

B e g r ü n d u n g

=====

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.12/VII
" Brägeler Straße/Lindenstraße/Marienstraße "
der Stadt Lohne gemäß § 9 (8) BBauG

Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr.12 " Stadtmitte " wurde mit Verfügung des Herrn Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg vom 26.3.1968 genehmigt.

Um in der Bauleitplanung die Entwicklung der Innenstadt den geänderten städtebaulichen Vorstellungen anzupassen, ist der Bebauungsplan Nr.12 " Stadtmitte " bereits durch mehrere Teilbebauungspläne neugefaßt worden.

Für das Gebiet zwischen der Brägeler Straße/Lindenstraße/Marienstraße und dem Friedhof hat der Rat der Stadt Lohne beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und den Bebauungsplan Nr.12/VII neu zu fassen, um auch in dem Bereich eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit entsprechend den neuesten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zu ermöglichen. Durch den Bebauungsplan Nr.12/VII werden somit Teilflächen des genehmigten Bebauungsplanes Nr.12 " Stadtmitte " überplant.

Entsprechend diesen Überlegungen wird nach Überprüfung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet für einen Teilbereich an der Lindenstraße/Brägeler Straße das bisher ausgewiesene WA-Gebiet in ein MK-Gebiet mit einer möglichen Grundflächenzahl GRZ von 1,0 und einer maximalen Geschosflächenzahl GFZ von 2,0 umgewandelt.

Das Plangebiet ist bereits bebaut, kann aber durch bauliche Veränderungen neu und besser entsprechend den neuen Festsetzungen genutzt werden.

Durch die Abänderung der Baulinie in eine Baugrenze und deren Rückverlegung im Bereich der Lindenstraße und Brägeler Straße wird die Möglichkeit geschaffen, die Verkehrsfläche zu vergrößern, d.h. einen breiteren Gehweg (2,50 m) sowie eine Parkspur (2,20 m) entlang der jeweiligen Fahrbahn anzulegen.

Als Anlage zu dieser Begründung ist ein Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan beigelegt, in dem die Vorstellungen der Stadt Lohne über die vorgesehenen Grundstücksaufteilungen, die

weitere bauliche Entwicklung sowie die vorgesehenen bzw. vorhandenen Straßenquerschnitte (-profile) dargelegt werden.

Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen einschließlich Parkflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Da in einigen Teilbereichen die Straßenbegrenzungslinie und die Baugrenze identisch sind, wird zur besseren Kenntlichmachung in den zur Genehmigung eingereichten Plänen die Baugrenze farblich dargestellt.

Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Baugrenzen und Flächen für die Grünanlagen sind Festsetzungen des Bundesbaugesetzes.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke kann innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) erfolgen.

Die Grenz- und Gebäudeabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in jeder Baufläche im Bebauungsplan angegeben.

Durch die zwingende Festsetzung der Mindestgrenze der Anzahl der Vollgeschosse soll im Rahmen einer anzustrebenden städtebaulichen Neuordnung eine Flexibilität erhalten bleiben, wobei eine entsprechende Vollgeschoßhöchstgrenze den Bewegungsrahmen abgrenzt, in dem sich die bauliche Entwicklung vollziehen soll.

Es wird unter Ziffer 3) der textlichen Festsetzungen gefordert, daß im eingeschränkten Kerngebiet (MK_E) die Geschoßhöhe im ersten Geschoß (I) mindestens für gewerbliche Nutzung ausreichend sein müssen.

Im Einzelfall wird entsprechend der jeweils zutreffenden Rechtsverordnung (wie z.B. NBauO, Arbeitsplatz VO, Gaststätten VO usw.) die notwendige Geschoßhöhe im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, daß außer den wesentlich störenden Vergnügungsstätten jegliche andere Nutzung, die in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig ist, auch verwirklichtbar bleibt.

Für die Funktionsfähigkeit einer Innenstadt erscheint dieses städtebaulich unbedingt erforderlich.

Die Einschränkung unter Ziffer 4) der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, daß wesentlich störende Vergnügungsstätten wie

z.B. Diskotheken, Nacht- und Tanzlokale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.12/VII nicht zulässig sind, ist städtebaulich unbedingt erforderlich, um künftige die für die Aktivierung einer Innenstadt notwendige innerstädtische Wohnqualität im Zusammenhang mit attraktiver Geschäftsnutzung zu garantieren, um die Wohnruhe im dem Plangebiet Nr.12/VII und der angrenzenden Wohnbereiche zu gewährleisten.

Ein Teil des bisherigen WA-Gebietes ist im Bereich der Lindenstraße/Ecke Brägeler Straße in ein Kerngebiet "MK_E" umgewandelt worden.

