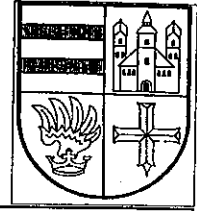




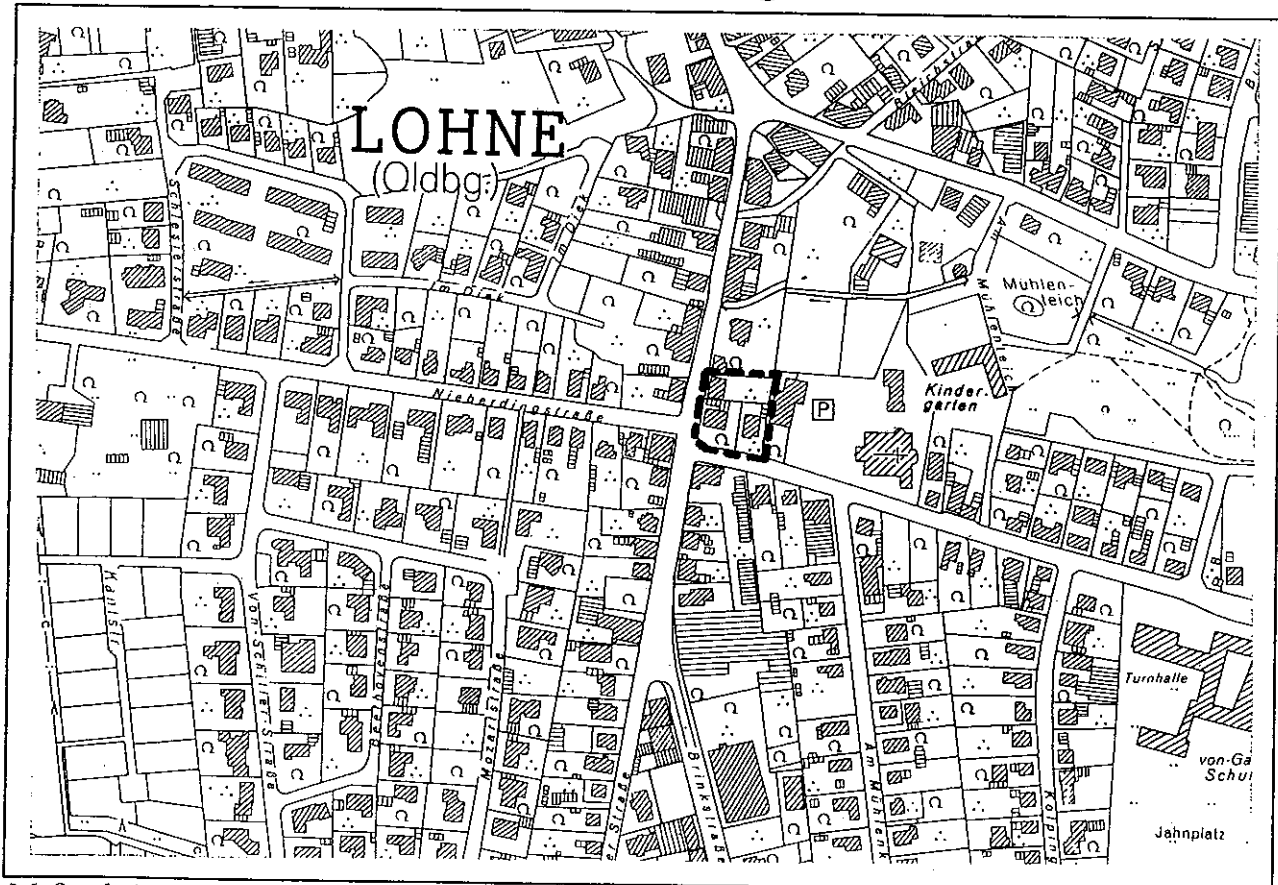
Stadt Lohne
Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 95 für den Eckbereich

"Josefstraße / Brinkstraße"

- Begründung -



Maßstab 1 : 5.000

Stadt Lohne
Abt. Planung und Umwelt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 für den Eckbereich „Josefstraße / Brinkstraße“

