



Bebauungsplan Nr. 152

für den Bereich Bahnhofstraße, Peterstraße,
Küstermeyerstraße

- im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB -



INHALT

| Kapitel | Seite |
|--|--------------|
| 1. Allgemeines..... | 3 |
| 2. Kartengrundlage; Lage des Geltungsbereiches; bisherige Nutzung..... | 3 |
| 3. Planerische Vorgaben..... | 3 |
| 3.1 Entwicklungsbedarf | 3 |
| 3.2 Landes- und Regionalplanung..... | 4 |
| 3.3 Flächennutzungsplanung | 4 |
| 3.4 Verbindliche Bauleitplanung | 5 |
| 4. Fachliche Vorgaben | 6 |
| 4.1 Landschaftsplanung | 6 |
| 4.2 Denkmalschutz | 6 |
| 4.3 Immissionsschutz | 7 |
| 4.3.1 Gerüche | 7 |
| 4.3.2 Verkehrslärm..... | 7 |
| 5. Ziele und Zwecke der Planung..... | 8 |
| 6. Die Festsetzungen im Einzelnen..... | 8 |
| 7. Verkehrserschliessung..... | 9 |
| 8. Ver- und Entsorgung | 9 |
| 9. Hinweise zu Eingriffsregelung und Umweltbericht | 10 |
| 10. Bewertung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht..... | 10 |
| 11. Flächenbilanz | 11 |

1. ALLGEMEINES

Die Altbebauung an der Bahnhofstraße 16/18 und der Küstermeyerstraße 13/15 soll durch Neubauten mit drei Geschossen ersetzt werden. Bislang sind dort höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Die Nutzung wird weiterhin kerngebietstypisch sein. Städtebaulich ist es sinnvoll, die Nachbargrundstücke in diese verdichtete Nutzung einzubeziehen. Auf Grundlage des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung, beschloss daher der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, den Bebauungsplan Nr. 152 für den Bereich Bahnhofstraße, Peterstraße, Küstermeyerstraße aufzustellen.

Diese Planänderung verfolgt Ziele der Innenentwicklung der Stadt Lohne und wird daher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 152 werden Teile der Bebauungspläne Nr. 100 und Nr. 19A überplant; die überplanten Teilbereiche ergeben sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes verlieren die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 100 und Nr. 19A in diesen Teilbereichen ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 152.

2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE DES GELTUNGSBEREICHES; BISHERIGE NUTZUNG

Der Plan wurde auf einer digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Bahnhofstraße 12 bis 22 und Küstermeyerstraße 9 bis 17 im Zentrum der Stadt Lohne. In der Umgebung besteht kerngebietstypische Nutzung. Die Lage des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt zu entnehmen; seine genaue Begrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Im Plan sind auch die angrenzenden Bebauungspläne gekennzeichnet.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude werden bisher für Wohn- und Geschäftszwecke genutzt.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 ENTWICKLUNGSBEDARF

Die Stadt Lohne weist seit über 30 Jahren einen positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf, d.h. die Geburten und Zuzüge überwiegen gegenüber den Sterbefällen und Fortzügen deutlich. Daraus ergibt sich ein stetiger und dringender Wohn- und Versorgungsbedarf im Stadtgebiet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 152 werden ca. 5.700 m² Kerngebiet nunmehr für eine 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss ausgewiesen; bislang war ein Vollgeschoss weniger zulässig. Die Flächen liegen im Ortszentrum. Sie sind von daher für eine ergänzende Geschäfts- und Wohnbauentwicklung gut geeignet. Nutzungskonflikte in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege sind auf Grund der Lage praktisch nicht zu erwarten, auch weil Schutzobjekte oder schutzwürdige Bereiche nicht vorhanden sind.

3.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 2012 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 Aufgabe der Stadt Lohne für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sorgen. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta sind die Flächen des Plangebietes bereits Teil des Siedlungsraumes der Stadt Lohne.

Im Übrigen treffen die Pläne der Raumordnung und Landesplanung keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet. Die geplante Entwicklung ist von daher mit den übergeordneten Planungen vereinbar.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam.

Abb. Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, ohne Maßstab.



Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Gemischte Baufläche (M) dargestellt (siehe Abb.). Der Bebauungsplan Nr. 152 mit der Ausweisung eines Kerngebietes (MK) ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Sanierungsgebiet hat seine bindende Wirkung verloren, da das Sanierungsverfahren abgeschlossen ist und die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie die einzelnen Bauvorhaben nicht mehr den Bindungen an städtebauliche Sanierungsverfahren unterliegen.

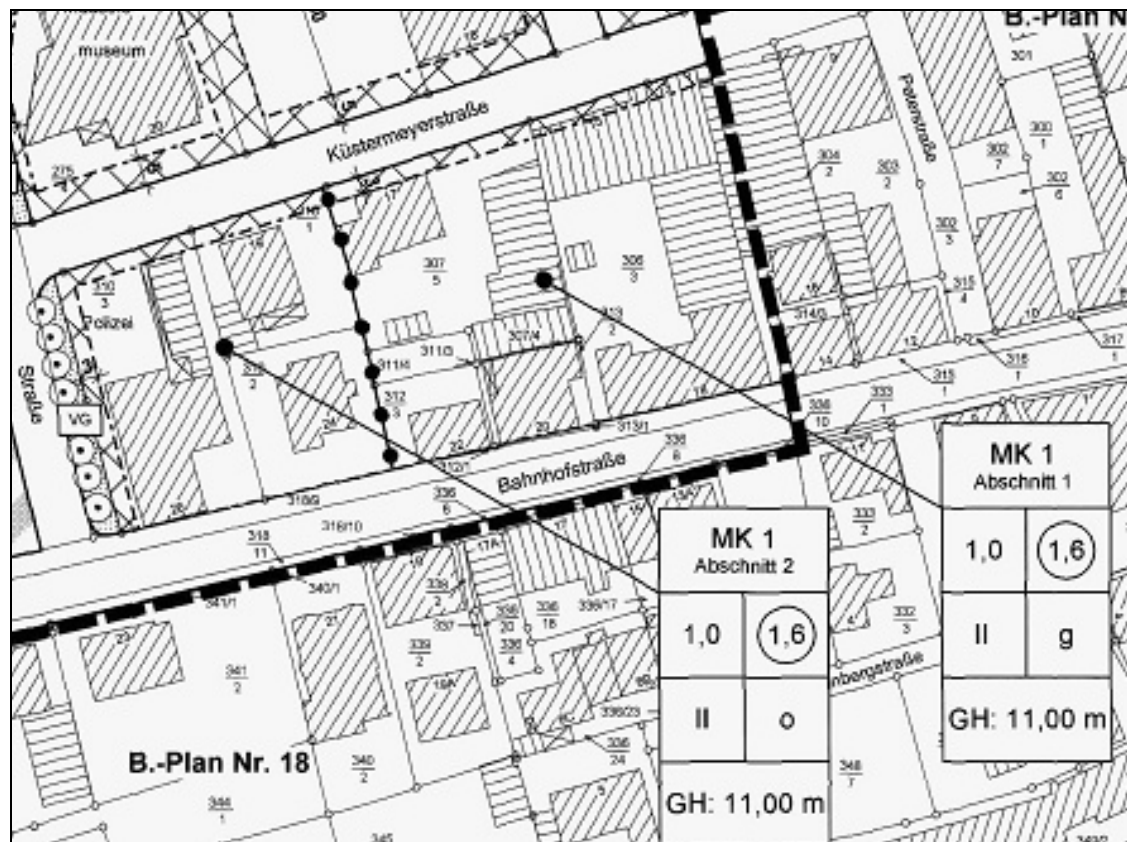
3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 152 werden Teile der Bebauungspläne Nr. 100 und Nr. 19A überplant, die bereits Kerngebiete festsetzten. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes verlieren die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 100 und Nr. 19A in diesen Teilbereichen ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 152.

Abb. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 19A (1982), ohne Maßstab.



Abb. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 100 (2004), ohne Maßstab.



