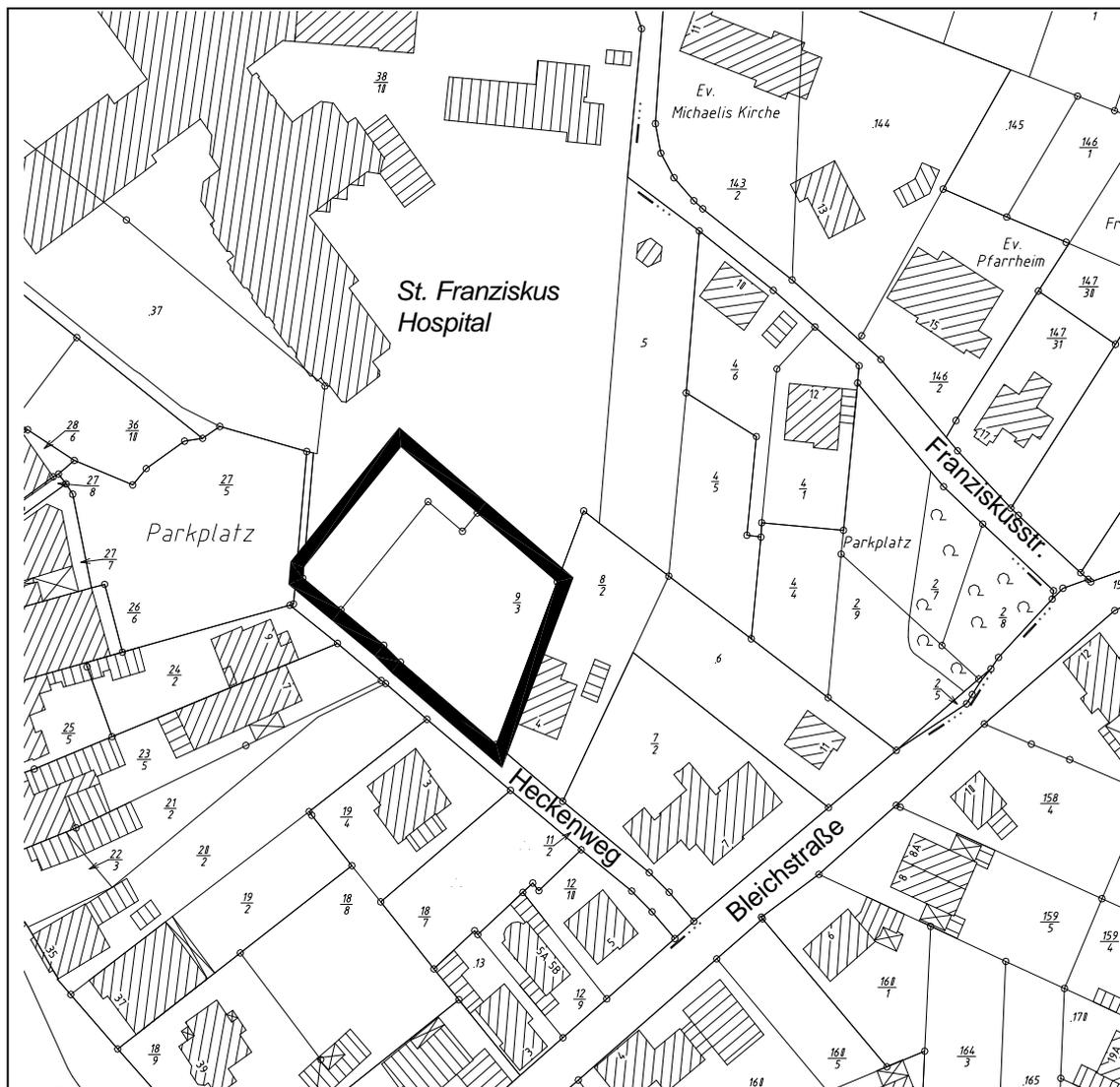




Bebauungsplan Nr. 12/XI-B
für den Bereich „nördlich des Heckenweges“
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Begründung
und
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

