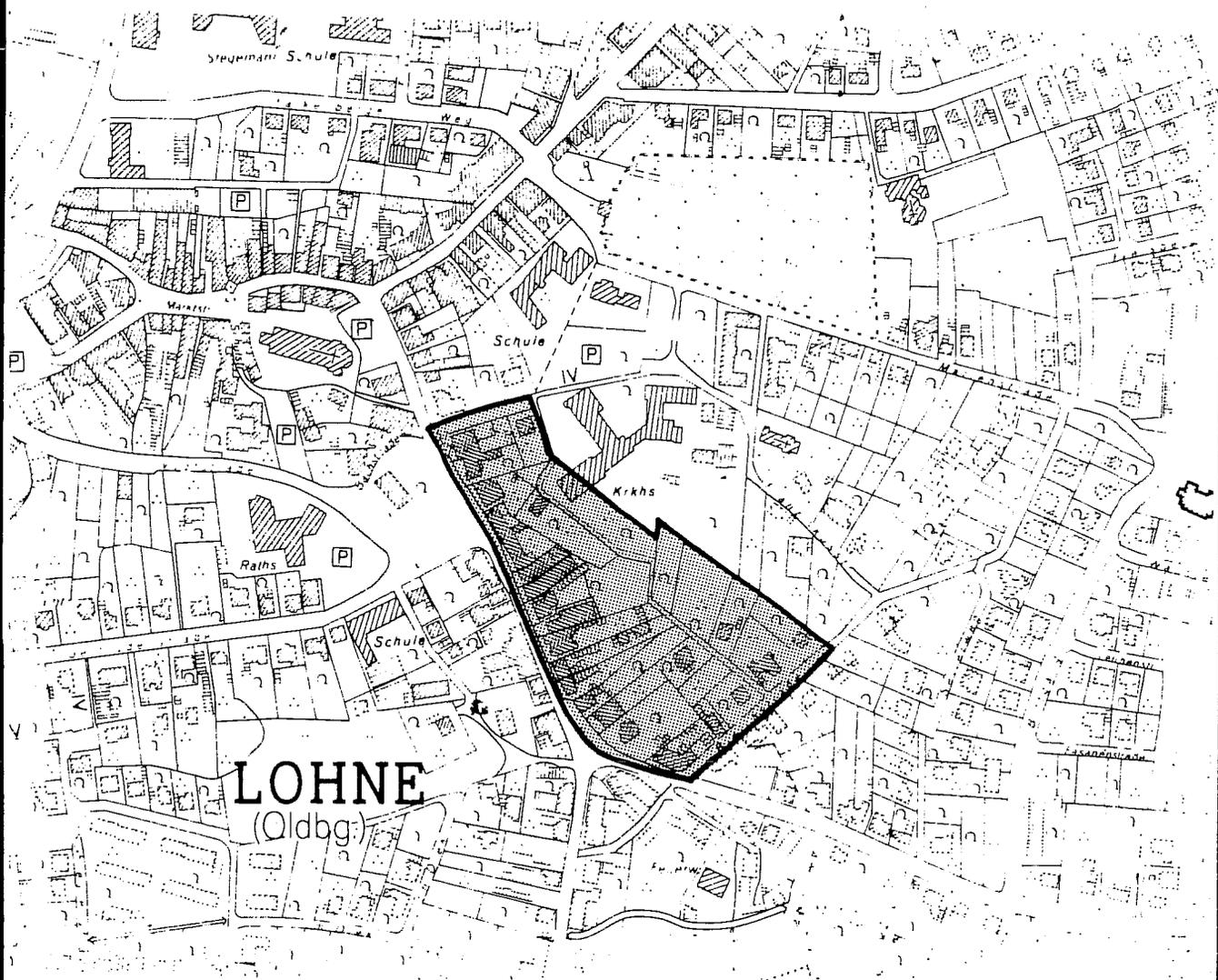


Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 12 V

FÜR DAS GELÄNDE OSTWÄRTS DER BRINKSTRASSE, ZWISCHEN KRANKENHAUSSTRASSE IM NORDEN UND BLEICHSTRASSE IM SÜDEN

BEGRÜNDUNG



NILEG

Niedersächsische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

01. 12. 1988

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12 V

"Für das Gelände ostwärts der Brinkstraße, zwischen Krankenhausstraße im Norden und der Bleichstraße im Süden"

der Stadt Lohne

Inhaltsübersicht

	<u>Seite</u>
I. Allgemeines	2
1. Erfordernis der Planaufstellung	2
2. Abgrenzung des Plangebietes	5
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
II. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	7
1. Baugebiete	7
2. Flächen für den Gemeinbedarf	12
3. Verkehrsflächen	14
4. Umweltschutz	16
5. Denkmalschutz	17
6. Fahrrecht	18
7. Öffentliche Grünflächen, Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	18
8. Spielplätze	19
9. Ver- und Entsorgung	20
10. Städtebauliche Werte	22
III. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
1. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
2. Kosten der zu treffenden Maßnahmen	23
3. Finanzierung der anstehenden Maßnahmen	24
Hinweis	25
Verfahrensvermerke	25

I. Allgemeines

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Gelände ostwärts der Brinkstraße zwischen Krankenhausstraße im Norden und Bleichstraße im Süden besteht ein Bebauungsplan, der mit der Bekanntmachung vom 13.01.1978 rechtsverbindlich geworden ist.

Der Sanierungsausschuß der Stadt Lohne hat am 03.06.1986 und ergänzenden Beschluß vom 21.08.1986 im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung, die der Rat durch Beschluß vom 09.07.1985 eingeleitet hat, für das Sanierungsgebiet "Krankenhaus" ein städtebauliches Konzept beschlossen. Am 25.08.1986 beschloß der Rat die Erweiterung des Sanierungsgebietes "Innenstadt" nach Westen und Osten" als Satzung. Der Antrag auf Genehmigung der Satzung wird der Bezirksregierung zu gegebener Zeit vorgelegt.

Die Stadt Lohne hat den Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm für das Programmjahr 1988 gestellt. Für die Aufnahme ins Förderungsprogramm ist der Antrag der Stadt Lohne für die Maßnahme "Ausbau des Heckenweges und des Sportplatzes" am 11.02.1988 gestellt. Die Genehmigung wurde am 28.06.1988 erteilt.

Die Aufgabe dieser Vorbereitenden Untersuchungen war es, die Notwendigkeit der Sanierung festzustellen, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Zusammenhänge im Untersuchungsbereich zu erkennen. Für die Sanierung die allgemeinen Ziele zu erarbeiten und auf ihre Durchführbarkeit zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchungen wurde dem Ausschuß in einem zusammenfassenden Bericht vorgelegt. Dieser Bericht berücksichtigt auch die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Fachbehörden (Träger öffentlicher Belange) und der Bürger. Die einzelnen Konzepte (Verkehrskonzept, Nutzungskonzept, Stadtbildkonzept) stellen die Grundlage für die nachfolgenden Bebauungspläne dar. Diese Konzepte sind dennoch als Vorschläge anzusehen und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

In der Sitzung des Rates am 19.06.1986 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 V beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 08.07.1986.

