



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 76

"Vechtaer Straße, L 46 neu, Wicheler Flur"

der Stadt Lohne

Kreis Vechta

2. Offenlegung

1. ALLGEMEINES

Der Rat der Stadt Lohne hat am 17.12.1981 beschlossen, für das Gebiet zwischen den Straßen "Wicheler Flur", L 46 neu und Vechtaer Straße den Bebauungsplan Nr. 76 aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfaßt im Norden ein teilweise bebautes Gewerbegebiet und im Süden eine teilweise lückenhafte Wohnbebauung. Eingestreut befinden sich unbebaute Flächen als Brache bzw. Wiese und Waldstücke, Gärten sowie eine kleinere Forstfläche. Zentral befindet sich eine aufgefüllte Abgrabung mit einer ehem. Teichmulde. Neben Gartenflächen befinden sich Baumgruppen im Gelände. Das Plangebiet ist flach geneigt.

Für den südlichen Teil des Plangebietes besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 4 "Wichel", genehmigt am 06.09.1963. Im Süden ist durch die Verbreiterung der Straße Wicheler Flur ein ca. 1,0 m breiter Streifen der Bebauungspläne Nr. 47 und 47A überplant.

Das Plangebiet bildet ein Dreieck und wird begrenzt:

Im Osten:

Von der neu einzumessenden westlichen Grenze der Straßenparzelle L 46 neu zwischen der neu einzumessenden Einmündung der Vechtaer Straße bis ca. 1 m südl. der südl. Parzellengrenze der Straße Wicheler Flur.

Im Süden:

Von der um ca. 1 m nach Süden verlegten neuen südlichen Parzellengrenze der Straße Wicheler Flur.

Im Nordwesten:

von der südöstlichen alten Parzellengrenze der Vechtaer Straße (L 46 alt) = Parzelle 148 (liegt etwa 1,5 bis 3,0 m nordwestlich der neu einzumessenden Straßenbegrenzungslinie).

Aufgrund der vorhandenen Situation und Abwägung verschiedener Belange und Interessen wurden für den Bereich Meistermannsweg-Übergangsweg mehrere Erschließungsalternativen erwogen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ergab noch kein klares Bild der kompromißfähigsten Lösung. Die in der 1. Offenlegung festgesetzte Lösung mit mehr überbaubaren, aber kleineren Flächen, stieß bei den Anliegern und Besitzern auf Widerspruch. Die nunmehr gewählte Erschließung ist auf ein Minimum reduziert und beläßt weniger überbaubare Flächen, ermöglicht aber größere Grundstückstiefen. Der Erschließungsaufwand ist daher auf das vertretbare Minimum reduziert. Diese Lösung ist mit den Anliegern und Besitzern abgestimmt und der 2. Offenlegung zugrundegelegt.

2. EINORDNUNG DER PLANUNG

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 1980 (FNP) entwickelt. Abweichend von der FNP-Darstellung ist an der Vechtaer Straße ein Mischgebiet festgesetzt, um den Immissionsbelastungen der Vechtaer Straße Rechnung zu tragen. Dieses kann noch als aus dem F-Plan entwickelt gewertet werden.

Der nördlichste Teil ist in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als Sondergebiet festgesetzt, um hier aus städtebaulichen Gründen nur bestimmte gewerbliche Nutzungen des Handels zuzulassen.

Die kleine forstwirtschaftliche Fläche entlang der Vechtaer Straße ist dem jetzigen Bestand entsprechend teilweise als Pflanzgebot aufgenommen. Angrenzend nach Südosten ist, als Flächenausgleich, eine Verbindung der forstwirtschaftlichen Flächen festgesetzt, die auch der Gliederung/Gestaltung des Gebietes dient.

3. PLANUNGSABSICHTEN

Das Plangebiet wird einer städtebaulichen Ordnung zugeführt, bei der es auf die Zuordnung benachbarter Gewerbe- und Wohngebietsflächen ankommt. Gleichzeitig soll die Einmündung der Vechtaer Straße in die L 46 neu als Ortseingang eine attraktive publikumsbezogene Nutzung und Gestaltung erhalten. Für die bestehende Gemengelage wird somit Planungssicherheit geschaffen.

Das im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet wird zwischen Meistermannsweg und Übergangsweg aufgehoben und in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, da ein Bedarf für Kleinsiedlungsgebiete nicht mehr besteht. Entsprechend ist der bisher nicht erschlossene Teil des WS-Gebietes, nördlich Wicheler Flur und westlich Meistermannsweg, in eine eingeschränkte Gewerbegebietsfläche (ohne Bauteppich) umgewandelt, die mit der Zulässigkeit nicht wesentlicher störender Nutzungen eine auf das verträgliche Maß begrenzte Emissionsträchtigkeit (für die angrenzende Wohnnutzungen) hat.

Die Erschließung des Gewerbegebietes und des Sondergebietes soll einer geordneten Regelung zugeführt werden, die die Zufahrtmöglichkeiten von der Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt regelt. Eine Erschließung von Süden her, über die Wohngebiete, kann somit unterbleiben. Störungen durch den Gewerbeverkehr sind dadurch vermieden.

Die Baugrenzen sind straßenweise einheitlich festgesetzt. Teilweise durchschneiden sie die vorhandenen Baukörper (oft nur geringfügig). Da die vorhandenen Baukörper Bestandsschutz genießen, entstehen keine Nachteile. Die festgesetzten Baugrenzen gelten in diesen Fällen erst für Neubauten.

