

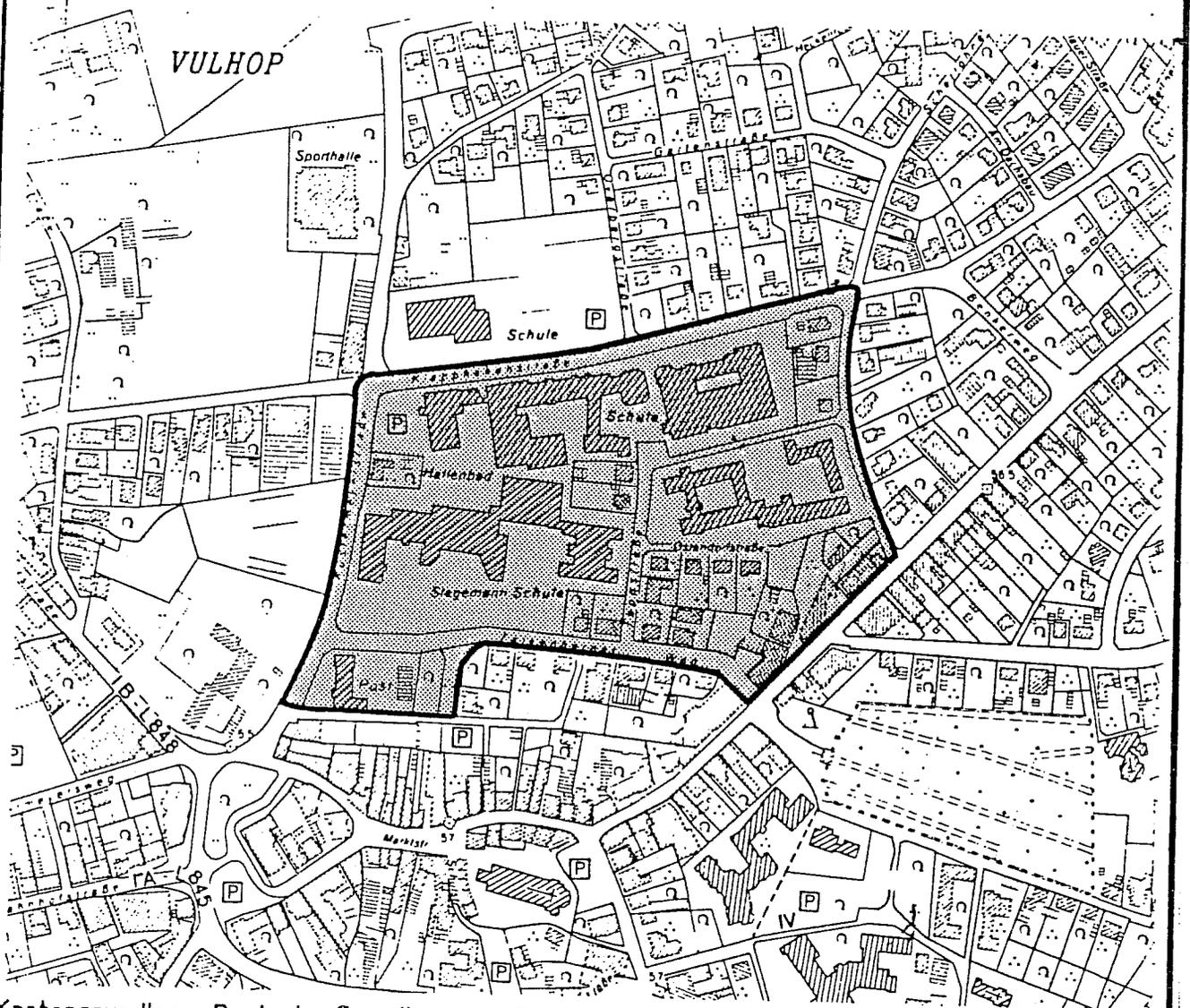
STADT LOHNE

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 C

"ACHTERN THUN"

NEUAUFSTELLUNG

BEGRÜNDUNG SATZUNG



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000

Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers, Katasteramt Vechta Az: 892 / 1989



NILEG

Niedersächsische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

20.02.92

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr.20 C "Achtern Thun", Neuaufstellung
der Stadt Lohne**

Seite

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeines	2
1. Erfordernis der Planaufstellung	2
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
II. Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	6
1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe und Eigentumsstruktur	6
2. Baulich genutzte Flächen und Freiflächen	7
3. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	7
III. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	8
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2. Flächen für den Gemeinbedarf	12
3. Verkehrsflächen	13
4. Immissionsschutz	17
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	18
6. Grünflächen, Flächen mit Erhaltungsbindung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	19
7. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	21
8. Städtebauliche Werte	23
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	24
1. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	24
2. Kosten und Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen	25
Hinweis, Verfahrensvermerke	26

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.20 C "Achtern Thun", Neuaufstellung der Stadt Lohne

I. Allgemeines

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Gebiet zwischen Meyerhofstraße, Klapphakenstraße, Schell-
lohner Weg und Lindenstraße sowie Falkenbergstraße/Achtern Thun
besteht ein Bebauungsplan, der seit Bekanntmachung vom
13.01.1978 rechtsverbindlich ist. Der räumliche Geltungsbereich
umfaßt den Bebauungsplan und greift den Bereich im Rahmen der
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 C wieder auf. Darüber
hinaus sind die ebenfalls rechtsverbindlichen Änderungen (1.
und 2.) des Bebauungsplanes Nr. 20 C mit in die Neuaufstellung
einzubeziehen.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der Er-
reichung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im gesam-
ten Plangebiet und der Erhaltung und Erweiterungsmöglichkeit
des Schulzentrums Lohne, die Überprüfung der öffentlichen Ver-
kehrsanlagen insbesondere im Bereich der Falkenbergstraße und
deren planungsrechtliche Absicherung. Hier werden Teile der Bau-
grundstücke als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Sicherstellung von ausreichenden, gliedernden Grünbereichen
wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt, die die
ortsbildprägenden Gehölzbereiche mit Erhaltungsbindungen für
Bäume und Sträucher aufnimmt. Das gilt sowohl für Einzelbäume
als auch für Gehölzgruppen.

Neben der Neuorientierung der Abgrenzung des Mischgebietes mit
dem Kerngebiet ist nördlich der Falkenbergstraße eine Fläche
für den ruhenden Verkehr aufgenommen. Hier soll das Parkplatzde-
fizit durch eine gezielte Festsetzung gemindert werden. Ökologi-
sche und gestalterische Werte der Gehölzfläche sind dafür aus-
schlaggebend. Zur Sicherung eines großen Teils der erhaltenswer-
ten Bäume im Bereich des Parkplatzes wird von dem Büro für

Stadt- und Freiraumplanung, Bremen, ein Gestaltungsplan für diesen Bereich erarbeitet.

