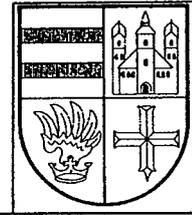


Stadt Lohne
Landkreis Vechta

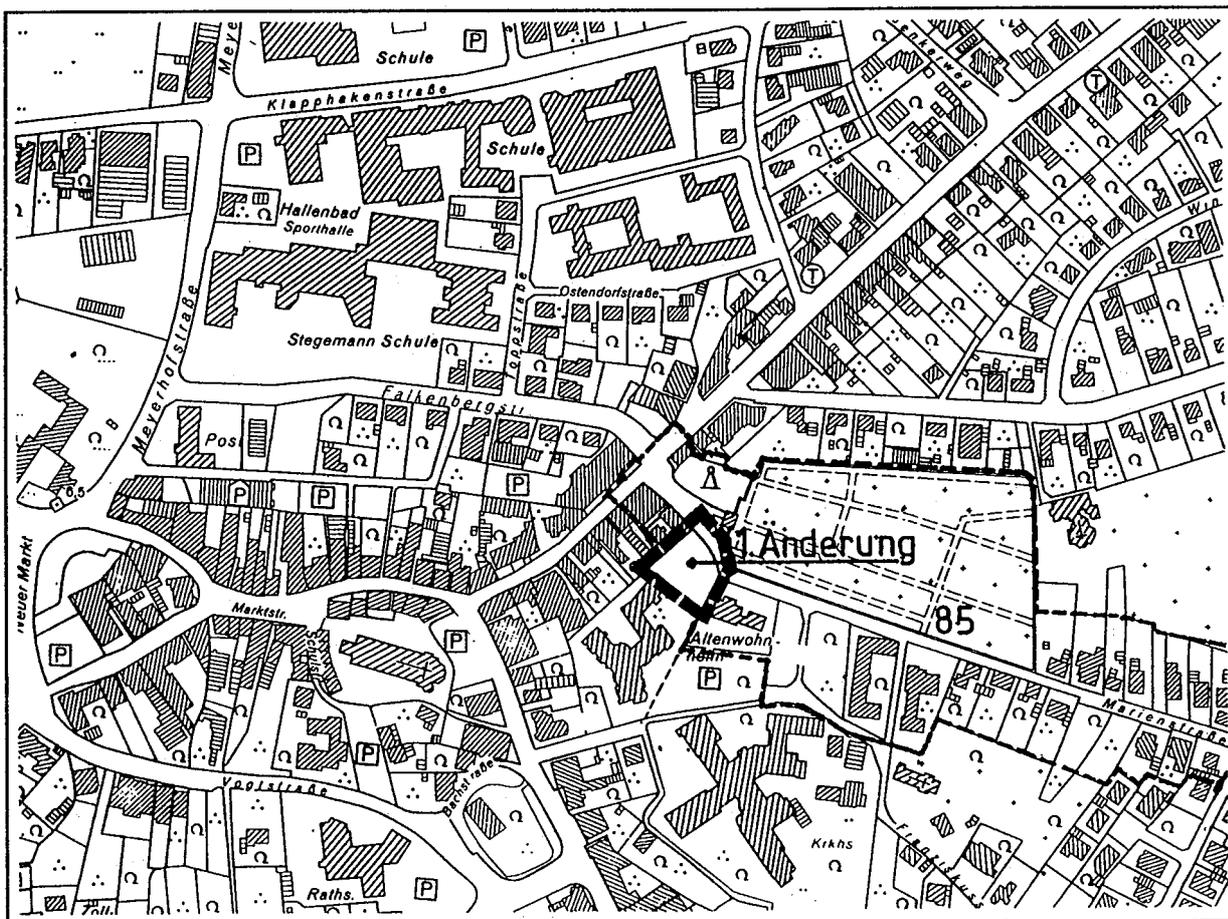


Bebauungsplan Nr. 85

1. Änderung

"Marienstraße"

- Begründung -



Maßstab 1 : 5000

Stadt Lohne
Abt. Planung und Umwelt

Stadt Lohne (Oldb)
Der Stadtdirektor

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 85 – 1. Änderung –
„Marienstraße“
der Stadt Lohne**

1. Verfahrensgrundlage

Rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 f) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994 (Nieders. GVBl. S. 155) in der zur Zeit geltenden Fassung

2. Allgemeines

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 85 „Marienstraße“ umfaßt im wesentlichen Flächen beiderseits der Marienstraße. Der von der 1. Änderung betroffene Bereich wird im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Die bisherige überbaubare Fläche bezog sich überwiegend auf das alte Gebäude (früher MHD), das inzwischen abgerissen wurde, und hatte eine entsprechende beschränkte Bebaubarkeit.