4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Geltungsbereich liegt im Ortszentrum. Wichtige Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

4.2 DENKMALSCHUTZ

Auf der Südseite der Bahnhofstraße befinden sich denkmalgeschützte Gebäude einer ehem. Fabrik (Bahnhofstraße 13A, 15, 17 und 17A), dem Geltungsbereich gegenüber. Die Gebäude bilden zusammen ein Ensemble. Das eingeschossige Denkmalensemble ist ein Zeugnis der Industriekultur in Lohne. Mit seiner in geschlossener Bauweise präsentierten hohen Ziegelfassade, den großen Werkstattfenstern und der angebauten Eigentümergebäude ist es eine solitäre Erscheinung in der Bahnhofstraße. Ein weiteres Baudenkmal stellt die Villa Bahnhofstraße 21 dar. Die Neubebauung im Geltungsbereich sollte nicht versuchen, diese historische Architektur nachzuahmen. Gleichwohl ist bei einem Neubau gegenüber den Baudenkmalen eine zurückhaltende Fassade sinnvoll, um deren Wirkung nicht negativ zu beeinflussen. Die geplanten drei Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss, Bauhöhe höchstens 14 m, sind vertretbar, da die Baudenkmale nicht eine Umgebung verlangen, die sich auf das gleiche Bauvolumen beschränkt. Der historische Abstand zur Industriearchitektur des 19.

Jahrhunderts kann durchaus mit einer den heutigen Nutzungsanforderungen angemessene Bauhöhe deutlich werden.

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf dem Bebauungsplan hingewiesen werden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

4.3.1 GERÜCHE

In der Umgebung des Geltungsbereiches liegen keine aktiven landwirtschaftliche Betriebe oder gewerblichen Emissionsquellen, deren Immissionen das Wohnen im Geltungsbereich wesentlich stören würden.

4.3.2 VERKEHRSLÄRM

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 geplante Nachverdichtung ist von keiner wesentlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Die Werte der DIN 18005 stellen keine Planungsobergrenze, sondern eine in der Bauleitplanung überschreitbare Orientierungshilfe dar. Zur Klärung der Frage, wie groß der Abwägungsspielraum der Stadt Lohne ist, kann die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. In § 2 nennt die 16. BImSchV Immissionsgrenzen, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind. Da die Verkehrslärmschutzverordnung eine rechtliche Norm darstellt, ist ihr unstrittig ein höheres Gewicht beizumessen als einer DIN-Norm. Nach der 16. BImSchV sind in

Kerngebieten (MK) Beurteilungspegel von höchstens 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zulässig.

Im Zuge der allgemeinen Verkehrsberuhigung in der Stadt Lohne wurde im Mai 2009 das zulässige Tempo in der Bahnhofstraße von 50 auf 30 km/h reduziert. Bei einer durchschnittlichen Belastung von 8.600 Kfz/24h (Verkehrszählung Juli 2012) und einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h ist nicht davon auszugehen, dass die in der 16. BImSchV für Kerngebiete genannten Immissionsgrenzen im Bereich der Obergeschosse wesentlich überschritten werden. Im Erdgeschoss sind Wohnungen nach wie vor nicht zulässig.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit dieser Planung soll eine bisher mit gewerblich genutzten Hallen bebaute Fläche im zusammenhängenden Siedlungsbereich im Ortskern als verdichtetes Kerngebiet mit drei Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14,00 m entwickelt werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen entsprechen zu können. Die erforderliche soziale Infrastruktur ist bereits in geringer Entfernung vorhanden.

6. DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird Kerngebiet (MK) festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich wird eine höchstens dreigeschossige (III), geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist damit zulässig. Für Gebäude wird eine Oberkante (OK) von maximal 14,00 m festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über die am Geltungsbereich entlang verlaufenden Erschließungsstraßen Bahnhofstraße, Peterstraße und Küstermeyerstraße.

In dem Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt, um die vollständige Ausnutzung der innerstädtischen Fläche möglich zu machen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,0 festgesetzt. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die angestrebte verdichtete Wohnbebauung.

An der Küstermeyerstraße ist die Baugrenze zur Freihaltung einer Vorgartenzone mit 3 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt, das entspricht dem Bestand längs der Straße. An der Bahnhofstraße wird die Baugrenze bis an die Straßengrenze herangeführt, um hier die gegebene Baukante, auch bei der angrenzenden Bebauung aufzunehmen.