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensgrundlage

Rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 f) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatschG) vom 02.07.1990 (Nieders. GVBl. S. 235) in der zur Zeit geltenden Fassung

1.2 Anlaß und Ziel der Planung

Ein Lohner Unternehmer möchte die Flurstücke 264 und 265/4 (Brinkstraße 55 und 57) der Flur 57 erwerben und auf dem Flurstück 265/4 ein repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus errichten. Dieser Wunsch entspricht auch der Zielvorstellung der Stadt Lohne, diesen Kreuzungsbereich am westlichen Randbereich der Lohner Innenstadt durch angrenzende repräsentative Bauten aufzuwerten.

Auf dem Flurstücke 264 soll ein Nebengebäude errichtet sowie die erforderlichen Stellplätze geschaffen werden. Weiterhin wird bei diesem Flurstück die Option geschaffen, das neue Wohn- und Geschäftshaus nach Norden zu erweitern.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im westlichen Innenstadtbereich der Stadt Lohne und wird von der Brinkstraße verkehrlich erschlossen.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 95 liegt innerhalb der Gemarkung Lohne, Flur 57 und umfaßt die Flurstücke 264, 265/4 und 265/6.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes am Rand der Lohner Innenstadt wird im Übersichtsplan deutlich.

Der Bebauungsplan Nr. 95 überplant Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 39 A 1. Änderung und Nr. 15 3. Änderung. Mit Inkrafttreten des B-Planes Nr. 95 verlieren die Bebauungspläne Nr. 39 A 1. Änderung und Nr. 15 3. Änderung in dem überplanten Bereich ihre Gültigkeit.

3. Einordnung der Planung

Im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne wird die Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche ausgewiesen, so daß die Festsetzungen des B-Planes Nr. 95 als aus den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne entwickelt angesehen werden können.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 A 1. Änderung weist für die Flurstücke 265/4 und 265/6 eine Mischgebietsnutzung in offener, zweigeschossiger Bauweise aus, während das Flurstück 264 im Bebauungsplan 15 3. Änderung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung einer öffentlichen Parkfläche definiert ist.

Nach den bisher gültigen Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 15 3. Änderung und 39 A 1. Änderung kann das geplante Bauvorhaben nicht realisiert werden, da es sich nicht an festgesetzten Baugrenzen und der vorgegebenen maximalen Firsthöhe von 9,50 m orientiert. Weiterhin plant der Investor das Flurstück Nr. 264, das bisher als Verkehrsfläche ausgewiesen wurde, ebenfalls baulich zu nutzen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des Standortes am westlichen Randbereich der Lohner Innenstadt und in Anlehnung an benachbarte Bebauungspläne wird für das Plangebiet 95 eine Mischgebietsnutzung festgelegt.

Innerhalb des Plangebietes sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind eine Art von Gewerbebetrieben, die gemäß BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig sind, wenn diese überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Durch das Bekanntsein der Gesamtproblematik der Vergnügungsstätten hat sich die Stadt Lohne als Ziel gesetzt, die Versorgungsstruktur mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften und Dienstleistungen zu sichern und das Wohnen in der Ortsmitte zu erhalten. Vergnügungsstätten dienen nicht der Versorgung der Bevölkerung. Beeinträchtigungen begründen sich 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, da die Betreiber in der Lage sind, höhere Mieten zu bezahlen. Durch die nachhaltigen Auswirkungen sinkt das Wohnniveau, wodurch langfristig eine nicht gewollte Entwicklung dieser Gebiete eintreten kann. Vergnügungsstätten werden daher im Plangebiet Nr. 95 ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 A 1. Änderung, der nun in Teilbereichen überplant wird, ist die Notwendigkeit der Planung einer „echten Kreuzung“ im Bereich Josef-, Brink- und Nieberdingstraße ausführlich begründet und die dafür erforderlichen Bereiche als Verkehrsfläche entsprechend festgesetzt worden. Die Verkehrsflächenfestsetzung in dieser Größe erscheint nach heutiger Kenntnis der Verkehrsführung jedoch nicht mehr notwendig.