Das Verkehrs- und Nutzungskonzept für den Bereich Krankenhaus stellt fest, daß gegenüber einem Bestand von 38 öffentlichen Parkplätzen ein Bedarf von 59 Parkplätzen vorhanden ist. Nach den Vorbereitenden Untersuchungen besteht ein Bedarf von ca. 60 Plätzen, wobei der Anteil von 2/3 für das Plangebiet einzustufen ist. Aus der Stell-

platzbilanz, die Ende 1987 für den Bereich Brinkstraße, der im Bebauungsplangebiet Nr. 12/V (zwischen Krankenhausstraße und Bleichstraße) liegt, näher konkretisiert worden ist, ergibt sich ein Bedarf von 68 Stellplätzen. Das städtebauliche Konzept zeigt zur Behebung der aufgezeigten Mißstände eine Lösung in der Form auf, daß der ausgebauta Heckenweg die Funktion der rückwärtigen Erschließung der Brinkstraße übernehmen und gleichzeitig zur Erschließung eines dort anzulegenden Parkplatzes zur Deckung des Parkplatzdefizites dienen könnte. Damit wird das erste Konzept (Vorentwurf) auf Anlegung eines Parkplatzes mit 59 Stellplätzen grundsätzlich untermauert.

Der Entwurf geht nunmehr von 43 sowie 2 als Behindertenparkplätzen aus. Dadurch kann eine Vielzahl von Gehölzen aus Gründen des Ortsbildes und des Naturschutzes erhalten bleiben.

In den Erörterungsterminen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und nachfolgend der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan wurde den Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern die Lösung mit dem Parkplatz am Heckenweg dargestellt:

- Der Parkplatz mit der Zuwegung über den Heckenweg ermöglicht neben der Schaffung von notwendigen Parkplätzen für den Bereich der Brinkstraße auch die rückwärtige Erschließung der Geschäfte. Da sich in der zentralen Stadtlage keine weiteren Standorte für die Anlegung von Parkplätzen anbieten, gilt es abzuwägen, diese zielsetzende strukturverbessernde Maßnahme durchzuführen oder den baumbestandenen Grünbereich zu erhalten. Die Erhaltung hätte neben der nicht rückwärtigen Erreichbarkeit der Grundstücke zur Folge, daß Parkraum in der Brinkstraße geschaffen werden müßte. Diese Festsetzung sieht der derzeit noch verbindliche Bebauungsplan vor. Die Durchsetzung dieser Festsetzung würde den Abbruch der straßenraumbegrenzenden Bebauung mit negativen Auswirkungen auf das allgemeine Stadtbild nach sich ziehen. Das ist unrealistisch und demzufolge abzulehnen.
- Bei der städtebaulichen Aufwertung des Geschäftsbereichs, des allgemeinen Erscheinungsbildes etc. sind auch die Belange des Umweltschutzes und hier im einzelnen die Grünflächen sowie stadtbildprägendes Grün von besonderer Bedeutung. Aufgrund der Lage sind solche Eingriffe wie das Umnutzen von Flächen in dem unmittelbaren Kernbereich aber nicht auszuschließen. Zur Minderung der Eingriffe werden Teile des Gehölzbestandes im Zuge des Heckenweges durch gezielte Festsetzung erhalten und weitere Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen. Der Parkplatz ist so einzugrünen, daß sich dieser in die Umgebung einpaßt, eine positive Wirkung auf das Kleinklima ausübt und einen gewissen Aufenthaltsbereich für Vögel darstellt. Im Ausführungsplan zum Parkplatz werden gezielte Maßnahmen aufgezeigt.

- Durch besondere Ausbaumerkmale der Zuwegung und des Parkplatzes ist der Verkehrsfluß so einzugrenzen, daß eine Gefährdung auszuschließen ist und der Lärm entsprechend minimiert wird. Der Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen fest. Die beinhalten auch, daß die Fuß- und Radwegverbindung erhalten und durch gezielte Maßnahmen ein Unfallrisiko ausgeschlossen bleibt.
- Die Benutzung des Parkplatzes für Langzeitparker, aber auch für Kurzzeitparker ist nicht Sache des Rechtsetzungsverfahrens des Bebauungsplans. Verkehrsordnende und -regelnde Maßnahmen erfolgen nach der Straßenverkehrsordnung. Die Festsetzung des Parkplatzes ist für die Entlastung der Brinkstraße mit dem Andienen der Geschäfte und dem Parken von besonderer Bedeutung und wird im Rahmen der Benutzungsdauer beachtet.
- Die Lage des Parkplatzes und die Zuwegung stellt einen Kompromiß dar, der zwangsläufig nicht allen Beteiligten gerecht werden kann. Nach den örtlichen Gegebenheiten bieten sich andere Lösungen nicht an.

Neben diesen veränderten Festsetzungen wurde, aufbauend auf die allgemeinen städtebaulichen Ziele, dargelegt, daß

- im Kerngebiet an der Brinkstraße Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanz- und Nachtlokale und Spielhallen ausgeschlossen bleiben und
- der alte Verlauf des Heckenweges als Fuß- und Radweg zwischen der Bleichstraße und Krankenhausstraße erhalten wird.

Der Heckenweg von der Bleichstraße aus ist entsprechend als Zuwegung zu dem geplanten Parkplatz auszubauen und dient gleichzeitig als weitere Rettungszufahrt zum Krankenhaus.

Mit Inkrafttreten der Neufassung des Bebauungsplans Nr. 12 V werden die bisherigen Festsetzungen rechtsunwirksam.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden
durch die nördliche Straßenbegrenzung der Krankenhausstraße,
- im Westen
durch die östliche Straßenbegrenzung der Brinkstraße,
- im Süden
durch die südliche Straßenbegrenzung der Bleichstraße und
- im Osten
durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 2/3, 4/3, 5 und 38/5, alle in der Flur 24.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung selbst.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

