

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 39 A "Josefstraße" der Stadt Lohne
gemäß § (8) BBauG

Allgemeines:

Der Rat der Stadt Lohne hat am 25.02.1982 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 A "Josefstraße" aufzustellen, um damit u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den verkehrsgerechten Ausbau der Josefstraße einschließlich der verkehrlichen Nebenanlagen zu schaffen. Nach der ersten Fortschreibung des Generalverkehrsplanes der Stadt Lohne kommt der Josefstraße im innerstädtischen Verkehrskonzept die Bedeutung einer städtischen Hauptverkehrsstraße zu.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich vorwiegend im Privatbesitz

Den Bürgern wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG in der Zeit vom 07.06.1982 bis 21.06.1982 Gelegenheit gegeben, sich über die vorgelegte Plankonzeption bei der Stadt Lohne zu informieren. Änderungswünsche sind dabei nicht vorgetragen worden.

Die Planung entspricht grundsätzlich den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne. Lediglich ein Teil des öffentlichen Parkplatzes zwischen dem Pfarrheim und der Kirche St. Josef sowie der öffentliche Parkplatz vor der von-Galen-Schule sind aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsflächen herausgenommen worden, wodurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und diese Abweichungen als "aus dem Flächennutzungsplan '80 entwickelt" zu werten sind.

Die Art der baulichen Nutzungen (WA, MI, Gemeinbedarfsflächen) ist im Plangebiet Nr. 39 A aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 39 jeweils entsprechend übernommen worden. Lediglich die Ausmaße der überbaubaren Nutzflächen und die Gemeinbedarfsflächen (Kirche, Schule) sind nach aktuellen Planungsgesichtspunkten geringfügig abgeändert worden. Die südwestlichen und nordöstlichen Plangebietsabgrenzungen sind identisch mit der vorhandenen Verkehrsflächenbegrenzung. Ein Neufassungsbedarf der angrenzenden Nutzflächen besteht nicht.

Auf die Erstellung eines gesonderten Bebauungsentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 39 A wird verzichtet, da aufgrund des bereits überwiegend bebauten Plangebietes ein Planungsbedarf nicht vorhanden ist, der sonst einen Bebauungsentwurf rechtfertigen würde.

Durch den Bebauungsplan Nr. 39 A werden Teile der bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 39 überplant. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 39 A werden die Festsetzungen der vorgenannten bisherigen Bebauungspläne für dessen Geltungsbereich rechtsunwirksam.

Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Querschnittsaufteilungen erfolgen nach den gültigen Richtlinien, sind aber lediglich als Hinweise zu werten.

Die Bebauung der Flurstücke kann nur innerhalb der vorgesehenen Bauflächen vorgenommen werden, wobei Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können, wenn sie zumindest einen Abstand von 5,0 m von der erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Vorhandene Garagen und Nebenanlagen, die aufgrund der Ausbauplanung der Josefstraße diese 5,0 m nicht mehr einhalten können, haben Bestandsschutz. Die Verbreiterung der Josefstraße wurde erforderlich, um durch einen verkehrsgerechten Ausbau die notwendige Verkehrssicherheit insbesondere für den schwächeren Verkehrsteilnehmer (Kinder) gewährleisten zu können.

Die Grenz- und Gebäudeabstände regeln sich nach der Nds. Bauordnung (NBauO). Art und Maß der baulichen Nutzung sind in jeder Baufläche im Bebauungsplan angegeben.

In den Einmündungsbereichen der Josefstraße in die Brinkstraße (L 46) und der Straße "Zur Freilichtbühne" in die Josefstraße waren die Sichtdreiecke wie auch bei den anderen Straßeneinmündungen unbeschadet vorhandener Gebäude mit 22 m/55m und 22m/15 m festzusetzen, um für die Zielplanung ausreichende Sichtverhältnisse für den Verkehrsteilnehmer zu schaffen und damit zur allgemeinen Verkehrssicherheit beizutragen.

Im Hinblick auf eine angestrebte städtebaulich geordnete Entwicklung auch in bereits bebauten Plangebietes kommt es desweiteren vereinzelt zu geringfügigen Überplanungen von Gebäudeteilen durch Baugrenzen (z. B. Josefstraße 8, 11 a und 23), um bei späteren Neubauten einen gewissen Mindestabstand von der Verkehrsfläche zu gewährleisten bzw. bei Bauteppichabrundungen mindestens den gesetzlichen Grenzabstand einzuhalten. Bauliche Änderungen und Reparaturen im Rahmen des Bestandsschutzes bleiben davon unberührt.