Gleichzeitig ist geplant, die Baulücke an der Falkenbergstraße zu schließen. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Wohn- oder Geschäftshauses. Planungskonzepte für die Eckgestaltung der Falkenbergstraße/Lindenstraße mit der Vorbebauung des Parkplatzes liegen vor.

Mit der Neuaufstellung werden sämtliche planungsrechtlichen Tatbestände Inhalt des Bebauungsplans. Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr.20 C werden die bisherigen Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr.20 C sowie dessen 1. und 2. Änderung gegenstandslos.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs gilt der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Der Bebauungsplan Nr.20 C "Achtern Thun", Neuaufstellung, umfaßt den gleichen Geltungsbereich wie der rechtsverbindliche alte Bebauungsplan gleicher Bezeichnung.

Im Süden bilden die Straße "Achtern Thun", der ZOB und die Falkenbergstraße die Grenze des Plangebietes. Die südlichen Flächen sind im Flächennutzungsplan aufgrund ihrer tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Im Westen, im Anschluß an die Meyerhofstraße, folgt das Plangebiet dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.20 E, der neben Grünflächen noch Mischgebiete festsetzen wird. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Klapphakenstraße und daran anschließend ebenfalls durch Schulflächen begrenzt. Östlich der Overbergstraße liegen Wohnbauflächen (W). Aufgrund der im Plangebiet liegenden Handelslehranstalten und der hier vorhande-

nen Abstände zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sind auch hier keine nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gewisse Beeinträchtigungen, d.h. Störungen der Bewohner an der Overbergstraße sind jedoch durch das Parkplatzdefizit im Bereich der berufsbildenden Schulen unmittelbar südlich der Klapphakenstraße zu verzeichnen. Entsprechende Eingaben an den Landkreis als Schulträger blieben bislang wirkungslos.

Die im Osten des Schellohner Weges liegende Bebauung weist im südöstlichen Bereich eine gemischte Struktur auf; nördlich davon sind Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, obwohl auch hier entsprechend der tatsächlichen Nutzung Gewerbebetriebe neben Wohngebäuden Bestand haben. Durch das Miteinander der Nutzungen sind die Gebiete ebenfalls nicht nachteilig beeinträchtigt.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans setzt die Planzeichnung fest.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

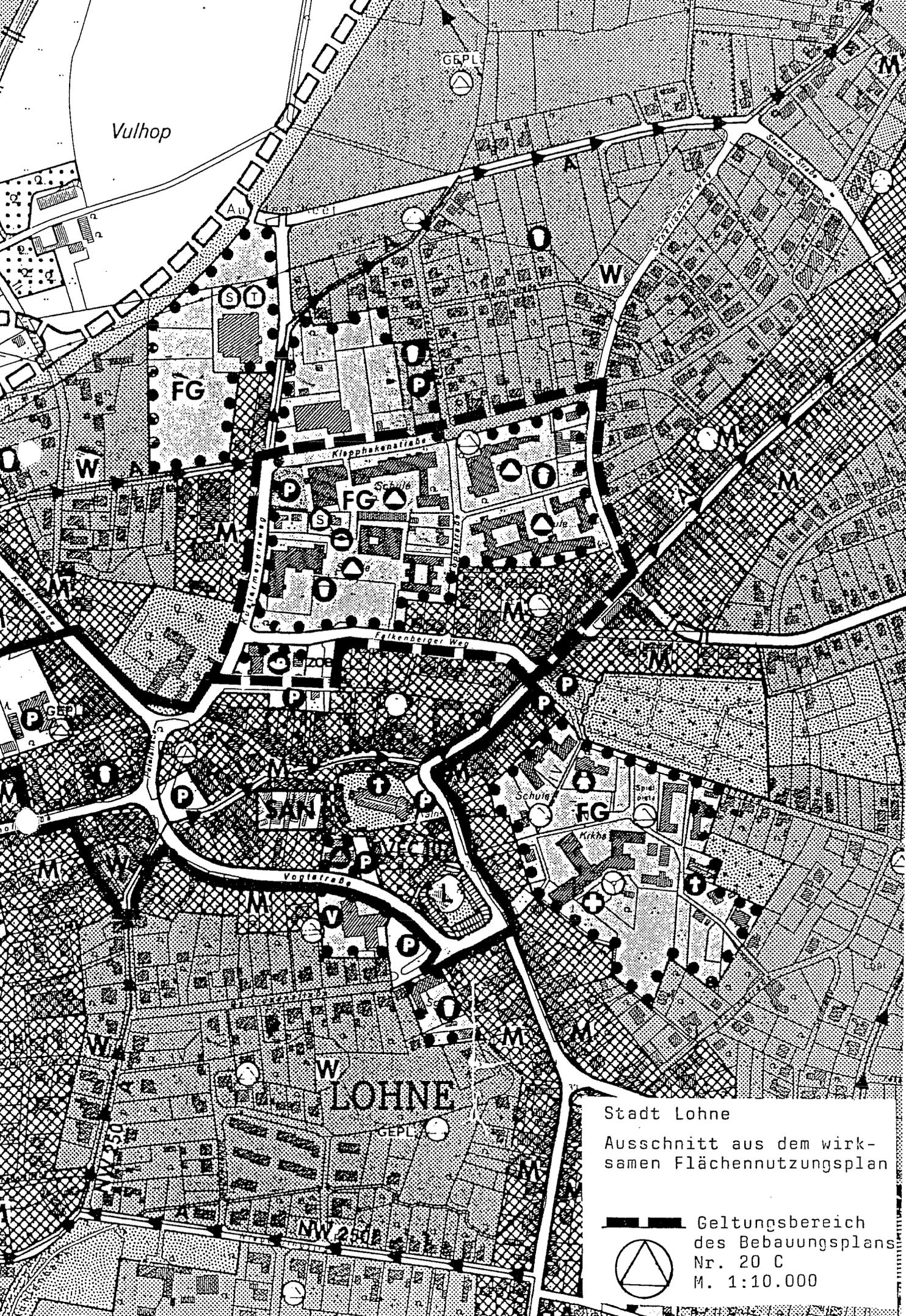
Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für den Planbereich südlich der Ostendorfstraße bis in Verlängerung zum Schellohner Weg und der beiden Baugrundstücke Falkenbergstraße Haus Nr.8 und 10 gemischte Bauflächen (M) aus. Die im Westen und Norden angrenzenden Bereiche sind als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Südlich der Falkenbergstraße befindet sich die Post. An die Fläche für die Post schließt die öffentliche Verkehrsfläche des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) an. Die Lindenstraße (L 46), die Falkenbergstraße sowie die Meyerhofstraße sind in ihrer Bedeutung innerhalb des Verkehrsnetzes als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Der im Einmündungsbereich Meyerhofstraße/Klapphakenstraße dargestellte Parkplatz ist Inhalt der Gemeinbedarfsfläche der Schule und ist im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt, weil er die Stellplatzfläche für die Kreissporthalle mit dem Hallenbad darstellt.

