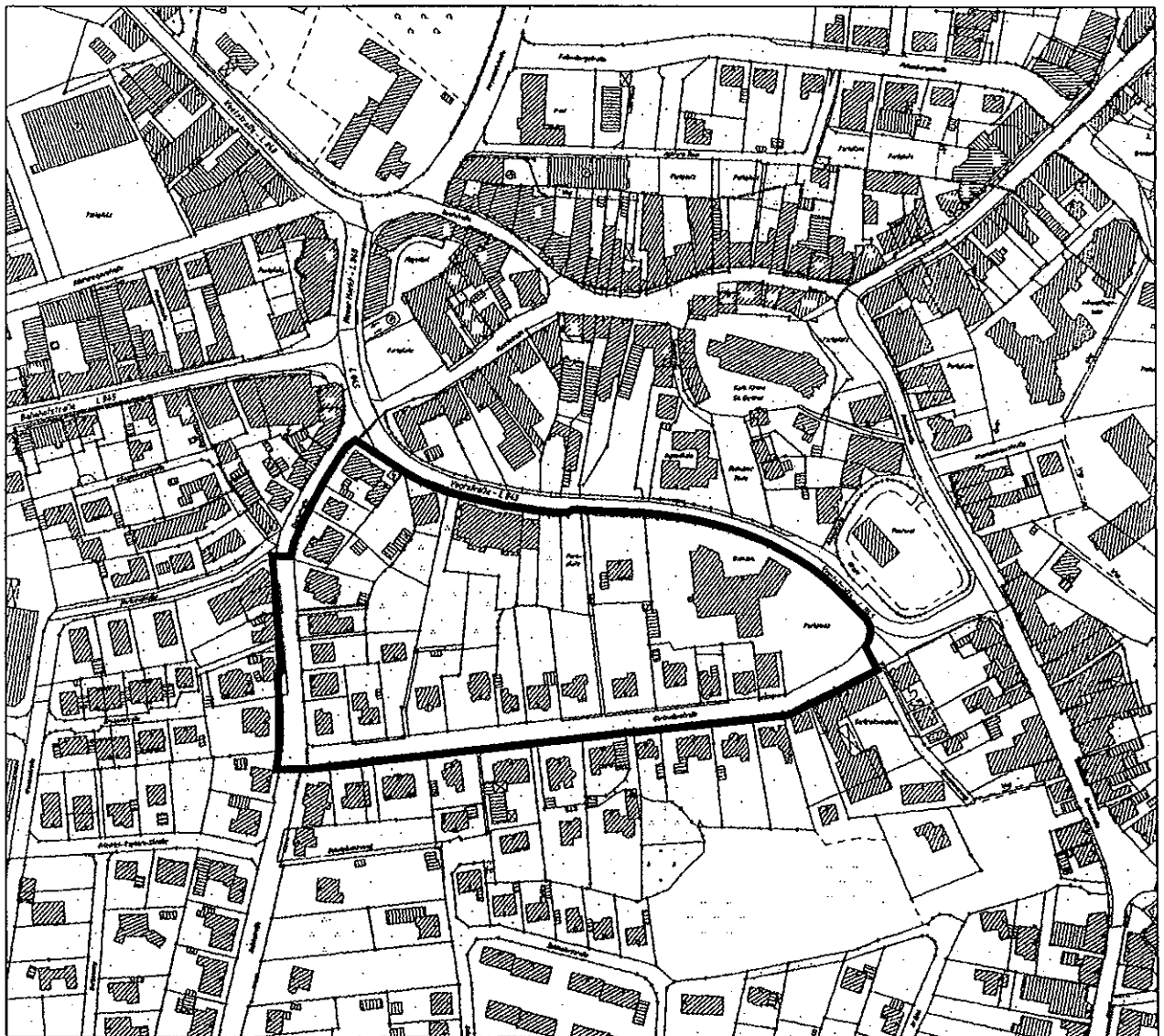




Bebauungsplan Nr. 12/VI
"Bereich Vogt-, Deich- und Gertrudenstraße"

- Begründung -



Maßstab: 1:5000

Begründung zum Bauungsplan Nr. 12 / VI für das Gebiet Vogt-, Deich- und Gertrudenstraße der Stadt Lohne

I. Allgemeines

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Gebiet zwischen Vogt-, Gertruden- und Deichstraße galt bisher der rechtsverbindliche Bauungsplan Nr. 12 aus dem Jahre 1967. Der räumliche Geltungsbereich dieses noch bestehenden Bauungsplanes geht über die für die Neuaufstellung des Bauungsplanes Nr. 12/VI vorgesehene Fläche hinaus.

Anlass für die Aufstellung des Bauungsplanes ist neben der Erreichung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im gesamten Plangebiet und der Erhaltung der besonders reizvollen Gegebenheiten an der Gertrudenstraße, das vorhandene Defizit an öffentlichen Parkplätzen innerhalb des am 17.09.1981 förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Innenstadt“, das nördlich an das Plangebiet anschließt. Da im Sanierungsgebiet die Möglichkeit, öffentliche Parkplätze auszuweisen, erschöpft ist, ist ein öffentlicher Parkplatz außerhalb des Sanierungsgebietes südlich der Vogtstraße mit insgesamt ca. 28 Stellplätzen geplant.

Um sicherzustellen, dass durch den geplanten Parkplatz keine Beeinträchtigungen bezüglich der Lärmsituation entstehen, wurde der rechnerische Nachweis über die Lärmimmissionen im Umfeld des öffentlichen Parkplatzes südlich der Vogtstraße vorgenommen. Danach werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (Mai 1987) eingehalten.

Gleichzeitig gilt es, das mittlerweile errichtete Wohn-, Geschäfts- und Ärztehaus an der Vogtstraße planungsrechtlich zu erfassen. Mit der Aufstellung des Bauungsplanes werden für die neu errichteten Gebäude die notwendigen Stellplatzflächen bzw. Garagenanlagen sichergestellt.

