

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr.44 "Bakumer Straße/Bruchweg" der Stadt
Lohne
gemäß § 9 (8) BBauG

Allgemeines:

Der Rat der Stadt Lohne hat am 21.9.1972 beschlossen, für den Bereich zwischen der Bakumer Straße, der Wiesenstraße, dem Bruchweg und der Rosenstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Entwicklung in dem Planbereich entsprechend den heutigen Erkenntnissen geordnet weiter zu führen und die bauliche Verdichtung und deren Erschließung städtebaulich sinnvoll voranzutreiben.

Diesem Vorhaben kommt gerade heute eine besondere Bedeutung zu, da hierdurch weitere dringend erforderliche Wohn- und Mischbauflächen geschaffen werden.

Sowohl Grundschule und Kindergarten als auch Spiel- und Sportflächen sind bereits vorhanden, so daß diese wichtigen Wohnfolgeeinrichtungen eine entsprechende Wohn- und Lebensqualität garantieren.

In dem Plangebiet werden entsprechend der vorhandenen Bau- und Nutzungssubstanz sowohl Mischgebiete (MI) als auch allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, die sich um die Ketteler Schule (Grundschule) und den Kindergarten gruppieren.

Bis auf einige Teilbereiche stimmen die Festsetzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes 1972 der Stadt Lohne überein.

Da der Bebauungsplan aber insgesamt aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, muß der Flächennutzungsplan 1972 in einem eigenen Verfahren entsprechend geändert werden, um den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Lohne zu entsprechen.

Dabei handelt es sich einmal um den östlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche Schule (Flurstück 154/4 der Flur 25 der Stadt Lohne), der entsprechend der Zielplanung des Bebauungsplanes Nr.44 in Wohnbaufläche umgewandelt werden soll, da sich der Bedarf an vorzuhaltender Schulfläche verringert hat.

Auf diese Weise kann dem weiter steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung getragen werden und im Nachbarbereich der Grundschule und des Kindergartens ein Baugebiet mit hoher Wohnqualität entstehen.

Desgleichen ist der gültige Flächennutzungsplan in den Bereichen der Flurstücke 152 und 153 der Flur 25 der Stadt Lohne von der bisherigen Wohnbaufläche in Mischbaufläche abzuändern, um dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftig angestrebte Mischbaunutzung zu schaffen, die sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzung in gesundem Nebeneinander ermöglicht.

Um der vorhandenen Wohnbaunutzung im nördlichen, an das Schulgrundstück angrenzenden Bereich zu entsprechen und einen diesbezüglichen Schutz der Wohnqualität zu gewährleisten, wird im Flächennutzungsplan 1972 die Darstellung der Mischbaufläche auf den Flurstücken

163/5, 163/2, 164/4, 165/5, 165/4, 159/3, 159/4, 159/5 sowie Teilen der Flurstücke 158, 157, 156 und 155 der Flur 25 der Stadt Lohne in Wohnbaufläche umgewandelt.

Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Bebauung der Flurstücke kann nur innerhalb der vorgesehenen Bauflächen vorgenommen werden.

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

Unter Punkt 4) der textlichen Festsetzungen sind Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dachformen und Dachneigungen bei Wohn- und Geschäftshäusern aufgestellt worden, um die in diesem Planbereich vorherrschende Gebäudecharakteristik (Giebeldächer) auch künftig fortzuführen.

Im Rahmen dieser Festsetzungen sind jedoch noch genügend Möglichkeiten einer individuellen Bauplanung gegeben.

Als Anlage zur Begründung wird eine Planskizze für die Höhenentwicklung eines entsprechenden Gebäudes mit Dachstuhl im WA-Gebiet und MI₇-Gebiet (südlich der Wiesenstraße) beigelegt.

Um den Anforderungen an einen ausreichenden Immissionsschutz gerecht zu werden, wird insbesondere im mittleren Bereich des Flurstückes 121 der Flur 25 der Stadt Lohne eine Fläche festgesetzt, in der bauliche Schallschutzmaßnahmen zum Schutze der angrenzenden Wohnbebauung an und in Gebäuden vorzunehmen sind.

Dieses erschien notwendig, weil dem hier ansässigen Tischlereibetrieb Entwicklungsmöglichkeiten gegeben wurden, die aber nur in Abstimmung mit der vorhandenen und künftigen nachbarlichen Nutzung realisierbar sind.