Die oben genannten Bereiche, die nicht exakt der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprechen, ergeben sich aus der Konkretisierung der Art der baulichen und sonstigen Nutzung aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Planausschnitt 1:10.000, Bebauungsplan 1:1000), die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht verletzt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird im nachstehenden Flächennutzungsplanausschnitt verdeutlicht. Das Plangebiet hat eine Größe von 9,53 ha.



Vulhop

GEPL

Au

FG

Klopphakenstraße

FG

Erlangenberger Weg

Vorplatz

W
LOHNE

GEPL

NW 250

Stadt Lohne
 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 C

 M. 1:10.000

II. Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Luftbildauswertung, Gespräche über Planungsabsichten, Erörterungen mit Planungsbetroffenen) analysiert. Diese Analyse dient dazu, die räumlich-funktionalen Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden. Die wesentlichen planbedeutsamen Ergebnisse werden im folgenden dargestellt.

1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe und Eigentumsstruktur

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben, weist jedoch im mittleren Bereich (Topfstraße) eine Höhendifferenz von maximal 4,2 m auf. Der höchste Punkt liegt etwa nordöstlich des Plangebietes mit 43,1 m ü. NN.

Bei der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen auf den bereits bebauten Grundstücken in der Nachbarschaft und aufgrund der hydrogeologischen und bodenchemischen Untersuchungen der Untergrundverhältnisse ist festzustellen, daß eine ausreichende Tragfähigkeit vorhanden ist. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen erheblich erschweren oder ausschließen würden, sind nicht bekannt.

Altlasten sind in der Stadt Lohne im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 9,53 ha. Die Flächen sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und des vorhandenen Schulgeländes im Privateigentum (vgl. Bestandskarte II.).

2. Baulich genutzte Flächen und Freiflächen

Neben den Gebäuden in den Misch- und Kerngebieten sind nördlich der Falkenbergstraße und westlich der Lindenstraße Schulen vorhanden. Im Bereich Meyerhofstraße/Falkenbergstraße liegt die Post und östlich angrenzend der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) (vgl. Bestandskarte I).

3. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Die Freiflächen im Plangebiet sind weitestgehend Hausgärten und Gehölzflächen. Sie sind gliedernde Grünelemente für das Ortsbild und bewirken einen positiven Effekt für das Kleinklima.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes sind private Grünflächen vorhanden, die neben einem flächenhaften Gehölzbestand teilweise als Gärten und Lagerflächen genutzt werden (vgl. Bestandskarte I).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG / GEHÖLZE

 STRASSE

 FUSSWEG

 KOMB. RAD- UND FUSSWEG

 PARKPLÄTZE

 STELLPLÄTZE

 FAHRRADSTÄNDER

 VOLLGESCHOSS

 AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

 SATTELDACH

 FLACHDACH

 LAUBBÄUME/SOLITÄR

 FICHTEN

 LIGUSTER-/HAINBUCHENHECKE

 FLÄCHENDECKENDE GEHÖLZPFLANZUNG MIT :

FORSYTHIE, HASEL, FLIEDER, FELSENBIRNE, GINSTER,
BLUTJOHANNISBEERE, BERBERITZE, WACHOLDER,
SCHEINZYPRESSE, FEUERDORN, COTONEASTER, HECKEN-
ROSE, ILEX, KIRSCHLORBEER, ZIERKIRSCHEN, SCHWARZ-
KIEFER.

STADT LOHNE LANDKREIS VECHTA BEBAUUNGSPLAN NR. 20 C " ACHTERN THUN " NEUAUFSTELLUNG BESTANDSAUFNAHME I



PLANZEICHENERKLÄRUNG

MASS DER NUTZUNGEN



GRUNDFLÄCHENZAHL
GESCHOSSFLÄCHENZAHL

- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- D DACHGESCHOSS
- ⓓ AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

GRUNDSTÜCKSFÄCHEN



GRUNDSTÜCKE - PRIVAT

GRUNDSTÜCKE - ÖFFENTLICH



STRASSENFLÄCHE



STADT LOHNE



LANDKREIS VECHTA



LAND NIEDERSACHSEN



ZUSAMMENHÄNGENDE GRUNDSTÜCKE

391

GRUNDSTÜCKSFÄCHE

120

ÜBERBAUTE FLÄCHE



GELTUNGSBEREICH ENTWICKLUNGSKONZEPT
"ACHTERN THUN"

STADT LOHNE

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 C

"ACHTERN THUN"

NEUAUFSTELLUNG

BESTANDSAUFNAHME II



III. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen dazu, die in Abschnitt I.1. dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans im folgenden dargelegt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Der nördlich an die Innenstadt angrenzende Bereich der Falkenbergstraße/Lindenstraße dient zu einem Teil als Standort für Dienstleistungen und Einzelhandelsgeschäfte, aber auch zu einem anderen Teil der Wohnnutzung.

Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen sollen sich, wie bereits entlang der Lindenstraße, entwickeln. Diese Art der Nutzung mit ihrer Durchmischung stellt eine Fortsetzung des Geschäftsbereichs der Innenstadt mit dem Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten nach Nordosten dar. Dieser Teil des Bebauungsplans ist deshalb als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

In dem Kerngebiet (MK) sind zulässig

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
- sonstige Wohnungen.

Alle anderen allgemein im Kerngebiet (MK) oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben gemäß § 1 Abs.5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Sie entsprechen in diesem Bereich nicht dem Ge-

bietscharakter oder sind aus Gründen des fehlenden Flächenzu-schnittes und anderer städtebaulicher Gründe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die im Nutzungskatalog der BauNVO im Kerngebiet (MK) allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden und sollen daher auch ausgeschlossen bleiben.