Ein weiterer Anlass für die Aufstellung dieses Bauungsplanes ist die geplante Errichtung weiterer wohnbaulich genutzter Gebäude mit den dafür notwendigen Ausweisungen von Bauteppichen und der Schutz der verbleibenden wertvollen Grünstrukturen.

Mit In-Kraft-Treten der Neufassung des Bauungsplanes Nr. 12/VI werden die bisherigen Festsetzungen der Bauungspläne Nr. 12 und 19A für den überplanten Bereich rechtsunwirksam.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes wird in folgender Weise begrenzt:

- im Norden durch die Vogtstraße,
- im Westen durch die Deichstraße sowie die westlich der Deichstraße gelegene Bebauung,
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzung der Gertrudenstraße,
- im Osten durch die Verlängerung der Vogtstraße bis zur Gertrudenstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des Bauungsplanes.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 rechtswirksam.

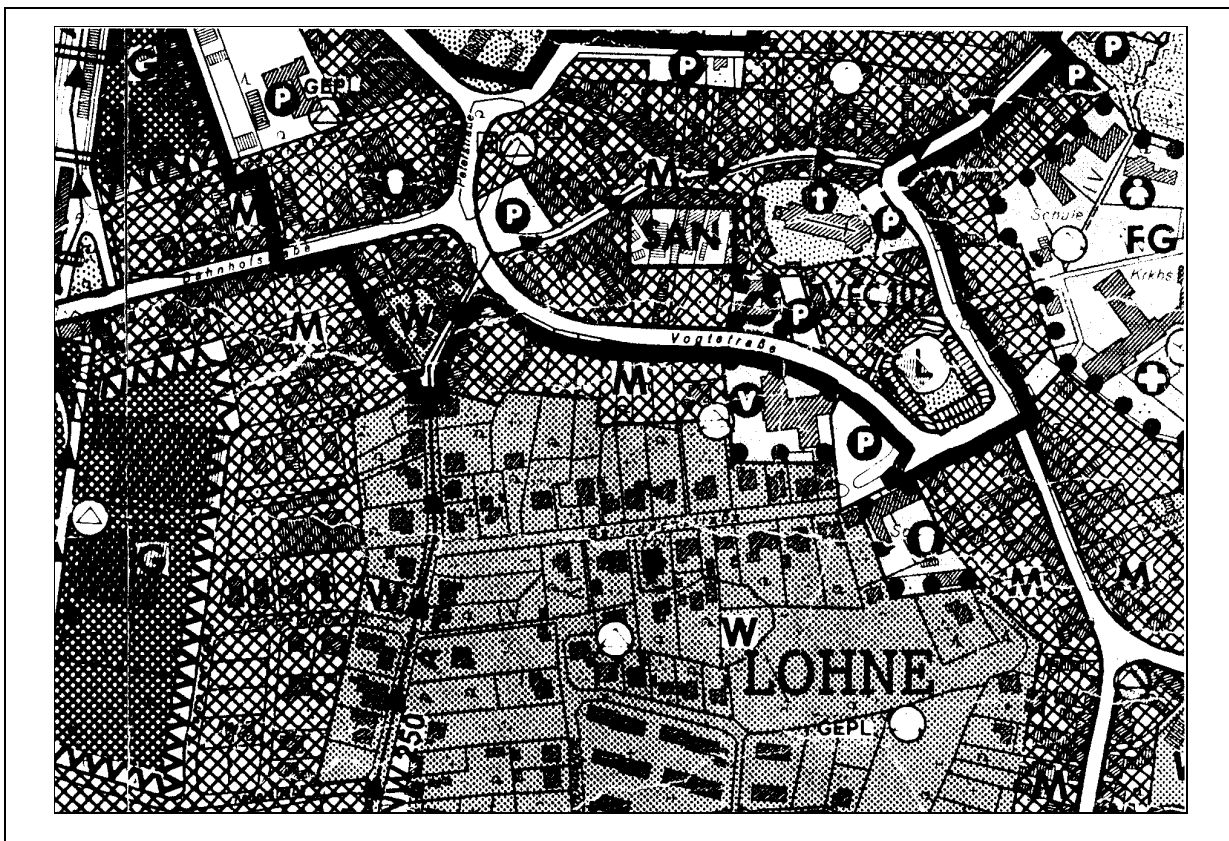
Dieser Flächennutzungsplan `80 weist für den Planbereich südlich der Vogtstraße gemischte Baufläche (M) aus. Die im Süden angrenzenden Bereiche sind als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Osten befindet sich das Rathaus. Die Fläche für das Rathaus selbst ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ dargestellt. An die Fläche für das Rathaus schließt sich bis zur Vogtstraße ein Parkplatz an.

Auf dem für den öffentlichen Parkplatz vorgesehenen Standort sieht der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche (W) vor, der Standort für Garagen und private Stellplätze ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Aufnahme der Park-, Garagen- und Stellflächen für PKW ist die Konkretisierung einer Maßnahme, die mit der allgemeinen Bauflächenausweisung des Flächennutzungsplanes vereinbar ist.

Die oben genannten Bereiche, die nicht exakt der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechen, ergeben sich aus der Konkretisierung der Art der baulichen und sonstigen Nutzung aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe der Bauleitplanung. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht verletzt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird im nachstehenden Flächennutzungsplanausschnitt verdeutlicht. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,17 ha.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan `80 der Stadt Lohne



Maßstab 1: 5000

II. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die 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 südlich an die Innenstadt angrenzende Bereich bis zur Gertrudenstraße soll zu einem Teil als Standort für Dienstleistungen und Einzelhandelsgeschäfte, überwiegend aber der Wohnnutzung dienen.

Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen sollen sich - wie bereits durch den Neubau des Geschäfts- und Ärztehauses eingeleitet - entlang der Vogtstraße entwickeln. Diese Art der Nutzung mit seiner Durchmischung stellt eine Fortsetzung des Geschäftsbereiches in der Innenstadt mit dem Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten dar. Dieser Teil des Bebauungsplanes ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Als Mischgebiet wird der Bereich von der Deichstraße bis zum Grundstück des Rathauses festgesetzt. Die sich hier befindenden Gebäude weisen zum größten Teil im Erdgeschoss Läden mit Einzelhandelsunternehmen auf. Weitere Geschosse dienen überwiegend dem Wohnen oder als Arztpraxen. In dem Mischgebiet soll die Entwicklung so gesteuert werden, dass eine Ergänzung zu dem Angebot im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ erreicht wird und die dort vorhandene Nutzungsstruktur hier ihren Abschluss findet.

Aus diesem Grund entstand mittlerweile in diesem Bereich der Neubau eines Wohn-, Geschäfts- und Ärztehauses.

Um diese Struktur zu erhalten bzw. zu erreichen, werden gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Andere als die aufgeführten Nutzungen sind unzulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer Raumannsprüche in dem kleinteilig gegliederten Planbereich nicht geordnet unterzubringen. Sie stören zudem die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Lohner Innenstadt.

Zur Vermeidung von negativen Entwicklungen im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Nacht- und Tanzlokale und Spielhallen ebenfalls unzulässig. Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden und sollen auch ausgeschlossen bleiben, weil aus städtebaulichen Gründen die gegebene vielfältige Nutzung gewahrt bleiben soll. Es 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. Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten 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 aufgezeigten nachhaltigen Auswirkungen sinkt das Wohnniveau, wodurch langfristig eine nicht gewollte Entwicklung dieser Gebiete eintreten kann.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO wird durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht in Frage gestellt, somit ist auch die Heranziehung des § 1 Abs. 5 BauNVO gerechtfertigt.

Mit der Einschränkung des Zulässigkeitskataloges wird eine funktionsgerechte Ordnung des Planungsraumes angestrebt. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist begründet durch die bereits heute vorhandenen oder aber geplanten relativ kleinteiligen Ladenräume von ca. 150 - 300 m². Der Ausschluss der aufgeführten Nutzungen erfolgt aus den dargelegten städtebaulichen Gründen, so dass Möglichkeiten zur Verhinderung der Ansiedlung solcher Betriebe gegeben sind. In den anderen Bereichen der Stadt sind diese Nutzungsarten zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern wird deutlich, dass es bei dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nur um die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der Ortsmitte der Stadt Lohne geht. Der Ausschluss dieser Nutzungen entspricht auch der Zielsetzung der Sanierung, die auch als Struktursanierung betrieben wird.

Der südliche Teil und Teile des westlichen Plangebiets sind gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die freistehenden villenähnlichen Häuser werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Ausnahmen bilden lediglich die Gebäude Gertrudenstraße 6, in dem sich eine Rechtsanwalts- und Notarpraxis befindet, das Gebäude Gertrudenstraße 18 mit einem Versicherungs- und Maklerbüro sowie ein Gebäude, in dem sich ein Tonstudio befindet. Um unerwünschte städtebauliche Wirkungen auszuschließen, sind im Bereich der allgemeinen Wohngebiete alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Dichtekonzept des Bebauungsplanes ist so aufgebaut, dass das vorhandene prägnante Erscheinungsbild des Stadtzentrums von Lohne erhalten bleibt, die Neubebauungen sich gut in den Bestand des Stadtkernes einfügen und ein ausreichender Entwicklungsrahmen für die privaten Eigentümer besteht. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht zum überwiegenden Teil der vorhandenen oder der umgebenden Bebauung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für sämtliche überbaubaren Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) zugeordnet worden. Entsprechend der katastermäßigen Erfassung orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand. So ist in den allgemeinen Wohngebieten mit einer Ausnahme die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Damit ist ein ausreichender Entwicklungsrahmen in diesem Bereich gegeben.

Aufgrund des Bestandes sind die allgemeinen Wohngebiete - mit Ausnahme des Grundstückes Gertrudenstraße 6 - als zweigeschossige Bereiche in offener Bauweise festgesetzt. In

dem allgemeinen Wohngebiet für das Grundstück „Gertrudenstraße 6“ ist entsprechend der Bestandssituation eine dreigeschossige Nutzung zulässig. Für die Festsetzung der Bauweise besteht für dieses Grundstück keine städtebauliche Notwendigkeit. Das Grundstück ist bereits an die nördliche und westliche Grenze angebaut. Bauordnungsrechtliche Vorschriften über den Grenzabstand beordnen die baulichen Veränderungsmöglichkeiten auf diesem Grundstück.

Einzelne Mischgebiete und das allgemeine Wohngebiet „Gertrudenstraße 6“ überschreiten mit der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Da es sich bei dem allgemeinen Wohngebiet „Gertrudenstr. 6“ um ein bereits bebautes Gebiet handelt, wird gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 für diesen Bereich festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO ist hier gerechtfertigt, da

- in Verbindung mit dem Rathaus eine einheitliche Raumkante besteht,
- die Besonnung und Belichtung ausreichend sichergestellt ist,
- und, da durch die auf den weitaus größten Teilen der überbaubaren Grundstücke festgesetzte GRZ von 0,3 große Freiflächen im Plangebiet verbleiben.

In einem Mischgebiet an der Vogtstraße werden die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ebenfalls geringfügig überschritten. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl begründet sich ebenfalls aus der Bestandssituation. Es werden diese erhöhten Werte festgesetzt, weil:

- die Gebäude erst ab dem ersten, zum Teil erst ab dem zweiten Obergeschoss Wohnungen aufweisen und die Besonnung und Belichtung dieser Geschosse (Südorientierung) damit ausreichend sichergestellt ist,
- ein Anschluss an den Geschäftsbereich in der Innenstadt hergestellt werden soll
- und ein Ausgleich durch im Plangebiet vorhandene größere Grün- und Freiflächen besteht.

