



Bebauungsplan Nr. 12/I - 3. Änderung

für den Bereich zwischen Marktstraße,
Keetstraße und Neuer Markt

- im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB -

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	Anlass	3
2	Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage	3
3	Übergeordnete und bisherige Planungen	3
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	3
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
3.3	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	4
4	Bisherige Nutzungen	6
5	Ziele und Zwecke der Planung	6
6	Verkehrerschließung	6
7	Ver- und Entsorgung	7
8	Immissionsschutz	7
9	Denkmalschutz	7
10	Artenschutz	8
11	Flächenbilanz	8

1 ANLASS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 16.10.2012 beschlossen, einen Bebauungsplan für die Grundstücke Marktstraße 32, 34 und Meyerhof 1 aufzustellen. Die Entwürfe hierzu konnten von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 26.11.2012 bis zum 04.01.2013 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vorgeschlagen, den Geltungsbereich zu erweitern, sodass zukünftig auch der Bereich zwischen Marktstraße 34 und 36 baulich genutzt werden kann. In seiner Sitzung am 04.06.2013 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne einer Erweiterung des Geltungsbereiches um diese Grundstücke zugestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/I - 2. Änderung wird mit der vorliegenden 3. Änderung vollständig überplant.

2 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf einer von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (Katasteramt Vechta) zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich wird im Südosten durch die Marktstraße, im Norden durch den Meyerhof und im Westen durch den Pierre-Braun-Platz begrenzt. Nordwestlich schließt sich die vorhandene Bebauung im Bereich Meyerhof, weiter nördlich auch die der Keetstraße an.

3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum und somit als zentraler Ort ausgewiesen worden. Die Festlegung der zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihren Standort und Investitionsentscheidungen bieten. Mittelzentren sollen neben der eigenen grund- und mittelzentralen Versorgung auch über einen nachweisbaren überörtlichen Versorgungsauftrag für die Einzugsbereiche mehrerer Grundzentren verfügen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.1991 wurde nach einer Änderung 1996 am 12.02.1997 genehmigt und ist am 25.10.1997 in Kraft getreten. In der zeichnerischen Darstellung finden sich keine Festlegungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen. Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch

geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind.

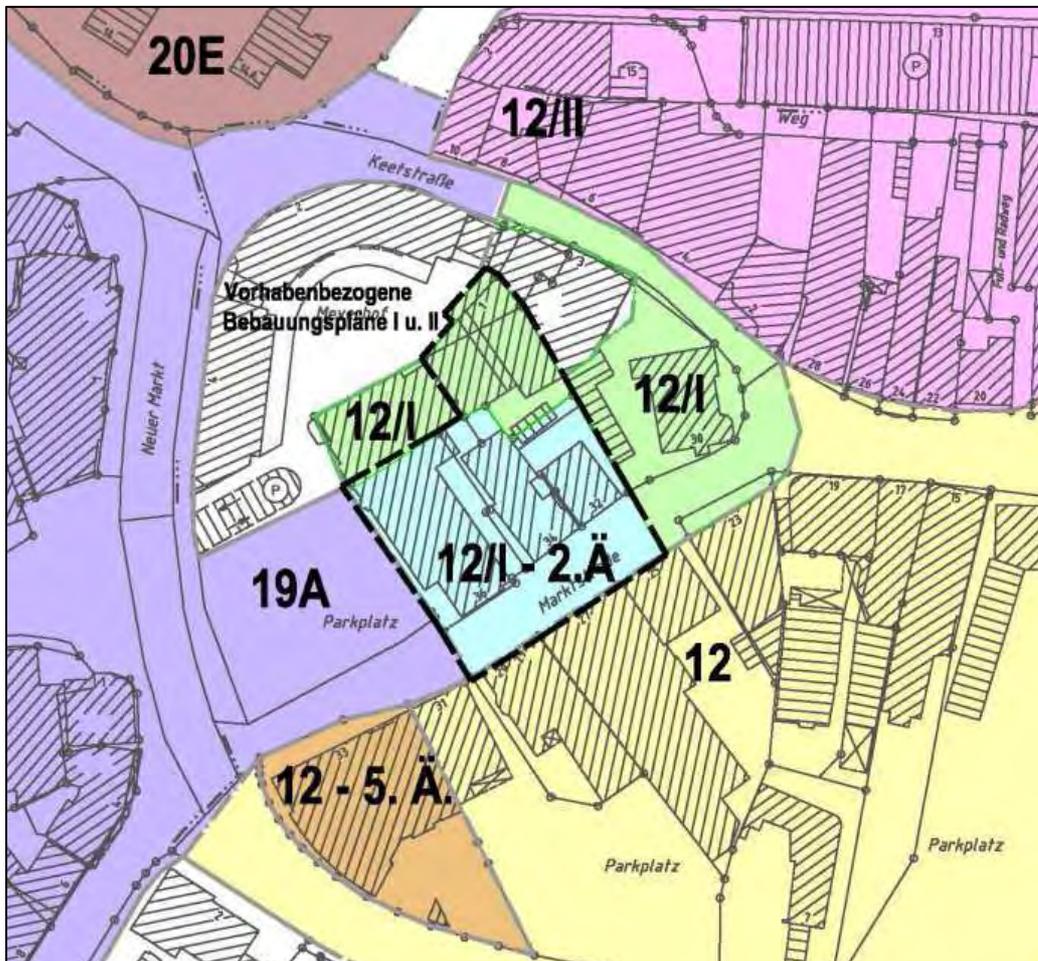
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) 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 stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