Vergnügungsstätten dienen nicht der Versorgung der Bevölkerung. Neben dem Verdrängungseffekt, den Spielhallen und andere Vergnügungsstätten auf die Angebotspalette zentraler Güter in Ortskernbereichen auslösen können, lassen sich oftmals Spannungen, insbesondere durch Lärmbelästigungen aufgrund anderer Ladenschlußzeiten in den Abendstunden, nicht vermeiden.

Durch das Bekanntsein der Gesamtproblematik der Vergnügungsstätten ist es Ziel der Stadt Lohne, die Versorgungsstruktur mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Dienstleistungsunternehmen u.a. zu sichern und das Wohnen zu erhalten.

Die Vergnügungsstätten sind daher gemäß § 1 Abs.5 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die im Zulässigkeitskatalog aufgeführten Wohnungen gilt generell die Festsetzung, daß diese, falls sie im Erdgeschoßbereich untergebracht werden sollen, nicht am öffentlichen Straßenraum liegen dürfen. Die Erdgeschoßebene soll ausschließlich als Erlebnisraum für die anderen Nutzungsarten vorgehalten bleiben.

In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereich handelt es sich um eine Übergangszone zwischen der Innenstadt und dem Schulzentrum. Aufgrund der Lage ist die Festschreibung dieser gemischten Struktur städtebaulich vertretbar, obwohl derzeit eine Wohnnutzung überwiegt.

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

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

Andere als die aufgeführten Nutzungen sind unzulässig. Mit der Einschränkung des Zulässigkeitskataloges wird eine funktionsgerechte Ordnung des Planungsraumes angestrebt. Die anderen in dem Zulässigkeitskatalog aufgeführten Nutzungen sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Innerhalb der Mischgebiete sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Nacht- und Tanzlokale und Spielhallen ebenfalls nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden und sollen auch ausgeschlossen bleiben, weil aus städtebaulichen Gründen die gegebene vielfältige Nutzung gewahrt bleiben soll. Diese Mischgebiete sind nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt, so daß gemäß § 6 Abs.8 BauNVO dies auch nicht zur Entscheidung herangezogen werden kann.

In anderen Bereichen des Stadtgebietes von Lohne sind diese Nutzungen dagegen zulässig (vgl. beigegefügtten Übersichtsplan).

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Dichtekonzept des Bebauungsplanes ist so aufgebaut, daß das vorhandene, prägnante Erscheinungsbild der Straßen erhalten bleibt, die Neubebauung sich gut in den Bestand einfügt und daß ein ausreichender Entwicklungsrahmen für die privaten und öffentlichen Eigentümer besteht. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht zum überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist für sämtliche überbaubaren Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) zugeordnet worden (vgl. Bestandskarte II). Entsprechend der katastermäßigen Erfassung orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am Bestand. So ist in den Mischgebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8, in dem Kerngebiet eine GRZ von 0,7 bzw. 0,9 und eine GFZ von 1,4 bzw. 2,5 festge-

setzt. In dem Bereich des Kerngebietes ist eine zwingend zweigeschossige Bauweise zulässig, wobei auch dreigeschossig gebaut werden darf. Im Mischgebiet gilt generell die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze. Damit ist ein ausreichender Entwicklungsrahmen in diesen Bereichen gegeben.

Im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtbewertung des Kreuzungsbereichs Lindenstraße/Marienstraße/Falkenbergstraße ist hierfür eine Vorstellung entwickelt worden, die in einem Modell dargestellt wurde. Danach erscheint es notwendig, bei einer zwei- bis dreigeschossigen geschlossenen Bauweise den Eckpunkt Lindenstraße/Falkenbergstraße städtebaulich aufzuwerten und folglich ein höheres Maß der baulichen Nutzung vorzugeben als im Verlauf der Lindenstraße allgemein zulässig. Zur annähernden Gleichbehandlung der Ecksituation Falkenbergstraße/Lindenstraße, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.12 III liegt, erfolgt hier eine Überprüfung der Festsetzung. Der südöstlich der Lindenstraße liegende Einmündungsbereich mit der Marienstraße ist Inhalt des Bebauungsplans Nr.85 "Marienstraße" und ist dort zu regeln.

Aufgrund des Bestandes bei den Gemeinbedarfsflächen ist eine angemessene Geschossigkeit und eine gegliederte GRZ und GFZ berücksichtigt. Nach § 22 Abs.1 BauNVO kann die Bauweise festgesetzt werden. Ein solches Erfordernis wird für die Flächen für Gemeinbedarf nicht gesehen. Das gilt für die Schulen ebenso wie für die Post. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand bleiben unberührt und sind zu beachten.

Die überbaubaren Flächen werden allgemein durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Erhaltung des Gesamteindrucks und der Erreichung der Ecksituation Falkenbergstraße/Lindenstraße ist hier die Baulinie aufgenommen. Bei einer Neubebauung kann als Ausnahme um 2,0 m von der Baulinie abgewichen werden. Dadurch soll eine gewisse, stadtgestalterisch wünschenswerte Fassaden-/Gebäudegliederung ermöglicht werden.

2. Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der bestandorientierten Nutzung wurde das Gelände der Schulen (Adolf-Kolping-Schule, Orientierungsstufe, Real- und Jugendmusikschule, Stegemannschule und Handelslehranstalt) als Flächen für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung festgesetzt. Darüber hinaus ist das Gelände der Post sowie das der Kreissporthalle mit dem Hallenbad als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen orientieren sich am Bestand sowie an den vorgesehenen Erweiterungsflächen. Damit ausreichend Erweiterungsflächen für die öffentlichen Einrichtungen vorhanden sind, verbleiben die inmitten der Gemeinbedarfsflächen eingelagerten Wohngrundstücke ebenfalls bei dieser Nutzungszuordnung. Im Hinblick auf die langfristig konzipierte Schulplanung ist seit mehr als 20 Jahren dieser Bereich als der Standort für die Schulentwicklung bestimmt worden. Wegen der räumlichen Nähe und der zu bewältigenden Konfliktbereinigung verbleiben diese Grundstücke innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf. Sie gelten als langfristige Vorbehaltsflächen für die weitere Entwicklung der Schulen. Die Stadt Lohne bemüht sich seit Jahren um den Erwerb dieser Flächen und ist bereits Eigentümerin eines dieser Gebäude.

