

Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 47 A - Neufassung - der Stadt Lohne
für den Bereich
„Wicheler Flur – Wichelmannstraße – Hubertusweg“
mit baugestalterischen Festsetzungen

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) (Bauleitplanung) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

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

1.2 Verfahrensablauf

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 47 A wurde am 14.11.1985 vom Rat der Stadt Lohne beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Bürger) erfolgte vom 01.07. – 12.07.1991.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 22.02. bis zum 26.03.1993 öffentlich ausgelegen.

Die 2. öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.11.1993 bis 16.12.1993.

Die 3. öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.04.1998 bis 15.05.1998.

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 15.07.1998 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Stand der Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Lohne ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 47 A – Neufassung – wird diese Darstellung konkretisiert.

Durch die Ausweisung einer Mischgebietsfläche im Nord-Westen des Plangebietes und einer öffentlichen Grünfläche an der L 846 „Vechtaer Straße“ werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt.

Im Planbereich besteht zur Zeit der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 47 A aus dem Jahr 1974.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 76, im Süd-Osten der Bebauungsplan Nr. 47 und im Süd-Westen der Bebauungsplan Nr. 43 an das Plangebiet. Im Nord-Westen ist der Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 84/I gegeben.

2.2 Anlaß und Ziel der Planung

Der südliche Teil des Plangebietes war Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Lohne, wurde jedoch von der Genehmigung ausgenommen. Für den nördlichen Teil besteht der Bebauungsplan Nr. 47 A aus dem Jahre 1974. Um für das Plangebiet eine städtebauliche Ordnung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu erreichen und die überwiegend bebauten Flächen planungsrechtlich zu fassen, hat der Rat der Stadt Lohne die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 47 A beschlossen. Mit der Neufassung des Bebauungsplanes wird der derzeit rechtsgültige B-Plan Nr. 47 A gänzlich und der B-Plan Nr. 47 teilweise aufgehoben.

3. Planungsraum

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden durch die Straße „Wicheler Flur“, im Osten durch die „Wichelmannstraße“, im Süden durch die südlich an den „Hubertusweg“ angrenzenden Parzellen und im Westen durch die Fußwegverbindung zwischen „Vechtaer Straße L 846“ und „Hubertusweg“ sowie die „Vechtaer Straße L 846“ selbst.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,0 ha.

3.2 Räumliche Gegebenheiten

3.2.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Lohne im Siedlungsgebiet Wichel. Das Gelände ist flach geneigt und weist bis auf die Böschungskante zur „Vechtaer Straße“ kaum Geländesprünge auf. Die Höhe über NN liegt bei ca. 45 m. Die überwiegend bebauten Grundstücke weisen Zier- und Nutzgärten auf und an der „Vechtaer Straße“ befindet sich eine Grünfläche mit einem Bestand von ca. 30 Eichen.

3.2.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist größtenteils mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut und dient der Wohnnutzung mit den zugehörigen Gartenanlagen. An der Straße „Wicheler Flur“ befindet sich ein Gewerbebetrieb (Möbel- und Antiquitätenhandel), zu dem noch eine größere Freifläche gehört, die der möglichen Erweiterung des Betriebes dienen soll.

3.2.3 Vorhandene Erschließung

Der Planbereich ist durch den noch nicht ausgebauten „Hubertusweg“ sowie die „Wichelmannstraße“ und die Straße „Wicheler Flur“ an das städtische Straßennetz angeschlossen. Die „Vechtaer Straße L 846“ stellt den Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz dar. Die Grundstücke sind von der Straße „Wicheler Flur“ der „Wichelmannstraße“ und vom „Hubertusweg“ erschlossen. Durch das Plangebiet verlief bislang über die Flurstücke 145/2, 146/15 und 147/7 eine Schmutzwasserleitung im Durchmesser 300 als Anschluß an die städtische Kläranlage.