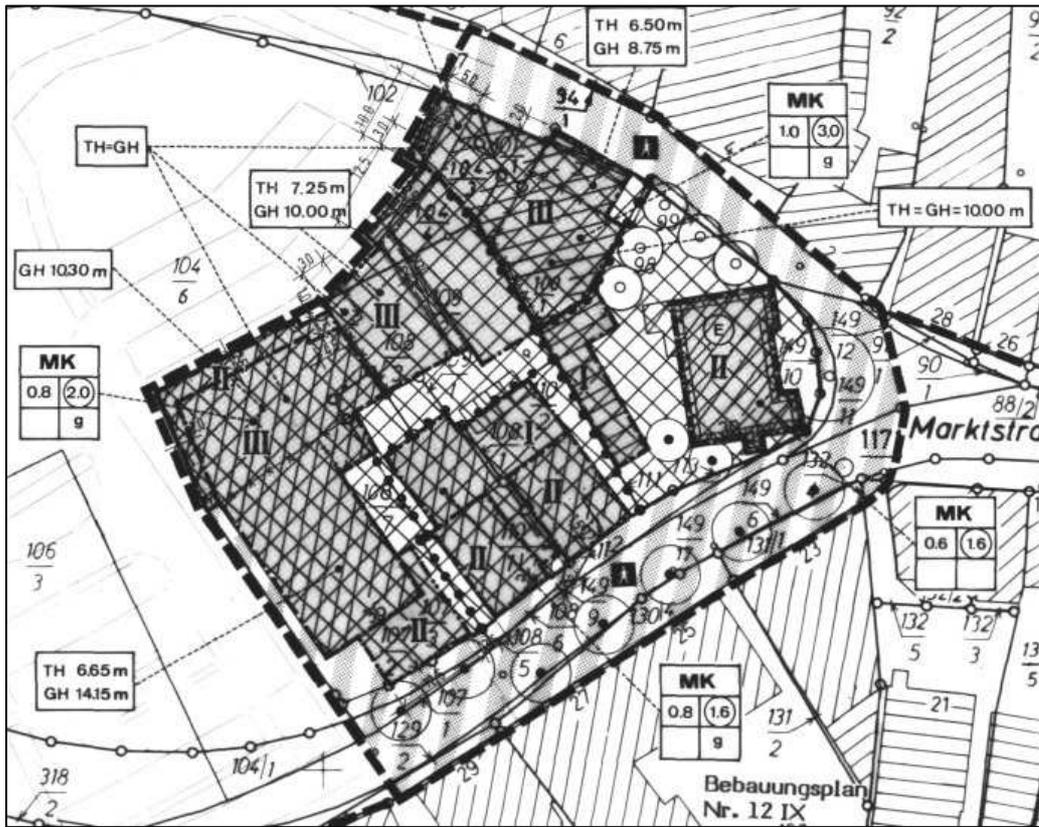
3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für den nördlichen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 12/I aus dem Jahre 1992 und für den südlichen Teil die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/I aus dem Jahre 1998. Die Grenze der beiden Bebauungspläne verläuft durch ein im Plangebiet vorhandenes Nebengebäude. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO 1990 festgesetzt; das Maß der baulichen Nutzung ist für jeden Gebäudeabschnitt differenziert festgesetzt.