Unter Punkt 5) der textlichen Festsetzungen ist die Nutzung des Mischgebietes (MI_E) auf den Flurstücken 120, 121 und 123 der Flur 25 der Stadt Lohne zusätzlich in der Art eingeschränkt worden, daß Wohnen nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung zulässig ist.

Hierdurch soll nun gewährleistet werden, daß die Belange des inzwischen erweiterten Tischlereibetriebes (Flurstück 121) ausreichend berücksichtigt werden, d.h. daß sich zumindest das unmittelbar an die Tischlerei angrenzende Mischgebiet auch als solches entwickelt und nicht ein tatsächliches Wohngebiet entsteht, um möglichst weitere belastende Schallschutzmaßnahmen für den vorgenannten Betrieb zu vermeiden.

Die besondere Charakteristik des Mischgebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die äußerste westliche Teilfläche des Plangebietes Nr.44 (Flurstück 154/3 der Flur 25 der Stadt Lohne) ist mit WA-Gebiet festgesetzt worden, was der vorhandenen Nutzung des nördlichen, außerhalb des Plangebietes Nr.44 liegenden Flurstücks 168 der Flur 25 der Stadt Lohne entspricht.

Als Anlage zu dieser Begründung ist ein Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan beigelegt, in dem die Vorstellungen der Stadt Lohne über die künftigen Grundstücksaufteilungen, die weitere bauliche Entwicklung sowie die vorgesehenen bzw. vorhandenen Straßenquerschnitte (-profile) dargelegt werden.

Verkehrseinrichtungen:

Das Plangebiet Nr.44 wird verkehrsmäßig erschlossen durch die Planstraßen A und E, die Straßen Grüner Weg, Wiesenrain, Wiesenpfad, Wiesenstraße, Bruchweg, Rosenstraße und Bakumer Straße sowie die befahrbaren Wohnwege (Teil der Straße Wiesenrain sowie Planstraßen B, C, D und F).

Ein Gehweg und ein Geh- und Radweg verbinden den Kindergarten und den Grundschulkomplex mit den östlich davon gelegenen Wohn- und Mischbauflächen.

In den Planstraßen B, C, D und F (befahrbare Wohnwege mit einer Breite von 4,0 m) ist wegen der geringen Verkehrsmenge keine Wendemöglichkeit eingeplant worden. In den jeweiligen Einmündungsbereichen zu den Planstraßen A und E ist desweiteren auf die Ausweisung einer gesonderten Stellfläche für Müllbehälter (Müllboxen) verzichtet worden. Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Müllabfuhr sollten sich aber die Anlieger auf privatrechtlicher Basis über eine Müllboxenstellfläche an den jeweiligen Einmündungen zu den Planstraßen A und E einigen. Diese Stellfläche darf aber nicht im Sichtdreieck liegen.

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

Für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge sind die 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 33 öffentliche Stellplätze entlang der Planstraßen A und E in Form von Längsaufstellungen eingeplant. Desweiteren gibt es sowohl im westlichen Bereich vor der Grundschule auf dem Schulgelände als auch entlang der Straße "Bruchweg" weitere öffentliche Stellplätze.

Der Parkplatzbereich der Straße "Bruchweg" befindet sich zwar in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.21 A - 3. Änderung -. Er ist aber dennoch anrechenbar für den Bebauungsplan Nr.44, da im Planbereich Nr.21 A - 3. Änderung - ein erheblicher Parkplatzüberhang festgesetzt worden ist.

Nach überschläglicher Flächenbilanz ist die festgesetzte Zahl (33 Stellplätze) zuzüglich der vorgenannten Parkplätze sowohl beim rechnerischen Ansatz von 1 öffentlichen Stellplatz/5 WE (32 Stellplätze) als auch bei 1 öffentlichen Stellplatz/4 WE (40 Stellplätze) ausreichend.

Grünflächen:

Im Plangebiet Nr.44 sind Wohnungen aufgrund der Festsetzungen MI (Mischgebiet) und WA (allgemeines Wohngebiet) allgemein zulässig,

so daß gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz die zur Bedarfsdeckung erforderliche Kinderspielplatzfläche nachzuweisen ist.

Im vorliegenden Plangebiet wird dennoch auf eine gesonderte Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet, da sowohl im Bereich des Kindergartens als auch im Schulbereich (siehe Bebauungsentwurf) ausreichend große Kinderspielplatzflächen sowie Spiel- und Bolzflächen (Schulsportplatz) für die größeren Kinder vorhanden sind, die sowohl vormittags als auch nachmittags entsprechend genutzt werden können.