4. Inhalt der Planung

4.1 Bauliche Nutzung

4.1.1 Art der Nutzung

Die Bauflächen werden im Planentwurf als allgemeine Wohngebiete und als Mischgebiet festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig gemäß § 4 Abs. 2 u. 3 BauNVO:

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen

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) sonstige Gewerbebetriebe,
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- f) Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

- a) Tankstellen,
- b) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die o. Festsetzungen der Art der Nutzung im Bebauungsplanbereich haben zum Ziel, die vorhandene Nutzung planungsrechtlich abzusichern und der Wohnfunktion die Priorität einzuräumen. Die Mischgebietenutzung an der „Vechtaer Straße“ Ecke „Wicheler Flur“ entspricht der vorhandenen Nutzung und verhindert das Heranrücken der Wohnbebauung an die emissionsträchtige Verkehrsader. Die vorgenommenen Nutzungseinschränkungen in den allgemeinen Wohngebieten (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) und im Mischgebiet (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind als textliche Festsetzungen in die Planzeichnung aufgenommen worden und dienen neben der Erhaltung des Gebietscharakters dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor unzumutbaren Belästigungen und entsprechen den Planungszielen der Stadt Lohne für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes.

4.1.2 Maß der Nutzung

Im Bebauungsplan wird die zulässige Ausnutzung der Grundstücke über Grund- und Geschosflächenzahl so festgesetzt, daß sie der vorhandenen Bebauung entspricht, sich den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne angleicht und dem Bedarf auch zukünftig Rechnung trägt.

In den allgemeinen Wohngebieten am „Hubertusweg“ und der „Wichelmannstraße“ wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Im Mischgebiet zwischen „Hubertusweg“ und der Straße „Wicheler Flur“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird entsprechend der überwiegend in Lohne anzutreffenden Baustruktur die offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß unmaßstäbliche Gebäudekomplexe die Stadtstruktur in diesem Bereich stören.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen wie folgt festgesetzt:

Entlang der Straße „Wicheler Flur“ und der „Wichelmannstraße“ orientiert sich die Festsetzung der straßenseitigen Baugrenze an der vorhandenen Bebauung. Der Abstand beträgt 5 m und 4 m parallel zur Straßengrenze, an der „Wichelmannstraße“ verläuft die Baugrenze durch zwei Gebäude. Sie besitzen Bestandsschutz in ihrer derzeitigen Form, jedoch besteht die Planungsabsicht, bei Neubebauung der Grundstücke die Gebäudeflucht einzuhalten.

Im Verlauf des „Hubertusweges“ haben die Baugrenzen einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Am Wendehammer des „Hubertusweges“ beträgt der Abstand zur Baugrenze nur 3,0 m, um den Straßenraum hier enger zu fassen.

Der Abstand zur „Vechtaer Straße L 846“ setzt sich zusammen aus der Tiefe der festgesetzten Grünfläche und der Abstandsfläche von 5,0 m parallel zur Abgrenzung zwischen Mischgebiet und Grünfläche.

Entlang des in südlicher Richtung verlaufenden Wohnweges beträgt der Abstand der Baugrenze 3,0 m. Hierbei wird ein bestehendes Gebäude zwar durchschnitten, jedoch muß zukünftig der Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze gewahrt bleiben.

Die rückwärtigen Baugrenzen sind festgesetzt worden, so daß ein zusammenhängender Grundstücksanteil von der Bebauung freigehalten wird, wozu auch die Beschränkung von Garagen und Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beiträgt. Gleichzeitig läßt die Ausdehnung der Bauteppiche noch eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude und die Errichtung von Nebengebäuden zu. Im südlichen Planbereich ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Grundstücke die rückwärtige Baugrenze eingerückt worden, um hier den Freiflächenanteil zu sichern.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen im gesamten Bebauungsplanbereich dient der Eingliederung in die vorhandene Siedlungsstruktur. Zur Sicherung des Erscheinungsbildes eines freistehenden Einfamilienhauses werden zusätzliche Festsetzungen getroffen. In den allgemeinen Wohngebieten ist das zweite Vollgeschoß nur noch im Dachraum möglich und die Festsetzung der maximal zulässigen Taufhöhe beschränkt zusammen mit der zulässigen Dachneigung die Gebäudehöhen im Plangebiet.