| Kap | | Seite |
|-----|---|-------|
| 1 | Allgemeines | 3 |
| 1.1 | Verfahren | 3 |
| 2 | Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage..... | 3 |
| 3 | Übergeordnete und bisherige Planungen | 3 |
| 3.1 | Landes- und Regionalplanung | 3 |
| 3.2 | Flächennutzungsplanung..... | 4 |
| 4 | Bisherige Nutzungen..... | 4 |
| 5 | Ziele und Zwecke der Planung | 4 |
| 6 | Die Festsetzungen im Einzelnen | 5 |
| 7 | Verkehrerschließung..... | 6 |
| 8 | Ver- und Entsorgung..... | 6 |
| 9 | Flächenbilanz..... | 6 |
| 10 | Zusammenfassende Erklärung | 7 |

1 ALLGEMEINES

Im Jahr 2007 ist auf der Nordostseite des Heckenweges eine Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen entstanden. Durch einen Kooperationsvertrag wurde abgesichert, dass diese Wohnanlage nur von pflegebedürftigen Menschen ab dem 60. Lebensjahr genutzt werden kann. Im Zuge von Verkaufsgesprächen wurde über eine Änderung des Kooperationsvertrages nachgedacht. So sollen zwar weiterhin prioritär die Wohnungen an pflegebedürftige Personen ab 60 Jahren vermietet werden, zukünftig soll aber auch durch eine Öffnungsklausel eine Vermietung von maximal 50% der Wohnungen an Dritte möglich sein.

Da ein allgemein nutzbares Mietshaus planungsrechtlich nicht in eine festgesetzte Gemeinbedarfsfläche passt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.1 VERFAHREN

Die hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 12/XI - B wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Gleichzeitig kann, da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

2 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf einer von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg - Katasteramt Vechta - zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 500 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet liegt südöstlich der Lohner Innenstadt, in direkter Nähe zum Krankenhaus. Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen an die Gemeinbedarfsflächen des Lohner Krankenhauses und im Osten an ein Allgemeines Wohngebiet an. Südlich angrenzend verläuft der Heckenweg.

3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 1994 stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Das LROP weist Lohne als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück aus. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es u.a. Aufgabe des Mittelzentrums Lohne seine Leistungsfähigkeit als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu erhalten und zu verbessern. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es Aufgabe der Stadt Lohne für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sorgen. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta von 1991 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Lohne als Mittelzentrum übernimmt dabei die Funktion „Bereitstellung von zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs“.

Die Darstellungen des RROP stehen der beabsichtigten Entwicklung einer Wohnbaufläche zur Errichtung eines Wohnhauses grundsätzlich nicht entgegen.

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. Da diese Gebietsdarstellung ein allgemeines Wohnen zulässt ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Geltungsbereich umfasst ein Wohngebäude mit 10 Wohnungen, das für die Nutzung als altengerechte Seniorenwohnanlage errichtet worden ist. Die Fläche umfasst weiterhin 10 Stellplätze und ein Nebengebäude zum Abstellen von Fahrrädern und Gartengeräten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/V ist in diesem Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, in der gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sind.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Jahr 2007 ist auf der Nordostseite des Heckenwegs eine Wohnanlage für betreutes Wohnen entstanden. Durch einen Kooperationsvertrag zwischen dem Investor und dem St. Franziskus Hospital sowie durch einen städtebaulichen Vertrag und der Eintragung einer Baulast wurde abgesichert, dass diese Wohnanlage nur von Menschen ab dem 60. Lebensjahr genutzt werden kann, und dass Betreuungsleistungen in der Wohnanlage dauerhaft vom St. Franziskus Hospital angeboten werden. Hierdurch war das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/V auf einer Fläche für den Gemeinbedarf zulässig. Die Wohnanlage für betreutes Wohnen umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten, 10 PKW-Stellplätze und eine Nebenanlage als Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte.

Im Zuge von Verkaufsgesprächen dieses Objektes wurde nun über Änderungen des Kooperationsvertrages nachgedacht. So sollen zwar weiterhin prioritär die Wohnungen an pflegebedürftige Personen ab 60 Jahren vermietet werden, der Vertrag soll aber zukünftig eine Öffnungsklausel beinhalten, die vorsieht, unter bestimmten Bedingungen maximal 50% der Wohnungen auch an Dritte zu vermieten.