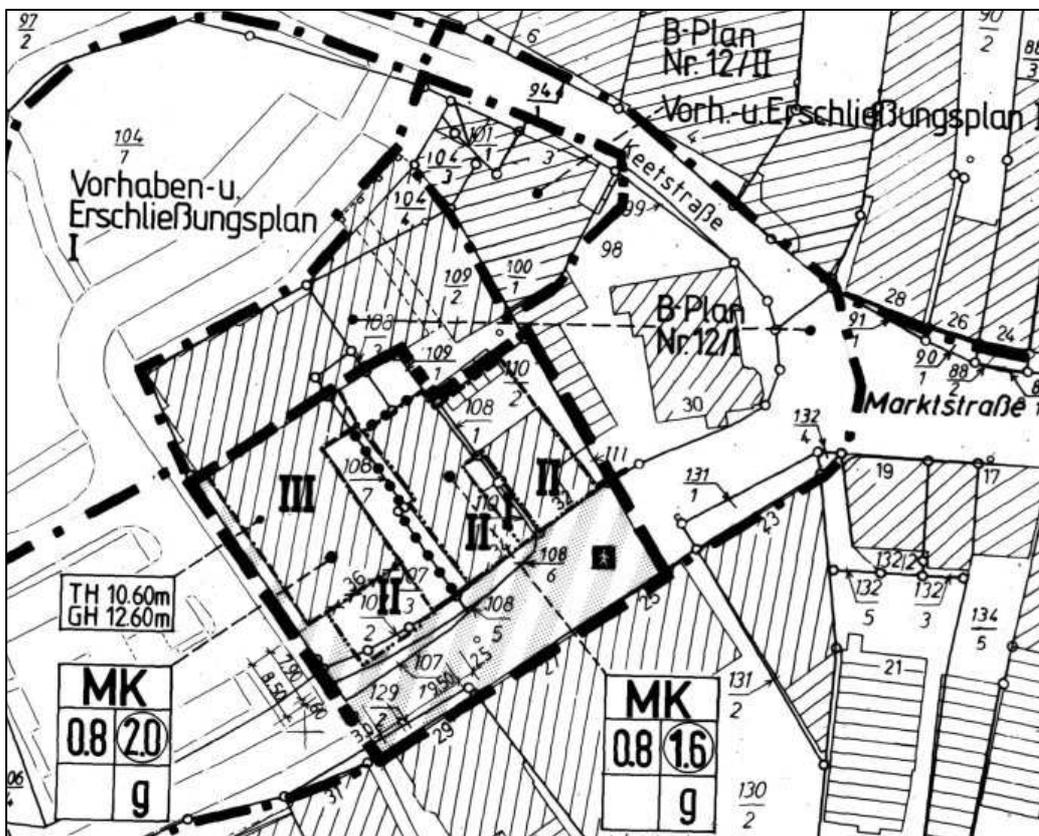
Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/I werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 12/I sowie 12/I - 2. Änderung für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben.



