

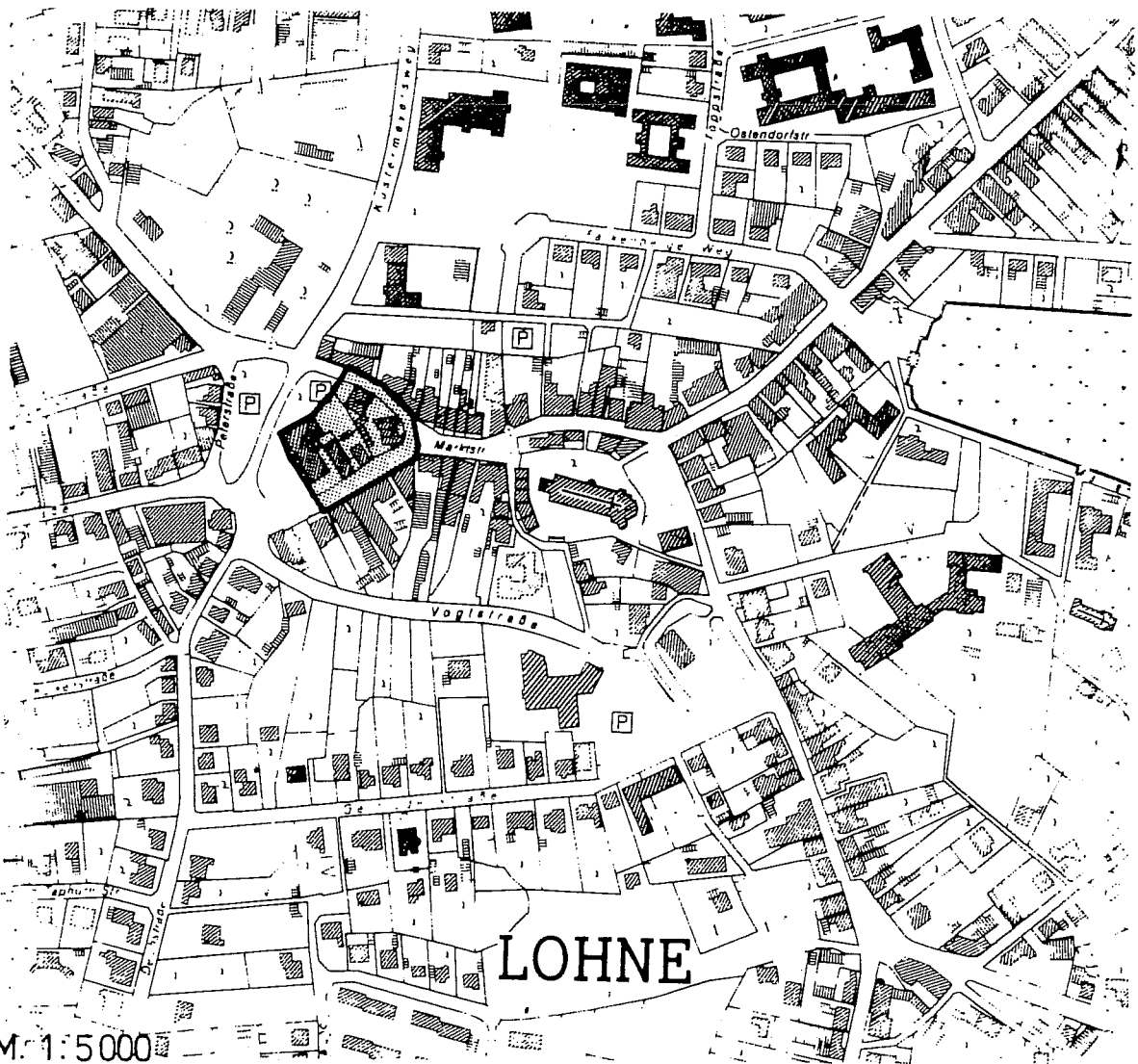


Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 12 I

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN MARKTSTRASSE, KEETSTR.
UND NEUER MARKT

