



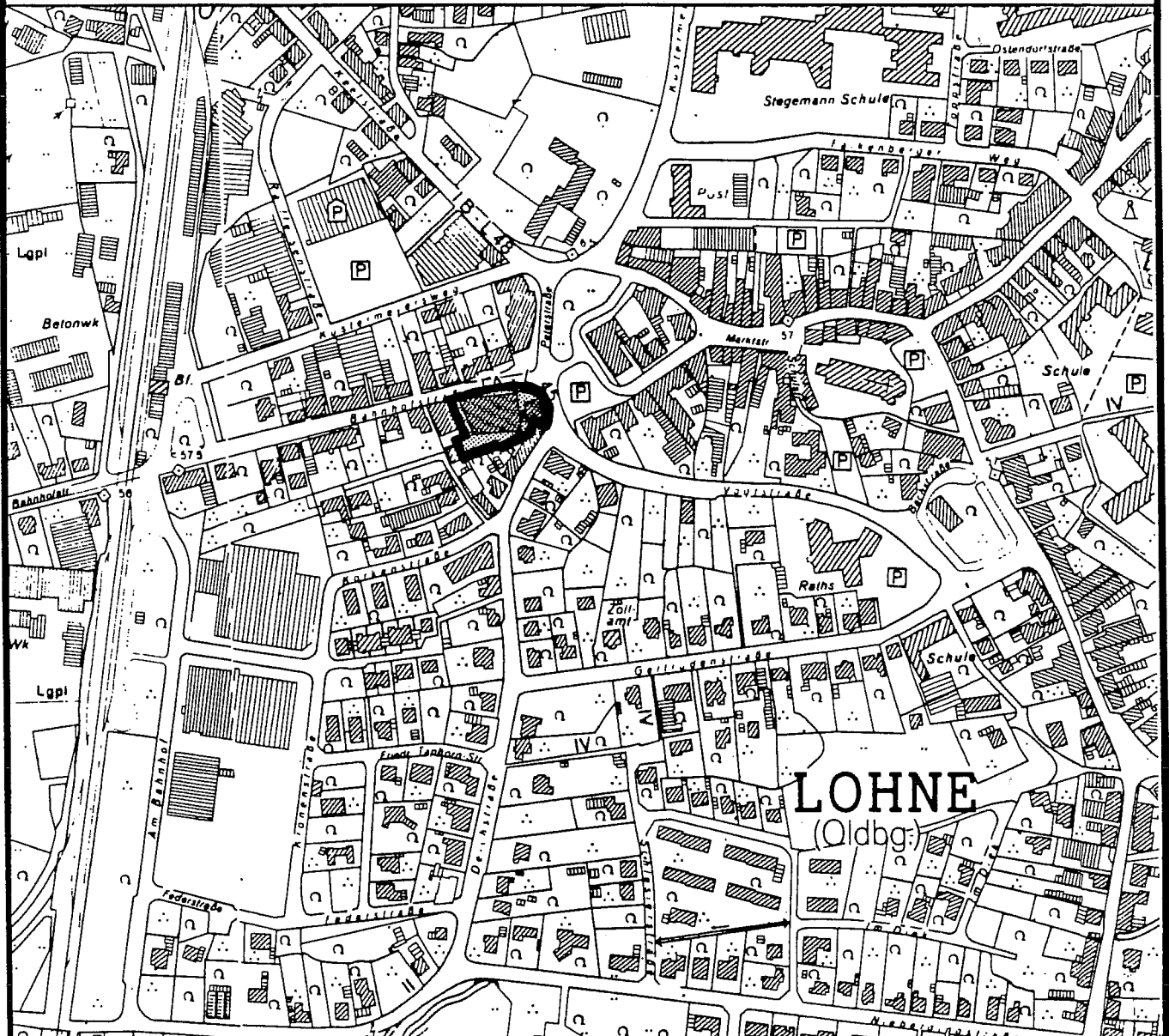
Stadt Löhne

Bebauungsplan Nr.19 A

„Neuer Markt“

1.Änderung

BEGRÜNDUNG



Deutsche Grundkarte M. 1:5 000 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Katasteramtes Vechta vom 24.3.1987 Az.: 05103 N3-A577187-763



NILEG

Niedersächsische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Entwurf: 25.05.1989

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 A "Neuer Markt" der Stadt Lohne für das Gebiet südlich der Bahnhofstraße, westlich der Straße Neuer Markt/Deichstraße

