

Bebauungsplan Nr. 15

für den Bereich

"An der Josefskirche"

- 3. Änderung -

mit baugestalterischen Festsetzungen

**Begründung zur 3. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 15  
für den Bereich " An der Josefskirche"  
mit baugestalterischen Festsetzungen**

**1. Vorbemerkung**

**1.1 Verfahrensgrundlage**

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB-Bauleitplanung) in der Fassung vom 08.12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

**1.2 Verfahrensablauf**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde am 20.02.1992 vom Rat der Stadt Lohne beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentliche Darlegung und Anhörung) erfolgte vom 25.05.1992 bis zum 05.06.1992 .

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 07.05.1992 von der Aufstellung des Bebauungsplanes unterrichtet und ihnen wurden gleichzeitig die Plankonzepte mit der Bitte um Stellungnahme übersandt.

In seiner Sitzung am 10.09.1992 erörterte der Bauauschuß die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Am 22.10.1992 hat der Rat der Stadt Lohne die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und die Begründung haben vom 03.05.1993 bis zum 04.06.1993 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am

26.08.1993 als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Gleichzeitig wurde die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Stand der Bauleitplanung

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Lohne als gemischte Baufläche dargestellt(s. Anhang).

Im Plangebiet besteht zur Zeit der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 15 "An der Josefskirche" aus dem Jahre 1967, für dessen Bereich eine Veränderungssperre erlassen wurde und der durch die 3. Änderung in diesem Teilbereich aufgehoben werden soll.

Die 3. Änderung baut auf den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes auf und konkretisiert dessen Darstellungen, sodaß eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig ist.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 17 A, im Süden die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A, im Süd-Osten der Bebauungsplan Nr. 39 A und im Osten der restliche Bebauungsplan Nr. 15 an den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Lohne.

### 2.2 Anlaß und Ziel der Planung

Da die vom Rat der Stadt Lohne beschlossene Neufassung des Bebauungsplanes Nr.15 aufgrund der schwierigen Planungssituation (u.a. Bauhoferweiterung, Verlegung des Feuerwehrgerätehauses, Nutzung des Möhring'schen Hofes sowie Erweiterung des Stadtparkes) kurzfristig nicht zu realisieren ist, sollen über die 3. Änderung die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich entlang der Brinkstraße überprüft und den neuen städtebaulichen Anforderungen angepaßt werden.

Besonderer Anlaß ist die Absicht zur Herstellung eines Radweges entlang der Brinkstraße, wozu die Festsetzung der Verkehrsfläche zu überarbeiten ist. Dabei ist zu prüfen, inwieweit aufzugebende öffentliche Einstellplätze im Straßenraum an anderer Stelle neu zu schaffen und entsprechend festzusetzen sind. In diesem Zusammenhang kann gleichzeitig die Wegeanbindung der Stadtparkerweiterung an die Brinkstraße und die angrenzenden Wohngebiete gesichert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 aus dem Jahre 1967 entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen der Stadt Lohne und im speziellen Bereich den Anforderungen des Denkmalschutzes. Die planungsrechtliche Sicherung der Baudenkmale und die Festsetzung der Nutzungsmöglichkeiten auf Grundlage der Planungsziele der Stadt Lohne sind weitere Gründe für die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 .

### 3. Planungsraum

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Westen durch die westliche Seite der Brinkstrasse, im Norden durch die nördliche Seite der Bleichstraße, im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 257/5, 266/7 und 266/9 sowie im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 265/4 und 265/6 .

#### 3.2 Räumliche Gegebenheiten

##### 3.2.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Zentrums der Stadt Lohne, unmittelbar im Anschluß, an den eigentlichen Innenstadtbereich, entlang der Ausfallstraße in Richtung Steinfeld. Das Gelände weist ein Gefälle von Süd nach Nord von ca. 1,0 m auf und die Höhe liegt bei ca. 38,5 m über NN. Die durchweg bebauten Grundstücke weisen Zier- und Nutzgärten auf und durch das Plangebiet verläuft der "Hopener Mühlenbach" als öffentlicher Wasserzug in Ost-Westrichtung. An diesem Wasserzug und auf dem Flurstück 262/1 befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

##### 3.2.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut und dient überwiegend der Wohnnutzung. Im Gebäude Brinkstr. 47 ist im Erdgeschoß eine gewerbliche Nutzung vorzufinden und zwar als Ausstellungs- und Verkaufsraum für Fahrräder. Die frühere gewerbliche Nutzung auf dem Flurstück 259/2 in den Gebäuden an der Bleichstraße wird derzeit nicht durchgeführt. Die beiden Gebäude Brinkstraße 45 und 51 sind in der Denkmalliste des Landkreises Vechta ( Untere Denkmalschutzbehörde ) als Baudenkmale gekennzeichnet und entsprechend im Bebauungsplan ausgewiesen worden.

