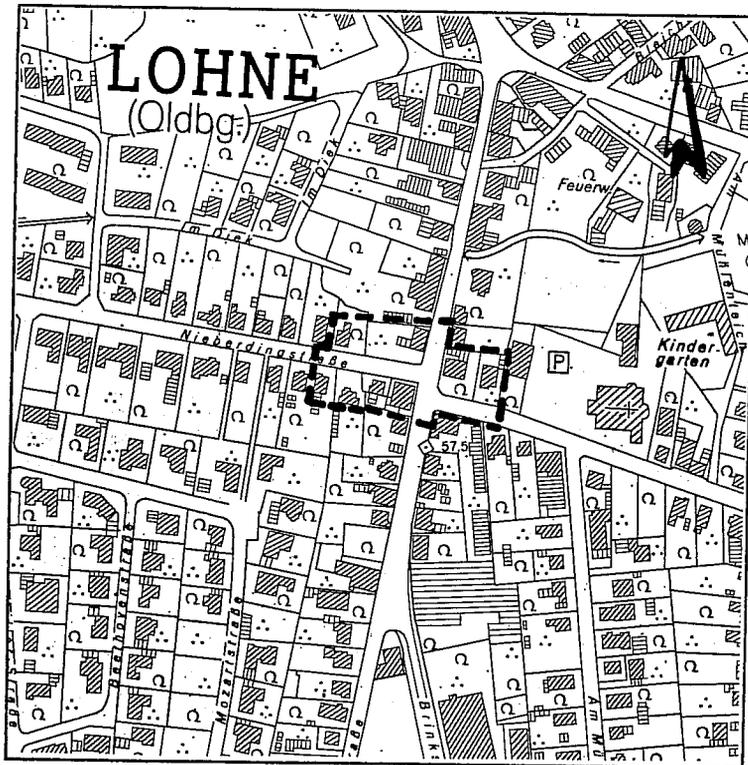




Bebauungsplan Nr. 39 A der Stadt Lohne (Oldbg.) 1. Änderung „Josefstraße“



Begründung

B e g r ü n d u n g

zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A "Josefstraße" für den Kreuzungsbereich Josefstraße, Brinkstraße und Niederdingstraße der Stadt Lohne.

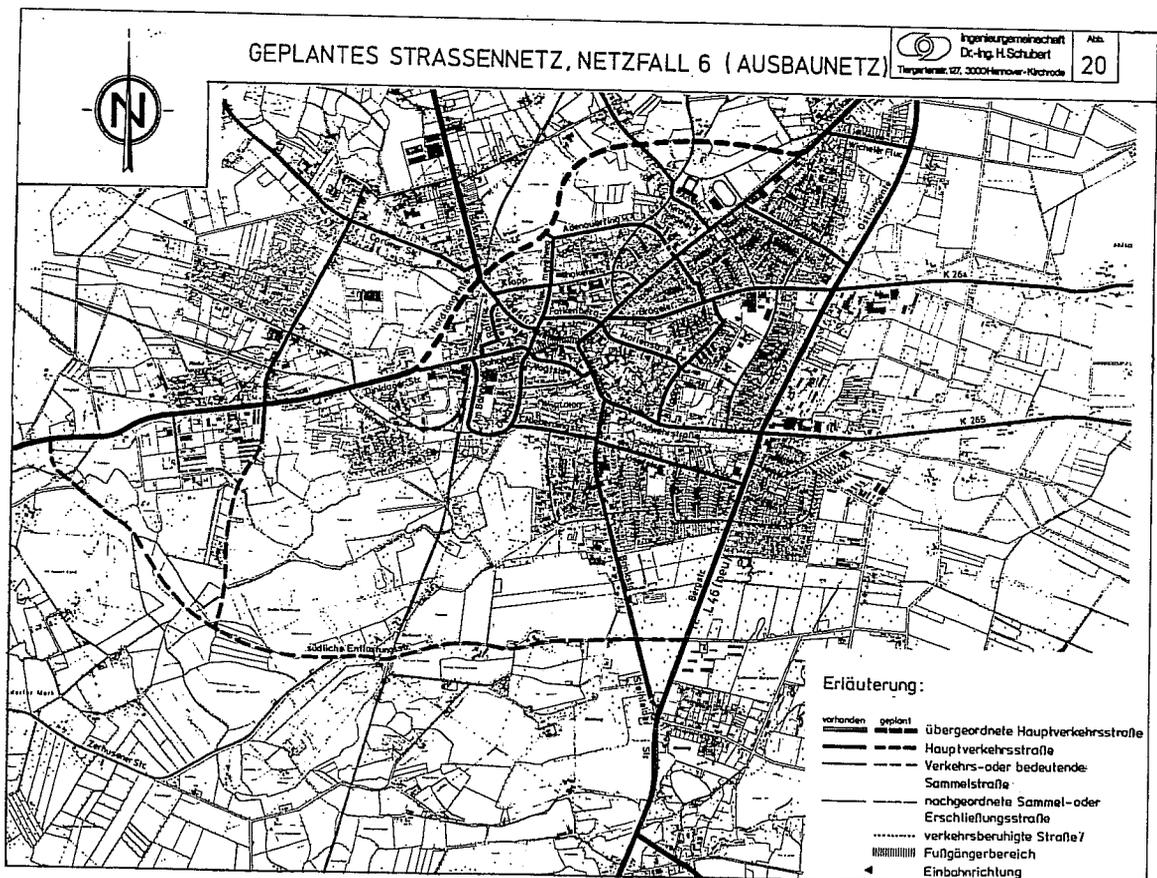
1. Allgemeines, Anlaß der Änderung, Änderungsbereich

Der Rat der Stadt Lohne hat am 03.09.1987 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 A "Josefstraße" im Aufmündungsbereich der Josefstraße auf die Brinkstraße zu ändern.

Die Änderung ist erforderlich, um eine Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse im Kreuzungsbereich Brinkstraße, Josefstraße und Niederdingstraße zu erzielen. Durch den derzeit bestehenden Aufmündungsversatz der Josefstraße und der Niederdingstraße auf die Brinkstraße kommt es laufend zu verkehrlichen Konfliktsituationen, die nicht länger zu vertreten sind.

Der Josefstraße und der Niederdingstraße kommen nach dem Generalverkehrsplan (GVP) der Stadt Lohne aufgrund ihrer besonderen Lage im Stadtgefüge eine erhöhte Verkehrsbedeutung zu. Im Verkehrskonzept der Stadt Lohne werden sie dementsprechend als innerörtliche Hauptverkehrsstraße eingestuft.

