

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13

13. Änderung

für das Gebiet

„Ecke Adenauerring / Lindenstraße“

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil des 1. Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) ist für den Bebauungsplan Nr. 13 - 13. Änderung - maßgebend.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. ff).

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 20.05.1997 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 - 10. Änderung - für das Gebiet Ecke Adenauerring / Lindenstraße beschlossen und gleichzeitig dem Konzept des Bebauungsplanes Nr. 13 - 13. Änderung - zugestimmt.

Die mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 - 10. Änderung - berührt nicht die Grundzüge der bisherigen Planung. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB soll daher ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt werden. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Stand der Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist der größte Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Norden wird im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Abgrenzung im Flächennutzungsplan und mit Hinweis darauf, daß Mischgebiete auch dem Wohnen dienen, kann der Bebauungsplan 13 - 13. Änderung - als aus dem FNP entwickelt angesehen werden

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13. - 10. Änderung - ist der größte Teil des Geltungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Norden liegt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

2.2 Anlaß und Ziel der Planung

Der im Plangebiet auf Teilbereichen des Flurstücks 236/11 angelegte Spielplatz dient der Versorgung der nördlich der Lindenstraße liegenden Wohngebiete, insbesondere finden die vorhandenen Mehrfamilienhäuser in der näheren Umgebung Berücksichtigung. Die nach dem Niedersächsischem Spielplatzgesetz maximal zulässigen Entfernungen werden eingehalten.

Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Absicherung dieses Spielplatzes im Bereich Berliner Straße / Adenauerring wurde bei der rechtskräftigen 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 zur ausschließlichen Erschließung der Flurstücke 229 und 236/11 der Flur 23 eine Stichstraße vorgesehen.

Bisher war es allerdings nicht möglich, die Verkehrsfläche für den Ausbau der Stichstraße zu erwerben. Am fehlenden Ausbau der unselbständigen Stichstraße scheitert die Erhebung

von Erschließungsbeiträgen für den abgeschlossenen Ausbau des Adenauerringes. Da auch wirtschaftliche Aspekte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine nicht unerhebliche Rolle spielen können, wird die Festsetzung der bisher ausgewiesenen Stichstraße aufgehoben. Statt dessen wird an gleicher Stelle ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 229 und 236/11 der Flur 23 sowie der Versorgungsträger eingetragen.

3. Planungsraum

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nördlich der Lohner Innenstadt und umfaßt ca. 3.300 m².

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

Der Bebauungsplan Nr. 13 - 13. Änderung - überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 - 10. Änderung -. Mit Inkrafttreten des B-Planes Nr. 13 - 13. Änderung - verliert der Bebauungsplan Nr. 13 - 10. Änderung - seine Gültigkeit.

3.2 Nutzung und Bebauung

Die Flächen im Plangebiet werden z.Z. als Hausgarten bzw. als Obstbaumwiese genutzt. Eine bauliche Nutzung ist nicht vorhanden. Der bereits im B-Plan 13 - 10. Änderung - ausgewiesene Spielplatz wurde längst angelegt.

3.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Plangebiet zeigt eine leicht bewegte Topographie und steigt von West nach Ost an. Im Plangebiet selbst sind mehrere ältere Obstbäume sowie andere Laubbäume vorhanden. Durch den B-Plan 13 - 13. Änderung verliert die bisher ausgewiesene Verkehrsfläche ihre Gültigkeit, statt dessen wird an gleicher Stelle ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 229 und 236/11 der Flur 23 sowie der Versorgungsträger eingetragen. Eine zusätzliche Versiegelung wird dadurch nicht ermöglicht. Durch den B-Plan 13 - 13. Änderung - findet daher kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

3.4 Lärmimmission

Für das Plangebiet sind die Lärmimmissionen vom Adenauerring und von der Lindenstraße (L846) planungsrelevant. Aufgrund der geringen Entfernung von Verkehrsflächen zur ausgewiesenen Wohnbaufläche können Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Vorgaben der Wärmeschutzverordnung wird sichergestellt, daß nur Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 verwendet werden dürfen. Damit wird gewährleistet, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Eine Überschreitung dieser Orientierungswerte für die Freiflächen kann nicht vermieden werden, da aufgrund der geringen Abstände zu den Verkehrsflächen sowie der erheblichen für Schallschutzmaßnahmen notwendigen Aufwendungen diese nicht vorgesehen werden. Diese bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 13 - 10. Änderung - getroffene Entscheidung wird übernommen.

4. Inhalt der Planung

Das Plangebiet ist Teil eines größeren allgemeinen Wohngebietes und dient damit vorwiegend der Wohnfunktion.

Durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird die bereits im B-Plan 13 - 10. Änderung - geschaffene Möglichkeit übernommen, in relativer Zentrumsnähe freistehende Einfamilienhäuser zu errichten. Um in diesem innenstadtnahen Bereich eine optimale Ausnutzbarkeit zu gewährleisten, werden die bisher gültigen und nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnutzungsziffern bei max. zweigeschossiger Bauweise übernommen.

Der bereits fertiggestellte Spielplatz im Norden des Plangebietes, der den Bedarf des Plangebietes sowie angrenzender Baugebiete deckt, wird in die 13. Änderung übernommen.

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.

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

gez. Niesel
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Abteilung Planung und Umwelt -.

Lohne, den 06.10.1997

gez. Stüber