##### 3.2.3 Vorhandene Erschließung

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist durch die Brinkstraße an das städtische Straßennetz und an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im Strassenraum sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die notwendigen privaten Einstellplätze befinden sich auf den jeweiligen Grundstücken und im Verlauf der Brinkstraße sind öffentliche Einstellplätze in Parkbuchten vorhanden. Die Bleichstraße gilt als Baudenkmal nach der Denkmalliste des Landkreises Vechta ( Untere Denkmalschutzbehörde).

### 4. Inhalt der Planung

#### 4.1 Bauliche Nutzung

##### 4.1.1 Art der Nutzung

Die Bauflächen werden im Planentwurf als Mischgebiet festgesetzt.

Im Mischgebiet sind zulässig gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- a) Wohngebäude
- b) Geschäfts- und Bürogebäude
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d) Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- a) Tankstellen
- b) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO
- c) sonstige Gewerbebetriebe
- d) Gartenbaubetriebe

Die o.g. Festsetzungen der Art der zulässigen Nutzungen im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 haben zum Ziel, den derzeitigen Gebietsscharakter zu erhalten, wobei der innerstädtischen Wohnfunktion Vorrang eingeräumt werden soll, aber gleichzeitig die gewerbliche Nutzung nicht so stark eingeschränkt wird, daß sie aus diesem zentrumsnahen Bereich verdrängt wird. Die vorgenommenen Nutzungseinschränkungen haben den Zweck die überwiegende Wohnbebauung vor unzumutbaren Belästigungen zu schützen und die Planungsziele der Stadt Lohne zu dokumentieren. Da Vergnügungsstätten im Mischgebiet nur in Bereichen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig sind, dient der Ausschluß dieser Nutzung hauptsächlich der Rechtssicherheit und der Einschränkung zukünftiger Entwicklungen.

#### **4.1.2 Maß der Nutzung**

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird die zulässige Ausnutzung der Grundstücke über Grund- und Geschoßflächenzahlen so festgesetzt, daß sie der vorhandenen Bebauung und den neuen Anforderungen durch die Änderungsverordnung zur BauNVO von 1990 gerecht werden. Das bedeutet für die maximal zulässige Grundfläche eine Einschränkung und für die maximal zulässige Geschoßfläche eine Erweiterung der bisherigen Festsetzungen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,7 einheitlich festgesetzt.

#### **4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Vollgeschosse**

Bauweise-

Im gesamten Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Bebauung die offene Bauweise festgesetzt. Auch zukünftig soll hierdurch der Charakter der Einzelhausbebauung gesichert werden, speziell auch im Hinblick auf die besondere

Situation der beiden Baudenkmale.

Überbaubare Grundstücksflächen-

Die Bauteppiche orientieren sich am derzeitigen Gebäudebestand und lassen Erweiterungen in geringem Umfang zu. Entlang der Brinkstrasse ist die Baugrenze auf Grundlage der vorhandenen Baukörper festgesetzt worden. Zur Sicherung der besonderen Stellung der beiden Baudenkmale Brinkstraße 45 und 51 sind Baulinien für diese beiden Gebäude direkt auf den Bestand d.h. auf die Gebäudeform abgestimmt worden. Um eine Erweiterung in geringem Umfang jedoch nicht auszuschließen, ist der Bauteppich im direkten Anschluß an die rückwärtige Fassade erweitert und mit einer Baugrenze versehen worden. Die Auflagen und Forderungen der Denkmalschutzbehörden sind dabei allerdings vorrangig zu beachten. Um die besondere städtebauliche Wirkung der beiden Baudenkmale zukünftig nicht durch Neubauplanungen zu beeinträchtigen, wird in der Planung eine Einschränkung der Gebäudegröße und -stellung auf dem Grundstück durch die Festsetzung von Einzelbauteppichen vorgenommen. Dies geschieht, um unmaßstäbliche Gebäudekomplexe zu vermeiden, die eine Störung der baulichen Struktur dieses Gebietes darstellen würden.