Die Verbreiterung der Vechtaer Straße (L 46 alt) ist entsprechend der Ausbauplanung in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/BAUWEISE

Sondergebiet:

Im Norden ist am Ortseingang ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbel-, Hobby-, Bau- und/oder Gartenmärkte festgesetzt. Damit ist eine publikumswirksame attraktive Nutzung am baulichen Ortseingang ermöglicht und eine mit dem Ortszentrum konkurrierende Nutzungsform ausgeschlossen.

Um eine nutzungsgerechte Bauweise zu ermöglichen, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist als ein Mittelwert in Anlehnung an zweigeschossige Misch- und Kerngebietsnutzungen festgesetzt, so daß das Bauvolumen in der Stadtrandlage nicht zu massiv werden kann.

Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet:

Es ist zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete und entlang der Vechtaer Straße aus stadtgestalterischen Gründen eine Gliederung des Gewerbegebietes festgesetzt.

Das Gewerbegebiet ist in drei Zonen gegliedert:

erstens entlang der Vechtaer Straße ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE); zweitens im zentralen und im nördlichen Teil ein Gewerbegebiet (uneingeschränkt); drittens ein in seiner Immissionsträchtigkeit stark eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 2), das keine überbaubaren Flächen enthält.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, von denen erfahrungsgemäß kaum Störungen ausgehen und deren bauliche Erscheinung der Ortseingangssituation angemessener ist, als das der ausgeschlossenen funktionsabhängigen Gewerbebauten und Lagerplätze.

Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) um ca. 25 % reduziert, so daß das Bauvolumen sich dem Weichbild des Stadtrandes einfügt. Entsprechend ist eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die sich an durchschnittlichen Bruttogeshoßhöhen von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden orientiert.

Es ist ein, den Richtlinien entsprechender, 20-m-Abstand der Bebaubarkeit von der vorgesehenen Fahrbahnkante Vechtaer Straße (und der L 46 neu) eingehalten.

Im Gewerbegebiet (GE) (uneingeschränkt) sind Art und Maß gemäß Baunutzungsverordnung zulässig. Die maximale Gebäudehöhe ist ebenfalls eingeschränkt, da diese bebaubare Fläche in Sichtverbindung zu den nächsten Wohngebäuden liegt; sie läßt jedoch höhere Gebäude zu, als im eingeschränkten Gewerbegebiet.

Die abweichende Bauweise ist für die überbaubaren Flächen festgesetzt, um eine den Betriebserfordernissen entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Die Höchstgrenze der Baukörperlänge ist auf 100 m begrenzt, um eine akzeptable Differenz zu den benachbarten Baukörperdimensionen zu behalten.

Eine Überbaubarkeit ist nur entlang der erschließenden Vechtaer Straße möglich, da der östliche Teil auf verfüllten Gruben einen ungünstigen Baugrund ergibt. Wegen der Nachbarschaft zu den WS-/WA-Gebieten ist der östliche Bereich zusätzlich als unbebaubares eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GEE 2) auf nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen eingeschränkt. Damit sind z. B. Lagerflächen, Stellplatzflächen, Ausstellungsflächen, Gartenbauflächen zulässig.

Als Ordnungsmaßnahme ist an den Grenzen des Gewerbegebietes zu den Misch-, Kleinsiedlungs- und Wohngebieten ein Pflanzgebot von überwiegend 20 m Tiefe, teilweise 15 m Tiefe, festgesetzt. Entsprechend der allgemeinen Grundstücksgrößen sind auf den Gewerbegebietsflächen davon 15 m angeordnet.

Mischgebiet:

Im Südwesten ist eine vorhandene gemischte Nutzung als Mischgebiet mit zweigeschossiger Überbaubarkeit festgesetzt. Zur Ermöglichung gewerblicher Nebengebäude ist rückwärtig eine zusätzliche eingeschossige Überbaubarkeit festgesetzt. Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl sind um ca. 25 % reduziert, um eine dem Bestand und der Umgebung entsprechende Bauweise festzuschreiben, die in angemessener Relation zu den Grundstücksgrößen steht.

Die Einzel- und Doppelhausbauweise entspricht dem Bestand und paßt das Mischgebiet an die angrenzende Wohngebietsbebauung an. Der 20-m-Abstand der Bebaubarkeit von der angenommenen Fahrbahnbegrenzung der Vechtaer Straße entspricht den Forderungen des Straßenbauamtes.

Ein privater Stichweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschließt ein rückwärtiges, vorhandenes, unbebautes Grundstück.

Kleinsiedlungsgebiet:

Für den westlichen Teil des vorhandenen Kleinsiedlungsgebietes sind die Festsetzungen eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes nach heutigen planerischen Gesichtspunkten und Rechtsnormen. Die Bauweise ist dem Bestand entsprechend als Einzel- und Doppelhausbauweise konkretisiert. Das Maß der Nutzung ist entsprechend den Höchstmaßen der Baunutzungsverordnung für eingeschossige Bebauung festgesetzt, obwohl hier zwei Geschosse zulässig sind. Die Zweigeschossigkeit ist wegen der Dachneigungen über 43° festgesetzt, da hier eventuell das Dachgeschoß als Vollgeschoß anzurechnen ist. Wegen der Größe der Grundstücke soll das Maß der baulichen Nutzung und der Sparrenanschnittspunkt begrenzt bleiben, so daß Baukörpergrößen von Einfamilienhäusern nicht überschritten werden.

