (TH) von 7,50 m und eine Gebäudehöhe (GH) von 11 m nicht überschreiten (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Als Bezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen (TH, GH) gelten:
 - Oberer Bezugspunkt (Traufe): Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der Dachhaut.
 - Unterer Bezugspunkte (Trauf- u. Gebäudehöhen): für den Bereich des Rixheimer Platzes der nächstgelegene Höhenpunkt (NN Höhe) auf dem Rixheimer Platz sowie für die Bereiche entlang der Vogtstraße, der Brinkstraße, der Bachstraße und des Kirchweges die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
6. Von der im Kerngebiet 1 (MK 1) festgesetzten Baulinie dürfen Gebäudeteile bis zu 1/3 der dazugehörigen Frontlänge um max. 1 m Voroder Zurücktreten (gem. § 23 (2) BauGB).

11.2 Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 –Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet wer-

den. 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

11.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 X „Gebiet zwischen Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und der Vogtstraße“ identisch.
2. Als Dachdeckung auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in naturroten Farbtönen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016) zulässig. Diese Farbgebung gilt ebenso für das Außenmaterial der Gebäudehülle (Ziegelmauerwerk) aber nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen). Unzulässig sind glasierte oder engobierte Dachziegel.
3. Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad zu errichten. Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer zulässig.
4. In den Kerngebieten (MK) sind die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden: Hedera helix (Gemeiner Efeu), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Polygonum sub. (Knöterich), Wisteria sinensis (Glycine, Blauregen), Vitis- Hybriden (Echter Wein), Lonicera caprif. (Jelängerjelieber).