Anlaß für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 ist der Wunsch des St. Elisabeth-Hauses nach Erweiterung.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Das vorhandene Altenwohn- und Pflegeheim soll um die Abteilungen Tagespflege, Kurzzeitpflege und Pflege und Rehabilitation sowie offene Altenpflege erweitert werden. Um den Bedürfnissen der Bewohner des Altenheimes gerecht zu werden, ist eine Kurzzeitpflegeabteilung mit 8 Pflegebetten und eine Pflegerehabilitationsabteilung mit 14 Betten vorgesehen. Im Bereich offene Altenhilfe sind Flure und Einrichtungen so angeordnet, daß soziale Kontakte gefördert werden.

Die Ansiedlung von Altenpflegeheimplätzen in einem Verbund mit anderen Angeboten für ältere Menschen, insbesondere mit Kurzzeitpflege, Tages- und Nachtpflege, ambulanten Diensten und Altenwohnungen mit Betreuung, wird berücksichtigt. Insbesondere gilt auch das Angebot für eine Öffnung der jeweiligen Einrichtungen nach außen, wie z. B. Cafeteria, offener Mittagstisch, Bücherei, Therapie für Außenstehende, Angehörigenarbeit, Selbsthilfearbeit einschließlich ehrenamtlichem Engagement, kulturelle und sonstige Veranstaltungen.

Der Raumbedarf entspricht der Programmplanung, die mit dem Träger abgestimmt wurde. Ziel dieser verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen, die die beabsichtigte Erweiterung in der vorgesehenen Form ermöglicht.

4. Geltungsbereich

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Der Bebauungsplan Nr. 85 – 1. Änderung – „Marienstraße“ umfaßt einen ca. 1.500 m² großen Bereich. Die geplante Erweiterung des St. Elisabeth-Hauses schließt in nördlicher Richtung an den zweigeschossigen Teil des bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimes an und wird z. Z. als Parkfläche für Bedienstete des Altenwohn- und Pflegeheimes genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 – 1. Änderung – liegt im östlichen Bereich der Lohner Innenstadt, Gemarkung Lohne, Flur 24. Die genaue Abgrenzung ist der

Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan deutlich.

Der Bebauungsplan Nr. 85 – 1. Änderung – überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung verliert der Bebauungsplan Nr. 85 in dem überplanten Bereich seine Gültigkeit.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird übernommen. Auch die Aussagen zur Ausnutzbarkeit (GRZ 0,7/GFZ 2,0 bei zwei- bis dreigeschossiger Bauweise) haben weiterhin Bestand. Lediglich die Baugrenze wird derart verschoben, daß der Bauteppich insgesamt um ca. 170 m² vergrößert wird.

Der Nachweis der Stellplätze für die Gesamtanlage richtet sich nach § 47 NBauO und ist nicht besonders festgesetzt. Aufgrund der schon ausgesprochenen Baugenehmigung vom 15.04.1998 sind 3 Pkw-Einstellplätze auf dem Grundstück einschließlich der erforderlichen verkehrsgerechten Zu- und Abfahrten herzustellen, ausreichend zu befestigen und für die ständigen Benutzer und die Besucher der baulichen Anlage dauernd frei und benutzbar zu halten.

6. 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.

7. Freiflächen – Zustand von Natur und Landschaft

Durch die Erweiterung des Bauteppichs wird die Möglichkeit geschaffen, eine zusätzliche Fläche in der Größenordnung von max. 170 m² zusätzlich zu versiegeln. Weiterhin werden zwei Bäume, die in der bisherigen Planzeichnung als erhaltenswert dargestellt waren, der baulichen Maßnahme zum Opfer fallen. Als Ausgleich für den Wegfall der im Bebauungsplan Nr. 85 festgesetzten Einzelbäume sind entsprechend der Auflagen zur Baugenehmigung vom 15.04.1998 mindestens drei Bäume mit Stammumfang von 30/35 cm neu

zu pflanzen. Die Standorte sind vor Durchführung der Pflanzmaßnahme mit dem Amt 67 des Landkreises Vechta festzulegen.

Durch die Erweiterung des Bauteppichs wird ein Bereich überplant, der bisher als Parkfläche für Bedienstete des Altenwohn- und Pflegeheimes genutzt wurde. Die bisherige Filter-, Puffer- und Speicherfähigkeit des Bodens geht somit nun verloren.

Für die Schutzgüter, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild sind keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Sie bleiben bei der Eingriffsbilanzierung unberücksichtigt.

Nachrichtlicher Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

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 01.10.1998



Niesel

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 – 1. Änderung – „Marienstraße“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abt. Planung und Umwelt.

Lohne, den 01.10.1998



Stüber