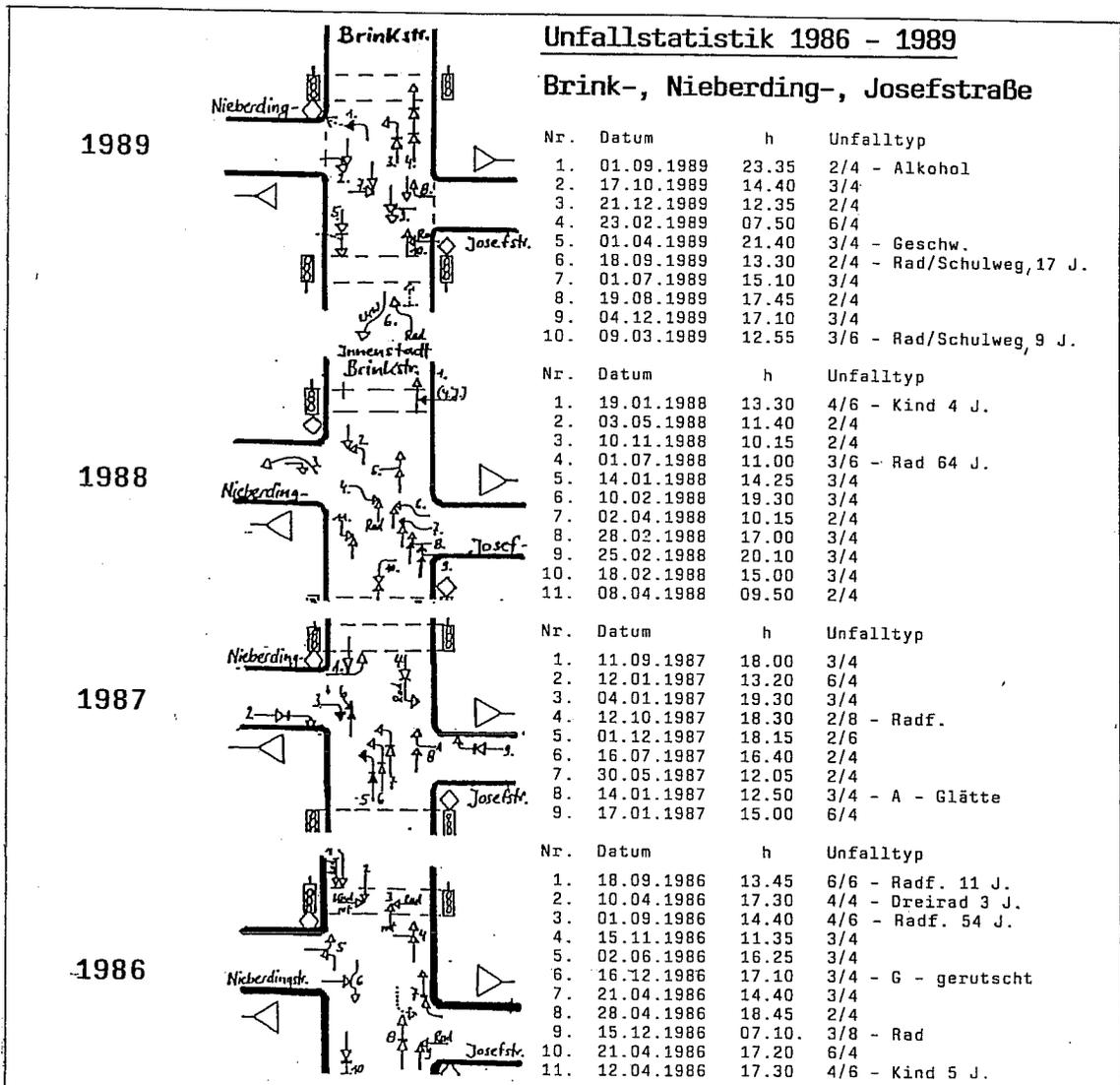
Gemeinsam mit der südlichen Deichstraße und der Straße "Am Bahnhof" bilden sie einen wichtigen innerörtlichen Straßenzug, der ein verkehrliches, innerstädtisches Bindeglied zwischen der L 845 (Bahnhofstraße / Dinklager Straße / Autobahn) und der L 846 (Bergweg / Osttangente) darstellt. Dieser Straßenzug hat insbesondere die Aufgabe, den innerörtlichen Verkehr der vielen anliegenden Wohngebiete aufzunehmen und diesen sicher und gleichmäßig zu verteilen.



Ein weiterer Grund für die Änderung ist die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Radfahrer im vorgenannten Kreuzungsbereich. Nicht zuletzt durch die anliegenden Wohngebiete ist hier der Führung des allgemeinen Radverkehrs und insbesondere des Schülerradverkehrs besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Der Schülerradverkehr setzt sich zusammen sowohl aus den Jüngeren, die zum Kindergarten "St. Josef" und zur Grundschule "Von-Galen-Schule" in der Josefstraße fahren, als auch aus den älteren Schülern, die zu den allgemeinbildenden und berufsbildenden Schulen im Norden und Nordosten des Stadtgebietes wollen.

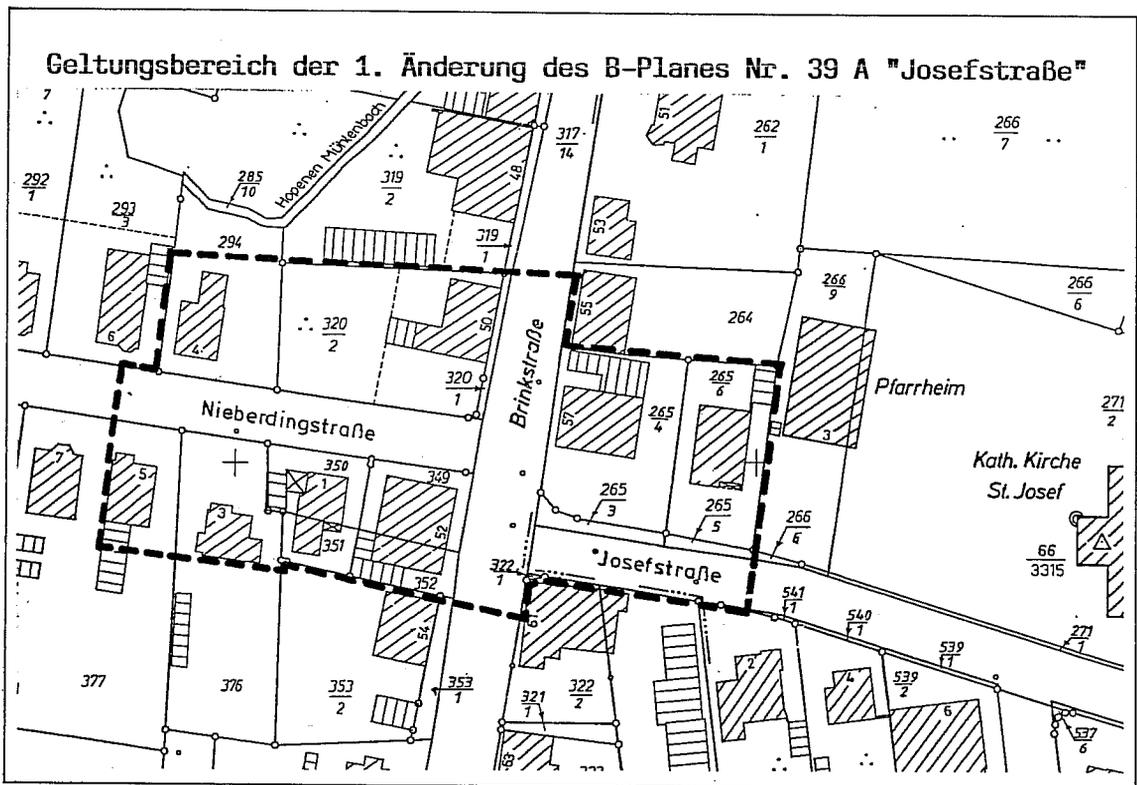
Entlang der Nieberdingstraße ist die Anlegung eines Radweges vorgesehen, der dann das Radwegenetz zur Josefstraße und zur südlichen Deichstraße / Straße "Am Bahnhof" schließt.