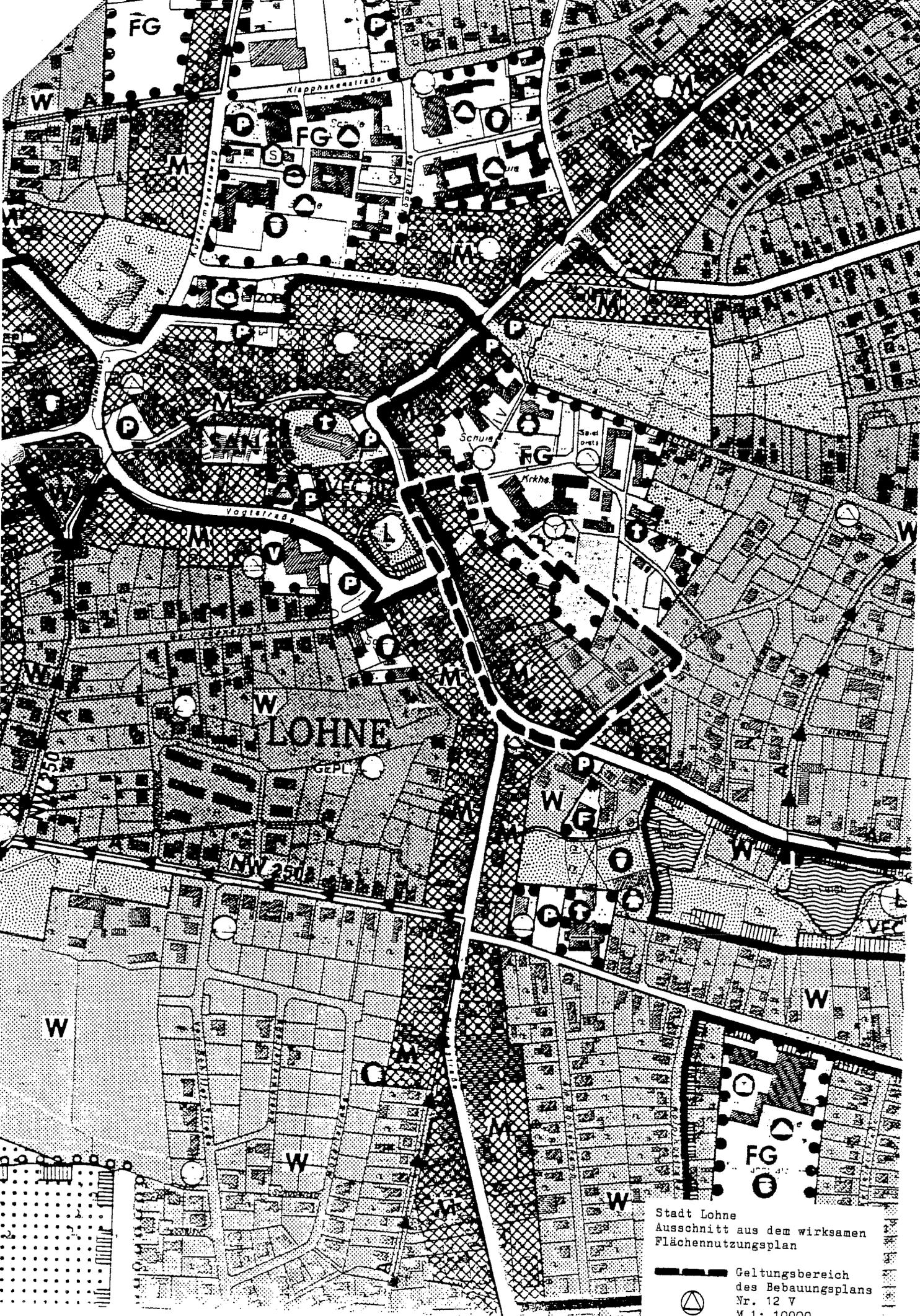
Der wirksame Flächennutzungsplan weist für den Planbereich östlich der Brinkstraße gemischte Baufläche (M) aus. Die angrenzenden Bereiche südöstlich des Krankenhauses sind als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das Krankenhaus selbst ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung ausgewiesen.

An dem vorgesehenen Standort des Parkplatzes sieht der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche (M) vor. Die Aufnahme des Parkplatzes ist eine Konkretisierung einer Maßnahme, die mit der allgemeinen Bauflächenausweisung des Flächennutzungsplans vereinbar ist.

Nördlich dieser Parkplatzfläche ist im Bebauungsplan entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Tatsächlich ist aber hier Wohnbebauung vorhanden, die erhalten bleiben soll. Damit wird die Schutzwürdigkeit des Krankenhauses deutlich herausgestellt, gleichzeitig aber aus städtebaulichen Gründen aufgezeigt, daß der Geschäftsbereich an der Stelle über die Straßentiefe der östlichen Brinkstraße nicht ausgedehnt werden soll.

Sämtliche aufgeführten Punkte, die nicht exakt der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprechen, sind eine Konkretisierung der Art der baulichen und sonstigen Nutzung aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 1 : 10.000, Bebauungsplan 1 : 1.000), die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht verletzt. Der Bebauungsplan ist dennoch gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde im nachstehenden Flächennutzungsplanausschnitt verdeutlicht. Das Plangebiet hat eine Größe von 3,44 ha.



Stadt Löhne
 Ausschnitt aus dem wirksamen
 Flächennutzungsplan

 Geltungsbereich
 des Bebauungsplans
 Nr. 12 V
 M 1 : 10000

II. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die oben in Abschnitt I. 1. dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke mit den Festsetzungen erreicht werden sollen und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im folgenden dargelegt.

1. Baugebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Der historische Ortskern mit seiner kleinteiligen Nutzungsstruktur nimmt überwiegend die Versorgung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht für den gesamten Ort wahr. Hier befinden sich Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Diese Nutzungsvielfalt liegt besonders beiderseits der Brinkstraße vor, die sich in Teilen innerhalb des Bebauungsplans befindet.

Aufgrund der überwiegenden Geschäftsnutzung und der angrenzenden Grundstücksflächen mit gewerblicher Nutzung oder der Flächen, die der Anlieferung dienen, ist der nordwestliche Bereich als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Zur Durchsetzung bzw. Erhaltung einer Geschäftsnutzung in dem Erdgeschoßbereich sind Wohnungen erst ab dem zweiten Geschoß einschließlich zulässig. Zur Erhaltung einer lebendigen Innenstadt ist das Wohnen aber erwünscht (textliche Festsetzung Nr. 1).

Südöstlich an das Kerngebiet grenzen, der vorhandenen Nutzung entsprechend, Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO an. Diese Art der Nutzung mit seiner Durchmischung stellt eine Fortsetzung des Geschäftsbereichs mit dem Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten dar.

Im südlichen Planbereich beiderseits des Heckenweges ist gemäß § 4 BauNVO allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nordwestlich des Parkplatzes setzt sich das allgemeine Wohngebiet fort. Auf dem relativ großen Baugrundstück steht ein Wohngebäude, das von der Brinkstraße aus erschlossen wird. Mit der Realisierung des öffentlichen Parkplatzes kann der südöstliche Grundstücksteil ebenfalls einer Bebau-

ung zugeführt werden. Die zwischen der Kerngebietenutzung und dem Krankenhaus liegenden Wohngebiete stellen eine Abstufung der Nutzung und dem damit verbundenen Immissionsgrad zum Krankenhaus mit der gebotenen Schutzwürdigkeit dar.

- Vergnügungsstätten

Innerhalb der Kern- und Mischgebiete sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Nacht- und Tanzlokale und Spielhallen nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind im Plangebiet, mit Ausnahme einer Spielhalle mit 5-jährigem Nutzungsvertrag, nicht vorhanden und sollen auch ausgeschlossen bleiben, weil aus städtebaulichen Gründen die gegebene vielfältige Nutzung gewahrt bleiben soll. In anderen Bereichen der Stadt ist diese Nutzungsart 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, Varietés, Diskotheken, Tanzbars, Nachtlokale und Spielhallen in Betracht.