Damit sollen in diesem Stadtbereich künftige auch die dem Kerngebietscharakter entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, die der Bedeutung dieses Bereiches für die Innenstadt von Lohne gerecht werden.

Um aber ein gesundes Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnen im Stadtkern zu gewährleisten und den Wohnbereich zu schützen, ist unter Punkt 5) der textliche Festsetzungen der maximal zulässige Planungsrichtpegel im Kerngebiet "MK_E"

gegenüber dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA auf 60 dB (A)-Tag-/45 dB (A) Nacht- festgelegt worden.

Durch diese Einschränkungen der zulässigen Nutzung wird die Eigenart des Kerngebietes nicht beeinträchtigt, da insbesondere nur die wesentlich störenden Vergnügungsstätten unzulässig sind und der maximal zulässige Planungsrichtpegel herabgesetzt wird.

Verkehrseinrichtungen:

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig durch die Lindenstraße, Marienstraße und Brägeler Straße erschlossen.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sichergestellt gehalten. Vorhandene Sichtbehindernde Hindernisse (Hecken, Büsche etc.) werden entfernt, bzw. auf eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante zurückgeschnitten und ständig auf dieser Höhe gehalten.

Die Schenkellängen der Sichtdreiecke an der Einmündung der Brägeler Straße in die Lindenstraße wurden nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Oldenburg-Ost auf 22,0 m festgelegt, da der z.Zt. noch fließende Hauptverkehr später von der Ostumgehungsstraße aufgenommen werden wird, und damit diese Straßen nicht mehr diese Verkehrsbedeutung haben werden wie bisher. Durch die vorerwähnte Verbreiterung der Verkehrsfläche (Gehweg und Parkspur) wird der Einmündungsbereich auch noch übersichtlicher.

- 4 -

Für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge sind die notwendigen Einstellplätze in Form von offenen Stellplätzen oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Für den Bau von Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze ergibt sich aus den jeweiligen Rechtsvorschriften.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Marienstraße in Form von Senkrechtaufstellungen sowie im Bereich der Linden- und Brägeler Straße in Form von Längsaufstellungen geplant bzw. bereits vorhanden.

Grünflächen:

In dem Plangebiet befinden sich sowohl kleinere öffentliche Grünflächen (Kriegerdenkmal, Verkehrsgrün) als auch private Grünflächen, wie z.B. der Bereich des Friedhofes, der sich nach Osten fortsetzt.

In dem Plangebiet wurde kein gesonderter Kinderspielplatz ausgewiesen, weil im angrenzenden Bereich an der Marienstraße vor dem Krankenhaus (Entfernung ca. 150 m) ein größerer Kinderspielplatz mit Kindergarten bereits vorhanden ist. Damit werden die Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes beachtet.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser

Das Plangebiet ist an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage. Das Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation dem nächsten öffentlichen Wasserzug zugeleitet.

Elt.-Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Löschwasserversorgung

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlage werden die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser eingebaut.

Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die Kreismüllabfuhr angeschlossen.

Ordnung von Grund und Boden:

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der Verkehrsflächen im Privatbesitz. Umlegungen zur Nutzung des Baulandes im Sinne des § 45 ff. BBauG sind nicht vorgesehen.

Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 123 ff. BBauG durch die Stadt Lohne.

Den Zeitpunkt der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bestimmt die Stadt Lohne. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht gemäß § 123 (4) BBauG nicht.

Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 127 BBauG sowie § 6 KA durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungssatzung der Stadt Lohne.

Kosten der Durchführung:

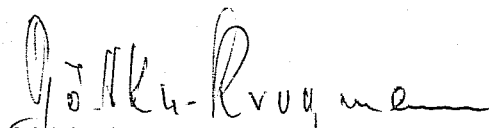
Die der Stadt Lohne bei der Durchführung der Planung entstehenden Kosten belaufen sich nach Abzug der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen auf:


Straßenbaukosten = DM 15.000,00
=====

Nach den zur Zeit geltenden Satzungen werden ca. 90 % der Kosten durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

Aufgestellt:

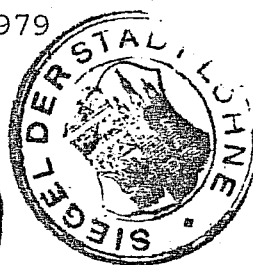
2842 Lohne, den 29. Dezember 1978

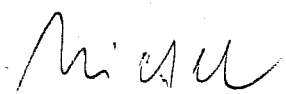

.....
(Götcke-Krogmann)
Bürgermeister


.....
(Becker)
Stadtdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 09.04.1979 bis einschließlich 09.05.1979 öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den 16.08.1979




Hat (Niesel)
Stadtdirektor
Oldenburg, den 9. 79
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