Um die bestehende Gemengelage städtebaulich zu ordnen, ist ein 5 m breiter Streifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen als Pflanzgebot aufgenommen, so daß die Ordnungsmaßnahmen auf die beteiligten Anlieger im Kleinsiedlungsgebiet und im Gewerbegebiet anteilmäßig im groben Flächenproporz verteilt sind. Die Überbaubarkeit ist besonders tief, um Nebengebäude innerhalb der Überbaubarkeit zu ermöglichen. Der Ausschluß von Nebengebäuden außerhalb der Überbaubarkeit dient der städtebaulichen Ordnung und Freihaltung zusammenhängender Grundstücksfreiflächen.

Allgemeines Wohngebiet:

Das Allgemeine Wohngebiet ist in einem nur teilweise bebauten Bereich festgesetzt, der ebenfalls als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt war. Die Umwandlung erfolgt wegen der nicht mehr üblichen Nachfrage nach Bauplätzen in typischen Kleinsiedlungsgebieten und der Notwendigkeit, diese Baugebietsfläche einer ordnungsgemäßen Bebauung zuzuführen. Die Umwandlung erscheint auch deshalb sinnvoll, weil hier die Nutzung der Grundstücksgrößen am Meistermannsweg als Kleinsiedlungsgebiet zu einer Doppelschließung durch den Übergangsweg führt. Deshalb ist es angebracht, hier eine zweite Bebaubarkeit entlang des Übergangsweges und die Teilbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist trotz der zulässigen Zweigeschossigkeit in Angleichung an die bestehende und die benachbarte Bebauung auf das in Kleinsiedlungsgebieten übliche Maß eingeschossiger Bebauung reduziert. Dadurch und durch die Begrenzung des Sparrenanschnittspunktes bleiben die Baukörper auf die Größe von Einfamilienhäusern begrenzt und der offene Charakter bleibt erhalten.

Zwischen Übergangsweg und L 46 neu ist das Maß der baulichen Nutzung auf das Höchstmaß für eingeschossige Gebäude gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die überbaubaren Flächen halten von der angenommenen Fahrbahnkante der L 46 neu weitgehend einen Abstand von 20 m.

Oberkante Fußboden:

In den Misch-, Wohn- und Kleinsiedlungsgebieten ist die maximale Höhe des Erdgeschoßfußbodens fixiert, um ein ungewöhnliches Herausheben der Baukörper zu verhindern.

5. ERSCHLIESZUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Straßensystem ist im Plangebiet ergänzt. Der Meistermannsweg und der Übergangsweg sind mit Wendeplätzen abgeschlossen, von denen jeweils ein Stichweg ausgeht, der die nordöstlichsten Grundstücke erschließt.

Der Meistermannsweg ist einseitig auf 5,5 m Breite zurückgenommen. Der übrigbleibende östliche Teil bleibt als Verkehrsgrün. Für die Anlieger ist je Grundstück eine Durchfahrt zulässig. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger sind u. U. in die neue Trasse zu legen.

Der vom Wendekreis ausgehende Stichweg C dient in seinem westlichen Teil der Erschließung zweier Grundstücke und ist ohne Wendemöglichkeit; der östliche Teil ist als reiner Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Stichweg C liegt auf einer vorhandenen privaten Wegeparzelle und ermöglicht wenigstens eine geregelte fußläufige Durchlässigkeit des Wohngebietes, die auch als Notweg herangezogen werden kann.

Der Übergangsweg wird durch Hinzunahme einer Parkbucht auf den östlich angrenzenden Grundstücken erweitert. Wegen der Kürze des Übergangsweges und der geringen Zahl der zu erwartenden Anlieger ist ein Wendeplatz gewählt, der für einen Pkw-Wendekreis ausreicht. Lkw's können durch zurücksetzen wenden. Der Stichweg B ist auf Grundstücken festgesetzt, die durch ihn erschlossen werden. Die forstwirtschaftliche Fläche bleibt dadurch unberührt.

Die Querschnitte der neu einzumessenden Wohnstraßen sind wie folgt vorgesehen:

Meistermannsweg, Übergangsweg,	5,5 m Breite
Stichwege B und C	4,0 m Breite
alle als durchgehende gepflasterte Straßen ohne Gesteig-Fahrbahn-Trennung mit zusätzlichen Parkbuchten (2m Breite)	

Ein Zu- und Ausfahrtverbot am Wendeplatz des Meistermannsweges verhindert die Benutzung der Wohnstraße durch gewerblichen Verkehr. Entlang der L 46 neu und an der Vechtaer Straße bis zum Beginn der Ortsdurchfahrt ist ein Zu- und Ausfahrtverbot festgesetzt, um den überörtlichen Verkehr nicht zu behindern. Die vorhandenen Zu- und Ausfahrten sind festgesetzt.

Durch die Planstraße A werden Gewerbe- und Sondergebietsgrundstücke ohne eigene Zu- und Ausfahrt gesammelt an die freie Strecke der Landesstraße angebunden. Dieser Teil der Landesstraße ist z. Z. auf 50 km/h beschränkt. Aufgrund der Situation zwischen Einmündungen bzw. Ortsdurchfahrtsbeginn ist auch langfristig von einem Bestehenbleiben der Geschwindigkeitsbegrenzung auszugehen, so daß die Sichtdreiecke für die Planstraße A wie innerorts festgelegt werden können.

Der Querschnitt der Planstraße A ist mit 9 m vorgesehen und wie folgt aufgeteilt: 2,5 m Gehweg, 6,0 m Fahrbahn, 0,5 m Schrammbord.

Die Verbreiterung der L 46 alt Vechtaer Straße um ca. 1,5 bis 3,0 m (sowie eine Bushaltebucht) ist gemäß der Ausbauplanung in die Bauleitplanung aufgenommen. Zur Wahrung des allgemein geforderten Mindestabstandes zwischen Fahrbahn und Baugrenze (20 m) durchschneidet die Baugrenze vorhandene Gebäude, denen jedoch Bestandsschutz zugute kommt.