Die überbaubaren Flächen werden im allgemeinen durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Erhaltung des Gesamteindrucks der um die Jahrhundertwende errichteten Häuser beiderseits der Gertrudenstraße ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Baulinie aufgenommen. Ist eine Neubebauung geplant, können diese Grundstücke straßenseitig nur im Rahmen der vorhandenen Gebäudeumrisse bebaut werden, um den Charakter der Gertrudenstraße, der durch villenartige Einzelhausbebauung geprägt ist, zu erhalten. Hierdurch werden auch Veränderungen der Fassaden im Grundsatz ausgeschlossen. Notwendige Bauerhaltungsmaßnahmen sind zulässig. Sie werden durch die planungsrechtliche Festsetzung einer Baulinie nicht verhindert.

Um den Charakter der für Löhne auch aus siedlungshistorischen Gründen wertvollen repräsentativen villenartigen Wohnbebauung in diesem Straßenzug zu erhalten, sind die überbaubaren Flächen auch in den straßenabgewandten Bereichen so gefasst, dass zwar An- und Ausbaumöglichkeiten ermöglicht werden, nicht aber den Charakter störende Bebauungen errichtet werden können. Durch diese Festsetzung werden zugleich die ökologisch und siedlungshistorisch bedeutsamen durchgängigen Gartenbereiche erhalten (vgl. Kap. 5 und 7).

Ebenso wird für die Eckbebauung Deichstraße/Gertrudenstraße sowie Deichstraße/Vogtstraße eine Baulinie aufgenommen, um zukünftig sicherzustellen, dass die prägenden Raumkanten in diesen städtebaulich wirksamen Bereichen gewahrt bleiben.

Für die vorhandene und geplante Bebauung an der Vogtstraße wird ebenfalls eine Baulinie festgesetzt, damit einerseits die Ausbildung des Eckgrundstücks nicht weiter verändert und zum anderen mit den Neubebauungen eine geschlossene Gebäudekante erreicht wird. Um eine eintönige lange Bauzeile zu verhindern, wird die Fassade der neuen Gebäude gegliedert. Dieser Gliederung wird bei der Festsetzung einer Baulinie Rechnung getragen. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO kann von der Baulinie als Ausnahme um höchstens 2,0 m zurückgeblieben werden.

2. Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist das Gelände des Rathauses als Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung festgesetzt.

Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen orientieren sich am Bestand sowie an den vorhandenen Anbaumöglichkeiten. Damit ausreichend Erweiterungsflächen für das Verwaltungsgebäude vorgehalten werden, ist die überbaubare Fläche nach Westen ausgedehnt. Auch um die Harmonie des Gesamtkomplexes zu erhalten und aus bautechnischen Gründen, kann ein ggf. erforderlicher Anbau nur im Westen des bestehenden Gebäudes erfolgen.

Für das Rathaus ist bestandsorientiert eine Viergeschossigkeit festgesetzt. Gehölze – Großbäume, Strauchbepflanzungen und Hecken - auf den vorgelagerten Parkplätzen gestalten die Umgebung des Rathauses und fügen das Gebäude in die bestehende Situation ein.

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt die Geschossigkeit mit vier Vollgeschossen auf und weist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 aus.

Nach § 22 Abs. 1 BauNVO „kann“ im Bebauungsplan die Bauweise festgesetzt werden. Ein solches Erfordernis wird für die Gemeinbedarfsfläche des Rathauses nicht gesehen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand bleiben unberührt und sind zu beachten.

Stellplätze sind im Plangebiet im nordwestlichen und südwestlichen Bereich des bestehenden Gebäudes vorhanden. Weitere Stellplätze für die Beschäftigten stehen auf dem Parkplatz östlich des Rathauses zur Verfügung.

3. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Straßen. Nördlich des Gebietes verläuft die Vogtstraße. Im Süden befindet sich die Gertrudenstraße, im Westen liegt die Deichstraße.

Eigentümer der Flurstücke 186/4 und 186/3 ist die Stadt Lohne. Die beiden Flurstücke grenzen aneinander, so dass die dauerhafte Erschließung des Flurstückes 186/4 gesichert ist.

Zur Bereitstellung von Parkplätzen ist es notwendig, dass auf noch unbebauten bzw. nur bedingt genutzten Flächen ein Parkplatz angelegt wird. Die Zufahrt erfolgt von der Vogtstraße aus zwischen dem Flurstück 125/5 und dem Wohn-, Geschäfts- und Ärztehaus (Vogtstraße 8 – 12). Sie wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt dient gleichzeitig als Erschließung der anzulegenden Stellplätze und der im Gebäude befindlichen Tiefgarage für das Wohn-, Geschäfts- und Ärztehaus. Der ausgebaute Weg weist eine Breite von ca. 4,5 m auf und ist damit ausreichend bemessen, um die Begegnung der an- und abfahrenden Fahrzeuge sowie von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zu ermöglichen.