4.1.4 Zahl der Grundstücke

Der Bebauungsplanentwurf weist ca. 1,8 ha Nettobauland aus. Im Plangebiet befinden sich 13 bebaute und 2 unbebaute Grundstücke, deren Größen zwischen ca. 600 und ca. 1.800 qm liegen.

4.2 Erschließung

4.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Wicheler Flur“ und die „Wichelmannstraße“. Beiden kommt eine über den Bereich des Bebauungsplanes hinausgehende Funktion als Wohn- und Sammelstraße zu.

4.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung besteht aus dem „Hubertusweg“ und den weiteren Fuß- und Radwegverbindungen. Der „Hubertusweg“ mündet auf die „Wichelmannstraße“ und ist als Stichstraße geplant mit einem Wendehammer als Endpunkt. Von dort führt eine Fuß- und Radwegverbindung in südlicher Richtung zum Bereich „Römannskamp“ und in nord-westlicher Richtung zur „Vechtaer Straße L 846“. Zur Erschließung des Flurstücks 109/3 ist ein Teil des Fuß- und Radweges in Richtung Süden als befahrbarer Wohnweg ausgewiesen. Die Verbindung zur „Vechtaer Straße“ L 846“ soll durch die ausgewiesene Grünfläche bis zur vorhandenen Fußgängerampel fortgeführt werden. Der „Hubertusweg“ ist derzeit noch nicht ausgebaut. Die Verkehrsfläche wird in einer Breite von 4,50 m festgesetzt, wobei ein späterer niveaugleicher Ausbau in verkehrsberuhigter Form erfolgen soll.

4.2.3 Anlagen für ruhenden Verkehr

Öffentliche Stellplätze werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet. Sie werden im Rahmen der Ausbauplanung entsprechend den geltenden Richtlinien eingefügt.

4.3 Grünkonzept

4.3.1 Grünflächen

Im Nord-Westen des Plangebietes, direkt an der „Vechtaer Straße L 846“ liegen die Flurstücke 145/5 und 144/2. Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan ist hier eine Mischgebietsfläche ausgewiesen. Aufgrund des aufstehenden hochwertigen Baumbestandes und als Abgrenzung der Bauflächen zur Landesstraße hin, ist diese Fläche im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Durch die überwiegende Bebauung mit Einfamilienhäusern und den zugehörigen Nutz- und Ziergärten ist eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Bei der Ausbauplanung des „Hubertusweges“ als verkehrsberuhigte Wohnstraße besteht die Möglichkeit durch Bepflanzungen die Grünstruktur zu ergänzen.

4.3.2 Natur und Landschaft

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 47 A wird lediglich ein bereits beplanter Bereich betroffen. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft findet nicht statt, so daß auch keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Durch die Ausweisung der Grünfläche und den Erhalt des Baumbestandes erfolgt dagegen eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation.

Auf den Flurstücken 142/33 und 142/34 ist der vorhandene hochwertige Baumbestand zum Erhalt festgesetzt worden.

4.3.3 Spielplatz für Kinder

Der Spielplatzbedarf für den Bebauungsplanbereich beträgt 300 qm. Die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 47 und Nr. 43 weisen Spielplatzflächen in ausreichender Größe aus (s. Übersichtsplan als Anlage). Die überwiegende Bebauung mit Einfamilienhäusern und großzügigen Gartenanlagen bietet weiterhin genügend Spielfläche für die Kinder der Bewohner. Daher wird es für vertretbar gehalten, im Bebauungsplanbereich selbst keinen Spielplatz auszuweisen.

Die Stadt Lohne wird die Befreiung von der Pflicht zur Festsetzung eines Spielplatzes im Plangebiet beantragen.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Um eine angestrebte Struktur zu sichern und realisieren zu können, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch baugestalterische Festsetzungen ergänzt. Sie sollen eine gestalterische Grundordnung für die Wünsche und Absichten der Bauwilligen darstellen, ohne jedoch Monotonie und Uniformität zu erzeugen.