Die Inanspruchnahme der Landesstraße für die Erschließung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen ist notwendig, um den gewerblichen Verkehr nicht in einer sehr langen Stichstraße, mit für Wohngebiete ungeeignetem Querschnitt, durch die südlich angrenzenden Wohngebiete zu führen und damit das Gewerbegebiet in zu kleine Flächen zu zerteilen.

Die Straße Wicheler Flur wird auf 11,3 m verbreitert. Damit erhält sie die ortsübliche Breite von Wohnsammelstraßen mit Radweg.

Öffentlicher Parkplatzbedarf:

Der private Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken zu decken. Gemäß RAS-E (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Erschließung) ist ein öffentlicher Parkplatz je 3 bis 6 Wohneinheiten im öffentlichen Bereich anzulegen. Der Berechnung zugrunde gelegt ist ein Stellplatz je 4 Wohneinheiten. Bei ca. 77 Wohneinheiten sind ca. 19 öffentliche Parkplätze erforderlich. Es sind als Stellflächen in der Stichstraßen und an der Wicheler Flur ca. 21 öffentliche Parkplätze für die Wohngebiete vorgesehen.

Entlang der Vechtaer Straße sind keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen, da hier das Parken ausschließlich auf den privaten Flächen stattfinden soll.

5.2 Wasser- und Energieversorgung

Abwasser-, Regenwasser- und Müllbeseitigung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu ergänzen und teilweise neu auszubauen und an die Ortsnetze anzuschließen.

Bei Bau- und Erdarbeiten in der Nähe der Elektrizitätsversorgungseinrichtungen ist die Energieversorgung Weser-Ems AG zu benachrichtigen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist bei Bedarf möglich.

Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger im aufzuhebenden östlichen Teil des Meistermannsweges sind beim Ausbau der Straßen u. U. in die neue (verbleibende) Trasse umzulegen.

Die Stichwege B und C brauchen von Müllfahrzeugen nicht befahren werden. An den Wendepunkten sind für die betroffenen Anlieger Standplätze für Müllbehälter festgesetzt. Der Übergangsweg erhält einen kleineren Wendepunkt, der den Müllfahrzeugen ein Wenden mit Zurücksetzen ermöglicht. Dies ist gefahrlos möglich, da mindestens zwei Personen Betriebspersonal vorhanden sind.

6. IMMISSIONSSCHUTZ, FORSTFLÄCHEN

Die Vechtaer Straße wird weiterhin als wichtige Ortsstraße ein erhebliches Verkehrsaufkommen haben, so daß hier Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen zu erwarten sind. Immissionsschutzanlagen sind jedoch nicht erforderlich, da die Nutzungsarten so angelegt sind, daß die Belastungen als zumutbar gelten können.

Die Wohngebietsfläche im Osten an der L 46 neu ist wegen der Lage an der Kreuzung nicht sinnvoll mit aktiven Schutzanlagen zu versehen. Hier sind passiver Schutz und bauliche Orientierung sinnvoll. Das unmittelbar angrenzende bestehende Wohngebiet ist deshalb mit dem Hinweis lärmbelasteter Flächen versehen.

Zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebieten ist ein 20 m, gegenüber dem Mischgebiet ein 15 m, breites Pflanzgebot festgesetzt, um eine Trennung der verschiedenen Nutzungsarten zu erzielen.

Es ist eine Gliederung des Gewerbegebietes festgesetzt, so daß unmittelbar an die Wohngebiete angrenzend nur "nicht wesentlich störende" Nutzungen (GEE 2) zulässig sind. Das Gewerbegebiet (uneingeschränkt) erhält im Süden eine geringere Tiefe, um es unmittelbar nur an das Mischgebiet angrenzen zu lassen. Wegen der bestehenden Gemengelage ist auch weiterhin das Prinzip gegenseitiger Rücksichtnahme vorausgesetzt.

Im Osten bleibt an der L 46 neu ein Waldstück bestehen, das eine Trennung der Wohngebiete von der L 46 neu ermöglicht und dem Landschaftshaushalt erhalten bleiben soll. Dieses Waldstück ist durch eine Waldverbindung mit einem kleineren Waldstück im Nordwesten verbunden. Die beiden letzteren dienen als Ersatzaufforstung für ein inzwischen stark dezimiertes Waldstück im Nordwesten, welches wegen der Planstraße A nicht am alten Ort wieder entstehen kann. Da es sich um einen Ersatz für ein Eichen-Buchen-Wäldchen handelt, ist der Hinweis auf eine Abstimmung der Ersatzaufforstung mit der Unteren Natur-schutzbehörde aufgenommen.

7. GESTALTUNG

Der bestehende Wald, die Ersatzaufforstung und die beiden Arten der Pflanzgebote ermöglichen die Gliederung des Bebauungsplangebietes mit Großgrün. Am Einmündungsbereich Vechtaer Straße in die L 46 neu ist ein gestalterisches Pflanzgebot festgesetzt, um den Ortseingangsbereich attraktiv zu gestalten. Die Sondergebietsnutzung an diesem Einmündungsbereich ist ebenfalls auf die Bedeutung dieses Bereiches als Ortseingang abgestimmt.

Die Grundstücksfreiflächen von Betrieben sind häufig als Lagerplätze und Kraftfahrzeugabstellflächen genutzt und geben keinen gestalterisch befriedigenden Eindruck. Deshalb ist zumindest entlang der Grundstücksgrenzen und für ungenutzte Freiflächen eine gärtnerische Gestaltung festgesetzt.