Im Hinblick auf die Bemühungen der Stadt Lohne zur allgemeinen Verkehrsberuhigung und insbesondere wegen der zu erwartenden Beruhigung von Verkehrsströmen in der Nieberdingstraße und an der Brinkstraße sowie der bereits realisierten Verkehrsberuhigung an der Josefstraße, muß dieser Kreuzungsbereich nicht mehr symmetrisch ausgebaut werden. Darüber hinaus ist der LKW-Verkehr in diesem Bereich stark vermindert worden. Ferner kann eine ursprünglich wohl in Aussicht gestellte Förderung durch das Land kaum noch erwartet werden, so dass die Kosten eines Kreuzungsumbaus von der Stadt zu tragen wären. Aus diesen Gründen wird die bisher ausgewiesene Verkehrsfläche reduziert, lediglich ein Streifen in einer Breite von 1,80 m wird für den Ausbau eines Radweges benötigt und entsprechen ausgewiesen.

Aufgrund der Lage des geplanten Bauvorhabens im Randbereich der Lohner Innenstadt mit Ausrichtung zur umgebauten und damit neu gestalteten Brinkstraße soll der entstehende Gebäudekomplex durch den Bebauungsplan Nr. 95 derart festgeschrieben werden, daß sich dieser im Maß der baulichen Nutzung einfügt, zugleich aber auch planerisch die Möglichkeit geschaffen wird, diesen Eckbereich einer adäquaten baulichen Nutzung zuzuführen. Es wird daher eine maximale Zweigeschossigkeit ausgewiesen mit einer maximalen Firsthöhe von 12 m.

Weiterhin wird die bisher ausgewiesene überbaubare Fläche in Größe und Form verändert.

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 39 A 1. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 sowie Geschoßflächenzahl von 0,9 haben weiterhin Bestand. Diese Festsetzungen unterschreiten bzw. entsprechen den gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete möglichen Obergrenzen.

Die detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 95 für den Eckbereich Josefstraße / Brinkstraße ermöglichen die Realisierung der geplanten, repräsentativen Baukörper.

5. Infrastruktur - Belange von Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

6. Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gem. § 7 ff. Nds. Naturschutzgesetz zu minimieren. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (§ 6 NNatG).

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut.

Die naturräumlichen Verhältnisse und das Landschaftsbild sind ohne Besonderheiten. Das Vorkommen seltener Tier- oder Pflanzenarten ist unwahrscheinlich. Aufgrund der vorhandenen Strukturen eines Mischgebietes ist diesem Bereich eine nur geringe Bedeutung als natürlicher Lebensraum zuzuordnen.

Gemäß § 8 a BNatSchG ist aufgrund von Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen über Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 8 Absatz 9 zu entscheiden, falls Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich um eine Änderung eines bereits überplanten und schon bebauten Bereich handelt, findet kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, so daß auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig werden.

7. Planverwirklichung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in der Sitzung vom 25.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 für den Eckbereich „Josefstraße / Brinkstraße“ beschlossen.

Die Realisierung des Bauvorhaben ist vom Investor im Jahr 1998 geplant.

8. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten i. S. v. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und soweit sie als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. v. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugelassen werden könnten, auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
3. Von der festgesetzten maximalen Firsthöhe kann ausnahmsweise um maximal 0,20 m abgewichen werden. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante Gehweg der erschließenden Straße.

Nachrichtlicher Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978 Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Kreisverwaltung in Vechta zu melden.

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 06.10.1997

Niesel

Niesel

Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Abt. Planung und Umwelt -

Lohne, den 06.10.1997

Stüber
Stüber

Hat vorgelegen
Vechta, den 26.01.98

Landkreis Vechta
Der Oberkreisdirektor
in Vertretung

Focke
Focke

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/un-~~stehen-~~
de ~~Abschrift~~ / Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift /
Ausfertigung / ~~beglaubigten~~ / einfachen / ~~Abschrift~~ / Ablichtung

dat/ess Begründung des B-Plans
Nr. 95 (15 Blätter)

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

erfolgt.

Lohne, den 18.02.98

Stadt Lohne (Oldb)
Der Stadtdirektor
im Auftrage:

Prof