Aus Gründen der Entwicklungsfähigkeit der Handelslehranstalten, in der die Fachschule "Technik" eingerichtet werden soll, ist der Bau eines zusätzlichen Gebäudetraktes zu ermöglichen. Deshalb sind die Baugrundstücke westlich des Schellohner Weges in die Flächen für Gemeinbedarf einbezogen worden. Diese Zielsetzung wird bereits seit Jahrzehnten verfolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt die Höchstwerte der Geschossigkeit mit vier bzw. fünf Vollgeschossen auf. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 bzw. 0,5 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,0 bzw. 1,5 festgesetzt. Die Dichte der Post ist mit 0,4 GRZ und 0,8 GFZ ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung weist damit für die öffentlichen Einrichtungen einen ausreichenden Entwicklungsrahmen auf.

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

Der Nachweis der Stellplätze für die Gesamtanlage richtet sich nach § 47 NBauO und ist nicht besonders festgesetzt. Nach der Bestandskartierung des Plangebietes sind Stellplätze im Plangebiet unterschiedlich verteilt. Weitere Stellplätze sind bei Erweiterung der öffentlichen Einrichtungen auf dem Gelände zur Verfügung zu stellen.

3. Verkehrsflächen

a) fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Straßen. Die Lindenstraße, die Falkenbergstraße und die Meyerhofstraße sind im Generalverkehrsplan - 2. Fortschreibung 1984/85, Netzfall 6 - als innerörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt und entsprechend im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne übernommen. Dieses belegt auch die Verkehrsuntersuchung Lohne, die 1989/90 durchgeführt wurde. Die Falkenbergstraße bildet mit den ihr zugeordneten Straßen den inneren Verkehrsring um den Stadtkern der Stadt. Sie übernimmt daher eine wichtige Verkehrsfunktion im innerstädtischen Stadtverkehr. Die Meyerhofstraße stellt eine Verteilerschiene innerhalb des Netzes dar und führt den Verkehr zur Nordtangente, die in dem letzten Jahr durch Bebauungspläne in ihrer Linienführung bestimmt worden ist.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes nehmen darüber hinaus noch die Toppstraße und Ostendorfstraße wahr. Der südliche Teilabschnitt der Toppstraße und die Ostendorfstraße dienen der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke und dem nördlich liegenden Schulzentrum. Auf der Toppstraße kann aufgrund des Sicherheitsanspruches des sehr hohen Schüleraufkommens und der wenigen Anlieger mit dem untergeordneten Verkehrsaufkommen nur

Schrittempo gefahren werden. Die Verlängerung der Toppstraße in das Schulzentrum endet mit einem Wendeplatz, wobei zur Sicherstellung einer fußläufigen Verbindung ein Geh- und Fahrrecht über den Pausenhof der Kolpingschule zur Klapphakenstraße aufgenommen ist, welcher in der Örtlichkeit einen bedeutenden Schulweg darstellt, den es zu erhalten gilt. Die vom Wendeplatz nach Osten zum Schellohner Weg bestehende Fußwegverbindung (Brillstraße) ermöglicht die Erreichbarkeit des Schulzentrums aus den östlich liegenden Wohngebieten der Stadt. Sie ist aus Gründen der schulbezogenen Nutzung als private Grundstücksfläche der Schule aufgenommen. Hierbei ist allerdings zu beachten, daß die Brillstraße als Feuerwehrzufahrt weiterhin zur Verfügung stehen muß. Damit die Zufahrtsmöglichkeit auch weiterhin gewährleistet ist, sollte daher eine entsprechende Kennzeichnung verkehrsbördlich festgesetzt werden.

Grundlage für den Ausbau und Funktion der Straßen stellt der Generalverkehrsplan (GVP) dar. Die Stadt Lohne hat vor Jahren die Kreuzung Lindenstraße/Falkenbergstraße/Marienstraße überplant und ausgebaut. Bei der Planung sowohl dieses Knotenpunktes als auch der angrenzenden Ausbaupläne der Straße war neben dem GVP der Stadt Lohne auch der Radwegenetzplan eine zu beachtende Grundlage. Im Rahmen der Planung der oben genannten Kreuzung ist die Problematik zur Anlegung des Radweges in der Falkenbergstraße ausgiebig in den Gremien des Rates erläutert und diskutiert worden.

Um die Verkehrssicherheit in der Falkenbergstraße zu gewährleisten, ist die Kreuzung Falkenbergstraße/Marienstraße mit der Lindenstraße mit einer Vollampel ausgestattet und die Falkenbergstraße mit einer Linksabbiegerspur versehen worden. Hierbei ist die ehemalige Kreuzung durch Verbreiterung der Falkenbergstraße (Linksabbiegerspur und Radweg) in östlicher Richtung und geplante Verschiebung der Marienstraße in östlicher Richtung zu einer höhengleichen Kreuzung umgeplant worden. Diese Umgestaltung diene dem verkehrsgerechten Ausbau und den verkehrstechnischen Merkmalen des Knotenpunktes im Sinne einer Verbesserung der Verkehrssicherheit im innerstädtischen Straßennetz einschließlich des untergeordneten Verkehrs.

1. Beim Geschäftshaus Harms an der Lindenstraße 19 befindet sich eine Freitreppe; sie hätte verlegt werden müssen. Mit dem Fortfall der Freitreppe, als Eingangsbereich für den Neubau, hätte eine grundlegende Grundrißveränderung des Gebäudes stattfinden müssen, weil der Zutritt zu dem Gebäude an der Stelle - bedingt durch das unterschiedliche Niveau - hätte beseitigt werden müssen. Diese Veränderung wäre nur mit sehr hohem Kostenaufwand durchführbar, wobei die Kosten in keinem Verhältnis zu dem Nutzen dieses Gebäudes stehen würden.
2. Aus Sicherheitsgründen ist die Nordseite wegen der anfahrens Busse aus dem ZOB und des stadtseitigen Verkehrs aus "Achtern Thun" besser geeignet. Der Abgangsverkehr von der Parkpalette/Parkplatz mit der vorgesehenen Erweiterung "Achtern Thun" - wie im Bebauungsplan Nr.12 II festgesetzt - zwischen den Gebäuden Falkenbergstraße 5 und 7 sowie der Zu- und Abgangsverkehr von der privaten Stellplatzanlage des Wohn- und Geschäftshauses Lindenstraße 15 würde bei der Verlegung des Radweges auf der Südseite zwangsläufig ein Kreuzen der verschiedenen Verkehrsarten beinhalten. Dies gilt es zu vermeiden.
3. Weiter berücksichtigt diese Lösung die Anlage eines Radweges in der Marienstraße. Wegen der vorhandenen Friedhofsmauer wird aber hier der Radweg nur bis zur Ecke Franziskusstraße als kombinierter Fuß- und Radweg beidseitig geführt. Anschließen erfolgt die Weiterführung auf der Südseite der Marienstraße.

