



Hat vorgelegen
Vechta, den 27. Juli 1984
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage

B e g r ü n d u n g
=====

zum Bebauungsplan Nr. 73 für das Gebiet Wicheler Straße zwischen der Lindenstraße / Vechtaer Straße / Landstraße L 46 und der geplanten Landstraße 46 (Ortsumgehung) der Stadt Lohne gem. § 9 (8) BBauG

1.) Allgemeines

Der Rat der Stadt Lohne hat am 20.03.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet der Wicheler Straße zwischen den o.g. Straßen beschlossen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist notwendig geworden, um insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Wicheler Straße als städtische Hauptverkehrsstraße nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Lohne (Fortschreibung - Netzfall 2) durchzuführen. Da die Wicheler Straße nach dem v.g. Generalverkehrsplan und nach dem Flächennutzungsplan 1980 als städtische Hauptverkehrsstraße eingestuft ist, werden an diese Ausbauart bestimmte Anforderungen gestellt. Der Ausbau ist im Rahmen des Gemeindeverkehrsfinanzgesetzes vorgesehen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient hauptsächlich der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Bereich des Stadtkerns der Stadt Lohne. Neue Wohn- und Mischbauflächen werden durch die Aufstellung nicht geschaffen. Die Anzahl der Bauplätze in diesem Bereich wird hierdurch nicht verändert. Es werden lediglich einige Bauflächen entlang der Wicheler Straße, die bislang noch nicht in einen Bebauungsplan festgelegt waren, zu den bereits vorh. Bauflächen planungsrechtlich mit festgesetzt.

In diesem Plangebiet werden entsprechend der vorhandenen Bau- und Nutzungssubstanz sowohl Mischgebiete (MI) als auch allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die Festsetzungen des B.-Pl. Nr. 73 stimmen mit den Darstellungen des neuen genehmigten F.-Pl. '80 der Stadt Lohne überein. (s. Anlage 1)

2.) Festsetzungen

Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Bebauung der Flurstücke kann nur innerhalb der vorgesehenen Bauflächen vorgenommen werden.

Die Grenz- und Gebäudestände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Art und Maß der baulichen Nutzung sind in jeder Baufläche im Bebauungsplan angegeben.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn diese baulichen Anlagen durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen, zu berücksichtigen. Gültigkeit erhalten die Baugrenzen grundsätzlich mit Inkrafttreten des B.-Planes.

Im Plangebiet kann im Einzelfall gemäß § 17 (5) BauNVO eine Ausnahme der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.

Die vorhandene erhaltenswürdige Baumsubstanz der Flurstücke 91/2, 400/1 und Teil des Flurstückes 129/11 der Flur 18 (Ecke Wicheler Straße / Wichmann Straße) ist grundsätzlich zu schonen (§ 9 (1), Ziffer 25 BBauG).

Bei einer Bebauung ist der Ldkrs. Vechta - unt. Naturschutzbehörde - hinsichtlich der Eingrünung der baulichen Anlagen auf den entsprechenden Grundstücken zu beteiligen (s. textl. Festsetzung Ziffer 3).

Mit Inkrafttreten des Baubauungsplanes Nr. 73 werden für sämtliche Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B.-Planes Nr. 73 die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 22, 22-3. Änderung, 43, 43-1. Änderung, 11 und 11-1. Änderung rechtsunwirksam.

Der größte Teil dieses Plangebietes ist mit WA-Gebiet festgesetzt worden. Lediglich der Bereich entlang der Landstraße 46 - Lindenstraße - Vechtaer Straße, der Bereich zwischen der Heinrichstraße und Römannskamp, sowie der südöstliche Bereich Ecke Wicheler Str. / L 46 (neu) sind als Mischgebiet festgelegt worden, um den vorh. Nutzungen und der städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden. Wegen des fehlenden Bedarfs wird auf die Erstellung eines gesonderten Bebauungsentwurfs zum Bebauungsplan verzichtet. Die vorgesehenen und vorhandenen Straßenquerschnitte werden auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

3.) Verkehrseinrichtungen

Das Plangebiet Nr. 73 wird verkehrsmäßig durch die Wicheler Straße als Verbindung zwischen der alten und neuen Landstraße (L 46) erschlossen. Die einmündenden Wohnstraßen Kaspers Diek, Zur Tonkuhle, Rösener Straße, Weidenstraße, Am Osterberg, Brunsring, Wichelmannstraße, Römannskamp und Heinrichstraße werden entsprechend den Verkehrsverhältnissen an die Wicheler Straße wieder angebunden. (Querschnitte s. Planzeichnung des Beb.-Planes).