Durch die versetzte Aufmündung der Josefstraße und der Nieberdingstraße auf die Brinkstraße ist die Verkehrssicherheit sehr stark herabgesetzt. Dieses zeigt sich nicht nur durch die Unfallzahlen der letzten Jahre an dieser Stelle (s. untenstehende Unfallstatistik der Polizei), sondern auch durch die vielen "Beinaheunfälle", die man tagtäglich dort erlebt. Die Gefahrenstelle läßt sich nur durch die Schaffung einer verkehrlich eindeutigen, übersichtlichen Kreuzung beseitigen. Dies kann jedoch aufgrund der örtlichen Verhältnisse nur durch eine Verschwenkung des Aufmündungsbereiches der Josefstraße nach Norden geschehen.



Zur Realisierung der notwendigen verkehrlichen Umplanung ist daher eine Änderung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 A im Aufmündungsbereich der Josefstraße auf die Brinkstraße erforderlich. Dabei hat sich bei genauerer Untersuchung herausgestellt, daß es erforderlich wird, auch den Aufmündungsbereich der Niederdingstraße mit in die Planungsüberlegungen einzubeziehen. Nur auf diese Weise kann eine optimale und gerechte Abwägung der von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer erreicht werden.

Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Lohne am 14.12.1988 beschlossen, den am 03.09.1987 festgelegten Geltungsbereich über die Brinkstraße hinaus auf den Aufmündungsbereich der Niederdingstraße (ca. 70 m) auszudehnen (s. nachfolgende Skizze).



Mit Inkrafttreten der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A werden die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 15, Nr. 16, Nr. 17 A und Nr. 39 für den Änderungsbereich rechtsunwirksam.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für den o. g. Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A werden die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend den verkehrstechnischen Notwendigkeiten und den Erkenntnissen der Verkehrssicherheitsproblematik entwickelt und in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (F-Plan) vor. Er wurde mit Verfügung vom 06.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 07.05.1982 rechtswirksam. Der F-Plan stellt für den Planbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A überwiegend gemischte Bauflächen (M) dar. Lediglich auf den äußersten Grundstücken im Westen des Planbereiches sind nördlich und südlich der Nieberdingstraße Wohnbauflächen (W) ausgewiesen.

Die wesentlichen städtebaulichen Merkmale der ursprünglichen Bebauungspläne bleiben für den Änderungsbereich grundsätzlich unverändert. Dieses bedeutet, daß der Bereich nördlich der Josefstraße / östlich der Brinkstraße weiterhin als Mischgebiet (MI₁) festgesetzt wird. Nördlich der Nieberdingstraße / westlich der Brinkstraße werden die unterschiedlichen Nutzungsarten "allgemeines Wohngebiet (WA₁)" und Mischgebiet (MI₂) aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 17 A übernommen. Dieses entspricht auch den gültigen Darstellungen des F-Planes.

Wegen der vorhandenen aufgelockerten Bebauung wird für den Bereich westlich der Brinkstraße von der bisher vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise abgewichen und, wie auch in den anderen Bereichen des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgesetzt. Dieses entspricht den derzeitigen Festsetzungen. Dadurch soll die Fortführung des charakteristischen Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen in diesem Stadtgebiet gewährleistet werden. Die Beibehaltung dieser Bauweise ist städtebaulich wünschenswert. Eine geschlossene Bebauung würde hier störend erscheinen und ist abzulehnen.

Der Bereich südlich der Nieberdingstraße / westlich der Brinkstraße ist im bisherigen Bebauungsplan Nr. 16 als "allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt gewesen. Kreuzungspunkte solch wichtiger Verkehrsadern, wie sie hier vorzufinden sind (Josefstraße, Brinkstraße, Nieberdingstraße), haben seit jeher auch eine erhöhte zentrale Bedeutung für Nahversorgungsaufgaben. Da diese Tendenz weiterhin ihre Gültigkeit hat, sollte das derzeitige "allgemeine Wohngebiet (WA)" zumindest auf den Flurstücken 349, 350, 351, 352 und 376 in Mischgebiet (MI₂) umgewandelt werden, so wie es auch im gültigen F-Plan dargestellt ist. Eine Erhöhung des Verkehrslärms wird nicht erwartet, da keine wesentliche Änderung der Verkehrsanlagen vorgenommen wird. Natürlich bleibt das vorhandene Wohnen auch weiterhin im Mischgebiet (MI) zulässig und wünschenswert. Die MI-Festsetzung wird jedoch den tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten eher gerecht. Auf dem Flurstück 377 (Nieberdingstraße 5) bleibt das allgemeine Wohngebiet (WA₂) bestehen.

Um die städtebaulich gewünschte Mischgebietsstruktur auch künftig zu erhalten bzw. zu ermöglichen, werden in den Mischgebieten MI₁₋₃ gem. § 6 i.V.m. § 1 (5) (6) und 9 BauNVO nur folgende Nutzungen zugelassen (s. Ziffer 1. der textlichen Festsetzungen):

- 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, mit dem bestehenden Nutzungsumfeld in Einklang stehende Ordnung des Planungsraumes angestrebt. Die anderen in dem Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO als allgemein oder ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Innerhalb der Mischgebiete sind demnach Vergnügungsstätten (u.a. auch Spielhallen) ebenfalls nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind im Plangebiet Nr. 39 A - 1. Änderung - nicht vorhanden und sollen auch ausgeschlossen bleiben, um das städtebauliche Ziel der Schaffung eines vielfältigen Angebotes an Geschäften, Dienstleistungsunternehmen etc. in dem, wenn auch kleinen Nahversorgungsbereich verwirklichen zu können. Die vorhandene Struktur der Mischgebiete MI₁₋₃ sind nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt, so daß gem. § 6 (8) BauNVO dieses auch nicht zur Entscheidung herangezogen werden kann.

Durch das Bekanntsein der Gesamtproblematik der Vergnügungsstätten ist es besonderes Ziel der Stadt Löhne, die Versorgungsstruktur in den einzelnen Stadtbereichen mit deren charakteristischen Vielfalt an Geschäften, Dienstleistungsunternehmen u. a. zu sichern und für die Qualität des Wohnumfeldes der Wohngebiete weiterzuentwickeln. Vergnügungsstätten dienen jedoch nicht der Versorgung der Bevölkerung. Beeinträchtigungen entstehen 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. Es kommt zu strukturellen Veränderungen, die dazu führen, daß das Wohnniveau im Umfeld solcher Vergnügungsstätten nachhaltig sinkt. Dieses führt langfristig dazu, daß eine nicht gewollte Entwicklung dieser Bereiche eintreten kann.

Der Rat der Stadt Löhne hat durch den Änderungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 39 A die Voraussetzungen dafür geschaffen, die genannten Vergnügungsstätten in diesem Plangebiet für unzulässig zu erklären.

Das OVG Lüneburg kam in seinem Urteil vom 11.09.1986 - 1 OVG C 26 (85) - zu der abschließenden Wertung, daß das Bestreben, eine solche Entwicklung zu verhindern, ein besonderer städtebaulicher Grund im Sinne des § 1 (9) BauNVO ist. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO wird durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten nicht in Frage gestellt, somit ist auch die Heranziehung des § 1 (5) BauNVO gerechtfertigt.