Zahl der Vollgeschosse-

Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen im gesamten Bereich der 3. Änderung dient der Sicherung der vorhandenen und geschützten Gebäudestrukturen und stellt gleichzeitig den Anschluß an die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne sicher, wobei gegenüber der bisherigen Ausweisung auf die zwingende Zweigeschossigkeit verzichtet wird.

## 4.2 Erschließung

### 4.2.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung sämtlicher Grundstücke erfolgt über die Brinkstraße und die Bleichstraße. Die Brinkstraße ist als ehemalige Landesstraße L 46 eine innerörtliche Haupteerschließungsstraße für Lohne. Durch den Bau der Umgehungsstraßen ist die Belastung durch den bisherigen Durchgangsverkehr zurückgegangen und wird sich nach Fertigstellung aller geplanten Tangenten weiter vermindern. Da der Brinkstraße jedoch als innerörtlicher Verkehrsader und unmittelbarer Zufahrtsstraße in das Zentrum auch in Zukunft eine besondere Bedeutung zukommt, plant die Stadt Lohne zur Vermeidung von Gefahren für die zunehmende Zahl von Radfahrern aus den südlichen Wohngebieten der Stadt, einen Radweg entlang der Brinkstraße anzulegen und somit die gefahrlose Anbindung an das Zentrum der Stadt herzustellen. Die Bleichstraße ist ein Baudenkmal und als reine Anliegerstraße nur im Einbahnverkehr befahrbar.

Zum Anschluß der Fusswegeverbindungen aus den benachbarten Wohngebieten an die geplante Erweiterung des Stadtparkes von Lohne, soll im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 eine entsprechende Festsetzung getroffen werden. Die Wegführung über den ausgewiesenen öffentlichen Parkplatz auf

dem Flurstück 264 und einen Teil des Flurstückes 262/1 stellt die derzeit beste Möglichkeit dar, diese Absicht zu realisieren.

#### **4.2.2 Anlagen für den ruhenden Verkehr**

Durch den geplanten Radwegebau an der Brinkstraße sind Eingriffe in die angrenzenden Grundstücksflächen nicht zu vermeiden. Um die Eingriffe möglichst zu beschränken, müssen die öffentlichen Einstellplätze im Strassenraum aufgegeben werden. Als Ausgleich für diese Maßnahme beabsichtigt die Stadt Lohne den Erwerb des Grundstückes Brinkstraße 55, um nach Abriss des Gebäudes, auf diesem Grundstück neben der Fussweganbindung zum Stadtpark einen öffentlichen Parkplatz herzustellen..

### **4.3 Grünkonzept**

#### **4.3.1 Grünflächen**

Durch die Bebauung mit Einzelhäusern und die geplanten Festsetzungen der Bauteppiche und Grundflächenzahlen ist eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Die vorhandenen Gartenanlagen sind durch die starke Eingrenzung der überbaubaren Flächen gegenüber dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan stärker abgesichert. Auf den Flurstücken 259/2 und 262/1 ist erhaltenswerter Baumbestand in Form von Einzelbäumen vorhanden, die entsprechend festgesetzt wurden. Bei der Ausbauplanung der öffentlichen Einstellplätze ist für eine Durchgrünung der Flächen und die Bepflanzung mit Bäumen Sorge zu tragen.

#### **4.3.2 Natur und Landschaft**

Die geplanten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Lohne stellen gegenüber dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan eine Verbesserung der Situation für Natur und Landschaft dar. Die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen um über 50% verhindert die weitere Flächenversiegelung und die Überbauung von privaten Grünflächen. Die Gartenanlagen der einzelnen Grundstücke erweitern somit auch den Grünflächenanteil, der durch die geplante Ausweitung des Stadtparkes von Lohne in direkter Nachbarschaft geschaffen werden soll. Eine Versiegelung von Flächen durch den geplanten öffentlichen Parkplatz wird durch diese Festsetzungen ausgeglichen, sodaß weitere Maßnahmen nicht zu treffen sind.