Durch das Bekanntsein der Gesamtproblematik der Vergnügungsstätten ist Ziel der Stadt Lohne, 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 textlichen Festsetzungen Nr. 3 zum Ausschluß von Vergnügungsstätten lauten:

- a) 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.
- b) In Mischgebieten sind bei den "Sonstigen Gewerbebetrieben" gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO Vergnügungsstätten wie (Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i 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 als auch des Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO wird 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. Die vorhandene Spielhalle genießt Bestandsschutz, aufbauend auf den 5-jährigen Nutzungsvertrag. 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.

In allgemeinen Wohngebieten (WA) im südöstlichen Plangebiet sind Gewerbebetriebe und sonstige nicht dem Wohnen dienende Anlagen nur zulässig bzw. zulassungsfähig, wenn sie nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die Vorschrift ist in Verbindung mit § 15 BauNVO zu sehen und stellt damit auf die Einzelfallentscheidung ab. Die Vereinbarkeit ist danach zu beurteilen, ob die Umwelteinwirkungen, die von einem Betrieb oder einer sonstigen Anlage ausgehen, nach der konkreten Betriebsart mit der Wohnnutzung verträglich sind. Aus dieser Eigenart ergibt sich die obere Grenze der Hinnehmbarkeit von Störungen. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit dieser Anlagen wird nicht nur von dem Störungsgrad ausgegangen, die zwar bei Wohngebieten zutrifft, aber auch von der gewünschten bzw. gezielten Nutzungsvorgabe entsprechend der städtebaulichen Zuordnung von Gebietskategorien und das Zusammenfassen von Nutzungsarten.

Bei allgemeinen Wohngebieten unterliegen Vergnügungsstätten dieser Einschätzung, wobei von Spielhallen weniger Beeinträchtigungen ausgehen können als von Schank- und Speisewirtschaften. Dennoch dienen Spielhallen nicht der Versorgung des Gebietes. Darüber hinaus sind in allgemeinen Wohngebieten sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig, so daß die Zulässigkeit der Einzelbeurteilung vorbehalten bleibt. Eine Festsetzung mit dem gezielten Ausschluß von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, wird aus oben genannten städtebaulichen Gründen deshalb nicht getroffen.

Etwa mittig des Plangebietes im Zuge der Brinkstraße ist ein überbaubarer Durchgang festgesetzt. Der Durchgang befindet sich zwischen den Gebäuden Brinkstraße Nr. 23 und 25. Der Durchgang ist erforderlich, um in kurzer fußläufiger Entfernung von der Geschäftszone den Parkplatz am Heckenweg erreichen zu können. Die lichte Höhe des überbauten Durchgangs darf 3,0 m nicht überschreiten. Zur ausreichenden Belichtung und Besonnung der angrenzenden Bebauung, aber auch zur Ermöglichung einer optischen Verbreiterung wird die östliche hintere überbaubare Fläche um 3,0 m von der Wegeverbindung abgesetzt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Dichtekonzept des Bebauungsplans ist so aufgebaut, daß das vorhandene abwechslungsreiche 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 Bebauungsplans ist für sämtliche bebauten Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) zugeordnet worden, insbesondere für die Eckgrundstücke, die teilweise eine höhere Ausnutzung ausweisen. In einigen Teilbereich im Kerngebiet in Verbindung mit der Ausschöpfung der maximalen Höchstgrenze der Vollgeschosse überschreiten die GRZ und die GFZ die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO. Da es sich jedoch um ein bebautes Gebiet handelt, werden nach § 17 Abs. 9 BauNVO höhere Werte festgesetzt. Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO ist gerechtfertigt, da

- die Erhaltung der historischen Stadtgestalt oberstes Ziel der Stadt Lohne ist,
- die Gebäude nur ab dem Erdgeschoß Wohnungen ausweisen und die Besonnung und Belichtung ab dem ersten Geschoß ausreichend sichergestellt ist,
- ein Ausgleich durch im Plangebiet vorhandene größere Freiflächen durch nicht zu bebauende Flächen aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der Beachtung der textlichen Festsetzung 4 vorhanden ist.

Aber eine noch höhere Ausnutzung der Grundstücke würde sich aus der Sicht der Stadt negativ auf das Stadtbild auswirken. Deshalb hat sie das Ziel, eine weitere Verdichtung zu vermeiden.

Im Bereich der Mischgebiete (MI) und allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die Höchstwerte der BauNVO eingehalten bzw. nicht ausgeschöpft.

Die überbaubaren Flächen werden allgemein durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Erhaltung der geschlossenen ortsbildprägenden Bebauung an der Brinkstraße erfolgt die Aufnahme einer Baulinie, wobei von der Baulinie um maximal 2,0 m zurückgeblieben werden kann (textliche Festsetzung Nr. 2).

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

In Anlehnung an die vorhandene Situation wird die Bebauung an der Brinkstraße als geschlossene Bauweise festgesetzt. In den anderen Bereichen wird die offene Bauweise aufgenommen.

Insbesondere an der Brinkstraße ist es ein städtebauliches Ziel, die Geschlossenheit der Raumkante zu wahren. Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird dargelegt, daß, soweit es erforderlich ist, eine Bauweise festgesetzt werden kann. In den rückwärtigen Grundstücksflächen wurde deshalb keine Festsetzung getroffen. In dieser heterogenen Baustruktur mit teils einseitiger Grenzbebauung, teils hofbildenden Nebengebäuden wird ein besonderes Charakteristikum des Stadtbildes gesehen, daß es zu erhalten gilt. Zur Wahrung eines hohen Maßes an Flexibilität für jeden Grundstückseigentümer soll im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens die Durchführung der Bauabsichten geklärt werden.

Zu der Bebauung der hinteren Grundstücksflächen östlich des Heckenweges ist festzustellen, daß die vorgegebene Struktur diese Möglichkeit ausschließt. Nicht nur im Bereich des Heckenweges befinden sich Grundstücke mit 1.000 m² und mehr Fläche, auf dem ein Wohngebäude errichtet ist, sondern auch in den angrenzenden Teilen außerhalb des Plangebietes. Städtebauliches Ziel ist, die lockere Dichte zu erhalten. Um eine Erweiterung nicht auszuschließen, wird die überbaubare Grundstücksfläche von 25,0 m auf 30,0 m erweitert. Zur Erhaltung des Flächenanteils

im Übergangsbereich zum Krankenhauspark sind die Gebäude möglichst weit von der nördlichen Grundstücksgrenze abzusetzen. Für den Einzelfall (Flurstück 6 und 8) stelle die Stadt den jeweiligen Grundstückseigentümern eine Ausnahme in der Form in Aussicht, daß von der nördlichen Baugrenze um maximal 2,5 m nach Norden abgewichen werden kann. Die Stadt ermöglicht damit das Bauen in der 2. Reihe, die aufgrund der Lage akzeptiert werden kann. Eine gesonderte textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 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 (textliche Festsetzung Nr. 4). Die insbesondere im östlichen Bereich festgesetzten niedrigen Grundflächenzahlen ergänzen die Erhaltung der Freiflächen der Baugrundstücke. Außerdem sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig bemessen, daß auf den einzelnen Grundstücken ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die auch für Garagen und Nebenanlagen genutzt werden können.

2. Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans wurde das Gelände des Krankenhauses (St.-Franziskus-Hospital) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung festgesetzt.

Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen orientieren sich an dem Bestand sowie nach den in Bau befindlichen und im Rahmen eines 2. Bauabschnitts zu erweiternde Krankenhausgebäude.

Für den südlichen Bereich wird eine Dreigeschossigkeit entsprechend dem Ausbau festgesetzt. Das Gebäude Bettenflügel-West wird mit einer Viergeschossigkeit als Höchstgrenze versehen. Diese Festsetzung ist städtebaulich gerechtfertigt, weil zu der angrenzenden Bebauung ausreichende Grenzabstände vorhanden sind. Um die Massivität der Baukörper besser in die Umgebung einbinden zu können, wird der Heckenweg auf dem Gelände des Krankenhauses durch eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern begrenzt. Damit ist der vorhandene Grünbestand erfaßt, aber in dem anderen Bereich durch Bäume und Sträucher zu ergänzen. Die Breite der Gehölzstreifen ist

mit 5,0 m im Bereich der Feuerwehrumfahrt mit 1,5 m festgesetzt, um den gewünschten Effekt zu erreichen. Für das Anpflanzen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden, wobei der Laubholzanteil vorzuherrschen hat.

Das Satteldach stellt für das Stadtbild eine Bereicherung der Dachlandschaft dar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darauf einzuwirken, daß die Dachflächen nur solch eine Neigung erfahren, wie sie für die Ausnutzung des Dachgeschosses notwendig sind. Bedingt durch die enorme Breite können ansonsten Dachflächen sichtbar werden, die durch die Dominanz eine negative Wirkung erzielen.

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt die Geschossigkeit mit drei Vollgeschossen auf und weist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,9 aus.

Nach § 22 Abs. 1 BauNVO ist im Bebauungsplan die Bauweise nur festzusetzen, "soweit es erforderlich ist". Ein solches Erfordernis wird für die Gemeinbedarfsfläche des Krankenhauses nicht gesehen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand bleiben unberührt und sind zu beachten.

Am Ende des Heckenweges auf der nordöstlichen Seite setzt sich die Gemeinbedarfsfläche fort. In Anpassung an das allgemeine Wohngebiet (WA) wurde auch hier eine überbaubare Fläche festgesetzt. Dieser Bereich, der sich derzeit als Parkanlage zum Krankenhaus gehörig darstellt, könnte dem Bedarf entsprechend ebenfalls bebaut werden, weil die Erschließung der Flächen gesichert ist. Hier könnten für das Bereitschaftspersonal Wohnungen unter Beachtung der GRZ und GFZ errichtet werden, ohne daß der Eingriff in die Gesamtanlage erheblich wäre und das Krankenhaus in kurzer fußläufiger Entfernung erreicht werden könnte.

Das Flurstück 10 ist nur im nördlichen Teil durch überbaubare Flächen erfaßt. Am Heckenweg befindet sich die festgesetzte Zufahrt, die lediglich im Notfall (Feuer o. ä.) genutzt wird.

Der Nachweis der Stellplätze für die Gesamtanlage richtet sich nach § 47 NBauO und ist nicht besonders festgesetzt. Nach dem Ausführungsplan des Krankenhauses sind Stellplätze im Plangebiet im nordwestlichen Bereich des bestehenden Gebäudes vorgesehen. Im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens ist die bedarfsorientierte Bereitstellung von Stellplätzen auf dem Krankenhausgelände vorgesehen.

3. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Straßen. Westlich des Gebietes verläuft die Brinkstraße. Im Norden befindet sich die Krankenhausstraße und im Süden liegt die Bleichstraße. Der Heckenweg durchquert das Gebiet von Osten und Westen, wobei sich dieser nach dem vorgesehenen Parkplatz als Fuß- und Radweg fortsetzt.

Der Straßenzug Brink-/Lindenstraßen (L 46) muß sehr starken Durchgangsverkehr mit hohem Schwerlastverkehr aufnehmen (Brinkstraße bis 12.000 Kfz/Tag). Gesonderte Radwege sind nicht vorhanden. Der größte Teil der an der Brinkstraße liegenden Baugrundstücke ist nicht von hinten erschlossen. Da die Brinkstraße als Geschäftsstraße einzustufen ist, bestehen große Beeinträchtigungen durch den Verkehr, durch fehlende Parkplätze im Straßenraum und durch Be- und Entladevorgänge wegen der fehlenden rückwärtigen Erschließung. Dazu kommen stärkere Beeinträchtigungen für die Bewohner durch erhebliche Immissionen, die der Verkehr verursacht. Mit dem Ausbau wird geordneter Parkraum geschaffen, der, bedingt durch Anpflanzungen, im wesentlichen nicht höher ausfallen wird als derzeit vorhanden.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation ist Ziel der Stadt, die Belastungen des Straßenzuges Brink-/Lindenstraße durch verkehrslenkende und -umleitende Maßnahmen erheblich zu minimieren. Die Schaffung separater Fuß- und Radwege ist aufgrund des hohen Radfahreranteils am Gesamtverkehr von 1.470 erforderlich, damit die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer erhöht wird, aber auch, um die Attraktivität der Geschäftsstraße zu steigern. Der recht enge Straßenzug soll mittel- bis langfristig nur den innerörtlichen Verkehr aufnehmen und so umgestaltet werden, daß Raum für den Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung steht.

Entsprechend der Anregung des Straßenbauamtes wird das Sichtdreieck im Einmündungsbereich Krankenhausstraße/Brinkstraße (L 45) mit 13/60 m im Bebauungsplan eingetragen. Die Baulinie im Erdgeschoß ist dem Sichtdreieck angepaßt. In den darüber liegenden Obergeschossen sind Überschreitungen der Bebauung erlaubt, die derzeit schon durch die Arkaden vorgegeben sind.

Zur Bereitstellung von Parkplätzen ist es notwendig, daß der Heckenweg ausgebaut wird und auf noch unbebauten bzw. nur bedingt genutzten Flächen ein Parkplatz angelegt wird. Damit wird über den Heckenweg, dem Parkplatz und einem Fahrrecht die rückwärtige Erschließung - mit Ausnahme der Brinkstraße 13 bis 17 - sichergestellt.

Aufgrund der hier vorhandenen Grundstückszufahrt von der Brinkstraße aus ist eine Beeinträchtigung durch das Be- und Entladen im Straßenraum nicht gegeben und erfolgt auf den Grundstücken selbst.

Der Heckenweg soll neben der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke auch die Zuwegung zu den geplanten Parkplätzen übernehmen und dient als weitere Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge für das Krankenhaus. Um die Ausbaubreite des Heckenweges so gering wie möglich zu halten, ist die "Verkehrsfläche Heckenweg" einschließlich der Hecken 5,50 m breit. Der auszubauende Heckenweg weist eine Breite von ca. 4,0 m einschließlich der beidseitigen flachen Bordsteine (Schrammbord) aus. Da die An-dienung (Fa. Stratmann) auch mit Lkw's erfolgt, ist diese Ausbaubreite erforderlich.