BEGRÜNDUNG



M: 1:5000

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Vechta am:

Az.:



NILEG

Niedersächsische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

13.09.1990

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12 I

für das Gebiet zwischen Marktstraße, Keetstraße und Neuer Markt
der Stadt Lohne

Inhaltsübersicht:	Seite:
I. Allgemeines	2
1. Erfordernis der Planaufstellung	2
2. Abgrenzung des Plangebietes	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
II. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes	4
1. Baugebiete	4
2. Verkehrsflächen	7
3. Umweltschutz	8
4. Gerechte	8
5. Ver- und Entsorgung	8
6. Städtebauliche Werte	10
III. Maßnahmen - Kosten - Realisation	10
1. Maßnahmen	10
2. Kosten	10
3. Realisation	10
Hinweis	11
Verfahrensvermerke	11

I. Allgemeines

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Gebiet zwischen der westlichen Keetstraße, der westlichen Marktstraße und den neuen Parkflächen an der Neuen Marktstraße besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

In seiner Sitzung am 09.07.1985 hat der Rat der Stadt Lohne die Änderung des Bebauungsplanes 12 I und am 17.12.1986 zusätzlich die Einbeziehung eines Teilbereichs aus dem Bebauungsplan 19 A beschlossen. Damit wird der Bebauungsplan 12 I (1976) aufgehoben.

Das Gebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt Lohne".

Für die Durchführung der Sanierung haben die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere über Höhenentwicklung der Bebauung und Dachgestaltung negative Auswirkungen, da sie im Gegensatz zu den formulierten Sanierungszielen stehen. Danach ist auf die gewachsene Stadtstruktur Rücksicht zu nehmen und die Bebauung ihrer Maßstäblichkeit anzupassen. Außerdem soll entsprechend der Stadtbildanalyse von Spengelin/Wunderlich Rücksicht auf stadtbildprägende Dominanten wie die Kirche St. Gertrud und die im Planbereich befindliche Villa Uptmoor genommen werden.

Damit muß die Höhenentwicklung der Gebäude beschränkt werden. Maximal 3 Geschosse sind für die Kernstadt Lohne typisch - 10 m Gebäudehöhe entspricht der schon vorhandenen Bebauung (Lohner Bank, Haus Lammers). Mit diesen Festsetzungen kann den Stadtgestaltungsabsichten der Sanierungszielsetzung entsprochen werden.

Aus den gleichen stadtgestalterischen Gründen ist geneigten Satteldächern gegenüber Flachdächern der Vorzug zu geben. Die Festsetzung von Traufhöhen und Gebäudehöhen sind geeignet, diese Planungsabsicht zu verwirklichen, ohne dabei die Ausnutzbarkeit des 3. Geschosses mehr als unbedingt nötig einzuschränken und um maßstabssprengende Höhenentwicklungen durch steile Dächer bei größeren Gebäudetiefen zu vermeiden. Zur Erhaltung des gewachsenen Stadtbildes und zur Wahrung der Dominanz des Kirchturmes der St. Gertrud-Kirche sind die Traufhöhen des Gebäudes auf den nordwestlichen Grundstücksteilen des Flurstücks 107/3 der Gesamtgebäudehöhe gleichzusetzen. Ein zusätzliches geneigtes Dach kann deshalb hier nicht realisiert werden.

Die ausnahmsweise zulässige Abweichung um $\pm 0,20$ m bei den Festsetzungen über Trauf- und Gebäudehöhen soll unnötige Härten vermeiden.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden
durch die nördliche Straßenbegrenzung der Keetstraße

- im Westen
5 m vor der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 101/1 und 104/3,
2,5 m vor der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 104/4 auf eine Länge
von 12,5 m
sodann auf der Flurstücksgrenze,
auf der nordwestlichen und der südwestlichen Grenze des Flurstücks 107/3

- im Süden
von der südöstlichen Straßenbegrenzung der Marktstraße

- im Osten
auf einer Linie parallel zur westlichen Straßenbegrenzung von Markt- und
Keetstraße

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung selbst.
Das Plangebiet hat eine Größe von 0,541 ha.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Lohne liegt ein Flächennutzungsplan vor, der mit Verfügung vom 06.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit der Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam wurde.