Die Schüler, die die Schulen an der Falkenbergstraße besuchen, kommen nicht nur aus der näheren Umgebung, sondern aus dem gesamten Stadtgebiet. Bei der Planung des Radweges hat die Stadt Lohne im Hinblick auf die Einbindung in das Gesamtnetz dieses eingehend diskutiert und kam dabei zu der Überzeugung, daß im Gegensatz zu den früheren Überlegungen des Radwegenetzplanes die Anlegung eines einseitigen Radweges mit Zweirichtungsverkehr die bessere Lösung sei, da hierdurch ein Kreuzen der Straße durch die Schüler unterbunden wird. Auch wird der Rad- und Fußweg zur Meyerhofstraße entsprechend dem Radwegenetz zur Innenstadt bzw. zu dem nördlichen Schulbereich und Sporteinrichtungen weitergeführt.

Bei der Beurteilung des nach Norden verlegten notwendigen Rad- und Fußweges sind aber auch die bereits vor ca. 15 Jahren auf der Südseite der Falkenbergstraße angelegten öffentlichen Parkplätze zu beachten. Sie dienen den Eltern, insbesondere bei schlechter Witterung, als Halteflächen für die abzuholenden Schüler. Die Parkplätze sind aber auch für die gewerbliche Nut-

zung auf der südlichen Falkenbergstraße neben dem nachzuweisenden Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken für den Besucherverkehr erforderlich.

Durch punktuelle Maßnahmen, wie z.B. Errichtung von Fußgängerampeln, kann die Verkehrssicherheit der Falkenbergstraße noch erhöht werden. Diese Ausbaumerkmale sind allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sie werden verkehrsbehördlich festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß der kombinierte Rad- und Fußweg wegen des starkfrequentierten Schulweges eine Ausbaubreite von 4,20 m haben muß, wie er bereits in den ausgebauten Teilen hergestellt ist. Entsprechend der Verkehrszählung vom 12.07.1984 hat der Radfahrverkehr einen Anteil von 29,2 %, das bedeutet, daß in beiden Fahrtrichtungen ca. 800 Radfahrer den Weg befahren. Diese Radfahreranteile am Gesamtverkehr machen die vorgegebene Ausbaubreite für den kombinierten Rad- und Fußweg erforderlich.

b) ruhender Verkehr

Der Nachweis für Stellplätze auf den Baugrundstücken richtet sich nach § 47 NBauO. Danach sind die Stellplätze auch auf dem Gelände der jeweiligen Schulen angelegt bzw. noch anzulegen (vgl. Bestandskarte I).

Darüber hinaus sind in der Falkenbergstraße, der Meyerhofstraße, der Klapphakenstraße, dem Schellohner Weg und der Lindenstraße innerhalb des Straßenraumes öffentliche Parkplätze vorhanden. Insgesamt bestehen rd. 90 Parkplätze im Plangebiet.

Beabsichtigt ist, nördlich der Falkenbergstraße einen weiteren Parkplatz zu schaffen. Auf dem derzeit brachliegenden Gelände soll im hinteren Bereich ein öffentlicher Parkplatz mit 17-20 Plätzen entstehen. Die Zufahrt zum Parkplatz besteht in der Schaffung eines 6,0 m breiten Weges, wobei die Zuwegung zu dem Gebäude Falkenbergstraße 4 a in Anspruch genommen wird. Die hier liegenden Garagen an der Nordgrenze des Flurstücks 63/4 bleiben erhalten und erhalten somit auch über die Parkplatzzu-

0/10

21,0 bei
Plananzh.

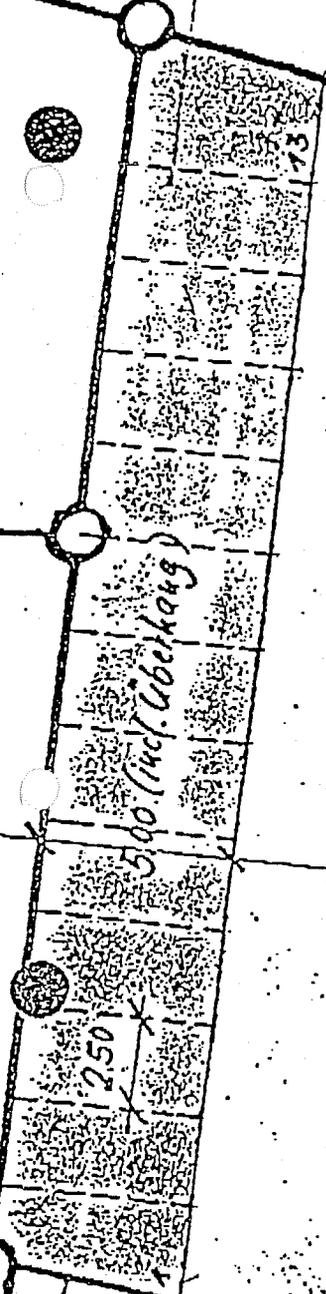
69
9

FUSSWEG

607

M 1 : 200

LOHNE
PARKPLATZ FALKENBERGSTR.
ÄNDERUNG DES FUSSWEGES



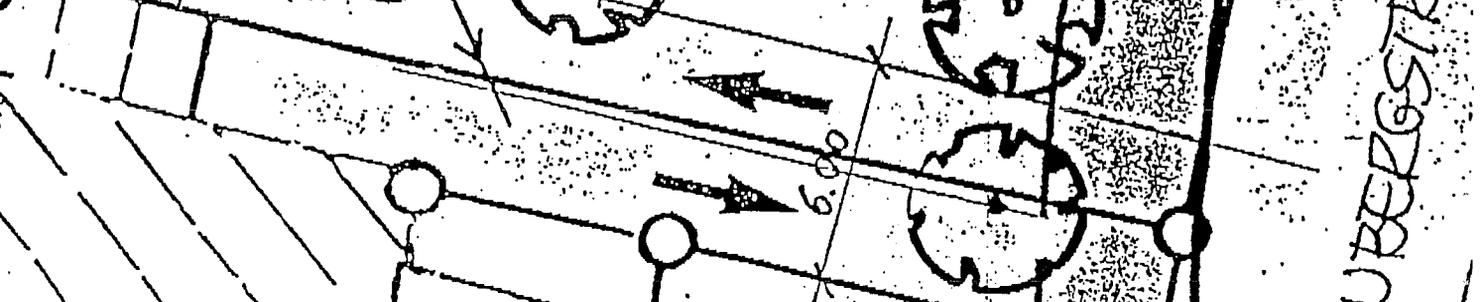
610 (incl. Rinne)