Das innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets vorhandene Defizit an öffentlichen Parkplätzen soll u.a. im Bereich der Vogtstraße ausgeglichen werden. Geplant ist ein öffentlicher Parkplatz außerhalb des Sanierungsgebiets südlich der Vogtstraße mit einer Größe von etwa 28 Plätzen. Im Anschluss an diesen Parkplatz wird östlich ein Bereich mit der Zweckbestimmung „Stellplätze und Garagen“ festgesetzt. Hier sind die privaten Stellplatzflächen für Anlieger der Vogtstraße 8 – 12 ausgewiesen. Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) und 23 (5) BauNVO innerhalb eines Baugebietes allgemein zulässig, wenn sie nicht durch eine gezielte textliche Festsetzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Aus städtebaulichen Gründen ist eine solche Festsetzung im Bereich der Mischgebiete nicht erforderlich. Die Bebauung an der Gertrudenstraße ist eine Gesamtanlage (Ensemble) mit interessanter städtebaulicher Wirkung. Anbaumöglichkeiten werden durch die Bauleitplanung auf der straßenabgewandten (nördlichen) Gebäudeseite in einer Tiefe von 5 Meter ermöglicht. Weitere Anbaumöglichkeiten bestehen an der östlichen Gebäudeseite. Um das städtebaulich wirksame Ensemble der Gebäudekörper an der Gertrudenstraße nicht durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO zu stören, sind diese Nutzungen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das repräsentative Villengebäude liegt in einem großflächigen Gärten, an dem sich ein durchgängiger Gartenbereich von besonderer Qualität in Ost-West-Orientierung anschließt. Dieser große Gartenbereich entspricht dem Charakter der nördlichen Seite der Gertrudenstraße. Die Gärten und die repräsentativen Villengebäude bilden in diesem Bereich eine städtebauliche Einheit von einigem historischen Wert. Die Gärten sind zudem dem Charakter der Wohngebäude entsprechend angelegt. Um diesen Charakter zu bewahren und um eine durchgängige Grünzone als trennendes Band zwischen den Mischnutzungen an der Vogtstraße und den allgemeinen Wohngebieten an der Gertrudenstraße zu erzielen, sind die rückwärtigen Gartenbereiche als private Grünflächen bzw. als nicht überbaubare Bereiche festgesetzt.

Durch diese Planungen entsteht insgesamt ein durchgängiger Grünstreifen in West-Ost-Orientierung, der, neben seiner ökologischen Bedeutung, die repräsentativen Gebäude der Gertrudenstraße von der übrigen Bebauung im Planbereich trennt. Eine Bebauung mit weiteren Garagen und Nebengebäuden in den nicht überbaubaren Bereichen würde den Gesamtcharakter empfindlich stören. Zudem würde die ökologische Bedeutung des durchgängigen Grünbereiches beeinträchtigt werden.

Für die Anlegung des Parkplatzes standen zwei Alternativen zur Diskussion. Die erste Möglichkeit sah eine räumliche Trennung der privaten Stellplätze und des öffentlichen Parkplatzes vor, bei der zweiten Möglichkeit bilden die privaten und öffentlichen Parkplätze weitgehend eine Einheit. Diese Alternative soll weiterverfolgt werden, da sie den Vorteil hat, dass der Verkehrsflächenanteil und damit die versiegelten Flächen geringer gehalten werden können. Durch diese Bauausführung können mehr Gehölzbestand und Gartenanteile erhalten bleiben. Durch die visuelle und räumliche Abschirmung werden zugleich mögliche Störungen durch die Stellplätze (Einsehbarkeit, Lärm) für die Bewohner an der Gertrudenstraße weitgehend ausgeschlossen.

Um kurze, sichere und attraktive fußläufige Verbindungen insbesondere in die Innenstadt zu erreichen, ist der Parkplatz in alle Richtungen an kombinierte Fuß- und Radwege angeschlossen, die beidseitig eine Anpflanzung zur Abschirmung der angrenzenden Nutzungen erhalten.

Im Bereich der Erschließungsstraße des Parkplatzes verläuft ein Weg, der sich bis zur Gertrudenstraße fortsetzt. Der Weg von der Vogtstraße bis zur Grünfläche wird in einer Breite von 2,5 m ausgebaut, um den rückwärtig liegenden Spielplatz mit Fahrzeugen des Bauhofes anfahren zu können; anschließend erfolgt die Fortführung in einer Breite von 2,00 m. Zusammen

mit einem zweiten Fuß- und Radweg zwischen Vogt- und Gertrudenstraße sind damit abseits der Verkehrsstraßen gefahrlose Wegeverbindungen zwischen der Innenstadt und den südlichen Stadtteilen geschaffen. Nach Westen ist, zur Erreichbarkeit der Deichstraße, ebenfalls ein ca. 2,0 m breiter Fuß- und Radweg vorgesehen. Das bewährte System der kurzen Verbindungsmöglichkeiten auf „grünen Wegen“ soll auch in diesem Stadtbereich Lohnes fortgesetzt werden. Die Fuß- und Radwege sind daher beidseitig mit einer Weißdorn-, Eiben-, bzw. Hainbuchenhecke einzufassen.

Um eine Verbindung zwischen den beiden von Nord nach Süd zwischen Vogtstraße und Gertrudenstraße verlaufenden Fuß- und Radwegen herzustellen, wird parallel zur Vogtstraße südlich der überbaubaren Flächen ebenfalls ein Weg zugunsten der Allgemeinheit angelegt. Über dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugleich die Erschließung der privaten Garagen- und Stellplatzflächen sichergestellt. (vgl. Abschnitt II.6)

Ein weiterer öffentlicher Parkplatz befindet sich östlich des Rathauses. Er steht den Angestellten des Rathauses und der Allgemeinheit zur Verfügung. Außerdem sind öffentliche Stellplätze westlich und südlich des Rathauses auf der Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen vorhanden.

4. Umweltschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinflüsse.

Lärmimmissionen, die zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Mischgebiete und der allgemeinen Wohngebiete führen können, könnten insbesondere von dem Parkplatz südlich der Vogtstraße ausgehen. Um die Lärmsituation einschätzen zu können, wird der rechnerische Nachweis über die Lärmimmissionen für die Parkfläche und die Zufahrt zum Parkplatz durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der ursprünglich vorgesehenen Anzahl der Parkplätze ist im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes eine schalltechnische Berechnung gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 erstellt worden. Im Laufe des weiteren Planungsverfahrens ergaben sich jedoch noch Änderungen zum Ausbauplan des Parkplatzes, die eine Verringerung der Stellplatzanzahl von 40 auf 28 bewirkten.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass auch bei einer Anzahl von 40 Parkplätzen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Durch die Verringerung von 40 auf 28 Parkplätze wird sich die Lärmbelastung weiter verringern. Im folgenden ist der rechnerische Nachweis über die Lärmimmissionen für insgesamt 40 öffentliche Parkplätze dargestellt. Die Berechnungen befinden sich somit „auf der sicheren Seite“.

a) Parkplatz

Auf dem Gelände können insgesamt 58 Park-/Stellplätze entstehen. Davon seien 24 Parkplätze (incl. 1 Behindertenparkplatz) öffentlich, während die übrigen auf Privatgrund und als Tiefgarage hergestellt werden.

Die Planung sieht 28 PKW-Parkplätze auf öffentlicher Fläche vor. Für die Berechnung werden folgende Annahmen getroffen.

Nach seiner Zweckbestimmung wird der Parkplatz hauptsächlich während der Ladenöffnungszeiten, d. h. zwischen 9.00 Uhr und 20.00 Uhr benutzt. Für die Zeit zwischen 6.00 Uhr

und 9.00 Uhr sowie 20.00 Uhr und 22.00 Uhr ist nur eine geringe Nutzung anzunehmen; für die Nachtstunden ist von der Nichtnutzung auszugehen. Für die Ladenöffnungszeiten wird ein Umschlag der Parkplatzkapazität von maximal $1,25/h = 100$ An- und Abfahrten zugrundegelegt, für die übrige Tageszeit von 20 je Stunde. Hieraus ergeben sich $900 + 60 + 80 = 1.040$ Fahrten in 16 Stunden = 65 Fahrten je Stunde des Bezugszeitraumes.

Aufgrund der Parkverhältnisse wurde der Beurteilungspegel für 2 Punkte ermittelt. Der 1. Punkt (A1) wurde an der dem Parkplatz zugewandten Front des nächstliegenden vorhandenen Wohngebäudes gewählt, der 2. Punkt (A2) an der nach Planentwurf vorgesehenen Baugrenze der nördlich des Parkplatzes gelegenen unbebauten Fläche.

Für den Punkt A1 ergibt sich ein Beurteilungspegel von 54 dB(A). Er liegt damit unter dem für das Gebiet einzuhaltenden Orientierungswert von 55 dB(A) (allgemeines Wohngebiet).

Für den Punkt A2 ergibt sich ein Beurteilungspegel von 58,7 dB(A). Da dieses Gebiet als Mischgebiet festgesetzt ist, wird der hier geltende Orientierungswert von 60 dB(A) eingehalten.

b) Parkplatzzufahrt

Für die Parkplatzzufahrt erfolgt die Berechnung nach Abschnitt 6.1.1 der DIN 18005. Der Abstand der geplanten Baugrenze von der Mitte des Zufahrtsweges beträgt 5,0 m. Der Beurteilungspegel ergibt sich mit $50,5 + 8,2 = 58,7$ dB(A) und liegt somit unter dem Orientierungswert von 60 dB(A) für Mischgebiete (MI).

Der Parkplatz wird unter Erhaltung eines großen Teils der Gehölze in besonderer Weise gestaltet und mit Bäumen ergänzend bepflanzt, so dass dadurch die Störungen soweit wie möglich eingegrenzt werden. Die Ausgestaltung des Parkplatzes wird im Rahmen der Ausführungsplanung dargelegt. Ebenfalls werden durch besondere Ausbaumerkmale die verkehrlichen Beeinträchtigungen auf dem Weg in Grenzen gehalten. Durch die hauptsächliche Benutzung des Parkplatzes zur Tageszeit wird es nicht zu Beeinträchtigungen der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete kommen. Störungen über den hinzunehmenden Rahmen, die von öffentlichen Verkehrsflächen ausgehen, dürfen in den Nachtstunden ebenfalls auszuschließen sein.

Im Rahmen des Ausbaus des Zufahrtsweges ist zu beachten, dass durch Materialwahl der Straßenoberfläche die Immissionen eingegrenzt bleiben. Zusätzlich ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung festzulegen.

c) Spielplatz

Eine weitere Lärmquelle kann der als Sand- und Gerätespielplatz vorgesehene Kinderspielplatz im Bereich der öffentlichen Grünfläche sein. Es ist aber davon auszugehen, dass der beim Spielen entstehende Lärm als normal für jedes Wohngebiet anzusehen und von den Bewohnern zu tolerieren ist. Da außerdem nur ein kleiner Teil dieser Parkanlage als Spielplatz genutzt wird, ist die optische Abschirmung so groß, dass der Lärm subjektiv weniger stark empfunden wird.

5. Denkmalschutz

Das Baugesetzbuch stellt in § 1 Abs. 5 Ziffer 5 den besonderen Schutz von Denkmalen heraus.

Innerhalb des Plangebietes sind die Gebäude Gertrudenstraße 12 und 14 in dem Verzeichnis der Baudenkmale aufgeführt. Sie sind daher als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, entsprechend festgesetzt.

Die Stadt hat aus Gründen der Erhaltung des Erscheinungsbildes des Ortes eigenes Interesse, dass die Belange der Denkmalpflege ausreichend gewahrt werden. Insbesondere die Bebauung an der Gertrudenstraße ist eine Gesamtanlage (Ensemble) interessanter städtebaulicher Wirkung. Aus diesen Gründen ist zur Gertrudenstraße die Baulinie aufgenommen, die die Gebäude einrahmt. Es sollen hier nachhaltige Gebäudeveränderungen durch Anbauten vermieden werden. Anbaumöglichkeiten werden durch die Bauleitplanung auf der straßenabgewandten (nördlichen) Gebäudeseite ermöglicht.