Aus der textlichen Festsetzung Ziffer 2) des Bebauungsplanes Nr. 39 ist die textliche Festsetzung Ziffer 2) des Bebauungsplanes Nr. 39 A übernommen worden. Diese mögliche bauliche Verdichtung auf max. 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude ist an dieser Stelle des Plangebietes städtebaulich sinnvoll, da sich hier in dem dazugehörigen Umkreis beiderseits der Straßen "Am Mühlenkamp", Kolpingstraße und Josefstraße ein kleiner, fast eigenständiger Versorgungsbereich (z. B. Kirche, Pfarrhaus, Pfarrheim, Bank, Tierarzt, Zahnarzt, Bäcker, Gaststätte, Geschäft für Malerartikel, Reinigung und Fleischerei) gebildet hat. Dementsprechend ist auch eine Ausnahmeregelung in der textlichen Festsetzung unter Ziffer 5) für die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl gemäß § 17 (5) Baunutzungsverordnung festgesetzt worden.

In den übrigen baulichen Nutzflächen (außer im Mischgebiet und in den Gemeinbedarfsflächen) sind Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten allgemein zulässig, um die besondere Wohnqualität, garantiert durch die großen Freiflächenanteile der einzelnen Grundstücke, im Rahmen einer gelockerten Wohnbebauung auch künftig aufrecht erhalten zu können.

Aufgrund der ländlich gewachsenen kleinsiedlungsmäßigen Struktur des Plangebietes (Baugebiet Mühlenkamp aus den fünfziger Jahren) sind Anlagen gemäß § 4 (3) Ziffern 1 - 6 Baunutzungsverordnung für allgemein zulässig erklärt worden, wobei Ziffer 6 nur dann gilt, wenn die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

Das Mischgebiet im nordwestlichen Planbereich ist aus der im Flächennutzungsplan '80 dargestellten gemischten Baufläche entwickelt worden. Die hier festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit der Bebauung soll das vorherrschende Erscheinungsbild der Straßenrandbebauung der Brinkstraße in Richtung Stadtkern weiterhin gewährleisten, wobei der Eckbereich der einmündenden Josefstraße mit einzubeziehen ist.

Verkehrseinrichtungen:

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig durch die Josefstraße erschlossen. Wegen ihrer vorgenannten Bedeutung als städtische Hauptverkehrsstraße und der Gewährleistung der Verkehrssicherheit hat die Josefstraße einen Mindestquerschnitt von 10,84 m (2,00 m Gehweg/ 6,00 m Fahrbahn incl. Gossen/ 2,84 m kombinierter Geh- und Radweg) erhalten.

Ein Geh- und Radweg führt vom nördlich gelegenen Kindergarten St. Josef zur Josefstraße und stellt damit die Verbindung zu den Baugebieten Mühlenkamp, Im Heidewinkel und Hopen her.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sightfrei gehalten. Etwaige Sichthindernisse (Hecken, Büsche, etc.) werden entfernt bzw. auf eine Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zurückgeschnitten und ständig auf dieser Höhe gehalten.

Für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge sind die notwendigen Einstellplätze in Form von offenen Stellplätzen oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze ergibt sich aus der jeweiligen Rechtsvorschrift.

Im Plangebiet sind 112 öffentliche Parkplätze in Form von Längsaufstellungen entlang der Josefstraße sowie Senkrechtaufstellungen zwischen der Kirche St. Josef und dem Pfarrheim und vor der Turnhalle der von-Galen-Schule bereits angelegt worden. Nach überschläglicher Flächenbilanz ist diese Zahl sowohl beim rechnerischen Ansatz von 1 öffentl. Parkplatz/ 5 Wohneinheiten als auch bei 1 öffentl. Parkplatz/4 Wohneinheiten als ausreichender Nachweis anzusehen.

Entlang der Josefstraße war es aus Gründen der fehlenden Flächenanteile nicht möglich, mehr als die 6 vorhandenen Parkplätze zu schaffen. Es ist jedoch vertretbar, daß in der Josefstraße auch am Fahrbahnrand geparkt werden kann.