Im Plangebiet Nr.44 besteht die für eine erhöhte Wohnqualität einmalige Situation, daß die Wohnfolgeeinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten, Spiel-, Sport- und Freiflächen bereits vorhanden sind.

Für eine angemessene Durchgrünung des neu zu schaffenden inneren Wohn- und Arbeitsbereiches sollen die anzupflanzenden Bäume entlang der Planstraße A, die vorhandenen Baumreihen im Bereich der öffentlichen Grünfläche im nördlichen Grenzbereich der Gemeinbedarfsfläche Schule und die bereits vollzogene Bepflanzung der straßenseitigen Bereiche der Grundschule und des Kindergartens an der Straße "Bruchweg" dienen.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser

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

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem) zum Klärwerk. Die Oberflächenwasser werden in Regenwasserkänen gesammelt und dem nächsten öffentlichen Wasserzug zugeleitet.

Elt.-Versorgung

Die Versorgung 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.

Müllbeseitigung:

Das Plangebiet ist an die Kreismüllabfuhr angeschlossen.

Ordnung von Grund und Boden:

Das Plangebiet befindet sich teils im Eigentum der Stadt Lohne und teils in Privateigentum.

Umlegungen zur Nutzung des Baugeländes im Sinne der §§ 45 ff BBauG sind zwar nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf grundsätzlich 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 Erschließungsmaßnahmen bestimmt Die Stadt Lohne. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht gemäß § 123 (4) BBauG nicht.

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

Kosten der Durchführung:

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

Straßenbau	= ca. DM	260.000,00
Oberflächenentwässerung	= ca. DM	125.000,00
Straßenbeleuchtung	= ca. DM	20.000,00
Schmutzwasserkanalisation	= ca. DM	220.000,00
Grunderwerb	= ca. DM	170.000,00
Bepflanzungen	= ca. DM	10.000,00
Insgesamt	= ca. DM	805.000,00