Da ein allgemein nutzbares Mietshaus planungsrechtlich nicht über eine Gemeinbedarfsfläche abgesichert ist, wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Städtebauliches Ziel der Stadt Lohne ist es, für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, damit die o.a. Nutzungszwecke planungsrechtlich abgesichert werden können. Mit den östlich und südöstlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten sowie den südwestlich angrenzenden Kerngebieten würde diese Festsetzung städtebaulich korrespondieren.

6 DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Im gesamten Geltungsbereich wird eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf höchstens 10,5 m begrenzt. Fertige Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,20 m über der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Darüber hinaus wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für ein Stadtquartier, dass in direkter Nähe zur Innenstadt mit relativ hoch verdichteter Gebäudesubstanz liegt. Auch ist mit diesen Festsetzungen eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der vorhandenen Grundstücksfläche gegeben.

In dem Baugebiet ist die Baugrenze zur Freihaltung einer Vorgartenzone mit 5 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Der gleiche Abstand wird auch zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung sowie dem nördlich gelegenen Krankenhauspark festgesetzt.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird ein 6,5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Krankenhauses sowie der Feuerwehr Lohne festgesetzt. Damit sind auch zukünftig für Rettungswege und für eine innere Erschließung des Krankenhausareals entsprechende Zufahrten gesichert.

Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen sind straßenseitig ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die städtebaulich gewünschten Hausgarten- und Vorgartenbereiche vor Bebauung zu schützen.

Es folgen die textlichen Festsetzungen (I) und die örtlichen Bauvorschriften (II). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2009) UND BAUNVO (1990)

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA dürfen die Gebäude eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10,50 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
3. In dem Baugebiet darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,20 m über der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).

Die Festsetzungen 2 und 3 dienen dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen. Die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgt hier aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen. Durch die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe sollen städtebaulich nicht erwünschte, stark unterschiedliche Terrinaufschüttungen vermieden werden. Dies hält einerseits die Höhendifferenzen zwischen Grundstücken nachbarschaftsverträglich und ist darüber hinaus sinnvoll, um den Oberflächenabfluss im Gebiet künftig nicht durch übermäßig hergestellte Höhendifferenzen unnötig zu komplizieren.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUO (2008)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/XI - B.

Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

1. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

zu II.: Begründung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Es handelt sich hierbei um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht.

Zu 1.: Zum Schutz des Bodenwasserhaushaltes wird eine Versickerungspflicht des anfallenden Oberflächenwassers in dem Baugebiet festgesetzt, da die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen.

7 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist direkt über den Heckenweg, der in südöstlicher Richtung auf die Bleichstraße mündet, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE AG.

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen.

Das Plangebiet wird an das Wasserver- und entsorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage erfolgen. Dort sind genügend Freikapazitäten vorhanden.

Hausmüll wird zentral durch den Landkreis Vechta beseitigt.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser kann, da es sich in diesem Bereich um einen durchlässigen Boden handelt, dezentral versickert werden.

9 FLÄCHENBILANZ

Bestand

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf | 1.722 m ² |
| Gesamtfläche | 1.722 m² |

Planung

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 1.498 m ² |
| Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 224 m ² |
| Gesamtfläche | 1.722 m² |

10 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 12/XI – B soll eine Fläche, die in direkter Nähe zum St. Franziskus Hospital liegt und bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/V als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist, zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Grund hierfür ist, dass die Möglichkeit geschaffen werden soll, das ausschließlich als Seniorenwohnanlage konzipierte Gebäude zukünftig auch z.T. an Dritte vermieten zu können. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor, da der wesentliche Teil des Geltungsbereiches bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12/V bebaut werden könnte.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 24.02.2010

gez. H. G. Niesel

L. S.

H. G. Niesel

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12/XI - B für den Bereich „nördlich des Heckenweges“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt, Hochbau.

Lohne, den 24.02.2010

gez. Reinkober

Dipl.-Ing. M. Reinkober