Dieser Flächennutzungsplan weist für den Planbereich und die angrenzenden Gebiete gemischte Bauflächen (M) aus und kennzeichnet den gesamten Stadtkern als Sanierungsgebiet. Die Festsetzung des Plangebietes als Kerngebiet entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

II. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

1. Baugebiete

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der historische Ortskern mit seiner kleinteiligen Nutzungsstruktur nimmt überwiegend die Versorgung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht für die gesamte Stadt wahr.

Hier befinden sich Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Diese Nutzungsvielfalt liegt beiderseits von Keetstraße und Marktstraße, die sich auch teilweise im Bereich des Bebauungsplanes befinden. Aufgrund der überwiegenden Geschäftsnutzung auch der benachbarten Plangebiete ist der Bereich als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Zur Erhaltung der Geschäftsnutzung einerseits und zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt im Sinne der Sanierungszielsetzung sind Wohnungen erst ab dem zweiten Geschöß einschließlich zulässig.

Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Kerngebiete (MK) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind eine Art von Gewerbebetrieben, die gemäß Baunutzungsverordnung im Kerngebiet (MK) allgemein zulässig sind und im besonderen Wohngebiet (WB) nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Sie sind deshalb in den anderen Baugebieten nicht schlechthin ausgeschlossen, sondern nach den Vorschriften wie sonstige Gewerbebetriebe zu behandeln. Als Vergnügungsstätten kommen insbesondere Kabarett, Varietes, Diskotheken, Tanzbars, Nachtlokale und Spielhallen in Betracht.

Durch das Bekanntsein der Gesamtproblematik der Vergnügungsstätten ist Ziel der Stadt, die Versorgungsstruktur mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Dienstleistungsunternehmen u. a. zu sichern und das Wohnen in der Ortsmitte zu erhalten. Vergnügungsstätten dienen nicht der Versorgung der Bevölkerung. Beeinträchtigungen begründen sich durch ein verstärktes Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, da diese Betriebe nicht an die Ladenschlußzeiten gebunden sind. Darüber hinaus verdrängen sie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Durch die nachhaltigen Auswirkungen sinkt das Wohnniveau, wodurch langfristig eine nicht gewollte Entwicklung dieser Gebiete eintreten kann.

Der Rat der Stadt Lohne hat mit Beschluß des Bebauungsplans die Voraussetzungen geschaffen, die genannten Vergnügungsstätten in Plangebiet zu verhindern.

Die textliche Festsetzung 2 zum Ausschluß von Vergnügungsstätten lautet:

"In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung in der z. Z. geltenden Fassung (GewO), Betriebe mit Sexdarstellungen gemäß § 33 a GewO sowie Diskotheken auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig."

Das OVG Lüneburg kam in seinem Urteil vom 11.09.1986 - 1 OVG C 26(85) - zu der abschließenden Wertung, daß das Bestreben, eine solche Entwicklung zu verhindern, ein besonderer städtebaulicher Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO ist. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO ist durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten nicht in Frage gestellt, somit ist auch die Heranziehung des § 1 Abs. 5 BauNVO gerechtfertigt.

Der Ausschluß dieser bestimmten Nutzung erfolgt aus den dargelegten städtebaulichen Gründen in dem Bereich des Bebauungsplans, so daß Möglichkeiten zur Verhinderung der Ansiedlung solcher Betriebe gegeben sind. In den anderen Bereichen der Stadt ist diese Nutzungsart zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern wird deutlich, daß es bei dem Ausschluß von Vergnügungsstätten nur um die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der Ortsmitte der Stadt Lohne geht. Der Ausschluß der Vergnügungsstätten entspricht auch der Zielsetzung der Sanierung, die auch als Struktursanierung betrieben wird.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Dichtekonzept des Bebauungsplanes ist so aufgebaut, daß das vorhandene Erscheinungsbild der Stadt Lohne gewahrt bleibt, und daß dennoch ein ausreichender Entwicklungsrahmen für die privaten Eigentümer besteht. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Bebauung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für sämtliche bebauten Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) zugeordnet. In einem Fall überschreitet die GFZ die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO. Da es sich dabei um ein bereits bebautes Grundstück handelt, wird nach § 17 Abs. 9 BauNVO der höhere Wert festgesetzt.