Die Wohnnutzung wird im Erdgeschoss ausgeschlossen, auch um eine kerngebiets-typische Nutzung sicher zu stellen. Aufgrund ihres Konfliktpotentials sollen Vergnügungsstätten in diesem Kerngebiet ausgeschlossen werden; in anderen, besser geeigneten Bereichen des Stadtzentrums sind sie jedoch zulässig. Auch Tankstellen wären hier fehl am Platz und werden ebenso ausgeschlossen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Flächen zu groß sind für die kleinteilige Nutzung in der Bahnhofstraße.

Innerhalb der Kerngebiete (MK) dürfen Gebäude eine maximale Oberkante (OK) von 14,00 m nicht überschreiten (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:

zu 1.: Der Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss dient dazu, den Charakter eines Kerngebietes und die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben und ähnlichen Arbeitsstätten im Geltungsbereich zu sichern .

zu 2.: Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient dazu, die Kerngebietscharakteristik in Richtung Handel und Dienstleistungen zu stärken.

zu 3.: Die Festsetzung dient dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortsverträgliches Maß zu beschränken. Die textliche Festsetzung stellt auch die Bezugspunkte für die Bestimmung der Oberkante (OK) klar.

zu 4.: Um eine Begrünung des Plangebietes zu sichern, wird die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

7. VERKEHRSERSCHLISSUNG

Die Erschließung des Kerngebietes erfolgt von der Bahnhofstraße, der Peterstraße und der Küstermeyerstraße aus. Damit wird das neue Kerngebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Außerdem besteht so eine günstige Verbindung zum Ortszentrum und den sozialen Einrichtungen in der Umgebung.

8. VER- UND ENTSORGUNG

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

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch entsprechende Leitungsträger.

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

Die Abwasserentsorgung im Baugebiet Nr. 152 obliegt dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die Schmutzwasserableitung von den einzelnen Baugrundstücken ist über Freigefällesammelleitungen in den Straßenarealen vorgesehen. Das Abwasser wird schließlich der bestehenden Kläranlage zugeleitet.

Rechtzeitig vor Baubeginn werden mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt. Die Stadt wird zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen für eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen sorgen. Die genauen Standorte der erforderlichen Unterflur-Hydranten werden dann mit der Feuerwehr Lohne abgestimmt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet erlauben keine grundsätzliche Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken, weshalb ggf. eine ausreichend dimensionierte Regenrückhaltung auf den Grundstücken erforderlich wird.

9. HINWEISE ZU EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 5.692 m² (CAD-Abgriff). Von daher liegt die zulässige Grundfläche bei 5.692 m² und damit klar unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Größenordnung von 20.000 m². Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Stadt Lohne gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 1).

10. BEWERTUNG DER PLANUNG AUS ARTENSCHUTZRECHTLICHER SICHT

In der Bauleitplanung sind auch artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Die im vorliegenden Fall relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Regelungen der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass es sich bei dem Planungsgebiet nach Lage, Struktur und bisheriger Nutzung nicht um einen Teillandschaftsraum von besonderer Bedeutung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und seltenen oder gefährdeten Brutvögeln handelt; dies trifft auch für andere Tiergruppen sowie Pflanzen zu.

Der bestehende Versiegelungsgrad ist sehr hoch. Die Lage innerhalb des zusammenhängenden innerörtlichen Siedlungsbereiches bringt außerdem erhebliche Störungspotenziale für die Tierwelt mit sich. Seltene, gefährdete oder störungsempfindliche Arten sind im Gebiet daher nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die lokalen Populationen von Tierarten in der Stadt Lohne - insbesondere von Vogelarten und Fledermausarten - sind durch die Realisierung dieser Planung nach Auffassung der Stadt somit nicht zu erwarten.

11. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Die Werte ergeben sich aus der Geometrie der Planunterlage und Abgriffen aus dem CAD-Programm.

Bestand:

gem. bisheriger Bebauungspläne Nr. 19A und Nr. 100

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Kerngebiet (MK) | 5.692 m ² |
| gesamt | 5.692 m² |

Planung:

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Kerngebiet (MK) | 5.692 m ² |
| gesamt | 5.692 m² |

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 30.07.2014

gez. Gerdesmeyer

L.S.

Gerdesmeyer

(Siegel)