Im mittleren Bereich erfolgt eine Fahrbahnverengung zur Verkehrsberuhigung, so daß der Heckenweg durch sein optisches Erscheinungsbild nicht den Charakter einer öffentlichen Straße erhält. Durch die besondere Ausbaumerkmale wirkt er wie ein Privatweg. Um die Eingriffe für die einzelnen Anlieger möglichst gering zu halten, ist eine Ausweisung der Verkehrsfläche vorgenommen worden, die die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und bedingt sämtliche Grundstückseigentümer betrifft.

Der Parkplatz ist erforderlich, um das Defizit an Parkraum, insbesondere im privaten, aber auch im öffentlichen Bereich, zu decken. Nach den Vorbereitenden Untersuchungen besteht ein Bedarf von ca. 60 Plätzen, wobei der Anteil von 2/3 für das Plangebiet bei den Privaten einzustufen ist. Aus der Stellplatzbilanz, die Ende 1987 für den Bereich der Brinkstraße, der im Bebauungsplangebiet Nr. 12/V (zwischen Krankenhausstraße und Bleichstraße) liegt, näher konkretisiert worden ist, ergibt sich ein Bedarf von 68 Stellplätzen. Das städtebauliche Konzept zeigt zur Behebung der aufgezeigten Mißstände eine Lösung in der Form auf, daß der ausgebaute Heckenweg die Funktion der rückwärtigen Erschließung der Brinkstraße übernehmen und gleichzeitig zur Erschließung eines dort anzulegenden Parkplatzes zur Deckung des Parkplatzdefizites dienen könnte. Damit wird das erste Konzept (Vorentwurf) auf Anlegung eines Parkplatzes mit 59 Stellplätzen grundsätzlich untermauert.

Der Entwurf geht nunmehr von 43 sowie 2 als Behindertenparkplätzen aus. Dadurch kann eine Vielzahl von Gehölzen aus Gründen des Ortsbildes und des Naturschutzes erhalten bleiben. Das Angebot an Parkraum für den Bereich wird dennoch wesentlich erhöht, weil - bedingt durch die damit verbundene rückwärtige Erschließung - auch Stellplätze auf eigenem Grundstück geschaffen werden können. Diese Grundstücke konnten vorher nicht von hinten erreicht werden, so daß auf den unbebauten Grundstücken der Nachweis der zu schaffenden Stellplätze gemäß § 47 nicht geführt werden konnte.

Zur Erreichbarkeit einer kurzen fußläufigen Entfernung ist es notwendig, daß von dem Parkplatz aus ein Fuß-/Radweg zur Brinkstraße durchgesetzt wird. Dieser Fuß-/Radweg stellt damit ein Bindeglied des von Nord nach Ost im Zuge des Heckenweges vorhandenen kombinierten Fuß- und Radweges dar. Der vom Parkplatz nach Nordwest verlaufende separate Fußweg sollte in der vorhandenen Führung aufgrund der vorhandenen Gehölze beibehalten bleiben, aber möglichst auf mindestens 2,5 m erweitert werden, damit ein Begegnungsverkehr Fußgänger/Kinderwagen möglich ist. Zur Sicherung der Fuß- und Radweganbindung zur Krankenhausstraße sind im Rahmen des Entwurfsverfahrens des Geltungsbereichs im Bereich des Flurstücks 35 (Krankenhausstraße 4) und 2,50 m erweitert. Da der vorhandene Verlauf des Fuß-/Radweges in Teilen das Flurstück 35 überquert, sind Grunddienstbarkeiten zu berücksichtigen.

4. Umweltschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, der Ruhebedürftigkeit des Krankenhauses und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Durch das Nebeneinander von Kerngebieten, Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie den angrenzenden Gemeinbedarfsflächen für das bestehende Krankenhaus sind bei Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für die jeweiligen Baugebiete entsprechend der DIN 18005 keine unzumutbaren Beeinträchtigungen unerträglicher Nutzungen zu erwarten. Der Bebauungsplan orientiert sich vielmehr an die spezifische Situation der Stadt Lohne, die durch die Anordnung von Kernnutzung an der Brinkstraße der gemischten Struktur mit nachfolgendem Wohnen gekennzeichnet ist.

Das Lärmproblem Pkw (An- und Abfahrten auf dem Parkplatz) und Mofas (Heckenweg als weitergeführte Wegeverbindung) ist besonders zur Wahrung der nächtlichen Ruhe im Bereich des Krankenhauses von wesentlicher Bedeutung. Die Stadt Lohne hat - wie andere Städte auch - festgestellt, daß seit der Helmpflicht für Mofa-Fahrer eine Reduzierung der Anzahl der Mofa-Fahrer um ca. 70 % erfolgt ist. Aufgrund der spitzwinkligen Wegeführung des Heckenweges und der administrativen Maßnahmen für den Mofaverkehr werden nachhaltige Beeinträchtigungen nicht erwartet.

Der Parkplatzes im hinteren Bereich des Heckenweges wird unter Erhaltung eines größten Teils der Gehölze in besonderer Weise gestaltet und mit Bäumen ergänzend bepflanzt, so daß dadurch die Störungen auch so weit wie möglich eingegrenzt werden.

Durch die Beibehaltung des Gehölzstreifens liegt der Parkplatz weiter vom Krankenhaus entfernt (vgl. Abschnitt II. 7). Die Ausgestaltung des Parkplatzes wird im Rahmen der Ausführungsplanung dargelegt. Ebenfalls werden durch besondere Ausbaumerkmale und verkehrslenkende Maßnahmen die verkehrlichen Beeinträchtigungen auf dem Heckenweg in Grenzen gehalten. Durch die hauptsächliche Benutzung des Parkplatzes zur Tageszeit wird die gewünschte Ruhe und der damit verbundene Wohnwert in einem allgemeinen Wohngebiet als Übergangsbereich zur zentralen Geschäftszone (Kerngebiet) nicht beeinträchtigt. Störungen über den hinzunehmenden Rahmen, die von öffentlichen Verkehrsflächen ausgehen, dürfen in Nachtstunden ebenfalls auszuschließen sein. Der Heckenweg soll für die Rettungsfahrzeuge des Krankenhauses auch nur als weitere Notzufahrt dienen.

Im Rahmen des Ausbaues des Heckenweges ist zu beachten, daß durch Materialwahl der Straßenoberflächen die Immissionen eingegrenzt bleiben. Zusätzlich sind Geschwindigkeitsbegrenzungen festzulegen. Wenn alle denkbaren Maßnahmen ausgeschöpft werden, dürfte es aufgrund der geringfügigen Zunahme des Verkehrs zu keinen Wertverlust der Grundstücke kommen. Die Lage der Wohngrundstücke ist aber bei der Bewertung einzubeziehen.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Brinkstraße sollen durch verkehrslenkende und -umleitende Maßnahmen die Beeinträchtigungen erheblich minimiert werden. Der recht enge Straßenzug soll mittel- bis langfristig nur dem innerörtlichen Verkehr dienen.

5. Denkmalschutz

Das Baugesetzbuch stelle in § 1 Abs. 5 Ziffer 5 besonders den Schutz von Denkmalen heraus.