Für die Wohn-, Kleinsiedlungs- und Mischgebiete sind Dachneigung und -form festgesetzt, die die bestehende charakteristische Siedlungsstruktur erhalten. Mit der Begrenzung des Sparrenanschnittspunktes ist trotz der zulässigen Zweigeschossigkeiten der Eindruck der vorhandenen Einfamilienhäuser gewahrt.

8. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

1. Geltungsbereich		ca. 14,10 ha
Forstwirtschaftliche Fläche		ca. 1,28 ha
2. Bruttobauand	100,00 %	ca. 12,82 ha
<hr/>		
3. Öffentliche Verkehrsflächen	9,5 %	ca. 1,22 ha
davon:		
Wohn- und Sammelstraßen, L 46 alt	ca. 1,11 ha	
Fuß- und Radwege	ca. 0,03 ha	
Verkehrsgrün	ca. 0,08 ha	
<hr/>		
4. Nettobauand	90,5 %	ca. 11,60 ha
davon:		
4.1 GE-Gebiet	ca. 1,97 ha	
4.2 GEE-Gebiet	ca. 1,33 ha	
4.3 GEE2-Gebiet	ca. 2,29 ha	
4.4 Mischgebiet	ca. 1,08 ha	
4.5 WA-Gebiet	ca. 1,91 ha	
4.6 WS-Gebiet	ca. 1,87 ha	
4.7 Sondergebiet	ca. 1,15 ha	
5. Zulässige Bruttogeschoßfläche (BGF)		
Wohnen	ca. 16.931 m ²	
6. Anzahl der Wohneinheiten	ca. 77 (bei ca. 220 m ² BGF)	
7. Einwohner zukünftig (4 EW/WE)	ca. 310	
Kinderspielplatzfläche: erforderlich mindestens 2% der BGF-Wohnen = ca. 339 m ²		

Gemäß des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 sind mindestens 2% der zulässigen Wohngeschoßfläche als nutzbare Fläche für Kinderspielplätze einzuplanen. Wegen der unterschiedlichen Baugebietsarten ist zur Berechnung der notwendigen Spielplatzgröße eine anrechenbare Geschoßfläche festgelegt:

Für die MI-Gebiete sind wegen der z.T. Nichtwohnnutzungen nur 70% der zulässigen Bruttogeschoßfläche als Wohnfläche angenommen. Die WA- und WS-Gebiete sind zu 90% angerechnet, da sich hier einige Nichtwohnnutzungen befinden können und große Grundstücksfreiflächen vorliegen. Für die Gewerbegebiete und das Sondergebiet sind keine Wohngeschoßflächen angerechnet. Bei berechneten ca. 16.931 m² anrechenbarer Wohngeschoßfläche sind ca. 339 m² Kinderspielplatzfläche einzuplanen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist keine Spielplatzfläche festgesetzt. Der Nachweis erfolgt im Zusammenhang mit benachbarten Wohngebieten. Die Forstfläche kann zusätzlich als Spielfläche genutzt werden.

9. KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG

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

Straßenbau	<u>500.000,00</u>	DM
Oberflächenentwässerung	<u>120.000,00</u>	DM
Straßenbeleuchtung	<u>80.000,00</u>	DM
Schmutzwasserkanalisation	<u>240.000,00</u>	DM
Grunderwerb	<u>58.000,00</u>	DM
Bepflanzungen	<u>35.000,00</u>	DM
insgesamt	<u>1.033.000,00</u>	DM
	=====	

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 76 "Vechtaer Straße/L 46 neu/Wicheler Flur" betragen ca. 1.003.Mill... DM.

Die Finanzierung des Kostenaufwandes ist wie folgt vorgesehen:

1. Erschließungsbeiträge laut Erschließungsbeitragssatzung	<u>713.700,00</u>	DM
2. Kostenanteile Dritter		
Abwasserleitung	<u>240.000,00</u>	DM
		DM
3. Eigenmittel der Stadt Löhne	<u>79.300,00</u>	DM
	<u>1.033.000,00</u>	DM
	=====	

Die von der Stadt Löhne zu tragenden Kosten sind in den Haushaltsplänen der Jahre 1986 und 1987 vorgesehen.

10. BODENORDNUNG UND REALISATION

Die Stadt Lohne beabsichtigt keine Umlegungsmaßnahmen. Der Erwerb der geplanten Straßenflächen ist vorgesehen.

Die Realisation des Bebauungsplanes ist in der Zeit von 1986 bis 1987 vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Wichel" und Teile der Bebauungspläne Nr. 47 und 47A sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 76 rechtsunwirksam.

Aufgestellt:

Osnabrück, 08.02.1985

Plan Nr. 8205/14

PLANUNGSBÜRO GARTHAUS

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · REGIONALPLANUNG

45 OSNABRÜCK LEMBERGER LANDSTR. 19
TELEFON (0541) 4 60 44-45

i. A. F. Osnabrück

Lohne, 12.02.1985

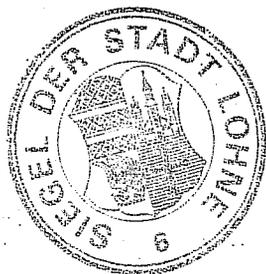
J. K. Kroppmann
.....
(Bürgermeister)

M. Weh
.....
(Stadtdirektor)

Die Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes liegt zur 2. Offenlegung gem. § 2a (6) BBauG dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 04.03.85 bis 04.04.85 bei.