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

1. Erfordernis der Planänderung
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planänderung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

II. Bestand im Geltungsbereich der Änderung

III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans im Geltungsbereich der Planänderung

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baulinien - Baugrenzen
4. Verkehrsflächen
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
6. Spielplätze
7. Ver- und Entsorgung
8. Städtebauliche Werte

IV. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

V. Sozialplan

VI. Archäologische Denkmalpflege

I. Allgemeines

1. Erfordernis der Planänderung

Für das Gebiet Neuer Markt und das westlich anschließende Gebiet zwischen Keetstraße im Norden und Deichstraße im Süden besteht der Bebauungsplan Nr. 19 A "Neuer Markt", der seit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems am 19.03.1982 rechtsverbindlich ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Ratsbeschluß vom 17.09.1981 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Die Konkretisierung der Planungen für die städtebauliche Sanierung erfordert für ein Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 19 A eine Änderung von Festsetzungen, um unter Beachtung der wesentlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans die städtebaulich angestrebte Ausgestaltung der Sanierungsmaßnahme realisieren zu können (Gliederung der Gebäudefront).

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 A umfaßt nur die Baugrundstücke, die von der Änderung unmittelbar betroffen sind. Er enthält die Flurstücke 318/4, 319/1, 319/2, 321/1, 321/2, 321/4, 330/1 und 330/2, alle in der Flur 25 der Gemarkung Lohne. Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die Bahnhofstraße, im Osten an die Straße Neuer Markt/Deichstraße und umfaßt die Grundstücke Bahnhofstraße 1, 3 und 5.

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 ist seit Bekanntmachung am 07.05.1982 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 A gemischte Baufläche (M) dar. Diese ist gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO

im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Kerngebiet (MK) konkretisiert und festgesetzt worden. Diese Festsetzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

II. Bestand im Geltungsbereich der Änderung

Im Geltungsbereich der Planänderung befinden sich zwei eigentumsrechtlich getrennte Grundstückseinheiten unterschiedlicher Größe, die weitgehend überbaut sind. Die ursprüngliche, im Kern erhaltene und städtebaulich dominierende Bebauung besteht aus je einem Geschäfts- und Wohnhaus in zweigeschossiger Bauweise mit Mansarddach (Bahnhofstraße 1 und 3). An das Haus Bahnhofstraße 3 erfolgte später ein eingeschossiger Anbau nach Westen (Bahnhofstraße 5) und in den rückwärtigen Teil des Grundstücks, der - wie das Hauptgebäude - Geschäftsräume eines Textil-Einzelhandelsbetriebes enthält.

Auf dem Nachbargrundstück Bahnhofstraße 7 ist ein dreigeschossiges Geschäfts- und Wohnhaus errichtet worden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße befindet sich teils eine Wohnbebauung des 19. Jahrhunderts (Haus Nr. 2, 4, 6) und im weiteren Wohn- und Geschäftshäuser. Die Häuser 2 bis 6 haben schmale Vorgärten und liegen gegenüber dem Straßenniveau etwas erhöht. Drei in diesem Bereich vorhandene Bäume sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b als zu erhalten festgesetzt. Weiterer Grünbestand ist hier nicht vorhanden.

Die Häuser 2 bis 6 bilden eine geschlossene Gebäudefront mit einem Vorsprung zwischen Haus 4 und 6. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt die geschlossene Bauweise für den gesamten Abschnitt der Bahnhofstraße im Bebauungsplan Nr. 19 A fest.

III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans im Geltungsbereich der Planänderung

1. Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 19 A gelegene Plangebiet ist durch Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen geprägt. Es ist Teil des Ortskerns, der wichtige Funktionen in wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Hinsicht für die Stadt und ihr Umland wahrnimmt. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO.

Zur Erhaltung der Ortscharakteristik ist es jedoch erforderlich, den Katalog der gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen einzuschränken und Nutzungen, die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, auszuschließen.