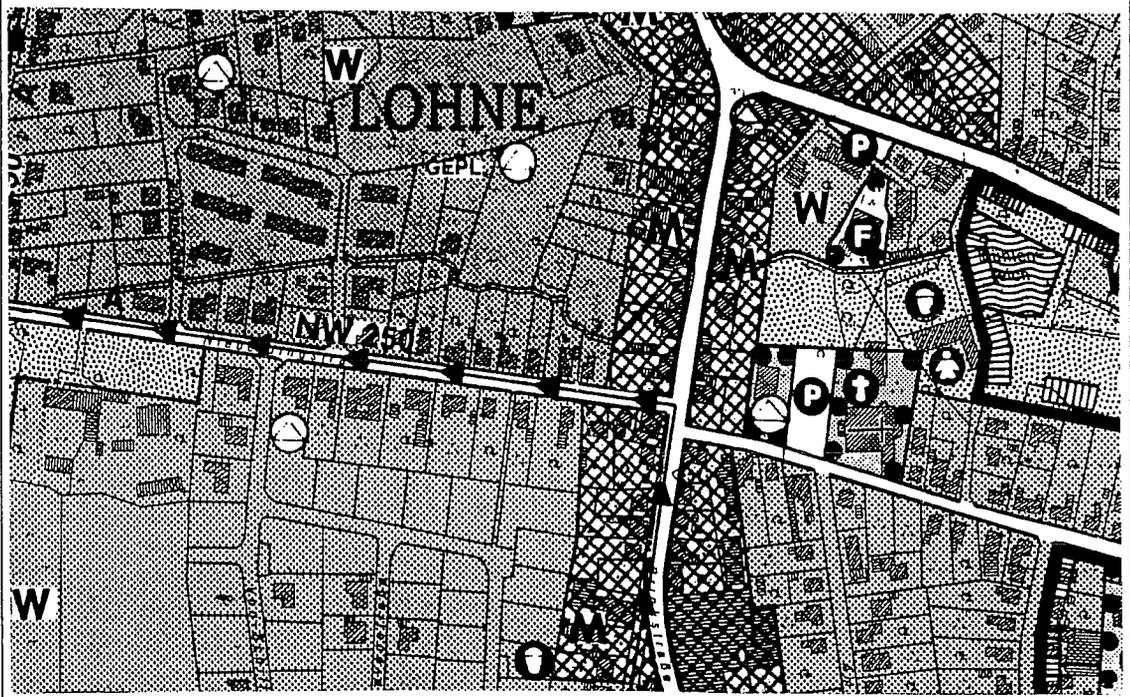
Der Ausschluß dieser bestimmten Nutzung erfolgt aus den dargelegten städtebaulichen Gründen in dem hier zur Diskussion stehenden Plangebiet, so dass Möglichkeiten zur Verhinderung der Ansiedlung solcher Betriebe gegeben sind. In anderen Bereichen der Stadt ist diese Nutzungsart zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stört (siehe Anlage). Insbesondere ist darauf hinzuweisen, daß beispielsweise 6 Spielhallen in Lohne errichtet worden sind. Insofern wird deutlich, daß es bei dem Ausschluß von Vergnügungsstätten insbesondere um die Attraktivität und Leistungsfähigkeit bestimmter Bereiche mit Versorgungscharakter in Lohne geht, die unbedingt zu gewährleisten sind und nicht um eine kategorische Verhinderung.

Im Hinblick auf eine optimale Ausnutzbarkeit der Grundstücke im MI_1 werden die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6 und die Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,7 auf 0,9 heraufgesetzt. Die geringfügig erhöhte Ausnutzbarkeit des Eckbereiches östlich der Brinkstraße und nördlich der Josefstraße gegenüber den westlich der Brinkstraße gelegenen Mischgebieten (MI_2 und MI_3) ist städtebaulich vertretbar. Es handelt sich dort um einen Nahversorgungsbereich, der sich zwar von der Bedeutung her auf den unmittelbaren Einzugsbereich beschränkt, aber dennoch einen erhöhten baulichen Verdichtungsgrad verträglich erscheinen läßt. Darüber hinaus ist der durch die Planung der Straßenaufmündung hinzunehmende Nutzungsverlust auf diese Weise ausgleichbar.

In den verbleibenden westlichen WA-Bereichen ($WA_1 + 2$) bleibt es bei der bislang gültigen GFZ-Festsetzung von 0,7.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ihre Festsetzungen stimmen mit den F-Plandarstellungen überein. Für die Verschiebung der Josefstraße im Aufmündungsbereich auf die Brinkstraße nach Norden wird keine gesonderte F-Planänderung erforderlich, da die Grundzüge der Planung unberührt bleiben.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne



Für die verkehrsgerechte Planung der Kreuzung bilden die Gebäude Brinkstraße 52 und 57 Zwangspunkte. Um eine echte Kreuzung (ohne Versatz) schaffen zu können, muß die Josefstraße um ca. 10 m nach Norden verschoben werden. Die Aufmündung auf die Brinkstraße beginnt künftig kurz hinter der südwestlichen Gebäudeecke Brinkstraße 57. Das Flurstück 265/4 ist neben dem Flurstück 265/6 am stärksten von der Umplanung betroffen. Die Baugrenze entlang der Josefstraße muß dort auf die Flucht des vorhandenen Gebäudes zurückgenommen werden, um den Kreuzungsbereich so übersichtlich wie möglich zu halten. Dabei begrenzen die vorhandenen vier Gebäude (Brinkstraße 50, 52, 57 und 61 ohnehin den freien Sichtwinkel.

Bei der Bedeutung der Kreuzung ist zur Gewährleistung der erhöhten Verkehrssicherheit und des optimalen Verkehrsablaufes eine Vollbeampelung vorgesehen. Von der Festlegung zusätzlicher Sichtdreiecke kann daher abgesehen werden.

Eine andere Alternative, als die Verschwenkung der Josefstraße in nördlicher Richtung, bestünde nur dann, wenn die erforderlichen Grundstücksflächen der Flurstücke 351 und 352 unbebaut wären. Eine Verschwenkung der Nieberdingstraße in südlicher Richtung hat bei der vorhandenen Bebauung erheblich einschneidendere Folgen für die Eigentümer der Flurstücke 253 und 351 als für die Eigentümer der Flurstücke 265/4 und 265/6.

Nach Abwägung der in Erwägung zu ziehenden Belange der betroffenen Grundstückseigentümer kann die verkehrsgerechte Herstellung der Kreuzung Josefstraße / Brinkstraße / Nieberdingstraße letztlich nur durch eine Verschwenkung des Aufmündungsbereiches der Josefstraße nach Norden erfolgen.

Als Ausgleich für erlittene Nachteile (Verringerung der Grundstücksflächen mit teilweiser Reduzierung der überbaubaren Flächen) der von der Verkehrsflächenplanung betroffenen Grundstücke kann die optimale Ausnutzbarkeit der verbleibenden Flächen der Grundstücke Brinkstraße 57 und Josefstraße 1 durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 auf 0,9 gewertet werden. Desweiteren wird die bislang das Gebäude Brinkstraße 57 durchtrennende Baugrenze an der Brinkstraße an die vorhandene Gebäudeflucht verschoben, so daß hier künftig die Bauflächenausnutzung vergrößert wird. Mit diesen planerischen Maßnahmen wird die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes Brinkstraße 57 bis auf seine grundsätzliche Flächenreduzierung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A kaum verändert, sie wird eigentlich sogar verbessert.

Im Bereich nördlich der Josefstraße / östlich der Brinkstraße ist die zwingend zweigeschossige Bauweise aus dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 39 A in eine maximal zweigeschossige Bauweise abgeändert worden. Für die zwingende Festsetzung besteht städtebaulich keine Notwendigkeit.

Im Sinne der Zielplanung des Bebauungsplanes - z. B. Erhöhung der Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr, Beordnung der baulichen Nutzungen etc. - ist die vordere, straßenseitige Eingangstreppe des Hauses Brinkstraße 57 mit in die Verkehrsfläche einbezogen worden, d. h. die Baugrenze verläuft dort zugleich als Straßenbegrenzungslinie (Außenkante Gehweg) entlang der Gebäudeflucht durch die Treppe. Die Treppe hat zunächst natürlich Bestandsschutz. Sollte jedoch das Gebäude einmal wegfallen und dafür ein Neubau erstellt werden, so wäre die neue Baugrenze einzuhalten. Die Anlegung einer Außentreppe wie bisher wäre dann unzulässig.