Übersicht zu den geltenden Bebauungsplänen der Stadt Lohne



Bebauungsplan Nr. 12/I (verkleinerter Ausschnitt)



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/I (verkleinerter Ausschnitt)

4 BISHERIGE NUTZUNGEN

Im Gebäude Keetstraße / Meyerhof befindet sich im EG und 1. OG ein Bekleidungsgeschäft mit ca. 2.200 m² Verkaufsfläche; im 2. OG sind Wohnungen vorhanden. Die Gebäude Marktstraße 32/34 werden ebenfalls als Geschäfts- und Wohnhäuser genutzt: In dem Gebäude Marktstraße 32 befinden sich ein Friseursalon, eine Einrichtung für Nachhilfeunterricht und Wohnungen; in dem Gebäude Marktstraße 34 sind ein Einzelhandelsbetrieb und Wohnungen vorhanden. Der teilweise mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Innenhof ist von der Marktstraße und über das Gebäude Meyerhof 1 erreichbar; hier befindet sich außerdem ein eingeschossiger Schuppen, der als Lager genutzt wird. Das Gebäude Marktstraße 36 wird von einem Kreditinstitut genutzt.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Lohne hat beschlossen, für den vorliegenden Geltungsbereich eine höhere bauliche Verdichtung zuzulassen. Daher wird bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung von einer möglichst intensiven Flächennutzung ausgegangen, um eine unnötige Flächeninanspruchnahme im Stadtrandbereich zu vermeiden. Die in den Bebauungsplänen Nr. 12/I sowie Nr. 12/I - 2. Änderung vorgesehene Festsetzung eines Kerngebietes (MK) soll auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen werden. Um die zulässige Gebäudehöhe differenziert steuern zu können, werden die Kerngebietsflächen in die Bereiche MK 1 und MK 2 eingeteilt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht zukünftig dem gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Kerngebiete maximal zulässigen Wert von 1,0 bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0. Das bedeutet, dass bis zu 100 % der Baugebietsfläche überbaut bzw. versiegelt werden können. Um eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die Zahl der Vollgeschosse im MK 1, für den Bereich Marktstraße 34 und für den südlichen Teil des Gebäudes Marktstraße 36 auf III erhöht. Zudem wird mit einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante von 11,0 m eine Grenze für die Baukörper Marktstraße 32, 34 und Meyerhof 1 festgesetzt, die eine Integration in das städtebauliche Umfeld ermöglicht. Für das Gebäude Marktstraße 36 gilt weiterhin eine maximal zulässige Oberkante von 12,60 m.

Da für das Gebäude Marktstraße 32 im rückwärtigen Bereich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/I bereits ein Baufeld festgesetzt ist, würde durch die neu hinzukommende Nachverdichtung der gesamte Innenhof zwischen Keetstraße und Marktstraße überbaut werden können. In diesem Fall könnte in Abweichung von der geschlossenen Bauweise ohne jede Grenzabstände auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden. Um die Grundstücksflächen im Rahmen der Nachverdichtung möglichst optimal ausnutzen zu können und gleichzeitig städtebaulich sinnvolle Gebäudeabschnitte mit baulichen Verbindungen zu den Bestandgebäuden zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die Gebäude ohne Grenzabstand an einer Baugrenze errichtet werden dürfen. Die Vorschriften des § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) über die Grenzabstände bleiben von dieser Regelung unberührt.

6 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird über Marktstraße, Keetstraße, Meyerhof und Pierre-Braun-Platz erschlossen und ist über die Weiterführung von Keetstraße, Meyerhofstraße, Lindenstraße und Brinkstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird über das Wasserver- und -entsorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes OOWV angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser soll über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage geführt werden.