Die repräsentativen Villengebäude liegen in großflächigen Gärten, die dem Charakter der Wohngebäude entsprechend angelegt sind. Um diesen Charakter zu bewahren und um eine durchgängige Grünzone als trennendes Band zwischen den Mischnutzungen an der Vogtstraße und den allgemeinen Wohngebieten an der Gertrudenstraße zu erzielen, werden die rückwärtigen Gartenbereiche als private Grünflächen festgesetzt. Das Flurstück 200/4 und Teilbereiche des Flurstückes 199/4 werden aufgrund ihrer besonderen ökologischen Bedeutung als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt. Diese Grundstücke befinden sich in der Hand der Stadt Lohne. Hieran anschließend wird auf Teilbereichen des Flurstückes 125/12 ein Kinderspielplatz angelegt, wobei die vorhandenen Obstbäume in diesem Bereich in die Planung integriert werden sollen. Durch diese Planungen entsteht insgesamt ein durchgängiger Grünstreifen in West-Ost-Orientierung, der, neben seiner ökologischen Bedeutung, die repräsentativen Gebäude der Gertrudenstraße von der übrigen Bebauung im Planbereich trennt.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Südlich der Vogtstraße ist im Mischgebiet (MI) zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem Neubau des Ärztehauses ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zur Erreichung der südlich liegenden Stellplatzflächen ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im westlichen Bereich um die überbaubare Fläche herumgezogen. Damit die Fläche für Stellplätze neben den Anwohnern auch von Kunden angefahren werden kann, ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht südlich und parallel zur Vogtstraße festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5). Außerdem soll hiermit eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden vorhandenen kombinierten Fuß- und Radwegen geschaffen werden, die die Vogt- und Gertrudenstraße miteinander verbinden.

Aufgrund der Geschäftsnutzung der Grundstücke werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile dem fußläufigen Bereich zugeordnet.

7. Grünflächen, Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie für die Bindung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

a) Öffentliche Grünfläche

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im westlichen Teil eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In einem Teilbereich der Grünanlage soll ein Spielplatz angelegt werden. Aufgrund der festgesetzten allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen im Plangebiet (WA, MI) ist ein Bedarf an Kinderspielplatzfläche gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz vorhanden. Der Spielplatz hat eine Größe von ca. 335 qm. Damit ist der Be-

darf an Spielplatzflächen abgedeckt. Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist in den Randbereichen gegenüber den angrenzenden Nutzungen abzupflanzen.

Mit der Festsetzung der südlich des Parkplatzes liegenden Grünfläche wird der für diesen Bereich des Bebauungsplanes prägende hochstämmige Gehölzbestand gesichert. Durch beide Grünflächen verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg. Damit wird die fußläufige Erreichbarkeit des Parkplatzes und auch die fußläufige Verbindung zwischen Vogt- und Gertrudenstraße sichergestellt.

b) Private Grünflächen

Nördlich der Gertrudenstraße liegen Grundstücke mit Tiefen von ca. 65 m. Zur Erhaltung des abwechslungsreichen Erscheinungsbildes zwischen der relativ lockeren Bebauung und den eingelagerten Grünflächen, die als Hausgärten genutzt werden, sind die Grundstücksflächen als private Grünflächen festgesetzt. Der Baum- und Strauchbestand ist Inhalt der Grünfläche und bedarf hier keiner gesonderten Festsetzung.

c) Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie für die Bindung und Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes ist eine stärkere Durchgrünung vorhanden. Einige der besonders ortsbildprägenden Bäume sind mit Bindung für die Erhaltung festgesetzt. In anderen Bereichen des Plangebietes sind Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern aufgenommen. Diese Festsetzungen sollen das heute vorhandene Erscheinungsbild mit der Vielzahl an großflächigen Grünanteilen erhalten. Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege) aufgenommen, um die angrenzenden Nutzungen vor Einblicken zu schützen. Hier sollen Weißdorn-, Eiben- und Hainbuchenhecken angepflanzt werden, wie es bereits bei anderen „grünen Wegeverbindungen“ in Lohne durchgeführt worden ist.

Eingriffe in das innenliegende Grün mit wesentlichen Gehölzanteilen erfolgen durch das Anlegen des Parkplatzes, weiterer Baumöglichkeiten sowie der Flächen für Stellplätze. Im Rahmen des Ausbauplanes der Flächen für den ruhenden Verkehr wurde eine exakte Bestandsaufnahme durchgeführt, damit die schutzwürdigen Bäume möglichst erhalten bleiben. Um einen ausreichenden Schutz der Bäume zu gewährleisten, sind im notwendigen Umfang nicht zu versiegelnde Flächen zu wahren. Durch Neuanpflanzungen - sei es innerhalb der Flächen oder in den Randbereichen - wird der Baumbestand ergänzt. So ist je 150 m² neuversiegelter Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Hochstammlaubbaum fachgerecht zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9).

Auf dem Parkplatz selber und auf den privaten Flächen sollen Ahornbäume gepflanzt werden. Weiter werden die Pflanzflächen des Parkplatzes mit Bodendeckern versehen. Auf dem Spielplatz sollen die vorhandenen Obstbäume erhalten bleiben, um so den historischen Obstgartencharakter des Geländes zu bewahren. Des Weiteren werden der Parkplatz, die Grün-/Spielfläche sowie die Fuß- und Radwegeverbindungen mit Hecken (Weißdorn, Buchen, Eiben) eingefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass das Verhältnis alter Baumbestand / neuer Baumbestand ca. 1 : 1 sein wird.