Im Sinne der Schaffung höchstmöglicher Sicherheit für den Radfahrer soll die im Radwegenetzplan vorgesehene Netzverknüpfung im Kreuzungsbereich Brinkstraße / Josefstraße / Niederdingstraße durch die Einplanungsmöglichkeit von Radwegen sowohl an der Nord- als auch an der Südseite der Niederdingstraße erfolgen. Dadurch wird eine geringfügige Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen der Grundstücke Brinkstraße 50 und Niederdingstraße 4 erforderlich. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird aber nicht gemindert. Die Nachteile der Flächenverluste durch die Grundstücksabgaben sind im Verhältnis zu den dadurch erst möglichen Sicherheitsgewinn für die Radfahrer als gering anzusehen. Sie sind deshalb in der Abwägung der Belange zurückzustellen.

Damit sich die Höhenentwicklung künftiger Gebäude in die vorhandene bauliche Umgebung einfügt, ist z. B. in den Baugebieten (WA₁ + 2 und MI₁ - 3) des Bebauungsplanes eine baugestalterische Festsetzung (Ziffer 2 a) über eine maximale Firsthöhe (Gebäudehöhe) von 9,50 m getroffen worden. Diese Höhenbegrenzung ergibt sich aus den entsprechenden Daten der Gebäude Josefstraße 1, Brinkstraße 52 und 61. Höher als diese Gebäude sollte aus städtebaulicher Sicht die Bebauung im Kreuzungsbereich, die u. a. auch durch die aufgelockerte offene Bauweise geprägt ist, nicht werden. Im Planbereich sind lediglich das Wohngebäude Niederdingstraße 3 (alte Villa) und das Gebäude Brinkstraße 52 (Wohn- und Geschäftshaus - Bankgebäude) etwas höher. In der städtebaulichen Zielvorstellung sollten diese Gebäude von der Höhe her jedoch kein Maßstab für den gesamten Planbereich sein. Als Einzelobjekte genießen sie natürlich Bestandsschutz.

Nach Ziffer 3) der textlichen Festsetzungen kann ausnahmsweise um höchstens 0,25 m von der festgesetzten Firsthöhe abgewichen werden, wenn dieses mit der baulichen Umgebung in Einklang steht. Dadurch können z. B. mögliche konstruktive, bauliche Zwänge im Einzelfall vermieden werden.

Aus stadtgestalterischer Sicht soll verhindert werden, daß Gebäude in Flachdachform errichtet werden. Deshalb ist nach Ziffer 2 b) der textlichen Festsetzungen festgelegt worden, daß Gebäude in Sattel- oder Walmdachform mit einer Mindestneigung von 30 Grad auszubilden sind.

Mansarddächer sind ausnahmsweise auch zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der Umgebung einfügen. Mansarddächer gehören schon in vielen Bereichen zum Stadtbild. Da sie aber nicht ortsbildcharakteristisch sind, sollte jeweils deren Zulässigkeit im Einzelfall entschieden werden. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, daß die bislang durch die vorgenannten geneigten Dächer charakterisierte Bebauung auch künftig fortgeführt wird. Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorgenannten Gestaltungsvorschriften (Höhen und Dachformen) unberührt.

In den beiden verbleibenden Bereichen der "allgemeinen Wohngebiete (WA₁ - 3)" sind Handwerksbetriebe und sonstige nicht dem Wohnen dienende Gewerbebetriebe nur zulässig bzw. zulassungsfähig, wenn sie das Wohnen nicht stören und im übrigen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die Vorschrift ist in Verbindung zu sehen mit § 15 BauNVO und stellt damit auf die Einzelfallentscheidung ab. Die Vereinbarkeit ist danach zu beurteilen, ob beispielsweise die Umwelteinwirkungen, die von einem Betrieb oder einer sonstigen Anlage ausgehen, nach der konkreten Betriebsart mit der Wohnnutzung verträglich sind. Aus dieser Eigenart ergibt sich die obere Grenze der Hinnehmbarkeit von Störungen. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit dieser Anlagen wird nicht nur vom "Störungsgrad" ausgegangen, die zwar bei Wohngebieten zutrifft, aber auch von der gewünschten bzw. gezielten Nutzungsvorgabe entsprechend der städtebaulichen Zuordnung von Gebietskategorien und das Zusammenfassen von Nutzungsarten.

3. Erschließung

Die Bebauungsplanänderung erhöht weder den Spielplatzbedarf noch den Bedarf an öffentlichen Parkplätzen in dem Bereich. Insofern sind auch keine entsprechenden zusätzlichen Planfestsetzungen getroffen worden. Der Kreuzungsumbau erfolgt nach den Ausbauplänen, die parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt werden. Auf dieser Grundlage sind dann auch die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zu führen. Der Zeitpunkt des Kreuzungsumbaues wird von der Stadt Lohne bestimmt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für die bauliche Nutzung des Gebietes bleiben überwiegend unberührt und erhalten möglicherweise im Rahmen des Kreuzungsumbaues Veränderungen.

4. Kosten der Durchführung

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des obigen Baugebietes betragen ca. 413.000,00 DM. Darin ist der Grunderwerb einschließlich Entschädigung mit ca. 78.000,00 DM enthalten. Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge und Kostenanteile Dritter fallen nicht an.

Die Finanzierung der von der Stadt Lohne zu tragenden Kosten ist in den Haushaltsplänen der Jahre 1992 und 1993 vorgesehen.

5. Bodenordnung und Realisation

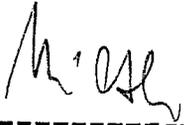
Der Kreuzungsumbau ist nur durch den Erwerb von privaten Grundstücksflächen realisierbar. Soweit ein freihändiger Erwerb dieser Flächen nicht möglich ist, kommt die Stadt Lohne letztendlich nicht daran vorbei, ein entsprechendes Enteignungsverfahren gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) einzuleiten, um den Konfliktpunkt Josefstraße, Brinkstraße und Nieberdingstraße zum Wohle der Allgemeinheit, endgültig entschärfen zu können. Die Verwirklichung der Planungsüberlegungen ist für den Zeitraum 1992 bis 1993 vorgesehen.

Anlage: I Darstellung der Gebiete, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.
II Abwägungsergebnis

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 07.05.1993



(Niesel)
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Bauamt -.