Der Bebauungsplan Nr. 19 A enthält eine Differenzierung der möglichen Kerngebietsnutzungen für verschiedene Teile des Kerngebietes (MK₁ bis MK₅). Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 19 A bleibt es bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung bei den bisherigen Festsetzungen (MK₄ im Bebauungsplan Nr. 19 A). Es sind demnach für den Geltungsbereich der 1. Änderung aus dem Zulässigkeitskatalog gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, zu denen Spielhallen, Diskotheken, Tanz- und Nachtlokale rechnen, bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung mit Rücksicht auf die Erhaltung der Wohnqualität im Plangebiet und seiner Umgebung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Zulässig ist diese Nutzungsart - wie auch Tankstellen - in einem anderen Gebietsteil des Bebauungsplans Nr. 19 A (MK₁) und in großen Teilen des Stadtgebietes allgemein.

Entsprechend der allgemeinen Zielvorstellung sollen auch im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sein. Aus städtebaulichen Gründen ist die ortsspezifische abwechselnde Nutzung zu wahren.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 A zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 A nicht verändert.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem überkommenen Stadtbild und den Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Kernbereiches auf drei begrenzt. Für die straßenseitigen Gebäudeteile sind zwei bzw. drei Geschosse als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt.

Höhenangaben sind in dem Bereich nicht notwendig, weil die Bestimmung der Geschossigkeit eindeutig ist. Die Festsetzung einer Geschoßhöhe ist nicht erforderlich, da diese sich aus der benachbarten Bebauung ergibt, in die sich der Baukörper einfügen hat. Darüber hinaus gehen von der festgesetzten Geschossigkeit keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Stadtbild, insbesondere auf das dominierende Gebäude der Kirche aus, so daß auf die Angabe von Höhenbegrenzung verzichtet werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist aufgrund der nochmaligen Überprüfung der Baumassen auf den Grundstücken auf 0,9 festgesetzt. Dies hatte auch eine Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden im Rahmen des Entwurfs des Bebauungsplanes zur Folge. Falls bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen, wird ausnahmsweise die Erhöhung der GRZ auf 0,95 eingeräumt (vgl. textliche Festsetzung 4).

Die Geschoßflächenzahl ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse mit 2,0 als Regelgrenze festgesetzt. Auch bei einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung ist ein Übergang zu der wesentlich geringeren baulichen Dichte des südlich angrenzenden Gebietes mit GFZ 1,2 zu gewährleisten.

3. Bauweise, Baulinien - Baugrenzen

Zur Stützung des Charakters als städtischer Kernbereich und zwecks Abschirmung der rückwärtigen Grundstücksteile gegenüber Verkehrsemissionen wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 19 A weitestgehend der bereits vorhandenen Situation.

Die überbaubaren Flächen werden allgemein durch Baugrenzen festgesetzt. An der Bahnhofstraße ist die überbaubare Fläche durch Baulinien begrenzt. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aufgenommene Baugrenze unterteilt die II bis III-geschossige Bebauung als Mindest- und Höchstgrenze von der III-geschossigen Bebauung im hinteren Teil des Baugrundstücks. Diese Festsetzung ist städtebaulich gewünschtes Ziel und setzt sich in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 19 A fort.

Die Festsetzung von Baulinien hat eine klare bauliche Begrenzung der Straßenräume, die ein wesentliches Merkmal städtischer Kernbereiche ist, zum Ziel. Um dennoch eine plastische Gliederung der Baukörper in Anlehnung an die traditionelle Lohner Baustruktur zu ermöglichen, wird ein Zurückweichen von der Baulinie in begrenztem Maße zugelassen (vgl. textliche Festsetzung 3).

Der Verlauf der Baulinien an der Bahnhofstraße wird durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 A gegenüber der bisherigen Planfassung modifiziert. In Verfolgung der städtebaulichen Leitlinie, die historische Baustruktur bei der Gliederung der Fassaden zu bewahren, ergibt sich im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Konkretisierung baulicher Vorstellungen für diesen Straßenabschnitt, daß ein Vorspringen vor die bisher festgesetzte Baulinie stadtgestalterisch wünschenswert ist. Da die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 19 A jedoch nur ein Zurückweichen von der Baulinie allgemein zulassen, ist eine Neufestsetzung der Baulinie in dem betroffenen Straßenabschnitt erforderlich.

Die Baulinie wird in dem Abschnitt, in dem die Änderung gegenüber der bisherigen Festsetzung erfolgt, für die Erdgeschoßebene und die Obergeschosse unterschiedlich festgesetzt. Für die Erdgeschoßebene erfolgt ein Zurückweichen, für die Obergeschosse ein Vorspringen, so daß eine Arkadensituation, die auch an anderen Stellen des Kernbereichs von Lohne vorhanden oder geplant ist, entstehen wird.