Durch die Festsetzungen in dem Bebauungsplan und durch die ergänzende Planung (Rahmenplanung zum Ausbau des innenliegenden Geländes als Flächen für den vorhandenen Verkehr) sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Stadtbildes berücksichtigt. Im Rahmen der Ausbauplanung der Park- und Stellplätze werden diese Vorga-

ben ebenfalls beachtet (vgl. Verkleinerung des Ausführungsplanes („Parkplatz Vogtstraße“)). Die öffentlichen und privaten Grünflächen bilden ein durchgängiges Grünband. Auf diesem Wege werden wertvolle innerstädtische Grünstrukturen auf Dauer gesichert.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gemäß § 1 Absatz 5 und gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 für den Bereich Stadtmitte sieht für den Planbereich eine sehr dichte Bebauung in II-III-geschossiger Bauweise vor, ohne die vorhandenen Qualitäten der Grün- und Freiraumstrukturen und die weiteren Auswirkungen auf die Umwelt angemessen zu berücksichtigen. Zwischen der Gertrudenstraße und der Vogtstraße ist z.B. in Parallellage eine weitere Erschließungsstraße mit beidseitigen Anbaumöglichkeiten vorgesehen, wodurch die rückwärtigen Gartenbereiche der Gertrudenstraße zerstört würden.

Durch die Änderung der Planungsabsichten der Stadt Lohne für diesen Stadtbereich werden die Eingriffe in den Naturhaushalt deutlich minimiert. Vorhandene wertvolle Biotopstrukturen werden durch die Planung aufgenommen und dauerhaft geschützt. Daher ist insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten. Da auch für die weiteren Schutzgüter (Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Klima, Luft) keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen als durch die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Für den Bereich Stadtmitte“ auftreten werden, ist eine Eingriffsbilanzierung nicht notwendig.

9. Ver- und Entsorgung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern den Anschluss des Plangebietes

- an zentrale Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung,
- an eine zentrale Abfallbeseitigung,
- an die Elektrizitäts- und Gasversorgung und
- an das Fernmeldenetz.

Sie erfordern außerdem eine geordnete Oberflächenentwässerung und eine gesicherte Löschwasserversorgung.

a) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der „Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband“. Er sorgt auch für die Löschwasserversorgung. Ergänzende Maßnahmen zur Löschwasserversorgung werden von der Stadt Lohne übernommen. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Löschwasserversorgung: Die Anlagen für den Brandschutz, insbesondere die Bemessung des Feuerlöschwassers mit den notwendigen Behältern, Leitungen und Bohrbrunnen werden mit der zuständigen Stelle im einzelnen abgestimmt. Die Standorte der Hydranten werden in den

Bebauungsplan nicht aufgenommen. Die dazugehörigen Leitungen werden mit Anschluss an das nördlich vorhandene Netz aufgrund des Trassenverlaufs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in der Kennzeichnung ebenfalls nicht berücksichtigt. Falls der Löschwasserbedarf aus dem Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes nicht ausreichend gedeckt werden kann, wird die Stadt im Einvernehmen mit dem Stadtbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Lohne weitere Wasserbezugsmöglichkeiten festlegen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energieversorgung Weser-Ems AG. Innerhalb des Plangebietes ist eine Trafo-Station westlich des Rathauses vorhanden. Die Notwendigkeit, sie im Bebauungsplan aufzunehmen wird nicht gesehen. Weitere Trafostationen können noch nicht bestimmt werden. Das ist auch nicht erforderlich, da Trafostationen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO überall in Baugebieten zugelassen werden können. Im Einvernehmen mit dem Wasserversorgungsträger werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes geeignete Standorte festgelegt.

Träger der Gasversorgung ist die Energieversorgung Weser-Ems AG. Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz angeschlossen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom. 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 dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Lohne. Das Plangebiet ist an das Kanalnetz angeschlossen.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) festgesetzt, so dass in der Regel nur mit hausmüllähnlichen Abfällen zu rechnen ist. Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Vechta. Die Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

Falls darüber hinaus Sonderabfälle durch Gewerbebetriebe anfallen, hat der Erzeuger die Sonderabfallentsorgung ordnungsgemäß wahrzunehmen.

b) Oberflächenentwässerung

Der Nachweis für die schadlose Abführung des Oberflächenwassers wird durch den vorhandenen „Generellen Entwässerungsentwurf“ der Stadt Lohne erbracht. Die Oberflächenentwässerung ist Aufgabe der Stadt und wird von ihr sichergestellt. Im Rahmen dieser Pflichtaufgabe wird die Fortschreibung des Oberflächenentwässerungsplanes betrieben.

Für die Stell- und Parkplätze südlich der Vogtstraße erfolgt eine Einfassung der Fahrbahn und Parkplätze durch Bordsteine, die auf Lücke gesetzt sind, damit das anfallende Regenwasser in den Seitenräumen versickern kann (Analog Heckenweg - Bebauungsplan Nr. 12/V). Die geplante Versickerung erfolgt über Sickergräben, die mit einer frostsicheren Kiesschüttung und Dränrohren versehen sind.

Falls eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, soll ein Anschluss an vorhandene Kanalisationsleitungen hergestellt werden.

10. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 4,17 ha; davon sind im einzelnen festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete (WA)	1,28 ha
- Mischgebiete (MI)	1,04 ha
- Flächen für den Gemeinbedarf	0,53 ha
- Verkehrsflächen	0,95 ha
davon Parkplatz: 3.391 qm	
- öffentliche Grünflächen	0,09 ha
- private Grünflächen	0,28 ha

III. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Grunderwerb Parkplatz (nur noch Teilbereiche des Flurstückes 195/7)
- Grunderwerb des geplanten Fuß- und Radweges südlich der Vogtstraße
- Gestaltung und Ausbau des Parkplatzes, der Fuß- und Radwege und des Spielplatzes südlich der Vogtstraße (Die Maßnahme ist als Einheit zu sehen und dient zur Durchsetzung der Sanierungsziele, obwohl die Anlage außerhalb des Sanierungsgebietes liegt.)

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

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

Hinweis:

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 15.3.2001

gez. Niesel
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Abt. Stadtplanung, Umwelt, Hochbau“.

Lohne, den 15.3.2001

Dr.-Ing. Kühling