Die Überschreitung ist gerechtfertigt, da

- die Erhaltung der historischen Stadtgestalt oberstes Ziel der Stadt Lohne ist,
- das Gebäude überwiegend gewerblich genutzt wird,
- Gebäude nur über dem Erdgeschoß Wohnungen haben dürfen und Besonnung und Belichtung dadurch hinreichend sichergestellt ist.

Eine noch höhere Ausnutzung würde sich aus der Sicht der Stadt negativ auf das Stadtbild auswirken. Es ist das Ziel, eine weitere Verdichtung zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen werden allgemein durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Erhaltung der geschlossenen ortsbildprägenden Bebauung sind an der Marktstraße und an der Keetstraße Baulinien angeordnet.

Entsprechend der katastermäßigen Erfassung orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand unter Beachtung des derzeitigen und im Sinne der Sanierungszielsetzung künftigen gewünschten Stadtbildes wie die Schließung von Baulücken. Diese zielsetzenden Vorgaben haben sich in der festgesetzten städtebaulichen Dichte (Grund- und Geschoßflächenzahl) niedergeschlagen.

Die Stadt Lohne hat, aufbauend auf einem modellhaften Konzept, Festsetzungen in dem Bebauungsplan getroffen, die aus städtebaulichen Gründen erwünscht und vom Stadtbild her von Wichtigkeit sind. Eine elementare Grundvoraussetzung stellen die zwei getrennt stehenden Giebelhäuser (Marktstraße 32 und 34) dar, die durch ein drittes Gebäude als bauliche Erweiterungsmöglichkeit des Hauses Marktstraße 36 ergänzt werden soll. Damit erhält diese Situation eine eigenständige, städtebauliche Wirkung. Die Beibehaltung der Traufgasse ist neben den städtebaulichen Gründen auch für eine hinreichende Belichtung der Gebäude von Wichtigkeit. Die bauliche Zusammenfassung der Gebäude Marktstraße 32 und 34 ist bedingt durch das bereits vorhandene hintenstehende Gebäude. Die eingeschossige Bebauung (Baugrenze) in dem Zwischenbereich ist aber gegenüber den giebelständigen Gebäude zurückgesetzt, damit die gewünschte Gliederung der Fassaden gewahrt bleibt.

Zur Erhaltung des gewachsenen Stadtbildes in seiner Maßstäblichkeit und zur Erhaltung der notwendigen Dominanz des Turmes der St. Gertrud-Kirche werden Beschränkungen in der Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt. Sie orientieren sich an der vorhandenen Gebäudehöhen, insbesondere der Lohner Bank. Diese Beschränkungen sind durch die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhen

bestimmt. Bedingt durch die vorgegebene Situation ist die Höhenentwicklung teilweise grundstücksbezogen festgesetzt. Zur Vermeidung von unmaßstablicher Höhenentwicklung ist in einigen Fällen die Traufhöhe der Gebäudehöhe gleichgesetzt. Für den vorspringenden Teil der Keetstraße 3, der mit seinen gegenüberliegenden Gebäuden Keetstraße 4 und 6 einen Engpaß bildet, ist eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Gebäudehöhe von 8,75 m vorgesehen. Diese Festsetzungen sind getroffen worden, um an dieser für das Stadtbild so wichtigen Stelle einen direkten Maßstabsbezug zwischen den gegenüberliegenden Gebäuden herzustellen. Um bei der Realisierung, z. B. in konstruktiver Hinsicht, im Einzelfall keine unnötigen Probleme entstehen zu lassen, ist die Möglichkeit durch die textliche Festsetzung 5 gegeben, ausnahmsweise von der Trauf- und Gebäudehöhe um maximal 0,20 m abzuweichen.