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

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 30. März 1981

Hat vorgelegen

Vechta, den 23.12.81
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage

Quelle

Niesel

Diekstall

.....
(Diekstall)
stellvertr. Bürgermeister

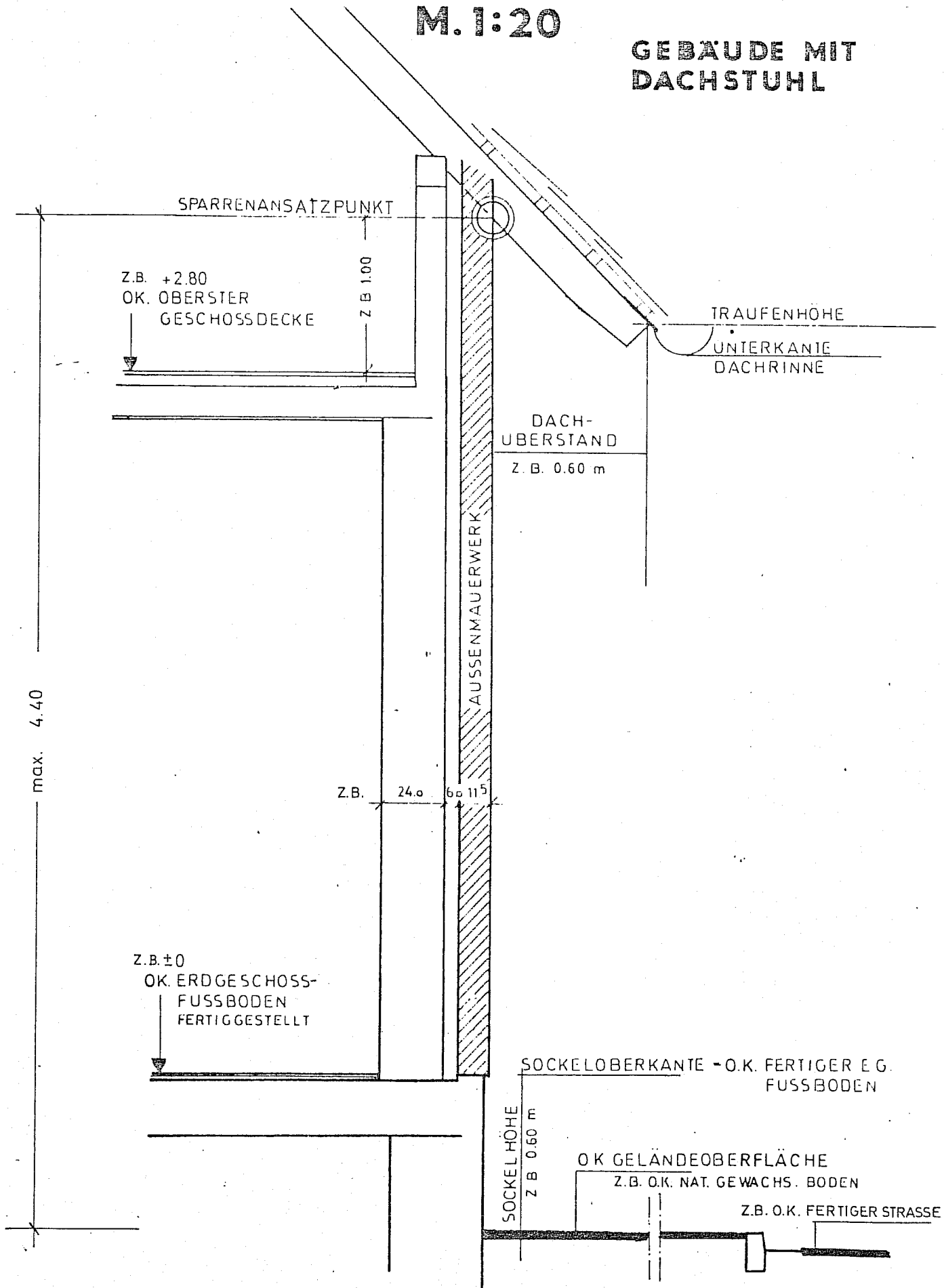
.....
(Niesel)
Stadtdirektor

HÖHENENTWICKLUNG

Anlage zur
Begründung
zum B-Plan Nr. 44.

M. 1:20

GEBÄUDE MIT DACHSTUHL



STADT LOHNE
B A U A M T

Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 "Bakumer Straße/Bruchweg" der Stadt Lohne, aufgrund der Stellungnahme des Straßenbauamtes Oldenburg-West, vom 04.11.1980 und des telefonischen Abstimmungsgesprächs mit der Bezirksregierung Weser-Ems vom 06.07.1981:

Zu "Festsetzungen": Als "neuer Absatz 3" wird folgender Wortlaut eingefügt:

Aufgrund der Forderung des Straßenbauamtes Oldenburg-West sind die Sichtdreiecke unbeschadet vorhandener Gebäude (wie z. B. entlang der Bakumer Straße - L 48 - und der Carumer Straße - K 263 -) mit 25/55 Meter festgesetzt worden, um für die Zielplanung ausreichende Sichtverhältnisse für den Verkehrsteilnehmer zu schaffen.

Im Hinblick auf eine angestrebte, städtebaulich geordnete Entwicklung, auch in bereits realisierten Plangebietsbereichen, kommt es vereinzelt zu geringfügigen Überplanungen von Gebäudeteilen durch Baugrenzen. Bauliche Änderungen und Reparaturen im Rahmen des Bestandschutzes bleiben davon unberührt.

Als "Ergänzung" wird hinter den Abschnitt "Kosten der Durchführung" folgender Ergänzungsabschnitt hinzugefügt:

Abwägung:

Zusammenfassend wurden im Verfahren gemäß § 2 a (6) BBauG folgende wesentlichen Bedenken und Anregungen vorgebracht, und vom Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung vom 17.09.1981 als unbegründet zurückgewiesen:

1. Bedenken gegen die Führung der Planstraße A unmittelbar entlang eines vorhandenen und bebauten Grundstückes an der Straße "Grüner Weg",
 - weil dadurch nur negative Folgen entstehen, d. h. vorhandene Nutzungen beeinträchtigt werden (Garagenzufahrt künftig im Einmündungsbereich Grüner Weg/Planstraße A, Terrasse direkt an der Planstraße A),
 - weil durch die Realisierung der künftigen Bauvorhaben entlang der Planstraße A eine Belastung des Grünen Weges durch Baufahrzeuge zu erheblichen Beschädigungen führen wird.
2. Bedenken gegen die Einschränkung eines Mischgebietsbereiches (MI_E) in der Weise, daß Wohnen nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung zulässig ist,
 - weil dadurch eine unzumutbare Beeinträchtigung der bisher angestrebten privaten Wohnnutzung mit erheblichem materiellen Schaden erfolgt,
 - weil von den Grundstückseigentümern keine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist bzw. ermöglicht werden kann.