Innerhalb des Plangebietes ist kein Gebäude in dem provisorischen Verzeichnis der Baudenkmale aufgeführt.

Darüber hinaus hat die Stadt aus Gründen der Erhaltung des Erscheinungsbildes des Ortes eigenes Interesse, daß die Belange der Denkmalpflege ausreichend gewahrt werden. Durch die Baugebietsfestsetzungen werden die denkmalpflegerischen Belange erkennbar nicht beeinträchtigt.

6. Fahrrecht

Für die Baugrundstücke Brinkstraße 21 und 19 wird ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger eingetragen, um auch hier die rückwärtige Erschließung sicherzustellen (textliche Festsetzung Nr. 5). Da es sich hier nur um einen eingeschränkten Bereich handelt, wird die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche nicht erwogen.

Im Bereich Brinkstraße 11 besteht eine Arkade. Hier ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Gleiches gilt für die zu verändernden Gebäude (Brinkstraße 31 und 33).

7. Öffentliche Grünflächen, Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für den Bereich des Heckenweges und des ehemaligen Gartengrundstücks "Beckmann" sowie entlang des Fußweges zur Krankenhausstraße wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt. Nach der Bewertung des Vegetationsbestandes sowie der Geländesituation sollen im Bereich des Gartengrundstücks die mehrstämmigen Haselnußbüsche sowie einzelne größere Birken erhalten werden. Die vorhandenen Dornenhecken werden durch Neuanpflanzungen ersetzt. Dies setzt voraus, daß der Grundwasserstand nicht weiter absinkt. Voraussetzung hierfür ist jedoch, daß anfallendes Niederschlagswasser nicht abgeführt wird. Der nördliche Bereich des Gartengrundstücks sollte möglichst nicht von Ausbaumaßnahmen des Parkplatzes berührt werden.

Die bisherige Planung - wie im Vorentwurf vorgesehen - ging von 59 Parkplätzen mit einer 6 m breiten Umfahrt aus. Der Entwurf geht jedoch nur von 43 sowie 2 als Behindertenparkplätze gekennzeichneten Plätzen aus. Dies hat den Vorteil, daß die meisten Bäume und sogar die Haselnußsträucher erhalten werden können. Um weitere Verkehrsflächen zu sparen, wird vorgeschlagen, keinen gesonderten Fußweg anzulegen, sondern lediglich in der Fahrbahnmitte eine andersfarbige Pflasterung vorzusehen.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte in die Vegetationsflächen geleitet werden, damit es dort versickern kann. Wenn die Versickerungsmöglichkeiten nicht mehr ausreichen (starker Platzregen) sollte das Regenwasser durch Flächen- und Muldenversickerung erfolgen und so dem Grundwasser zugeführt werden. Dadurch ist eine bessere Reinigung des Oberflächenwassers vor der Einleitung ins Grundwasser gewährleistet. Das überschüssige Wasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Der Heckenweg selbst als Zufahrt zum Parkplatz sollte mit einer Tegulapflasterung versehen und in der Mitte mit Klinkersteinen gepflastert werden. In der Mitte der Zufahrt ist eine Verschwenkung und Verengung der Fahrbahn durch Pflanzungen und Poller vorgesehen, was insgesamt zu einer Verkehrsberuhigung führt. Ziel ist es, die historischen Merkmale des Heckenweges zu erhalten bzw. durch neue Anpflanzung zu ergänzen.

Auf dem Krankenhausgelände sind artgerechte Gehölze an Stelle der bisher dort vorhandenen Fichten und Tannen zu pflanzen. Am Weg zwischen Parkplatz und Krankenhausstraße sollte eine kleine Sitzgelegenheit vorgesehen und in der Krankenhausstraße zwischen Fußweg und Fahrbahn eine Hochstammdornenallee angepflanzt werden. Für die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die textliche Festsetzung Nr. 6 grundsätzlich zu beachten.

Durch die ergänzende Planung (Rahmenplanung zur Ausbau des Heckenweges/Parkplatz) sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes berücksichtigt. Im Rahmen der Ausbauplanung des Heckenweges/Parkplatz werden diese Vorgaben beachtet.

8. Spielplätze

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 ist eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien von ca. 370 m² notwendig.

Berechnung des Spielplatz-Flächenbedarfs:

WA	0,5	(7.023 m ² x 0,5)	=	3.512 m ²
WA	0,8	(2.484 m ² x 0,8)	=	1.987 m ²
MI	1,0*	(5.000 m ² x 1,0)	=	3.333 m ²
MK	2,0**	(8.484 m ² x 2,0)	=	8.484 m ²
MK	2,2**	(984 m ² x 2,2)	=	<u>1.082 m²</u>
	Summe			18.398 m ²
				=====
	davon 2 % = notwendiger Bedarf			368 m ²
				=====

* Unter der Annahme, daß 1/3 der Geschoßfläche im Mischgebiet (MI) einer anderen Nutzung als dem Wohnen angerechnet werden kann, wird dieser Anteil bei der Berechnung vernachlässigt.

** Unter der Annahme, daß 1/2 der Geschoßfläche im Kerngebiet (MK) einer anderen Nutzung als dem Wohnen zugerechnet werden kann, wird dieser Anteil bei der Berechnung vernachlässigt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist kein Spielplatz festgesetzt.

Die Stadt Lohne hat für das Stadtgebiet einen Plan mit den Standorten der Spielplätze und dem jeweiligen Einzugsbereich (\emptyset 600 m) erarbeitet. Auf dieser Grundlage ist eine fast vollständige flächenmäßige Erfassung der Wohngebiete erkennbar. In der unmittelbaren Kernzone der Stadt ist eine lückenlose Zuordnung nicht gegeben. Aufgrund der Geschäftsnutzung besteht das Erfordernis einer weiteren Festsetzung von Spielplätzen nicht, so daß hier nur ein rechnerischer Bedarf vorliegt.

Für die im Plangebiet Wohnenden stehen ausreichend öffentliche Flächen für das Spielen im Freien im Bereich

- Marien-/Franziskusstraße
nördlich des Krankenhauses in einer Größe von rd. 1.600 m² und einer fußläufigen Entfernung von 100 m bis zum Geltungsbereich,
- südlich der Landwehrstraße
in einer Größe von rd. 800 m² und einer Entfernung von ca. 150 m bis zum südlichen Plangebiet

zur Verfügung. Mit der Zuordnung der Spielplätze wird der Nachweis an Flächen für das Spielen im Freien als ausreichend bemessen angesehen.

9. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Löschwasserversorgung

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

Nach § 42 muß zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung in dem Plangebiet Nr. 12/V ist durch zwei Unterflurhydranten auf einer durch das Plangebiet zu führenden 100 mm-Leitung, die an die vorhandene Wasserversorgungsleitung des OOWV in der Krankenhausstraße und in der Bleichstraße anzuschließen ist, sicherzustellen. Diese Maßnahmen wurden mit dem Stadtbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Lohne abge-

stimmt. Die genauen Standorte der Unterflurhydranten sind von der Freiwilligen Feuerwehr Lohne festzulegen.