62500 (incl. Überhang)

geplant

GEH- UND
RADWEG

FALKENBERGSTRASSE



Beabsichtigt ist, nördlich der Falkenbergstraße einen weiteren Parkplatz zu schaffen. Auf dem derzeit brachliegenden Gelände soll im hinteren Bereich ein öffentlicher Parkplatz mit 17-20 Plätzen entstehen. Die Zufahrt zum Parkplatz besteht in der Schaffung eines 6,0 m breiten Weges, wobei die Zuwegung zu dem Gebäude Falkenbergstraße 4 a in Anspruch genommen wird. Die hier liegenden Garagen an der Nordgrenze des Flurstücks 63/4 bleiben erhalten und erhalten somit auch über die Parkplatzzufahrt eine Erschließung. Ausgehend von dem Parkplatz zur Lindenstraße und Falkenbergstraße sind Fußwege festgesetzt, damit eine Erreichbarkeit der im Kerngebiet liegenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in kurzer fußläufiger Entfernung möglich ist.

4. Immissionsschutz

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

Nachhaltige Beeinträchtigungen durch Immissionsbeeinflussung im Plangebiet könnten nur durch die Schulen entstehen. Hier gilt es, der schutzbedürftigen Wohnnutzung im südlichen und südöstlichen Bereich größtmöglichen Schutz einzuräumen. Bei dem Bau der jeweiligen Schulen ist darauf hingewirkt worden, daß die Schulhöfe und andere lärmverursachende Bereiche innerhalb der Gebäude so eingliedert und zugeordnet sind, daß weder Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung in den Misch- und Kerngebieten, noch für den Schulablauf selbst entstehen. Diese Forderung wird dadurch noch unterstützt, daß neben den passiven Lärmschutzmaßnahmen noch hinreichende Bepflanzungen vorgenommen worden sind, die nicht nur zu einer gewissen Auflösung der Dominanz des Schulkomplexes beitragen, sondern mindestens auch eine Abschirmung beinhalten. Diese Abschirmung wirkt mehr oder weniger aufgrund der vorgegebenen Abstände zwischen den unterschiedlichen Nutzungen.

Die noch inmitten der Gemeinbedarfsflächen eingelagerten privaten Wohngrundstücke sind Bestandteil der Schulbaugrundstücke. Das gilt für die Bebauung westlich der Toppstraße als auch west-

lich des Schellohner Weges. Durch die langfristige Bestimmung des Schulstandortes und der Konfliktbewältigung muß zwangsläufig auch aus Gründen des Immissionsschutzes an der Konzeption festgehalten werden. Sie gelten damit als langfristige Vorhalteflächen für die weitere Entwicklung der Schulen.

Im Rahmen der Einzelgenehmigungen für die Schulen ist somit Rechnung zu tragen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB(A) für Mischgebiete (MI) bzw. 65 dB(A) für Kerngebiete (MK) eingehalten werden.

Im Hinblick auf die Wohnbauflächen nördlich der Klapphakenstraße und östlich des Schellohner Weges außerhalb des Plangebietes, sind ebenfalls Maßnahmen aufzuzeigen, damit die schutzbedürftige Wohnnutzung keine hinnehmbaren Beeinträchtigungen erfährt. Diese Maßnahmen sind ebenfalls im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens aufgezeigt worden, damit überhaupt ein Miteinander von Wohnen und Schule möglich ist. In den Nachtzeiten sind Störungen auszuschließen, da kein Betrieb innerhalb der Schulen stattfindet. Die Benutzung des Hallenbades sowie der Sporthalle stellt auch keine negative Beeinträchtigung für die Umgebung dar.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Südlich der Klapphakenstraße in Verlängerung der Toppstraße ist ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Aufgrund der Schulnutzung (Pausenhof der Adolf-Kolping-Schule) sind sie Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche. Das Gehrecht erfolgt zugunsten der Allgemeinheit; das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger für unterirdische Leitungen. Die mit Gehrecht zu belastende Fläche ist notwendig zur kurzen Erreichbarkeit des südlichen Plangebietes. Da die Flächen aber wesentlicher Bestandteil des Pausenhofes der Schule sind, erfolgt nicht die Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen mit einer gesonderten Zweckbestimmung. Das Erfordernis des Leitungsrechts ist aus Gründen der kurzen Entfernung zur Toppstraße mit den hier verlaufenden Leitungen ebenfalls notwendig.

6. Grünflächen, Flächen mit Erhaltungsbindung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

a) Grünflächen - Spielplatz

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 ist eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien von ca. 165 m² notwendig.

Berechnung des Spielplatzbedarfs:

MI*	0,8	(8.100 m ² x 0,8)	=	4.320 m ²
MK**	1,6	(4.900 m ² x 1,6)	=	<u>3.920 m²</u>
Summe				8.240 m ²
davon 2 % = notwendiger Bedarf				165 m ²

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind neben den Schulhöfen keine gesonderten Spielplätze festgesetzt. Der geringe Bedarf an Fläche für das Spielen der Kinder im Freien wird durch den Spielplatz unmittelbar angrenzend nördlich der Klapphakenstraße an der Overbergstraße gelegen (siehe Bestandskarte I) mit abgedeckt. Dieser Spielplatz hat eine Größe von ca. 2.500 m².

-
- * Unter Annahme, daß 1/3 der Geschoßfläche im Mischgebiet (MI) einer anderen Nutzung als dem Wohnen angerechnet werden kann, werden 2/3 der Geschoßfläche im Mischgebiet (MI) der Berechnung des Spielplatzbedarfs zugrunde gelegt.
- ** Unter Annahme, daß 1/2 der Geschoßfläche im Kerngebiet (MK) einer anderen Nutzung als dem Wohnen angerechnet werden kann, werden nur 1/2 der Geschoßfläche im Kerngebiet der Berechnung des Spielplatzbedarfs zugrunde gelegt.

- b) Flächen mit Erhaltungsbindung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Plangebietes ist eine stärkere Durchgrünung vorhanden. Es erfolgte eine detaillierte Bestandsaufnahme der Gehölze in der Örtlichkeit unter Auswertung von Luftbildern.

Einige der besonders ortsbildprägenden und festsetzungswürdigen Bäume sind mit Bindung für die Erhaltung festgesetzt. In anderen Bereichen des Plangebietes sind Flächen mit Erhaltungsbindungen von Bäumen und Sträuchern aufgenommen. Diese Festsetzungen insgesamt sollen das heute vorhandene Erscheinungsbild mit der Vielzahl an Großgrünanteilen erhalten. Sie gliedern die großvolumigen öffentlichen Gebäude und fügen sie besser in das umgebene Stadtbild ein.