Um den Verkehrsverhältnissen gerecht zu werden und eine Bezuschussung des Bauvorhabens nach dem Gemeindeverkehrsfinanzgesetz zu ge-

währleisten, wurde die Fahrbahnbreite mit 6,00 m zwischen den Hochborden festgesetzt. Auf der Nordseite ist ein 1,50 m breiter Gehweg geplant, auf der Südseite ein kombinierter Rad- und Gehweg in einer Breite von 3,20 m, um den heute immer weiter ansteigenden Fahrradverkehr in beiden Richtungen durch einen verkehrsgerechten Ausbau mit der notwendigen Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke werden sightfrei gehalten. Vorhandene Sichthindernisse wie Hecken, Büsche werden entfernt bzw. auf eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante zurückgeschnitten und ständig auf dieser Höhe gehalten.

Für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge sind die Einstellplätze in Form von Parkspuren oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze ergibt sich zwischen der Heinrichstraße und Römannskamp und zwischen der Straße Am Osterberg und Weidenstraße Parkspuren in entsprechender Breite von 2,25 m vorgesehen.

Eine Erweiterung der ca. 33 Einstellplätze in Längsaufstellung ist nicht möglich.

4.) Grünflächen

Im Plangebiet Nr. 73 sind Wohnungen aufgrund der Festsetzungen MI (Mischgebiet) und WA (allgemeines Wohngebiet) allgemein zulässig, so daß gemäß Niedersächsischen Spielplatzgesetz die zur Bedarfsdeckung erforderliche Kinderspielplatzfläche nachzuweisen ist. Im vorliegenden Plangebiet kann jedoch auf die gesonderte Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden, da nach den in der Anlage 2 eingetragenen Spielplätzen ausreichende Möglichkeiten im Umkreis gewährleistet sind.

Die private Grünfläche Parzelle 129/11 nörlich der Wicheler Straße soll erhalten bleiben.

5.) Versorgungseinrichtungen

Trinkwasser

Das Plangebiet soll an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen werden.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem) zum Klärwerk. Das Oberflächenwasser wird in Regenwasserkanäle gesammelt und d. nächsten öffentlichen Wasserzug ^{Nordlohne} _{Nr. 13} zugeleitet. In Teilbereichen zwischen Brunsring und Römannskamp müssen die Schmutz- und Regenwasserleitungen aus hydraulischen Gründen erneuert werden.

Elt.Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Löschwasserversorgung

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlage werden die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser eingebaut.

Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die Kreismüllabfuhr angeschlossen.

Ordnung von Grund und Boden

Das Plangebiet befindet sich teils im Eigentum der Stadt Lohne und teils im Privateigentum

Eine Umlegung zur Nutzung des Baugeländes im Sinne der §§ 45 ff. BBauG ist zwar nicht vorgesehen. Sie kann aber bei Bedarf grundsätzlich durchgeführt werden.

6.) Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes sowie d. Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 123 ff. BBauG durch die Stadt Lohne.

Den Zeitpunkt der Durchführung der Erschließungsmaßnahme bestimmt die Stadt Lohne. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht gem. § 123 (4) BBauG nicht.

Die Kostendeckung für die Erschließung der Maßnahmen erfolgt gem. § 127 BBauG sowie § 6 KAB durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungssatzung der Stadt Lohne.

7.) Kosten der Durchführung

Die der Stadt Lohne bei der Durchführung der Planung entstehenden Kosten belaufen sich nach Abzug der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen auf

Grunderwerb	ca. 110.000
Straßenbau	ca. 800.000
Straßenbleuchtung	ca. 40.000
Oberflächenentwässerung	ca. 250.000
Schmutzwasserkanalisation	ca. 100.000
	<hr/>
Gesamtkosten	ca. 1.300.000
	=====

Nach den z.Zt. geltenden Satzungen werden ca. 90 % der Kosten durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt, wobei die Gewährung von Förderungsmitteln nach dem GVFG nicht ausgeschlossen ist.

Die v.g. Maßnahmen sollen wie folgt finanziert werden:

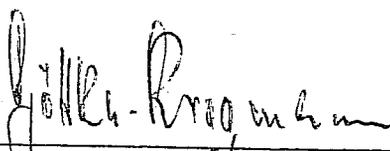
Erschließungs- und Straßenbaubeiträge	ca. 150.000
Fördermittel nach GVFG	ca. 500.000
Eigenmittel der Stadt Lohne	ca. 650.000
	<hr/>
insgesamt	ca. 1.300.000
	=====

Aufgestellt:

Vechta, den 15.11 1982
Ing.-Büro Wielerig u. Frilling
2848 Vechta (Hb) Tel. 2001
Oldenburg, Straße 97

Lohne, den 21. Juli 1983

In Vertretung:



(Bürgermeister)



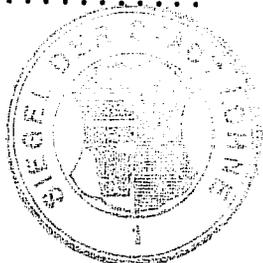
(Nordlohne)
Städt. Oberrat

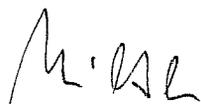
Ergänzung der Begründung

Die Deutsche Bundespost ist bei entsprechender Nachfrage bereit, das Plangebiet an das im Betrieb befindliche Breitbandkabelnetz (Kabelfernsehen) in Lohne anzuschließen.