- 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 gänzlich an das zentrale Netz angeschlossen.
- Oberflächenentwässerung: Das Plangebiet ist an das Oberflächenentwässerungssystem der Stadt Lohne angeschlossen. Die Unterhaltung obliegt der Stadt.
Das anfallende Niederschlagswasser sollte in die Vegetationsflächen geleitet werden, damit es dort versickern kann. Dadurch werden der derzeitige Wasserhaushalt der Natur erhalten und die Gehölzflächen durch Grundwasseranreicherung geschützt. Die schadlose Oberflächenentwässerung wird im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes für den Heckenweg mit dem angeschlossenen Parkplatz geregelt. Diese Maßnahme ist aber nicht Gegenstand des Rechtssetzungsverfahrens des Bebauungsplanes.
- Gas-Versorgung: Das Gas-Versorgung nimmt die Energieversorgung Weser-Ems AG wahr.
- Fernmeldewesen: Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Bundespost. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden.

10. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 3,44 ha; davon sind im einzelnen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiete (WA)	0,95 ha
- Mischgebiete (MI)	0,50 ha
- Kerngebiete (MK)	0,95 ha
- Gemeinbedarf	0,54 ha
- Verkehrsflächen	0,50 ha
(davon Parkplatz 1.785 m ²)	

III. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Sanierungsgebiet - Bereich Krankenhaus - und im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Grunderwerb Parkplatz
- Grunderwerb Heckenweg
- Neugestaltung und Verkehrsberuhigung mit Parkplätzen in der Brinkstraße
(Die Maßnahme ist als Einheit zu sehen, somit sind auch die Verkehrsflächen außerhalb des Plangebiets betroffen)
- Rückwärtige Erschließung
- Fußweg Heckenweg

Die vorgesehenen Maßnahmen sollen in einem Realisierungszeitraum von 10 Jahren durchgeführt werden.

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplans nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Vielmehr werden die Sanierungsmaßnahmen dazu beitragen, daß die Grundstückseigentümer die Möglichkeit erhalten, ihre Grundstücke wirtschaftlich zu nutzen; für die Bewohner des Gebietes wird sich zugleich eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben.

Sollten bei der Durchführung der Planung dennoch weitere nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Stadt Lohne helfen, einen Ausgleich in Anlehnung des § 180 BauGB (Sozialplan) durchzusetzen.

2. Kosten der zu treffenden Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen folgende geschätzte Kosten:

Maßnahme	Masse	Einzelkosten DM	Gesamtkosten DM
Grunderwerb Parkplatz	985 m ²	200,- /lfdm	197.000,--
Grunderwerb beiderseits des Heckenweges	300 m ²	200,- /m ²	60.000,--
Neugestaltung und verkehrsberuhigter Ausbau in der Brinkstraße (nur Anteil des B-Plans; der Ausbau muß als eine Maßnahme erfolgen!)	1.210 m ²	300,- /m ²	363.000,--
Parkplätze (40 in der Brinkstraße)	40 St.	7.000,- /P	280.000,--
Rückwärtige Erschließung-Heckenweg (Ausbau)	615 m ²	600,- /lfdm	369.250,--
Fußweg-Heckenweg (Ausbau)	385 m ²	150,- /lfdm	<u>57.750,--</u>
			<u><u>1.327.000,--</u></u>

In der Kostenschätzung ist nur der notwendige Grunderwerb und der Ausbau für die Erschließungsanlagen erfaßt. Andere Maßnahmen, die durch die Sanierung, wie Modernisierungen u. ä. anfallen, sind nicht berücksichtigt, weil selbst eine grobe Einschätzung derzeit nicht möglich ist.

Die Stadt Lohne geht derzeit davon aus, daß der Ausbau der Brinkstraße mit Mitteln aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungs-Gesetz (GVFG) finanziert werden kann. Der Grunderwerb der Grundstücksteile (Brinkstraße 31 und 33), der Abbruch und die Entschädigung der Bausubstanz sowie der Umzug der Bewohner und Betriebe (Geschäfte usw.) soll im Rahmen der Städtebauförderung erfolgen. Die Stadt geht derzeit davon aus, daß der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in das Förderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wird. Die Stadt Lohne stellt ihren Finanzierungsanteil zu gegebener Zeit zur Verfügung.

Für die Eigentümer der Grundstücke Brinkstraße 31 und 38 ist durch Gutachten die ihm zustehende Entschädigung zu ermitteln.

Der Antrag auf Genehmigung der Einzelmaßnahmen "Ausbau Heckenweg mit Parkplatz" ist von der Stadt Lohne am 03.05.1988 gestellt. Die Genehmigung ist auch erfolgt. Die für die durchzuführenden Einzelmaßnahmen enthaltenen Kosten von DM 624.000,-- sind anteilig auf je 1/3 Bund, Land und Stadt Lohne festgesetzt.

3. Finanzierung der anstehenden Maßnahmen

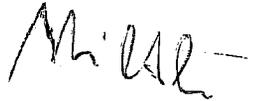
Gesamtmaßnahme	DM 1.327.000,--
Anteilige Finanzierung durch	
1/3 Bund	DM 440.000,--
1/3 Land	DM 440.000,--
1/3 Stadt Lohne	DM 440.000,--

Bei einer Laufzeit der Gesamtmaßnahme von 10 Jahren entsteht eine Haushaltsbelastung für die Stadt Lohne von ca. DM 44.000,-- pro Jahr.

Hinweis

Vorstehende Begründung ist 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 16.02.1989



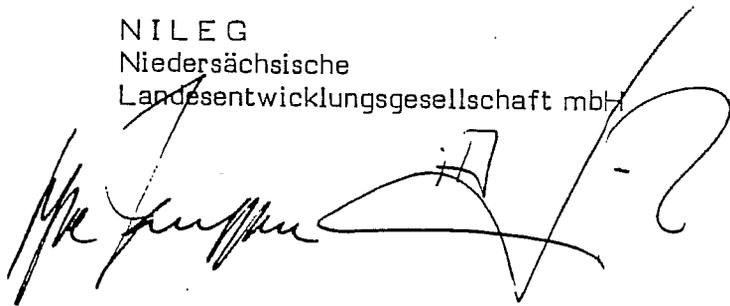
Staddirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet durch die

NILEG
Niedersächsische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Hannover, im August 1988



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

Lohne, den 16.02.1989

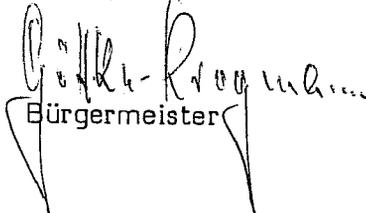


Staddirektor

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung am 16.02.89 beschlossen.

Mit dem Satzungsbeschluß ist gleichzeitig auch die Aufhebung des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 12 V beschlossen worden.

Lohne, den 16.02.1989



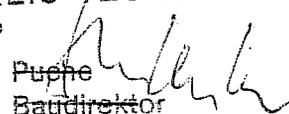
Bürgermeister



Staddirektor



Hat vorgelegen
Vechta, den 20 NOV 89
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage



Puppe
Baudirektor