Lohne, 03.07.85

M. Weh
.....
(Stadtdirektor)



Abwägungsergebnis

Erste öffentliche Auslegung (08.10.1984 - 08.11.1984)

1. Landkreis Vechta, 2848 Vechta

Der Hinweis, daß für die Löschwasserversorgung drei Löschwassere entnehmenstellen einzurichten und die Standorte der Entnahmestellen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta und der Freiwilligen Feuerwehr Lohne abzustimmen sind, wird zur Kenntnis genommen und soll bei der Erschließung des Gebietes berücksichtigt werden.

2. Straßenbauamt Oldenburg-West, 2900 Oldenburg

Die Anregung, die Sichtdreiecke der Einmündung Planstraße A/L 46 alt anstatt mit 22/52 mit 13/160 m auszuweisen, kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Die Vechtaer Straße (L 46 alt) hat an der Einmündung der Planstraße A eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h, die wegen der Nähe der Einmündung zur L 46 neu auf der einen Seite und der Ortsdurchfahrt auf der anderen Seite sowie wegen der vorhandenen Grundstückszu- und -ausfahrten auch langfristig sinnvoll ist. Die gewählten Sichtdreiecke 22 m/52 m sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Gesichtspunkte ausreichend. Die geforderten Sichtdreiecke 13 m/160 m sind nicht verständlich und würden bis in die L 46 neu hineinreichen.

Der Ausbauplan für den Anschluß der Planstraße A wird dem Straßenbauamt vor Durchführung der Maßnahme zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Bei der zweiten öffentlichen Auslegung wurden keine Einwendungen mehr vorgebracht.

3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 2880 Brake

Der Hinweis, daß die noch nicht erschlossenen Gebiete durch eine Rohrnetzerweiterung an das vorhandene Versorgungsnetz des Verbandes angeschlossen werden können und für die Durchführung der Maßnahme der geänderte § 4 der Wasserlieferungsbedingungen bzw. der AVB Wasser V in Verbindung mit § 5 der allgemeinen Preisregelungen des OOVV zur Anwendung kommt, wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, daß der Freiraum für die Versorgungsleitungen im Bereich der Planstraßen unbedingt von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist, wird bei Durchführung der Erschließung des Gebietes berücksichtigt.

Der Hinweis, im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten im Interesse des öffentlichen Brandschutzes Unterflurhydranten unter vorheriger Abstimmung mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Vechta einzubauen und, falls für die Hydranten stärkere Versorgungsleitungen als vom Verband geplant verlangt werden, die entstehenden Mehrkosten von der Stadt Lohne zu tragen sind, wird zur Kenntnis genommen.

4. Energieversorgung Weser-Ems, Abt. Cloppenburg, 4590 Cloppenburg

Der Hinweis, den genauen Standort der vorhandenen Transformatorstation an der Straße Übergangsweg einzutragen, ist berücksichtigt worden.

5. Anlieger des Meistermannsweges,
Friedrich Bente, Erich Bente, Burkhard und Wilma Streich, Elisabeth Zur-
borg, August und Lieselotte Elsen

In etwa gleichlautenden Schreiben wurden von den o. a. Grundstückseigentümern Bedenken und Anregungen gegen das Erschließungskonzept zwischen Meistermannsweg und Übergangsweg vorgebracht und eingehend begründet. Nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde die Erschließungsform in diesem Bereich grundsätzlich geändert und eine zweite öffentliche Auslegung vorgenommen. Im Zuge der zweiten Auslegung, in der die Betroffenen nochmals Gelegenheit hatten, den geänderten Plan einzusehen und, falls die neuen Festsetzungen nicht mit den eigenen Vorstellungen übereinstimmen sollten, erneut Bedenken vorzubringen, wurden von den vorgenannten Grundstückseigentümern keine Einwendungen erhoben.

6. Anlieger des Meistermannsweges (Straßenausbau)

Der Meistermannsweg ist im Bebauungsplan mit 5,50 m Breite eingeplant. Wie in der Begründung ausgeführt, ist ein verkehrsberuhigter Ausbau mit durchgehend gepflasterter Fläche ohne Fahrbahn/Gehsteigtrennung vorgesehen. Weder die geplante Straßenbreite noch der geplante Ausbau sind verkehrsschleunigend. Fremdverkehr ist im Meistermannsweg nicht zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsmenge durch das Auffüllen der Baulücken ist unvermeidbar.

Eine "enorme Gefahrenerhöhung" für die Kinder ist nicht durch den verkehrsberuhigten Ausbau bedingt, vorausgesetzt ist die Konstanz des Fahrverhaltens der Anlieger. Die Bedenken werden deshalb als unbegründet zurückgewiesen.

7. Frau Anna Unkraut, Wicheler Flur 18, 2842 Lohne vertreten durch die
Rechtsanwälte Schlarmann und Blömer

Den Bedenken, die sich gegen die Abgabe einer Verkehrsfläche für den Ausbau der Straße Wicheler Flur richten, kann aus folgenden Gründen nicht Rechnung getragen werden:

Die Straße Wicheler Flur ist im Generalverkehrsplan der Stadt Lohne -1. Fortschreibung (Netzfall 2)- als städtische Hauptverkehrsstraße eingestuft. Der Rat der Stadt Lohne hat beschlossen, den Generalverkehrsplan für die weitere Entwicklung des Verkehrskonzeptes und für die Bauleitplanung zugrunde zu legen. Für den verkehrsgerechten Ausbau dieser Straße mit einer Breite von 11,30 m ist u. a. aus dem Grundstück der Frau Anna Unkraut ein Grundstücksstreifen von ca. 1,30 m als Verkehrsfläche abzutreten. Im nördlichen Bereich dieser Straße sind Flächen für die Anlegung von Parkstreifen vorgesehen, so daß bei der Festsetzung der Verkehrsflächen im Zuge der Straße die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden sind. Durch die Abgabe des Grundstücksstreifens ist zwar ein Teil der Grünanlage wieder neu zu gestalten, jedoch findet keine erhebliche Zerstörung der Außenanlage statt, da zwischen der geplanten Straßenbegrenzungslinie und dem Wohnhaus immer noch ein ausreichender Abstand verbleibt. Auch wird der Wohnwert des Wohnhauses durch die Planung kaum beeinträchtigt, da zwischen der Fahrbahn und der geplanten Straßenbegrenzungslinie die Nebenanlagen (Geh-/Radweg) vorgesehen sind und somit der Abstand zwischen dem fließenden Verkehr gegenüber dem jetzigen Zustand nicht geringer wird. Die Straße Wicheler Flur hat die Bedeutung, eine Verbindung zwischen der L 46 alt (später L 45) und der L 46 neu (Ostumgehung) herzustellen.

Die Erschließungskosten für die Anlieger sind in diesem Verfahren nicht zu regeln und werden nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahme ermittelt. Auch ist der Räum- und Streudienst des Geh- und Radweges für die Winterzeit satzungsgemäß festgelegt und somit in diesem Verfahren nicht zu entscheiden.

8. Bernhard Römänn, Marktstraße 27, 2842 Lohne vertreten durch den Rechtsanwalt Norbert Krogmann

Den Bedenken gegen die Festsetzung des Flurstücks 188 als Fläche für die Forstwirtschaft und der Anregung, dieses Gelände als Baugebiet auszuweisen, kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist das betreffende Grundstück als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt und als solche auch in den Bebauungsplan übernommen worden. Eine Nutzungsänderung würde nicht die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta und des Forstamtes der Landwirtschaftskammer Weser-Ems finden, da dieses Grundstück als Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes einzustufen ist. Eine Umwandlung des Waldes ist nach den Bestimmungen des Nds. Waldgesetzes zu versagen, wenn das betreffende Waldstück u. a. für den Schutz einer Siedlung vor Lärm, Immission eine erhebliche Bedeutung besitzt. Dieses trifft für das angrenzende Wohngebiet zu. Die Rechtswidrigkeit des Planes und der enteignungsgleiche Eingriff wird von der Stadt Lohne bestritten, da das betreffende Flurstück z. Zt. Wald ist und lediglich als solches im Bebauungsplan wieder übernommen wurde. Die Planung hat die Situation des Grundstücks nicht verändert, so daß eine Beeinträchtigung gerechtfertigter privater Belange damit nicht vorliegt. Aus dem Gleichheitsgrundsatz sind keine Einsprüche auf die Ausweisung von Bauland abzuleiten.

Die Festsetzung ist nicht ursächlich aus Immissionsschutzgründen erfolgt, was schon daraus zu ersehen ist, das südlich ein bestehendes Baugebiet ebenfalls als solches festgeschrieben ist mit einem Hinweis auf die Lärmbelastung. Zwischen bestehendem Nutzungsrecht und geplantem Nutzungsrecht ist klar zu unterscheiden. Fragen des Bodenverkehrs sind nicht Bestandteil dieser Planung und daher getrennt zu entscheiden.

9. Firma Paul Meistermann, Nordlohne, 2842 Lohne

Der Anregung, nördlich der Baugrundstücke an der Wicheler Flur eine zusätzliche Bauzone auszuweisen, kann aus folgenden Gründen nicht Rechnung getragen werden:

Wie bereits in der Begründung ausgeführt, ist aus Immissionsschutzgründen für die Fläche nördlich der Wohnbebauung an der Wicheler Flur ein eingeschränktes Gewerbegebiet ohne Überbaubarkeit festgesetzt worden. Neben den Immissionsschutzgründen ist eine Erschließung städtebaulich problematisch und der Baugrund in der Nähe einer verfüllten Tongrube für eine Bebauung evtl. nur mit größerem Aufwand nutzbar. Im alten Bebauungsplan war eine Bebaubarkeit dieser vorgeschlagenen Fläche auch nicht festgesetzt. Neue, die Sachlage verändernde städtebaulichen Gesichtspunkte liegen nicht vor.

Zweite öffentliche Auslegung (04.03.1985 - 04.04.1985)

10. Landkreis Vechta, 2848 Vechta

Die Anregung, zum Schutz der Anpflanzungen einen Abstand von 5,00 m zwischen Baugrenze und privater Grünfläche im Norden des Plangebietes zu schaffen, wird berücksichtigt, indem die Grünfläche in nördlicher Richtung entsprechend verlegt wird.

Zum Hinweis auf die Nichtrealisierbarkeit des 10,00 m breiten Streifens als Fläche für die Forstwirtschaft wird mitgeteilt, daß dieser Streifen als Immissions- und Sichtschutzpflanzung zwischen Gewerbe- und Sondergebiet städtebaulich sinnvoll und im Rahmen der Wiederaufforstung notwendig ist. Das erwähnte Schaugrundstück im Bereich der Baustoffhandlung ist nicht genehmigt und kann daher jederzeit einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Zweckbestimmung des SO-Gebietes ist unter Ziffer 1 a der textlichen Festsetzungen angegeben.