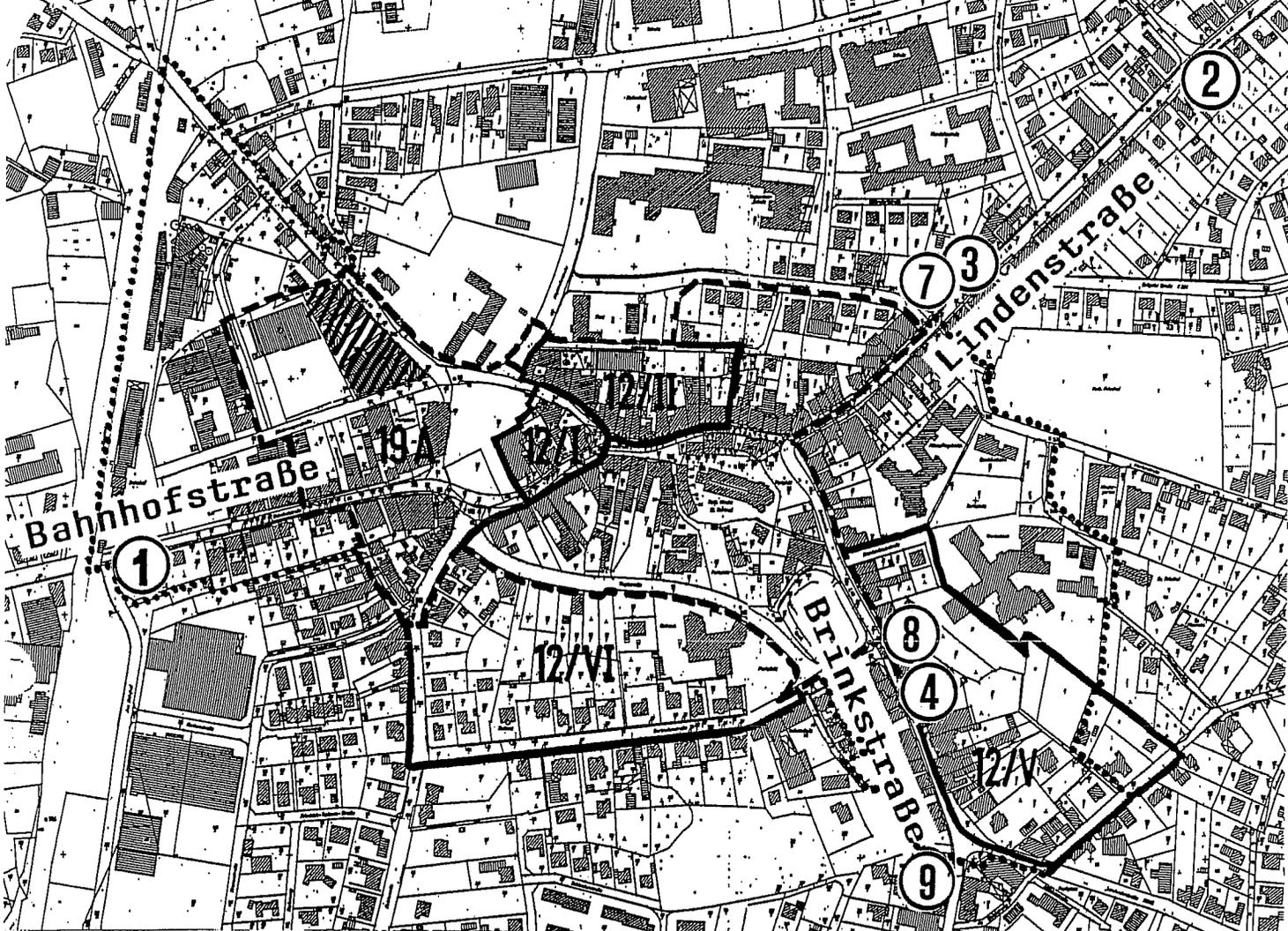
Lohne, im Mai 1993



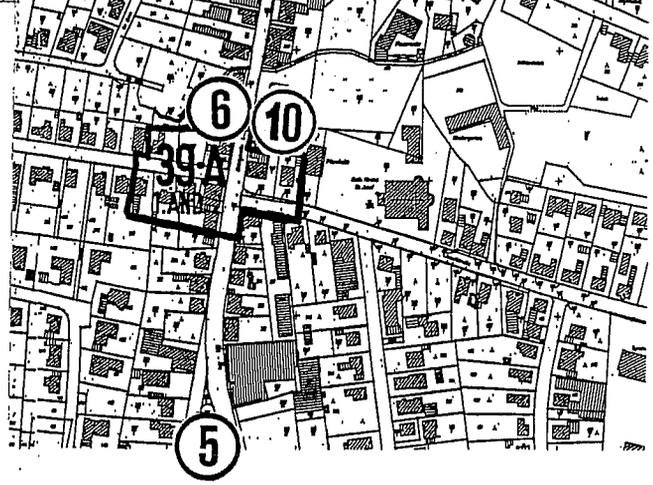
(Kuge)
Baurat

Hat vorgelegen
Vechta, den 19.02.1993





- ① Bahnhofstraße 25
"Spielthek"
Pächter: HWA-Spielhallen GmbH, Lübbecke
- ② Lindenstraße 52
"Freizeit-Center Play-Fun"
Pächter: Scheiper, Vechta
- ③ Lindenstraße 27
"Casino Royal Spielcenter"
Pächter: Picorilli, Osnabrück
- ④ Brinkstraße 23
"Royal Spielstuben"
Pächter: T & T Schieberli GmbH, Gelsenkirchen
(lt. Bauschein auf 01.01.1992 befristet)
- ⑤ Brinkstraße 66
"Spiel- und Billard-Cafe"
Pächter: Spe-Zi-Automaten-Betriebs-gmbH, Kroege
- ⑥ Brinkstraße 48
"Playboyclub/Club d'Amour"
Pächter: Jenni Krämer, Rehden
- ⑦ Lindenstraße 25
Spielhalle beantragt
Möllmann
- ⑧ Brinkstraße 19
Spielhalle beantragt
Hanseaten-Automaten-
Handels GmbH Bremen
- ⑨ Brinkstraße 32
Spielhalle beantragt
Kirchner-Automaten-
Vertrieb, Bassum
- ⑩ Brinkstraße 55
Spielhalle beantragt
Firma Lanfermann



- Fürzlich festgelegtes Sanierungsgebiet
- Geplante Erweiterung "Bahnhof" und "Krankenhaus"
- B-Plan-Bereiche, in denen Vergnügungsgaststätten nicht zulässig sind bzw. die Nichtzulässigkeit geplant ist
- //// Bereich, in dem Vergnügungsgaststätten gem. § 1(3) BauNVO zulässig sind

**Übersichtsplan der
Vergnügungsgaststätten
im Gebiet der Stadt Löhne(Oldb)**

Stand: September '91

Stadt Löhne - Bauamt - *K500*

A U S Z U G aus der Niederschrift von der Sitzung des Bau-,
Planungs- und Verkehrsausschusses am 09.04.1991

Bebauungsplan Nr. 39 A - 1. Änderung - "Josefstraße" der Stadt
Lohne mit baugestalterischen Festsetzungen;
hier: a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung vorge-
tragenen Bedenken und Anregungen
b) Beschluß zur erneuten öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 A - 1. Änderung - hat in
der Zeit vom 15.11. - 17.12.1990 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung hat der Landkreis Vechta ledig-
lich einige Hinweise vorgetragen und Herr Günter Lammers über
seinen Rechtsvertreter Bedenken und Anregungen vorgebracht. Diese
Schreiben sind der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Zu den Bedenken und Anregungen wurde seitens der Verwaltung fol-
gender Abwägungsvorschlag dem Ausschuß unterbreitet:

I. Landkreis Vechta

zu 1) Der Hinweis wird befolgt.

zu 2) Die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung werden
entsprechend der Anregung in planungsrechtliche und ge-
stalterische Festsetzungen mit Angabe der zugehörigen
Rechtsgrundlagen aufgeteilt.

Für die festgelegte Ausnahmeregelung wird ebenfalls die
Rechtsgrundlage eingefügt. In der Begründung werden die
Ausführungen der Voraussetzungen für eine Ausnahme er-
gänzt.

zu 3) Für die Ausnahmeregelung wird die Rechtsgrundlage einge-
fügt. In der Begründung werden die Ausführungen der Vor-
aussetzungen für eine Ausnahme ergänzt.

zu 4) Der Begriff "Nebengebäude" wird ersetzt durch "Garagen
und Nebenanlagen" i. S. der §§ 12 und 14 der Baunut-
zungsverordnung (BauNVO).