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG. Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen. Die Abfallbeseitigung des Restmülls und die Beseitigung des kompostierbaren Abfalls erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes in die Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Dabei hat die Stadt Lohne auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Das Plangebiet stellt sich als bebauter Bereich mit den typischen Nutzungen eines Kerngebietes dar. Durch die Nachverdichtung ist von keiner wesentlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Von den festgesetzten Nutzungen sind daher keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

9 DENKMALSCHUTZ

Die Stadt Lohne ist Eigentümerin des östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flurstücks 98. Auf diesem Grundstück befindet sich im Osten das denkmalgeschützte Haus Uptmoor, Marktstraße 30, aus dem Jahre 1906 und im Westen ein eingeschossiges Nebengebäude. Bei dem Haus Uptmoor handelt es sich um ein repräsentatives Wohnhaus mit Stuckfassade und Jugendstil-Fenstern. Das Haus Uptmoor ist eines von drei in der Innenstadt noch vorhandenen Stadtvillen aus der Gründerzeit und nimmt daher eine besondere Rangstellung ein.

Nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmals beeinträchtigt wird. Gegen die geplante Nachverdichtung bestehen von Seiten der Stadt Lohne als Eigentümerin des Baudenkmals keine Bedenken.

10 ARTENSCHUTZ

Gemäß § 19 Abs. 3 und § 42 Abs. 1 BNatSchG ist formal eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Schutzgebiete, die einer gesonderten Betrachtung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens bedürfen (z. B. europäisches Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet) liegen nicht in der Nähe, so dass die artenschutzrechtliche Betrachtung auf das Plangebiet beschränkt bleibt.

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind als planungsrelevante Arten „streng geschützte Arten“ und „besonders geschützte Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 9-11 BNatSchG zu berücksichtigen. Alle „streng geschützten Arten“ werden grundsätzlich als planungsrelevant angesehen. Zu den „besonders geschützten Arten“ werden u. a. alle europäischen Vogelarten, viele Wirbelosengruppen (z. B. alle Wildbienen und Libellen, viele Schmetterlinge und Käfer) und mehrere Pflanzengattungen und -familien gezählt. Die Berücksichtigung aller „besonders geschützten Arten“ im Rahmen eines Eingriffsverfahrens ist aufgrund ihrer Vielzahl aus arbeitsökonomischen, methodischen und finanziellen Gründen nicht sinnvoll.

Das Plangebiet sowie vor allem die im näheren Umfeld vorhandenen Freiflächen können potentiell von Fledermäusen zur Jagd genutzt werden. Zu erwarten sind in diesem städtisch geprägten Umfeld nur wenige, sehr anpassungsfähige Kulturfolgearten. Eine ausschließliche Abhängigkeit einzelner Individuen oder einer lokalen Population vom Plangebiet und den im näheren Umfeld vorhandenen Freiflächen ist auf Grund der geringen Größe auszuschließen. Zudem werden Fledermäuse das Plangebiet und dessen Umfeld auch nach Durchführung der Planung wieder zur Nahrungssuche nutzen können.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zu „streng geschützten Arten“ nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG vor. Hinweise auf dauerhafte, ausschließlich an das Plangebiet gebundene Vorkommen weiterer streng geschützter, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu berücksichtigender Arten liegen nicht vor. Weitere nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Arten, die potentiell im Gebiet vorkommen können (z. B. Igel, weitere Kleinsäuger, Amphibien oder verschiedene Insektenarten und -gruppen) sind nicht planungsrelevant; eine Untersuchung und Berücksichtigung deshalb nicht explizit erforderlich.

11 FLÄCHENBILANZ

Kerngebiet	1.810 m ²
Verkehrsflächen	629 m ²
Gesamtfläche	2.439 m²

STADT LOHNE

Der Bürgermeister

L. S.

Lohne, den 12.12.2013

(Siegel)

gez. Gerdesmeyer

Gerdesmeyer

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 4 Blätter (8 Seiten Begründung)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 06.01.2014

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Wojta