Durch das Vorspringen der Baulinie in den Obergeschossen erfährt die Bahnhofstraße eine deutliche Markierung in dem Bereich, in dem sie von der trichterförmigen Aufweitung gegenüber dem Neuen Markt auf ihre normale Breite zurückgeht. Sie bewirkt eine Differenzierung des dem Neuen Markt zugewandten Eingangsbereichs der Bahnhofstraße gegenüber dem weiteren Straßenzug und nimmt einen auf der gegenüberliegenden Seite vorhandenen Gebäudeversatz auf.

Die sich aus der Festsetzung der Baulinien ergebende Arkadenbildung führt zu einer städtebaulichen Akzentuierung, die eine visuelle Wirkung in den Bereich des Neuen Marktes ausübt und über die von ihr ausgehende anziehende Wirkung auch günstige funktionale Auswirkungen für das Geschäftsleben in der Bahnhofstraße haben wird.

Befürchtungen, daß sich durch den Gebäudevorsprung Lagenachteile für nachfolgende Geschäftshäuser aufgrund geringerer Sichtbarkeit vom Neuen Markt aus ergeben, sind unbegründet. Die Fassaden der nachfolgenden Gebäude sind aufgrund der mit dem Abstand zunehmenden Verengung des Sichtwinkels kaum erfaßbar. Hinzu kommt bei dem Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße Nr. 7 die im Rahmen der Fassadengliederung erfolgte Drehung der Geschäftsraumfronten zur Peterstraße, die die Sichtbarkeit vom Neuen Markt nahezu ausschließt und Sichtwerbung der hier ansässigen Gewerbetreibenden in Richtung Neuer Markt nur durch Werbeausleger erreicht.

Die Sichtbarkeit der Werbeausleger aus Richtung Neuer Markt wird durch den Gebäudevorsprung auf dem Nachbargrundstück Bahnhofstraße 5 gemindert. Dieses wäre aber auch der Fall gewesen bei Ausnutzung der durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 A gegebenen baulichen Möglichkeiten.

Bei der Abwägung der sich aus geringerer Sichtbarkeit von Werbeträgern ergebenden Nachteile für Haus Nr. 7 sind auch Vorteile zu beachten, die sich aus der Schaffung eines publikumswirksamen Anziehungspunktes in unmittelbarer Nachbarschaft in Gestalt einer Arkadensituation ergeben. Es ist zu erwarten, daß mögliche Nachteile infolge geringerer Sichtbarkeit der Werbeträger durch die Vorteile aus einer stärkeren Anziehungskraft des Straßenabschnitts für das Publikum mehr als ausgeglichen werden. Darüberhinaus besteht ein starkes öffentliches Interesse an einer für das Stadtbild günstigen baulichen Gestaltung des Einmündungsbereiches der Bahnhofstraße in den Neuen Markt.

4. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Bahnhofstraße erschlossen. Die Bahnhofstraße ist örtliche Hauptverkehrsstraße und hat als Landesstraße 845 zugleich überörtliche Bedeutung.

Für den ruhenden Verkehr bestehen kurzzeitige Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum und im übrigen auf den nahegelegenen Parkplätzen Neuer Markt und Küstermeyerstraße.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans Nr. 19 A befindet sich eine Teilfläche des Fußwegs entlang der Südseite der Bahnhofstraße. Der Erdgeschoßbereich des Vorbaues (Arkade) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Die Festsetzung von Flächen mit Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Die Festsetzung des seitlichen überbauten Durchgangs (Durchfahrt) dient nur der Anlieferung der Nutzer und als Zu- und Abfahrt zu einigen dort angelegten nachzuweisenden Stellplätzen. Eine Baulasteintragung ist deshalb nicht erforderlich.

6. Spielplätze

Nach der vorhandenen und zukünftigen Nutzungsstruktur des Plangebietes ergibt sich ein Spielplatzbedarf für maximal drei Wohneinheiten. Werden diese mit je 150 m² Geschosßfläche angesetzt, so errechnet sich der Spielplatzbedarf gemäß § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 zu 9 m² nutzbarer Fläche für das Spielen im Freien.

Dieser Bedarf wird durch einen Spielplatz im Blockinnenbereich der gegenüberliegenden Straßenseite (hinter Bahnhofstraße 2/4) mit abgedeckt.

7. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Löschwasser-
versorgung:

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband. Eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist sichergestellt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzbeauftragten des Landkreises Vechta und der Freiwilligen Feuerwehr Lohne.

Elt-Versorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch Kabel im öffentlichen Straßenraum und mit Leitungsrechten

versehenen privaten Grundstücksflächen. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 19 A befindet sich ein Transformatoren-Gebäude. Träger der Versorgungseinrichtungen ist die Energieversorgung Weser-Ems-AG.

- Abfallbeseitigung:** Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der zentralen Abfallbeseitigung ist der Landkreis Vechta. Die Müllsammelbehälter befinden sich auf den Privatgrundstücken. Die Aufstellungsorte sind mit dem Träger der Abfallbeseitigung abgestimmt. Eine Kennzeichnung im B-Plan ist nicht erforderlich.
- Abwasserbeseitigung:** Das Plangebiet ist an den im öffentlichen Straßenraum verlaufenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Stadt Lohne.
- Oberflächenentwässerung:** Das Plangebiet ist an ds Oberflächenentwässerungssystem der Stadt Lohne angeschlossen. Die Unterhaltung obliegt der Stadt.
- Gas-Versorgung:** Die Gasversorgung nimmt die Energieversorgung Weser-Ems AG wahr. Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz angeschlossen.
- Fernmeldewesen:** Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Bundespost. Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19Avorhandene Kabelanlage der Deutschen Bundespost darf nur mit Zustimmung der Deutschen Bundespost - Fernmeldebaubezirk Vechta - unmittelbar überbaut werden. Sie muß zur Störungsbeseitigung jederzeit zugänglich bleiben.Bei der Durchführung von Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken und für die Koordinierung mit dem Straßenbauamt sowie Baumaßnahme der anderen Leistungsträger erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Fernmeldeamt.

8. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,20 ha, davon sind festgesetzt als

- | | |
|-------------------|----------------------|
| - Kerngebiet (MK) | 2.020 m ² |
| - Verkehrsfläche | 15 m ² . |

IV. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten

Im Geltungsbereich ist die Durchsetzung der Festsetzungen von Flächen mit Geh- und Leitungsrechten bereits durchgeführt.

Die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen sind von der Stadt Lohne noch zu erwerben. Die notwendigen Kosten für den noch durchzuführenden Grunderwerb und die Widmung des Vorplatzes, der im Privateigentum verbleibt, betragen insgesamt rd. DM 5.400,--.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die festgesetzten öffentlichen Flächen sind dem öffentlichen Verkehr gewidmet und noch noch der Stadt Lohne zu erwerben. Der Vorplatz (Teilfläche des Flurstücks 321/4) an der Ecke Bahnhofstraße/Vogtstraße verbleibt im Privateigentum. Die Nutzung dieser Fläche ist durch Widmungsvereinbarung sichergestellt.

V. Sozialplan

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

VI. Archäologische Denkmalpflege

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände liegt im Kernbereich der Stadt, d. h., daß bei den hier geplanten Erdarbeiten sehr frühe Siedlungsspuren erfaßt und zerstört werden könnten. Die Archäologische Denkmalpflege ist daher bei der Planung der Erdarbeiten ausreichend zu berücksichtigen, so daß evtl. notwendig werdende baubegleitende archäologische Untersuchungen vorgenommen werden können. Von dem Beginn der Erdarbeiten ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder die Archäologische Denkmalpflege vorher zu informieren.

Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

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 31.05.1989

Miese
Staddirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet durch die

NILEG
Niedersächsische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Hannover, im Dezember 1988

Ma...

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.89 bis einschließlich 17.04.89 öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 31.05.1989

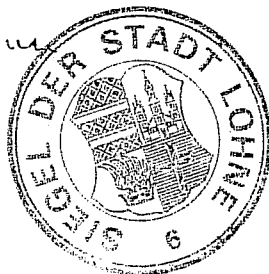
Miese
Staddirektor

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung am 31.05.89 beschlossen.

Mit dem Satzungsbeschluß ist gleichzeitig auch die Aufhebung der bisher geltenden Teile der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 A, 1. Änderung umfaßt, beschlossen worden.

Lohne, den 31.05.1989

Joachim...
Bürgermeister



Miese
Staddirektor

Hat vorgelegen
Bezirksregierung
Wesertals

Oladenburg, 18.05.90

Wid