Die Ergänzungen bzw. Abänderungen dienen der rechtlichen Klar-
heit der Festsetzungen und sorgen für deren besseres Verständ-
nis.

II. Günter Lammers

zu 1) Es ist richtig, daß durch die Verkehrsflächenumplanung
im Kreuzungsbereich Brinkstraße, Josefstraße und Nie-
berdingstraße die dortigen Verkehrsverhältnisse verbes-
sert und die Verkehrssicherheit erhöht werden sollen.

Der heutige, aufgrund der Straßenversätze der aufmün-
denden Josefstraße und Nieberdingstraße bestehende Kon-
fliktbereich kann auf Dauer nur gelöst werden durch den
verkehrsgerechten Kreuzungsausbau, d. h. die Schaffung
einer echten Kreuzung ohne Fahrbahnversätze.

Nach fachtechnischer Prüfung der Problematik durch die Siemens AG - Abteilung Anlagentechnik - ist festzustellen, daß die Regelung eines Verkehrsknotens mit einer Wechsellichtzeichenanlage grundsätzlich einen verkehrsgerechten Ausbau des Knotens voraussetzt, damit eine leistungsfähige und sichere Verkehrsabwicklung durch die Lichtzeichenanlage möglich wird.

Eine Lichtzeichenregelung an dem Knoten im derzeitigen Ausbauzustand ist zwar technisch auch möglich. Um jedoch eine sichere Verkehrsabwicklung zu erreichen, wären die Einmündungen aufgrund des großen Versatzes u. a. mit getrennten Phasen zu signalisieren. Ferner müßte ein Räumweg von 50 m in der Brinkstraße berücksichtigt werden. Die Leistungsminderung des heutigen Knotens würde mit Lichtzeichenregelung ca. 30 - 35 % betragen gegenüber der Leistung des vorgeschlagenen Kreuzungsaubaues.

Der Ausbautwurf könnte dagegen eine normale 2-phasige Regelung zulassen, evtl. mit Nachlauf für Linksabbieger. Ferner wäre der Räumweg in der Brinkstraße um 20 m kürzer.

Nicht nur ein nach der Unfallstatistik eingestuftes Gefahrenpunkt, sondern insbesondere bereits ein verkehrlicher Konfliktpunkt, an dem es tagtäglich zu "Beinaheunfällen" kommt, ist im Sinne der Verkehrssicherheit wirksam zu entschärfen. Dieses kann jedoch nur erreicht werden, wenn der Knotenpunkt zu einer echten Kreuzung (ohne Fahrbahnversätze) ausgebaut wird.

Wie bereits in der Begründung erwähnt, haben laut Generalverkehrsplan (GVP) die Josefstraße und die Niederdingstraße wegen ihrer besonderen Lage im Stadtgefüge eine erhöhte Verkehrsbedeutung. Sie werden als innerörtliche Hauptverkehrsstraßen eingestuft.

Im Verkehrsnetz kann die Josefstraße nicht gesondert betrachtet werden, wenn es um die Erhöhung der Verkehrssicherheit in einem Knotenpunktsbereich insgesamt geht. Auch wenn sich die Verkehrsmenge der Josefstraße im Knotenpunktsbereich von 1984 bis 1989 um ca. 19 % verringert hat, und nach der Prognose für 2000 gleich bleiben soll, was wohl auf die erhöhte Annahme der Osttangente zurückzuführen ist, ist festzustellen, daß die Knotenpunktsbelastung insgesamt weiter ansteigt. Dieses hat natürlich auch Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit am jetzigen Knotenpunkt.

Im Hinblick auf die hohe Verantwortung, die eine Stadt im Rahmen der Gewährleistung der Verkehrssicherheit für ihre Bürger hat, kann nach gerechter Abwägung der privaten einzelnen Belange und der allgemeinen öffentlichen Belange nur ein Ausbau der Kreuzung wie geplant in Frage kommen. Die bisherige Planung ist also beizubehalten.

- zu 2) In der Begründung ist die Betroffenheit des durch die Verkehrsflächenabgaben besonders belasteten Grundstückes Brinkstraße 57 bereits gewürdigt worden.

Solange es jedoch Bebauungspläne für den Eckbereich Brinkstraße / Josefstraße gibt (Bebauungsplan Nr. 15 von 1967, Bebauungsplan Nr. 39 A von 1984) ist die offene Bauweise festgesetzt worden. Die Geschlossenheit der Bebauung zwischen den Grundstücken Brinkstraße 55 und 57 ist früher entstanden. Eine entsprechende planungsrechtliche Festlegung ist jedoch nicht erfolgt. Insofern ist lediglich der Bestandsschutz wirksam. Im Falle der Neubebauung des Grundstückes sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (einschl. Abstandsvorschriften) zu beachten. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 sind bezüglich der Bauweise keine Beeinträchtigungen oder Einschränkungen abzuleiten.

Es ist sogar festzustellen, daß sich die überbaubare Grundstücksfläche von ca. 402 m^2 (Bebauungsplan Nr. 39 A) auf ca. 423 m^2 (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A) erhöht hat. Aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise wären die von den gesetzlich einzuhaltenden Grenzabständen betroffenen Abstandsflächen noch abziehen, so daß sich als maximal überbaubare Geschäftsflächen sogar eine Erhöhung um ca. 45 m^2 von ca. 276 m^2 (Bebauungsplan Nr. 39 A) auf ca. 321 m^2 (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A) ergäbe. Die Grundstücksbebaubarkeit erhält damit eine wesentlich größere Flexibilität.

Da der abzutretende Grundstücksanteil bei ca. 27 % liegt, verringert sich jedoch bei gleichbleibender Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 die tatsächlich baulich nutzbare Fläche um ca. 85 m^2 von ca. 311 m^2 auf ca. 226 m^2 . Die maximal nutzbare Geschoßfläche reduziert sich trotz der Erhöhung von 0,7 auf 0,8 von früher $544,6 \text{ m}^2$ auf $395,5 \text{ m}^2$.

Durch die Verkehrsflächenabtrennung entsteht für das Grundstück Brinkstraße 57 eine tatsächliche Verringerung der Ausnutzbarkeit.

Erst seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (seit dem 27.01.1990 in Kraft) gibt es die Möglichkeit, bei Mischgebieten (MI) sowohl die Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,4 auf 0,6 als auch die Geschosflächenzahl (GFZ) bei maximal 2 Geschossen von bisher 0,8 auf 1,2 zu erhöhen. Ein Anspruch darauf ist für den Einzelnen nicht ableitbar.

Eine GRZ-Festlegung von 0,4 ist z. B. für ein Mischgebiet auch weiterhin als allgemein ausreichend zu bezeichnen, denn die neue Obergrenze von 0,6 ist vor allem für Gemeindezentren gedacht, in denen aus städtebaulichen Gründen anstatt Kerngebiete (MK) lediglich Mischgebiete (MI) festgesetzt worden sind. Auf diese Weise ist dort grundsätzlich eine höhere Ausnutzbarkeit erzielbar, was dem Gebietscharakter eines Gemeindezentrums eher entspricht. Das Gleiche gilt für die neue Obergrenze der GFZ.

Im hier vorliegenden Stadtbereich kann zwar auch von der Versorgung eines gewissen Einzugsbereiches, nicht aber von einem für ganz Lohne bedeutsamen zentralen Bereich gesprochen werden. Deshalb ist die festgesetzte GRZ von 0,4 hier grundsätzlich städtebaulich vertretbar.