4.4.1 Dachform und Dachneigung

Durch die Beschränkung der möglichen Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude, soll der vorhandenen Siedlungsstruktur im Planbereich und in der Nachbarschaft Rechnung getragen werden. Der vorherrschende Charakter des Siedlungsgefüges wurde in diese Festsetzungen aufgenommen und sichert dessen Fortbestand.

4.5 Sonstige Festsetzungen

4.5.1 Pflanzgebote

Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche und dem angrenzenden Flurstück 145/2 sowie auf den Flurstücken 142/33 und 142/34 sind Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt worden. Es handelt sich hier um einen hochwertigen Bestand von überwiegend Eichen, sowie Ahorn, Linden, Akazien, Birnen und einer Kastanie.

4.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf den Flurstücken 145/2, 146/15 und 147/7 war bislang der Verlauf einer Hauptschmutzwasserleitung zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Nordtangente ist der Verlauf der Leitung jedoch verändert worden, so daß für die Festsetzung eines Leitungsrechtes kein Bedarf mehr besteht.

4.5.3 Traufhöhe

Um bei einer wirtschaftlichen und energiesparenden Bauweise gleichzeitig Hausformen zu erzielen, die sich in ihrer Höhenentwicklung harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, wurde die maximal zulässige Traufhöhe in den allgemeinen Wohngebieten beschränkt.

4.6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplanbereich sind so bemessen, daß alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in ihnen verlegt werden können.

Als Lizenznehmer der Klasse 2 und 3 nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Telekomgesetz beabsichtigt die Telekom die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsleitungen.

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. Im Zuge der weiteren Planung soll die Frage der Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers geprüft werden.

4.6.3 **Elt.-Versorgung**

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

4.6.4 **Löschwasserversorgung**

In Abstimmung mit der Feuerwehr Lohne und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta wird zum vorhandenen U.-Hydranten ein weiterer im Bereich Wichelmannstraße/Hubertusweg auf der vorhandenen Versorgungsleitung des OOWV installiert, um die Löschwasserversorgung zu sichern.

4.6.5 **Müllbeseitigung**

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

4.7 **Flächenbilanz**

Gesamtfläche		2,00 ha	100 %

Mischgebiet	0,34 ha		
Allgem. Wohngebiet	1,47 ha		

Bauflächen		1,81 ha	90,5 %

Verkehrsflächen		0,13 ha	6,5 %

Grünflächen		0,60 ha	3,0 %

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 der Maßnahmen wird durch die Stadt Lohne bestimmt. Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung besteht gem. § 123 (4) BauGB nicht.

Die Erschließung soll aber, soweit noch nicht durchgeführt, alsbald abgeschlossen werden. Die Kostendeckung für die notwendigen Maßnahmen erfolgt gem. § 127 BauGB sowie gem. § 6 KAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Lohne.

6. Abwägung

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 47 A haben sich insbesondere die Anlieger der Straße „Hubertusweg“ zu der vorgesehenen Ausbaubreite von 4,50 m geäußert. Um sowohl den Interessen des Eigentümers des Grundstückes Hubertusweg 5 als auch den Interessen des Eigentümers des Grundstückes Hubertusweg 8 gerecht zu werden, sieht der Entwurf nunmehr eine beidseitige Grundstücksabgabe vor.

Im Interesse einer durchgängigen Breite des Hubertusweges wurde einem Grundstückstausch der Vorzug gegeben, obwohl die bisher vorgesehenen Stellplätze am Wendepplatz dafür aufgegeben werden müssen.

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

49393 Lohne, den 15.07.1998

gez. (Niesel)
Stadtdirektor

Verfahrensvermerk:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 A – Neufassung – wurde von der Stadt Lohne in Zusammenarbeit mit der Architektengruppe Schmölling, Bode & Partner, Am Rathausplatz, Dinklage ausgearbeitet.