In Anlehnung an die vorhandene Situation wird die Bebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Erhaltung der Villa "Uptmoor" wird durch Baulinien und durch Festsetzung als zu erhaltender Bereich gemäß § 172 Abs. 1 BauGB gesichert.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zugelassen, um diesen Teil der Grundstücke auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten bzw. um begrünte Flächen zu erhalten und zu schaffen. Insbesondere trifft das für den Bereich der Villa Uptmoor zu, um ihren solitären Charakter zu erhalten.

2. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Fußgängerbereiche Keetstraße und Marktstraße auf denen Anliefer- und Anliegerverkehr zulässig ist sowie über die außerhalb des Plangebietes unmittelbar angrenzenden Parkplätze am Neuen Markt.

Für den ruhenden Verkehr wurden im unmittelbar angrenzenden Bereich bereits im Zuge der Durchführung der Sanierung Stellplätze geschaffen, die dem Innenstadtbereich zugeordnet sind.

3. Umweltschutz

Aus der Festsetzung des Kerngebietes mit Zulässigkeit von Wohnungen über dem Erdgeschoß sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Verkehrsimmissionen durch die Einrichtung der Fußgängerbereiche Keet- und Marktstraße erheblich vermindert wurden und freie und begrünte Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft (Neue Marktstraße, Hof Küstermeyer) vorhanden sind.

4. Gehrechte

Zur Sicherung von Flächen zwischen den Gebäuden mit Geschäften und den öffentlichen Straßen sind Flächen mit Gehrecht festgesetzt. Die mit Gehrecht zu belastenden Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit aufgenommen. Diese Flächen können im Obergeschoß entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans überbaut werden.

Der Durchgang auf den Grundstücken 104/4 und 109/2 soll freie Zugangsmöglichkeiten für Verkaufsflächen im hinteren Teil der Grundstücke sichern. Deshalb sind auch hier Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Löschwasserversorgung Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband.

Elt - Versorgung Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems-AG.

Abfallbeseitigung Träger der zentralen Abfallbeseitigung ist der Landkreis Vechta.

Abwasserbeseitigung Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Stadt Lohne. Das Plangebiet ist an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Oberflächen-
entwässerung

Das Plangebiet ist an das Oberflächenentwässerungs-
system der Stadt Lohne angeschlossen. Die Unterhal-
tung obliegt der Stadt.

Gasversorgung

Die Gas-Versorgung nimmt die Energieversorgung
Weser-Ems-AG wahr.

6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,541 ha. Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

- Kerngebiet (MK) ca. 0,358 ha
- Verkehrsflächen ca. 0,183 ha

III. Maßnahmen - Kosten - Realisation

1. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung sollen insgesamt ca. 76 m² Baufläche aus städtischen Besitz an Private veräußert werden.

Sonstige bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Ausbau der Verkehrsflächen zu Fußgängerbereichen ist bereits im Zuge der Durchführung der Sanierung erfolgt.

2. Kosten

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden der Stadt Lohne voraussichtlich keine Kosten entstehen.

3. Realisation

Die Realisation erfolgt im Zuge der Sanierungsdurchführung.

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan, sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 13.09.1990

Stadt Lohne


Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden ausgearbeitet von der

NILEG
Niedersächsische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Hannover, im 19.03.1990


i. V. Sandmann

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.09.1988 bis einschließlich 20.10.1988 öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 13.09.1990

Stadt Lohne


Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.12.89 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 wurde am 19.02.1990 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.03.1990 gegeben.

Lohne, den 13.09.1990

Stadt Lohne

M. W. R.
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 13.09.1990 beschlossen. Mit Inkrafttreten der Neufassung des Bebauungsplans 12/I werden die bisherigen Festsetzungen des alten Bebauungsplans 12 I sowie die überplanten Teile des gültigen Bebauungsplans 19 A rechtsunwirksam.

Lohne, den 13.09.1990

Stadt Lohne

Höller-Kroeger
Bürgermeister

M. W. R.
Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Krusche 29/5
97
Bezirksregierung
Weser-Rhein