Um jedoch der besonderen Belastung des Grundstücks Brinkstraße 57 gerecht zu werden, sollten sowohl ausnahmsweise die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl von 0,4 auf 0,6 und von 0,7 auf 0,9 erhöht werden. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes Brinkstraße 57 kann damit trotz verringerter Grundstücksfläche fast gleich gehalten werden.

- zu 3) Der Ausschluß von Vergnügungsstätten in einem Mischgebiet aus städtebaulichen Gründen ist rechtlich keineswegs zu beanstanden. Es ist grundsätzlich genauso zulässig wie in einem Kerngebiet. Im übrigen geht es hier nicht nur um einen zu befürchtenden Verdrängungseffekt von Dienstleistungsbetrieben, sondern auch von Einzelhandelsbetrieben. Es werden strukturelle Veränderungen befürchtet, die das Wohnniveau im Umfeld absinken lassen können (siehe Begründung S. 7 und 8). Es ist falsch, davon auszugehen, daß die Anzahl z. B. von Spielhallen bereits zurückgeht und damit ein planungsrechtlicher Ausschluß nicht mehr notwendig ist.

An dem Ausschluß von Vergnügungsstätten sollte festgehalten werden, wobei jedoch die textliche Festsetzung im Hinblick auf die rechtliche Eindeutigkeit abzuändern ist. Die Begründung ist zu überprüfen und ggf. hinsichtlich der besonderen städtebaulichen Gründe zu ergänzen.

Unter Aufrechterhaltung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A findet aufgrund der Erhöhung der grundstücksrelevanten Ausnutzungsmaße (GRZ und GFZ) für das Grundstück Brinkstraße 57 ein im Rahmen der Abwägung vertretbarer Ausgleich statt, so daß ein Planungsschaden unbegründet ist.

Die Eingaben führen nach der vorgenommenen Abwägung zu Abänderungen der Entwurfsunterlagen. Von einem Satzungsbeschuß ist daher abzusehen.

In der anschließenden Aussprache wurde auf Nachfrage darauf hingewiesen, daß Herr Lammers beim Erwerb des Grundstückes auf die Planungsabsichten der Stadt Lohne hingewiesen worden sei, ein Vorkaufsrecht aber noch nicht bestand, da hierzu ein gültiger Bebauungsplan erforderlich ist.

Beschlußempfehlung: (einstimmig, 13 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung)

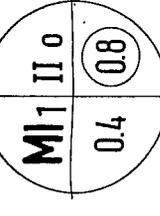
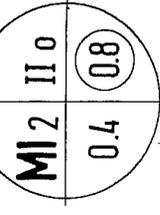
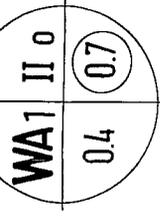
- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne stimmt dem entsprechend abgeänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 A - erste Änderung - und der Begründung zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Die Richtigkeit des vorstehenden Auszuges wird hiermit bestätigt.
2842 Lohne, den 13.05.1993

Stadt Lohne
Der Stadtdirektor

Im Auftrage:


(Kröger)



B-Plan
Nr. 17 A

Hopener Mühlentoch

319 / 2

317 / 14

B-Plan
Nr. 15

262 / 1



= mögliche Bebauung



Flur 57

266 / 6

271 / 2

Kath. Kirche
St. Josef

Pfarrheim

B-Plan
Nr. 39 A

BEBAUUNGSENTWURF

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39-A 1. AND.
FÜR DAS GEBIET „JOSEFSTRASSE“

M. 1:500

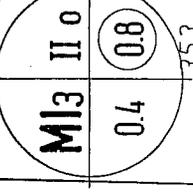
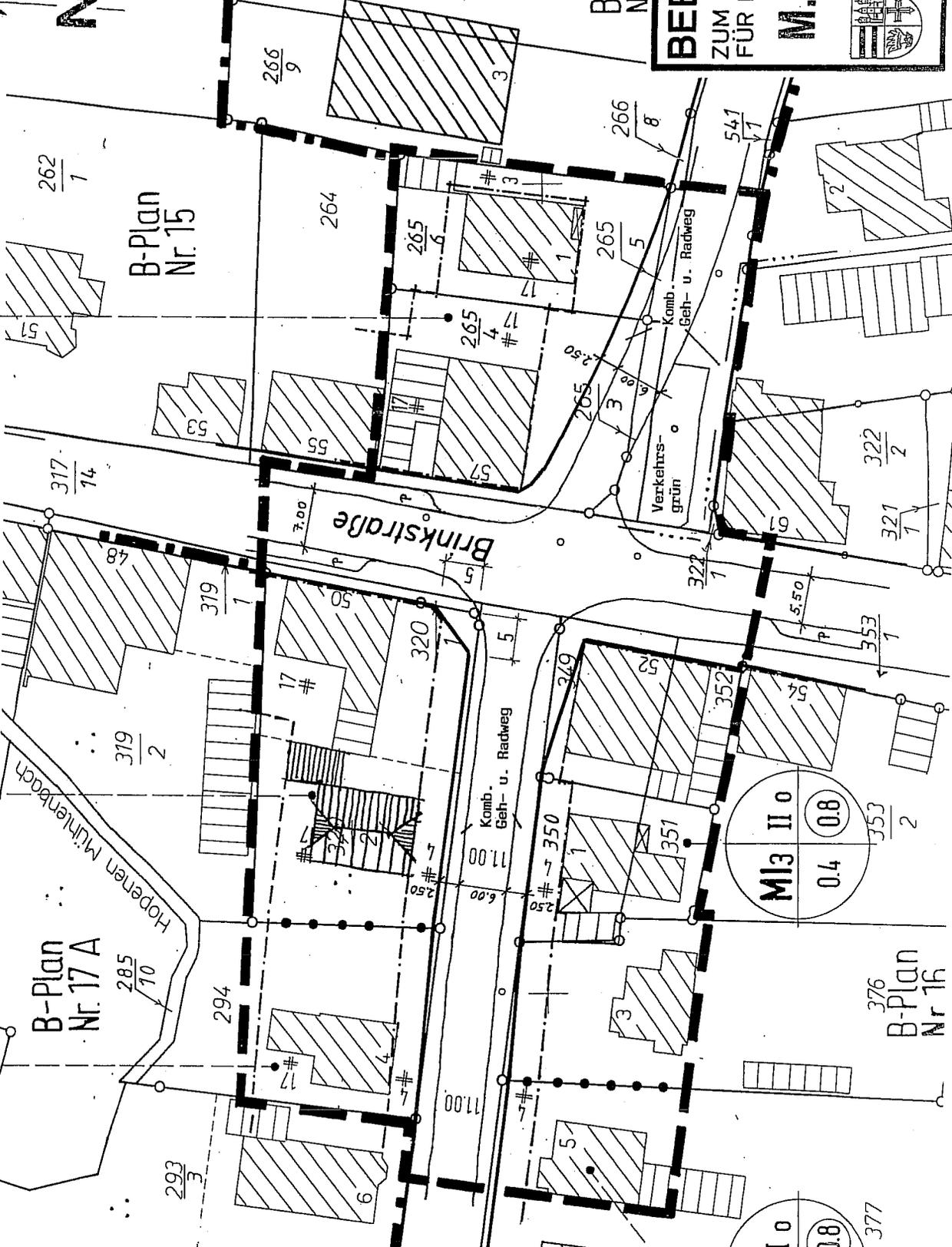
13.09.90

K. K. K.



STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG



376
B-Plan
Nr. 16

377