Grünflächen:

Im Plangebiet Nr. 39 A sind Wohnungen aufgrund der Festsetzungen Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) allgemein zulässig, so daß gemäß Nds. Spielplatzgesetz die zur Bedarfsdeckung erforderliche Kinderspielplatzfläche nachzuweisen ist.

Da aber das vorliegende Plangebiet Nr. 39 A aus Teilen von 2 Wohnbaugebieten (nördlich und südlich der Josefstraße gelegen) besteht, finden die zugeordneten Spielplätze nördlich (beim Kindergarten St. Josef -siehe Planzeichnung-) und südlich der Josefstraße (unterhalb der von-Galen-Schule -siehe Planzeichnung-) sowie der Bolzplatz an der von-Galen-Schule (Jahnplatz) und der Verkehrsübungsgarten für Kinder neben der von-Galen-Schule ihre diesbezügliche Anrechnung auf das hier vorliegende Plangebiet. Aus diesem Grunde wird auf eine gesonderte Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet Nr. 39 A verzichtet. Die vorgenannten Kinderspiel- und Freiflächen nördlich und südlich der Josefstraße stehen ganztägig zur Verfügung.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser

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

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Schmutzwasserkanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage Hopener.

Oberflächenwasser

Die Oberflächenwasser werden über Regenwasserkanäle dem öffentlichen Vorfluter, hier der Wasserzug Hopener Mühlenbach zugeleitet.

Energieversorgung

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

Löschwasserversorgung

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlage werden die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser eingebaut, deren Standorte mit der Feuerwehr zuvor abgestimmt werden.

Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die einmal wöchentlich tätig werdende Kreismüllabfuhr angeschlossen.

Ordnung von Grund und Boden:

Das Plangebiet befindet sich bis auf den überwiegenden Teil der Verkehrsflächen in Privatbesitz. Umlegungen im Sinne der §§ 45 ff BBauG zur Nutzung sind zwar grundsätzlich nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf durchgeführt werden.

Erschließung:

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

Den Zeitpunkt der Durchführung der Erschließungsmaßnahme 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 KAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungssatzung der Stadt Lohne.

Erschließungskosten:

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes Nr. 39 A betragen ca. DM

Die Finanzierung des Kostenaufwandes ist wie folgt vorgesehen:

1. Straßenausbaubeiträge lt. Straßenausbaubeitragsatzung = ca. DM 300.000,--

2. Kostenanteile Dritter

a) Abwasserleitung ca. DM ./.

b) Wasserversorgungs- ca. DM ./.
leitung

c) öffentl. Zuwendungen ca. DM 750.000,-- = ca. DM 750.000,--

3. Eigenmittel der Stadt Lohne = ca. DM 450.000,--

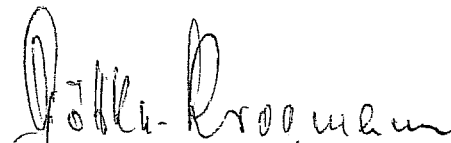
insgesamt = ca. DM 1.500.000,--


=====

Die von der Stadt Lohne zu tragenden Kosten sind in den Haushaltsplänen der Jahre 1983 und -- vorgesehen.

Aufgestellt:

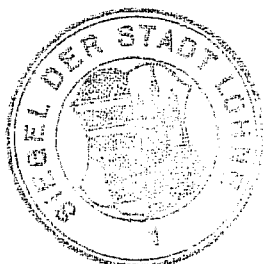
2842 Lohne, den 30. März 1983

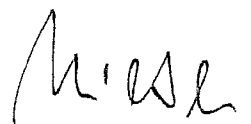

.....
(Götcke-Kroghmann)
Bürgermeister


.....
(Niesel)
Stadtdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 29.11.1983 bis 29.12.1983 öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 24.01.1984




(Niesel)
Stadtdirektor

Abwägungsergebnis:

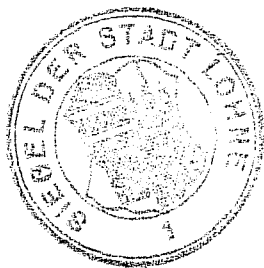
Bezirksregierung Weser-Ems - Dezernat 406

folgender Text wird nachrichtlich in die Begründung aufgenommen:

"Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden."

Die Begründung mit Abwägungsergebnis wurde in der Sitzung des Stadtrates am 16.01.1984 beschlossen.

2842 Lohne, den 24. 04. 1984



Niesel
(Niesel)
Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Vechta, den 07. Juni 1984
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage

Quelle