Die GEE 2-Flächen stellen die Grundstücksfreiflächen dar, welche wegen der Nachbarschaft zu dem WS-Gebiet zusätzlich in ihrer Nutzungsart begrenzt sind. Sie sind nach dieser Festsetzungsform als uneigenständiger, d. h. untrennbarer Bestandteil dieses Gewerbegebietes anzusehen. Da nur eine betriebliche und keine bauliche Nutzung in diesem Bereich zulässig ist, dürfte auch die Eintragung einer Baugrenze entfallen. Planungsabsicht ist die Schaffung einer Übergangszone zwischen dem Gewerbegebiet und dem WS-Gebiet in der nur betriebliche Nutzungen zulässig sind, die nicht wesentlich stören.

11. Landwirtschaftskammer Weser-Ems -Forstamt Cloppenburg-

Den Bedenken, die sich gegen die Einbeziehung des östlichen Waldstückes an der Umgehungsstraße (L46 -neu-) richten, kann nicht Rechnung getragen werden, da für eine klare Abgrenzung des Plangebietes die Einbeziehung des Waldgrundstückes städtebaulich sinnvoll ist.

Die Anregung, die betreffende Waldfläche als Fläche für die Forstwirtschaft festzusetzen und im Plan zusätzlich aufzunehmen, daß die Bewirtschaftung nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu erfolgen hat, wird hinsichtlich des Hinweises über die Bewirtschaftung durch Ergänzung des Textes berücksichtigt. Im übrigen ist das Waldgrundstück bereits als Fläche für die Forstwirtschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Der Anregung, bei der Aufforstung der Ersatzflächen auch das Forstamt der Landwirtschaftskammer zu beteiligen, wird gefolgt, indem im Wege der redaktionellen Ergänzung der Hinweis aufgenommen wird.

12. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 2900 Oldenburg

Der Hinweis, in dem Bereich des SO-Gebietes Einfluß auf die Bedingungen des Grundstückskaufvertrages zu nehmen, um das planerisch Gewollte abzusichern und die Anregung, das fragliche Gelände durch die Stadt Lohne zu erwerben, werden zur Kenntnis genommen und sollen bei Durchführung der Planung beachtet werden.

13. Wasserwirtschaftsamt Cloppenburg

Der Hinweis, daß durch Vorlage prüfungsfähiger Unterlagen der Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in den öffentlichen Wasserzug Nr. 11 zu erbringen ist, wird zur Kenntnis genommen und soll vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

14. Wasser- und Bodenverband (Hase-Wasseracht), 4590 Cloppenburg
Der Hinweis, daß die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet nachzuweisen ist, wird zur Kenntnis genommen. Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen werden entsprechende Unterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.
15. Katasteramt Vechta, 2848 Vechta
Der Hinweis, daß die östliche Abgrenzung des Plangebietes nach Vermessung der L 46 neu von dem tatsächlichen Grenzverlauf etwas abweicht und die Umringsgrenzen für den Geltungsbereich geometrisch einwandfrei sein sollen, wird zur Kenntnis genommen und die neue Katasterunterlage als östliche Abgrenzung des Gebietes zugrundegelegt. Ferner wird die Vervielfältigungsgenehmigung und der Stand der Planunterlage noch nachgetragen.
16. Frau Anna Unkraut, Wicheler Flur 18, 2842 Lohne vertreten durch die Rechtsanwälte Schlarmann und Blömer
Ausführung unter Ziffer Nr. 7. der ersten öffentlichen Auslegung.
17. Bernhard Römman, Marktstraße 27, 2842 Lohne vertreten durch den Rechtsanwalt Norbert Krogmann
Ausführung unter Ziffer Nr. 8. der ersten öffentlichen Auslegung.
18. Ludger Themann, Meistermannsweg 9, 2842 Lohne und weitere Anlieger des Weges
Die Anregung, den geplanten befestigten Straßenkörper des Meistermannsweges von 5,50 m Breite mittig anzulegen und das Verkehrsgrün beidseitig der Fahrbahn anzuordnen, um insbesondere die vor den Grundstücken 9 und 11 vorhandenen Eichen zu erhalten, wird berücksichtigt, und kann redaktionell geändert werden, da diese Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt ist.
19. Maria und Karl Hesselfeld, Meistermannsweg 6, 2842 Lohne und Ida Bente, Wicheler Flur 31, 2842 Lohne
Den in etwa gleichlautenden Schreiben erhobenen Bedenken gegen die Planung und die westliche Bebauung des Übergangsweges sowie die Erschließungskosten, kann aus folgenden Gründen nicht Rechnung getragen werden:
Zweck des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes. Dabei sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen, wobei die Planung als Zielplanung angesehen werden kann, falls z. Zt. kein Bedürfnis an der Verwirklichung besteht. Eine Wohnwertminderung des Geländes durch die östlich des Übergangsweges vorhandenen städtischen Häuser wird nicht gesehen, da diese Gebäude ständig überprüft und von der Stadt Lohne instand gehalten werden. Hinsichtlich der Erschließungskosten wird mitgeteilt, daß eine Regelung in diesem Verfahren nicht gegeben ist, sondern die Erschließung im Rahmen der Plandurchführung erfolgt, wobei Zahlungserleichterungen in Form von langfristigen Stundungen und Verrentungen möglich sind.

20. Hermann Krogmann, 2842 Lohne - Wichel

Gegen den Bebauungsplan wurden Bedenken eingelegt jedoch nicht begründet, so daß eine Stellungnahme nicht möglich ist.

Die Begründung mit Abwägungsergebnis wurde in der Sitzung des Stadtrates am 09.07.1985 beschlossen.

2842 Lohne, den 29.10.1985

Niesel

(Niesel)
Stadtdirektor



Hat vorgelegen

Vechta, den 5. FEB. 86

LANDKREIS VECHTA

Im Auftrage

Mücke