Aus Gründen der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes liegen Flächen mit Erhaltungsbindungen z.T. abgesetzt von den überbaubaren Flächen. Die vereinzelt stehenden Bäume nordwestlich der Lindenstraße sind schutzwürdig, so daß auch hier die Baugrenzen abgesetzt geführt worden sind.

Im Hinblick auf die gegenüberliegende Wohnbebauung östlich des Schellohner Weges sind auf dem Gelände der Schule in dichter Reihenfolge Standorte für das Anpflanzen von Bäumen bestimmt. Neben der Auflösung der Baumassen stellt diese Bepflanzung auch einen Beitrag zur Kleinklimaverbesserung dar.

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes nördlich der Falkenbergstraße sind zur Abschirmung der angrenzenden Baugrundstücke Gehölzstreifen geplant. Durch eine dichte Bepflanzung wird gewährleistet, daß der ruhende Verkehr nur untergeordnet wahrnehmbar ist. Zur Markierung der Zufahrt zu dem Parkplatz - jedoch zur Führung des von der Falkenbergstraße zur Lindenstraße verlaufenden Fußweges - sind Standorte von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen aufgenommen worden.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die ergänzende Planung sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Stadtbildes berücksichtigt. Im Rahmen

der Ausbauplanung der angrenzenden Straße sind Ergänzungsmaßnahmen zur weiteren Erhöhung des Grünanteils wünschenswert.

7. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

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.

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen zwischen Topfstraße und Klapphakenstraße dienen den Ver- und Entsorgungsträgern für unterirdische Leitungen.

a) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der "Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband" (OOWV). Er sorgt auch auf Antrag der Stadt Lohne für die Löschwasserversorgung. 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 dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr im einzelnen abgestimmt. Die Standorte der Hydranten werden in dem Bebauungsplan nicht aufgenommen. Die dazugehörigen Leitungen werden mit Anschluß an das vorhandene Netz aufgrund des Trassenverlaufs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in der Kennzeichnung ebenfalls vernachlässigt.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energieversorgung Weser-Ems AG. Innerhalb des Plangebietes ist eine Trafo-Station auf dem Gelände der Schulen vorhanden. Die Notwendigkeit, sie im Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gesehen. Weitere Trafo-Stationen können jedoch notwendig werden. Ihre Standorte können zur Zeit noch nicht bestimmt werden. Das ist auch nicht erforderlich, da die Trafo-Stationen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO überall in den Baugebieten zugelassen werden können. Im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger werden bei der Realisierung des Bebauungsplans 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 Bundespost. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden.

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

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Vechta. Die Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

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.

8. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 9,53 ha; davon sind im einzelnen festgesetzt:

-	Kerngebiete (MK)	0,49 ha
-	Mischgebiete (MI)	0,81 ha
-	Flächen für den Gemeinbedarf	6,30 ha
-	Verkehrsflächen	1,93 ha

davon mit besonderer Zweckbestimmung

ZOB

1.500 m²

Parkplatz, nördlich Falkenbergstraße

600 m².

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Grunderwerb Parkplatz nördlich Falkenbergstraße
- Grunderwerb des Fußweges Falkenbergstraße bis Lindenstraße
- Grunderwerb der Grundstücke Toppstraße 9 (Flurstück 28/1), Schellohner Weg 3 (Flurstücke 81/1 und 81/2) und Schellohner Weg 5 (Flurstück 80)
- Gestaltung und Ausbau des Parkplatzes nördlich Falkenbergstraße.

Die vorgesehenen Maßnahmen sollen in einem Realisierungszeitraum von 5 Jahren durchgeführt werden. Die Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der geplanten Schulerweiterung stehen, wie z.B. der Grunderwerb Toppstraße 9 sowie Schellohnerweg 3 und 5, werden dagegen erst später, d.h. mittel- bis langfristig entsprechend dem tatsächlichen Bedarf der Schulentwicklungsplanung realisiert.

Sollten bei der Durchführung der Planung nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auftreten, wird die Stadt Lohne zur Vermeidung von sozialer Härte helfen, einen Ausgleich in Anlehnung des § 180 BauGB (Sozialplan) zu erzielen. Für die auf den Grundstücken Toppstraße 9, Schellohner Weg 3 und 5 Wohnenden ist die Stadt bemüht, im Einzelfall entsprechenden Ersatz anzubieten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß in dem Gebäude Toppstraße 9 die Fa. "Luhmann Transporte" ihren Sitz hat. Auch hier ist die Stadt Lohne bemüht entsprechenden Ersatz einvernehmlich mit den Betroffenen zur Verfügung zu stellen.

2. Kosten und Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Die Stadt Lohne wird den Grunderwerb und den Ausbau des öffentlichen Parkplatzes an der Falkenbergstraße einschließlich des Fußweges bedarfsorientiert durchführen. Die Stadt stellt die notwendigen Mittel in ihrem Haushaltsplan zur Verfügung.

Hinweis

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

Lohne, den 20.02.1992



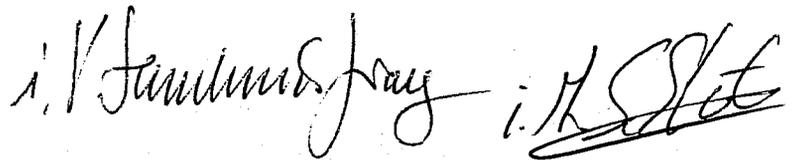
Stellv. Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

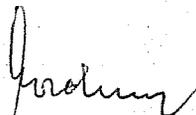
Hannover, im August 1990

N I L E G
Niedersächsische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH



Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 24.06.1991 bis einschließlich 26.07.1991 öffentlich ausgelegen.

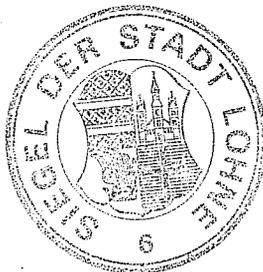
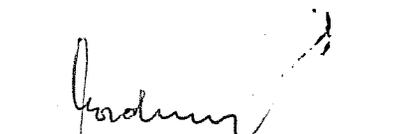
Lohne, den 20.02.1992



Stellv. Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die vorstehende Begründung am 20.02.1992 beschlossen.

Lohne, den 20.02.1992


Bürgermeister


Stellv. Stadtdirektor

Hat vorgelegen 16. JUN 92