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 05.12.1983 bis 05.01.1984 öffentlich ausgelegt.

2842 Lohne, den 24.01.1984.....




(Niesel)
Stadtdirektor

8. Abwägungsergebnis

1. Landkreis Vechta

Zu der Anregung, den erhaltenswerten Baum- und Waldbestand im Osten des Plangebietes zu erhalten und festzusetzen, wird festgestellt, daß in der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 47 für diesen Bereich rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen worden sind, die im Bebauungsplan Nr. 73 in gleicher Fassung wieder aufgenommen wurden und soweit Waldflächen außerhalb des bisherigen Plangebietes vorhanden sind, diese als private Grünflächen festgesetzt worden sind. Dem Hinweis, daß bei der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche noch der Erschließungsträger anzugeben ist, wird in der Form Rechnung getragen, daß der Bebauungsplan durch folgenden Text redaktionell ergänzt wird:

"Das vorstehende Recht wird zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 86/1 der Flur 18 und des jeweiligen Erschließungsträgers eingetragen."

Der Hinweis, den Absatz 1 der textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung zu streichen, da diese baurechtlichen Anlagen Bestandsschutz genießen, wird berücksichtigt.

Dem Hinweis, den Absatz 5 auf Seite 5 der Begründung wie folgt zu ergänzen, wird Rechnung getragen:

"Die Standorte der Unterflurhydranten sind mit der Freiwilligen Feuerwehr Lohne und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta festzulegen."

2. Bernhard Wilke, Lindenstraße 102, 2842 Lohne

Den Bedenken, die sich gegen die Abgabe einer Verkehrsfläche im Einmündungsbereich Linden-/Wicherler Straße richten und damit begründet werden, daß hierdurch die Baufluchtlinie und das Sichtdreieck verändert werden und dadurch weniger Parkraum zur Verfügung steht, kann nicht Rechnung getragen werden, da die Verkehrsfläche für einen verkehrsgerechten Ausbau des Einmündungsbereiches unbedingt benötigt wird. Im übrigen sind die Festsetzungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 22 - dritte Änderung - nicht geändert worden und durch die neue Planung weder die Baugrenze verlegt noch der Parkraum verkleinert worden.

3. Anlieger der Straße "Römanskamp", Lohne

Zu den Bedenken, die sich gegen die Festsetzung der Straße "Römanskamp" in 8,00 m Breite richten und damit begründet werden, daß zur Durchführung der Planung weitere Grundstücksflächen von den Anliegern benötigt werden, die bisherige Straßenführung ausreichend ist und sich für den Ausbau als verkehrsberuhigte Straße anbietet sowie die umliegenden Straßen nach Ansicht der Einwender ausreichend ausgebaut und bemessen sind, wird festgestellt, daß die Straßenbreite für den Anschluß "Römanskamp" an die Wicherler Straße vom angrenzenden Bebauungsplan Nr. 43 übernommen und bei der Änderung dieses Planes seinerzeit als notwendig angesehen wurde. Die jetzige Straßenbreite beträgt 6,00 m und ist nach verkehrs- und straßenbautechnischen Gesichtspunkten für die Erschließung des Baugebietes unzureichend bemessen. Durch die betreffende Straße sind bzw. werden ca. 55 Grundstücke erschlossen. Für einen ungehinderten Verkehrsablauf unter Berücksichtigung des Radfahr- und Fußgängerverkehrs ist somit eine Verbreiterung der Straße dringend geboten. Inwieweit die Straße als verkehrsberuhigte Zone angelegt werden kann, sollte im Interesse

der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs vor Durchführung der Maßnahme eingehend überlegt werden und dürfte sich kaum auf die Breite der Verkehrsfläche wesentlich auswirken. Aus den vorerwähnten Gründen kann den Bedenken der Anlieger daher nicht gefolgt werden.

4. Die Anregung der Verwaltung, den Absatz 2 auf Seite 3 der Begründung mit dem Zusatz zu ergänzen, daß mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 73 u.a. die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 47 und Nr. 47 -1. Änderung- für den Planbereich rechtsunwirksam werden, wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend redaktionell ergänzt.

Die Begründung mit Abwägungsergebnis wurde in der Sitzung des Stadtrates am 16.02.1984 beschlossen.

24. 04. 1984

2842 Lohne, den



M. Niesel
(Niesel)
Stadtdirektor



Im langen Land

Im Varenbusch

10

11

12

13

14

15

Greifingsberg

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

Zeichenerklärung:

□ vorh. Spielplatz

im B-Plan ausgewiesener
noch anzulegender
Spielplatz

Einzugsbereich

r = 300 m

Anlage 2

zum B-Plan Nr. 73

„Wicheler Straße“

Auszug aus dem Spielplatz-
Übersichtsplan '80
der Stadt Lohne