#### **4.3.3 Spielplatz für Kinder**

Der Spielplatzbedarf nach dem niedersächsischen Spielplatzgesetz beträgt 2% der Geschoßfläche, mindestens aber 300 qm. Da der Bereich der 3. Änderung lediglich eine geringe Fläche umfasst und die vorhandenen großzügigen Gartenanlagen genügend Spielfläche für Kinder bieten, wird es für vertretbar gehalten, keinen Spielplatz im Planbereich auszuweisen. Der Landkreis Vechta hat einer Befreiung von der Pflicht zur Festsetzung eines Spielplatzes im Plangebiet im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zugestimmt.

## 4.5 Sonstige Festsetzungen

### 4.5.1 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen gelten für den gesamten Planbereich und entsprechen prinzipiell den Festsetzungen des unmittelbar im Süden angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 39 A - 1. Änderung. Die Beschränkung der maximal zulässigen Firsthöhe und die Festsetzungen der zulässigen Dachformen und der Minstdachneigung dienen der Sicherung der vorhandenen Baustruktur und der Lenkung der weiteren baulichen Entwicklung des Planbereiches. Die besondere Situation durch die beiden Baudenkmale ist hierbei berücksichtigt worden. Die vorhandene Bebauung weist Sattel-, Walm- und Mansarddachformen auf, wobei die Firsthöhe maximal 14,5 m über dem Niveau der vorgelagerten Gehwegfläche beträgt. Die möglichen Ausnahmeregelungen gelten für Garagen und Nebenanlagen, sowie begrenzen den Spielraum für die ausnahmsweise zulässige Überschreitungen der maximalen Firsthöhe.

### 4.6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der 3. Änderung sind so bemessen, daß sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden können, soweit sie nicht schon vorhanden sind.

#### 4.6.1 Trinkwasser

Der Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbandes ist gewährleistet.

#### 4.6.2 Schmutz- und Regenwasser

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers über das städtische Kanalnetz ist gewährleistet.

#### 4.6.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems gesichert.

#### 4.6.4 Löschwasserversorgung

Durch die vorhandenen Unterflurhydranten auf der 150 mm Versorgungsleitung des OOWV kann die Löschwasserversorgung im Plangebiet als gesichert angesehen werden.

#### 4.6.5 Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an das Entsorgungsnetz der Müllabfuhr des Landkreises Vechta angeschlossen.

### 4.7 Flächenbilanz

|              |        |       |
|--------------|--------|-------|
| Gesamtfläche | 0,7 ha | 100 % |
|--------------|--------|-------|

---

|                 |         |       |
|-----------------|---------|-------|
| Bauflächen      | 0,49 ha | 70,0% |
| Verkehrsflächen | 0,2 ha  | 28,6% |
| Wasserflächen   | 0,01 ha | 1,4%  |

## 5. Planverwirklichung

### 5.1 Sozialplan

Sollten bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu vermeiden sein, sollen durch eine Sozialplanung Wege und Möglichkeiten zur Lösung der Probleme erarbeitet werden.

### 5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gem. §§ 123 ff BauGB durch die Stadt Lohne. Der Zeitpunkt der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen wird durch die Stadt Lohne bestimmt. Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung besteht gem. § 123(4) BauGB nicht.

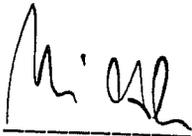
Der Bau des Radweges und des Parkplatzes, soll aber alsbald durchgeführt werden. Die Kostendeckung erfolgt gem. § 127 BauGB sowie gem. § 6 KAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, aufgrund der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Lohne.

### 5.3 Kosten der Durchführung

Die Kosten der zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen betragen voraussichtlich 240.000,00 DM. Zur Finanzierung ist die Inanspruchnahme von Zuschüssen nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz vorgesehen. Die verbleibenden Kosten sind entsprechend den Satzungen der Stadt Lohne von den Anliegern und der Stadt selbst zu tragen.

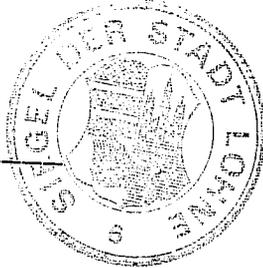
Aufgestellt:

2842 Lohne, den 02.08.1993



( Niesel)

Staddirektor



Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "An der Josefskirche" wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Lohne ausgearbeitet von:

Architektengruppe Schmölling, Bode & Partner GmbH, Rathausplatz 7,  
49413 Dinklage

Hat vorgelegen

Vechta, den 10. 11. 94