3. Bedenken gegen die geplante Erschließung einiger Grundstücke über die Planstraße D und E, anstatt über die Planstraße A,
 - weil keine gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen sind und sonst ein nicht tragbarer Schaden entsteht,
 - weil die Verwirklichung der Planstraßen D und E vermutlich noch viele Jahre dauern wird,
 - weil eine spätere Wohnbebauung ermöglicht werden soll.
4. Bedenken gegen die Festlegung der Planstraße D auf dem Grundstück der Firma Stukenborg,
 - weil das benachbarte Grundstück der Firma Frieling nicht auch wenigstens mit der Hälfte der Verkehrsfläche der Planstraße D belastet wird.

Zu 1. Nach Abwägung der verschiedenen Erschließungsalternativen stellt die vorliegende Lösung eine gute und sinnvolle städtebauliche Möglichkeit dar.

Die Erschließung neuer, an bereits bebaute Bereiche angrenzende Baugebiete ergibt oftmals in den Übergangsbereichen gewisse Konfliktsituationen, die nur über vertretbare Kompromisse zu lösen sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um solch eine Lösung.

Zu 2. Es kann nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, daß die Grundstücke in dem noch unbeplanten rückwärtigen Gebiet westlich der Bakumer Straße nur für eine Wohnbebauung vorzusehen sind, da der Flächennutzungsplan 1972 bislang eine Mischbaufläche darstellte. Im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung haben sich z. B. Bedingungen und Abhängigkeiten ergeben, die nur eine von der ausschließlichen Wohnbebauung abweichende Nutzung zulassen.

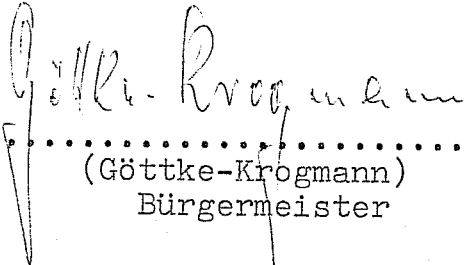
Im vorliegenden Fall sind die Belange des Tischlereibetriebes Stukenborg mit in den Abwägungsprozeß einzubeziehen gewesen. Um ein gesundes nachbarliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auch weiterhin zu gewährleisten, waren dann zumindest die unmittelbar benachbarten Grundstücke mit der Festsetzung zu belasten, daß Wohnen nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung zulässig ist.


Zu 3. Die bisherige Abgrenzung der Planstraße A nach Süden, bleibt im Hinblick auf eine sinnvolle Erschließungsabgrenzung und möglichst geringe Gebietsbelastung durch gewerblichen Fahrzeugverkehr unverändert. Die zeitliche Abfolge der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bestimmt die Stadt Lohne (siehe Abschnitt "Erschließung" der Begründung). Sie ist kein Regelungsbestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

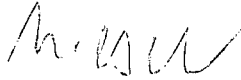
Zu 4. Aus Gründen der besseren zeitlichen Realisierbarkeit der Erschließungsanlagen Planstraßen D, E und F und der gesamten Wirtschaftlichkeit der Erschließung, (u. a. auch Gebäudeentschädigungen), empfiehlt es sich, von vorhandenen baulichen Anlagen einen ausreichenden Baugrenzabstand einzuhalten.

Ohne besonderen Grund sollten keine vorhandenen Gebäude tangiert werden, es sei denn, man vermeidet dadurch sogar eine sonst nicht vertretbare Härte. Diese Situation liegt aber im vorliegenden Fall nicht vor.

2842.Lohne, den 28.09.1981

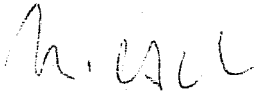

.....
(Göttke-Krogmann)
Bürgermeister

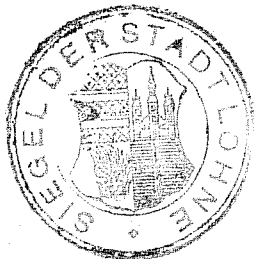

SEGEL DER STADT LOHNE


.....
(Niesel)
Stadtdirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Lohne in der Sitzung am 17. September 1981 beschlossen.

2842 Lohne, den .28.09.1981


.....
(Niesel)
Stadtdirektor



Hat vorgelegen
Vechta, den 23.12.81
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage

