

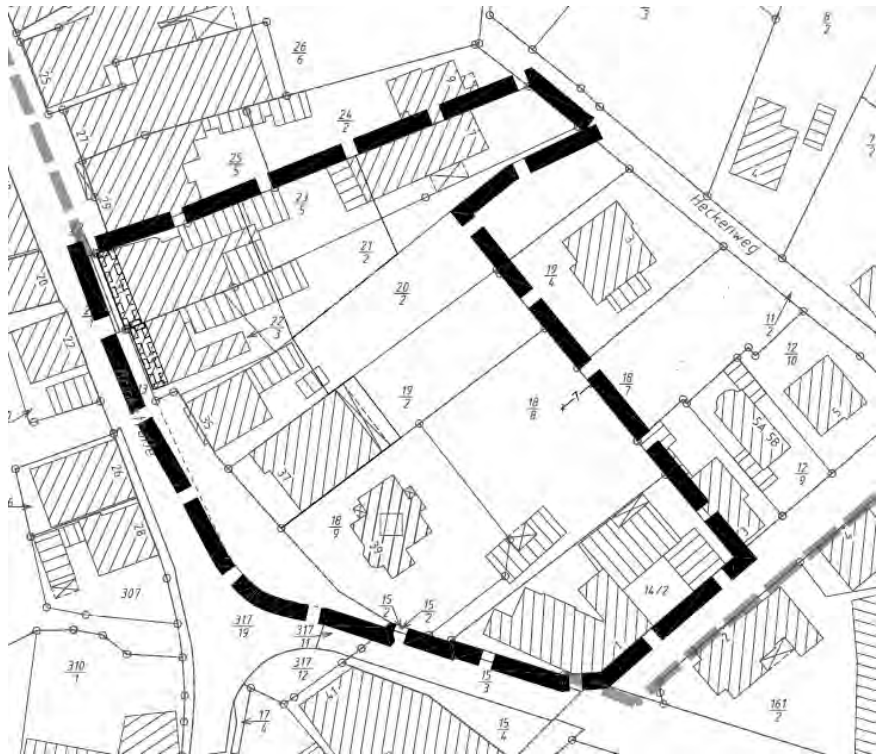
Stadt Lohne

Landkreis Vechta



Begründung

Bebauungsplan Nr. 12/V, 1. Änderung "Für den Bereich zwischen Brinkstraße und Heckenweg"



Verfahren nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung
Stand: Satzungsbeschluss vom 28.4.2010

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Rahmenbedingungen.....	3
3	Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung.....	4
3.1	<i>Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§1 (6) Nr. 4 BauGB)</i>	5
3.2	<i>Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung (§1 (6) Nr. 2 BauGB)</i>	6
3.3	<i>Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1 (6) Nr. 5 BauGB)</i>	7
3.4	<i>Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB)</i>	7
3.5	<i>Belange der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1(6) Nr. 8 BauGB)</i>	11
3.6	<i>Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB)</i>	12
4	Inhalte der Neuaufstellung.....	12
4.1	<i>Textliche Festsetzungen im Überblick</i>	15
4.2	<i>Hinweise</i>	16
4.3	<i>Rechtsgrundlagen</i>	16
5	Städtebauliche Übersichtsdaten	17
6	Durchführung der Planungen.....	17
7	Verfahrensvermerke	17

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Lohne beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung im Innenstadtbereich in Teilgebieten planungsrechtlich weiter zu ordnen. Zu diesem Zweck wird die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 / V durchgeführt.

Im Areal zwischen *Brinkstraße* und *Heckenweg* findet sich noch eine kleinere, aber zentral gelegene Entwicklungsfläche, die aufgrund ihrer hervorragenden Lage und Einbindung zukünftig der Nutzung zugeführt werden soll.

Konkreter Anlass für die Planung ist die Einreichung einer Bauvoranfrage für eine Stadtvilla mit etwa 8 Wohneinheiten für den rückwärtigen Bereich der *Brinkstraße* 39. Im vorderen Bereich findet sich die „Villa Trenkamp“, ein Baudenkmal, das saniert werden soll.

Das beantragte Bauvorhaben überschreitet die bereits 1989 festgesetzte Baugrenze um mehrere Meter. Eine kurzfristige Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans für das Bauvorhaben konnte nicht erfolgen, da die Nachbarn ihr Einverständnis im Baugenehmigungsverfahren nicht erteilt haben. Es ist jedoch städtebauliches Ziel der Stadt Lohne, zentral gelegene rückwärtige Bereiche bei Eignung der Flächen für eine gezielte Nachverdichtung verfügbar zu machen.

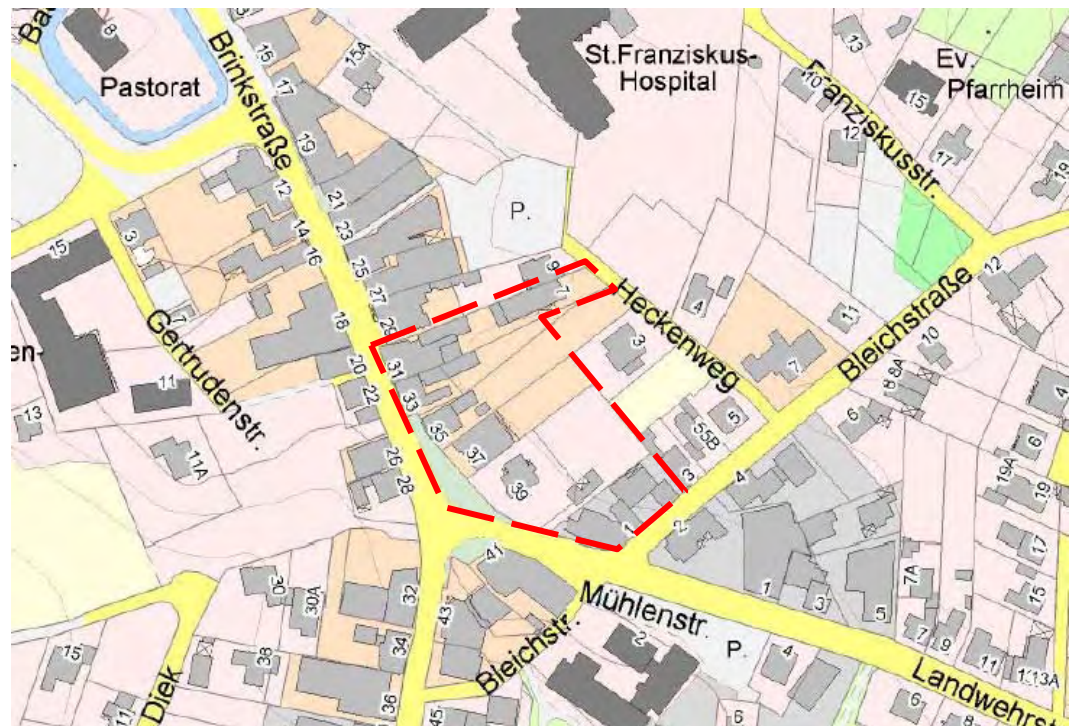
Nunmehr wird dieses städtebauliche Ziel für den bezeichneten Bereich durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines öffentlichen Verfahrens dargelegt. Die berührten öffentlichen und privaten Belange werden dabei aufgezeigt und miteinander abgewogen.

2 Rahmenbedingungen

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat am 17.11.2009 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/V gefasst.

Lage und Größe Zwischen dem *Heckenweg* und der *Brinkstraße* soll eine rückwärtige, noch unbebaute Fläche für eine intensivere Innenentwicklung nutzbar gemacht werden. Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 7.610m².

Abbildung 1 Lage des Plangebietes



Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 23/5,
- Im Westen und Südwesten durch die Grenze des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 12/V (Grenzziehung innerhalb bzw. entlang der *Brinkstraße*),
- Im Süden bzw. Südosten durch nordwestliche Grenze der *Bleichstraße*,
- Im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 18/7 und 19/4 bzw. die entsprechenden geraden Verlängerungen.

Die genaue Umgrenzung des Änderungsbereichs ist kartographisch mit der Planzeichnung bestimmt.

Verfahren Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Ziel einer Nachverdichtung handelt, wird das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben:

In der Brinkstraße Nr. 39 befindet sich die „Villa Trenkamp“, ein Baudenkmal, das einen wichtigen Teil der Lohner Industriegeschichte repräsentiert.

Abbildung 3

Blick auf die Villa Trenkamp, Baudenkmal



Dieses Baudenkmal wird durch die Planungen nicht nachteilig berührt. Es soll in seiner jetzigen Form erhalten und saniert werden. Die offene Bauweise bleibt hier ebenfalls erhalten. Die Fläche im rückwärtigen Bereich soll jedoch neu genutzt werden. Ein ausreichender Abstand zwischen Baudenkmal und möglicher Innenverdichtung bleibt infolge der Grundstücksgrößen gewahrt. Die nachfolgenden öffentlichen und privaten Belange werden von der 1. Änderung des Planes berührt.

3.1 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§1 (6) Nr. 4 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen wird in diesem Stadtquartier, im Nahbereich zur Innenstadt und direkt neben festgesetzten Kerngebieten eine Bebauung in zweiter Zeile und damit eine höhere Verdichtung als sinnvoll betrachtet:

- Auch in Lohne gibt es Trends zu mehr Singlehaushalten und zu mehr Haushalten mit älteren Menschen. Mit dieser Planänderung wird damit dem allgemeinen Trend zum zentralen Arbeiten und Wohnen in den Innenstädten Rechnung getragen.
- Die Planänderung dient zugleich der Revitalisierung der Lohner Innenstadt. Es wird eine attraktive, zentrale Wohnlage in direkter Nähe zu wesentlichen Infrastruktureinrichtungen bzw. zur Einzelhandelskernzone von Lohne angeboten.

- Die Änderung dient auch dem Ziel einer Verminderung des Flächenverbrauchs an den Stadträndern. Mit einer Nachverdichtung sind evidente ökologische und städtebauliche Vorteile verbunden.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung (§1 (6) Nr. 2 BauGB)

Betroffene
Grundeigentümer

Bei der vorliegenden Planänderung sind die Interessen der betroffenen Grundeigentümer zu berücksichtigen und mit dem öffentlichen Interesse einer städtebaulichen Nachverdichtung abzuwägen.

Zum einen besteht das Interesse der Eigentümer des Grundstücks *Brinkstraße* 39 die vorhandene Villa Trenkamp als Baudenkmal und damit einen wichtigen Baustein der städtebaulichen Geschichte von Lohne zu erhalten. Dieses Sanierungsziel kann durch die Nutzung des angrenzenden großen Hintergrundstückes und die Errichtung von etwa 8 zusätzlichen Wohneinheiten in zentraler Lage von Lohne ermöglicht und gestützt werden.

Zum anderen besteht aber auch das Interesse der angrenzenden Grundstückseigentümer mit kleineren Grundstücken, den innen liegenden Bereich weitgehend unbebaut zu belassen. Damit soll eine Wertminderung benachbarter Bauten und Grundstücke z.B. durch Verschattung, vermieden werden. Vorgetragen wird auch, dass im rückwärtigen Bereich für die Natur wertvoller Baumbestand vorherrsche. Der Bewuchs sei eine Ergänzung zu den Grünzonen des Krankenhausparks und der Bepflanzung des *Heckenweges* bis zum Altenheim Elisabethhaus. Der vorhandene Baumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen sei besonders wichtig für die dort lebende Vogelwelt. Eine geplante Bebauung reduziere die Sauerstoffproduktion und beeinträchtige das Ökosystem. Durch die geplante Bebauung entstehe ein pauschaler Wertverlust und die Nutzung der angrenzenden Grundstücke sei z.B. durch eine mögliche Zufahrt zu einer Tiefgarage beeinträchtigt.

Die Stadt gewichtet diese unterschiedlichen Interessen der Grundeigentümer vor dem Hintergrund der eigenen, öffentlichen städtebaulichen Ziele folgendermaßen:

- Die Aussagen zu einer möglichen Wertminderung von Immobilien im direkten Umfeld sind spekulativ. Der Wert von Immobilien wird in unserem Wirtschaftssystem wesentlich nach den Prinzipien Angebot und Nachfrage bestimmt. Die direkte Umgebungsqualität ist insoweit nur ein Faktor unter vielen, die letztlich den Preis einer Immobilie bestimmen. Die Praxis zeigt, dass z.B. auch Wertsteigerungen von Immobilien infolge eines attraktiven Wohnumfeldes zu verzeichnen sind. Es kann grundsätzlich nicht in stringenter, allgemein gültiger Verfahrensweise dargelegt werden, in welcher Weise sich öffentliche Planungen auf die Wertentwicklungen von Immobilien auswirken. Grundsätzlich gilt, dass es keinen Rechtsanspruch auf die dauerhafte Sicherung einer bestimmten Umgebung gibt, deren Qualität auch die Immobilienwerte beeinflussen kann. Die Stadt gewichtet deshalb die Umsetzung ihrer eigenen öffentlichen, städtebaulichen Ziele höher als die möglichen Wertverschiebungen von Immobilien nach oben oder unten bei einzelnen privaten Eigentümern.

- Der geplante Verdichtungsgrad mit einer GRZ von 0.4 und einer zweigeschossigen Bauweise entspricht vollständig den seit langem bestehenden Planungszielen für das Gebiet. Auch auf den Nachbargrundstücken sind diese Verdichtungsmuster rechtlich möglich. Sie wurden nur noch nicht vollständig ausgeschöpft. Von einer wesentlichen negativen Beeinflussung der Nachbargrundstücke kann deshalb nicht gesprochen werden. Wesentlicher Änderungspunkt der vorliegenden Planung ist die Lage des Bauteppichs, der durch die Baugrenzen vorgegeben wird.
- Die vorzufinden naturräumlichen Wertigkeiten stehen der vorliegenden Planänderung nicht entgegen. Ein ökologisch wertvoller Baumbestand oder sonstige besonders bedeutsame Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Die vorhandenen Grünstrukturen dienen in Form privater Gärten mit vornehmlichen Ziergehölzen ausschließlich privater Nutzung und ergänzen keineswegs die (halb-)öffentlichen Grünstrukturen z.B. im Bereich des Krankenhauses. Die Stadt gewichtet deshalb in diesem Fall die Ziele einer flächensparenden Nachverdichtung in einem zentralen Bereich von Lohne höher, als den Erhalt eines größeren Freiraumes zugunsten einiger weniger Anlieger. Aufgrund der Gesetzeslage ist eine Kompensation im naturschutzfachlichen Sinne bei einer Bebauung nicht erforderlich. Auch die Regelungen des Artenschutzes stehen dieser Gewichtung und Abwägung nicht entgegen.

Eine Nachverdichtung bei geeigneten rückwärtigen Flächen ist für die Stadt vor dem Hintergrund des sparsamen Umganges mit Grund und Boden städtebaulich sinnvoll und gewünscht. Die unterschiedlichen Interessen der betroffenen Grundeigentümer wurden dabei berücksichtigt und mit den allgemeinen, öffentlichen Zielen der Stadt abgewogen.

3.3 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1 (6) Nr. 5 BauGB)

Baukultur

Die Grundstücksnutzung im rückwärtigen Bereich beeinflusst das vorhandene Baudenkmal - die Villa Trenkamp - nicht negativ. Die Abstände zwischen den Nutzungen sind mit mindestens 12m ausreichend. Die Wirkung des Baudenkmal insbesondere zur *Brinkstraße* hin einschließlich der vorhandenen Großbäume wird vollständig erhalten. Ebenso bleibt die offene Bauweise an dieser Stelle bestehen.

Mit der Planänderung sind dagegen positive Effekte für das Baudenkmal verbunden. Es bestehen Möglichkeiten, das Baudenkmal nunmehr in Verbindung mit der Entwicklung einer attraktiven Nachbarschaft einer fachgerechten, denkmalorientierten Sanierung und einer dauerhaften Nutzung zuzuführen.

3.4 Belange des Umweltschutzes

(§1 (6) Nr. 7 BauGB)

Immissionsschutz

Mit Blick auf die neuen baulichen Nutzungen im Geltungsbereich der Planänderung und deren Ansprüche an den Immissionsschutz ergeben sich keine belastenden Einwirkungen durch die Umgebungsnutzungen. In den benachbarten Mischgebieten bzw. Kerngebieten überwiegt - neben Handels- und Dienstleistungsnutzungen - das Wohnen.

Verkehrslärm

Für die geplanten 8 zusätzlichen Wohneinheiten ist eine Pkw-Stellplatzanlage geplant. Es ist zu hinterfragen, ob zwischen dem Interesse an einer Nachverdichtung mit 8 Wohneinheiten auf einem Hintergrundstück und den Interessen der direkten Anwohner Konflikte hinsichtlich des Lärms entstehen können.

Es liegt eine schalltechnische Berechnung vor¹ (siehe auch Anlage), die zu folgendem Ergebnis kommt:

- Die zulässigen Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm werden **am Tage** an den nächstgelegenen Immissionseinwirkorten (u.a. Bleichstraße 1) **deutlich unterschritten**.
- Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden **in der Nacht** am nächstgelegenen Immissionseinwirkort (Bleichstraße 1) **eingehalten** und an den übrigen Einwirkorten **unterschritten**.
- Das **Spitzenpegelkriterium**, der TA Lärm, wonach einzelne Geräuschspitzen den Nacht-Immissionswert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten sollen, wird an den Immissionsorten **nicht eingehalten**.

Zur Einhaltung Spitzenpegel - die als zusätzliche Information berechnet wurden - wäre gemäß Stellungnahme ein Abstand der Pkw-Stellplätze von ca. 17m und der Pkw-Fahrs Spuren von ca. 10m erforderlich. Auch eine ca. 2m hohe Lärmschutzwand entlang der nördlichen Tiefgaragenzufahrt könnte zur Einhaltung der Spitzenpegelwerte dienen.

In Bewertung der vorliegenden schalltechnischen Stellungnahme gilt folgende Abwägung:

- Alle wesentlichen Orientierungswerte zu Tages- und Nachtzeiten werden in der Nachbarschaft eingehalten oder deutlich unterschritten. Allein kurzzeitige Geräuschereignisse (Türenschiagen, Motoranlassen) können in der Nacht die Geräuschspitzen erreichen.

¹ Schalltechnische Stellungnahme zur 1. Änderung des bebauungsplanes Nr. 12 /V für den Bereich zwischen der Brinkstraße und dem Heckenweg, erstellt durch TÜV-Nord Umweltschutz, Bremen, 05.02.2010

- Eine Verlegung der Pkw-Stellplätze bzw. die Vergrößerung der Abstände wird städtebaulich nicht für sinnvoll gehalten, da damit das Ziel einer Nachverdichtung nicht flächensparend und effizient erreichbar ist. Auch die Festsetzung einer Lärmschutzwand wird städtebaulich in einem innerstädtischen Areal für den Anwohner-Pkw-Verkehr nicht befürwortet. Zum einen finden sich innerhalb des Stadtgebietes von Lohne zahlreiche solcher Situationen, in denen der Anwohnerverkehr direkt an bestehenden Wohnhäusern vorbeigeführt werden muss. Es sollen deshalb im vorliegenden Fall keine unpraktikablen baulichen Sonderregelungen etabliert werden. Zum anderen ist auch nicht auszuschließen, dass sich z.B. auf den benachbarten - als Immissionseinwirkorte im Gutachten beschriebenen Häusern - die selben baulichen Entwicklungen mit einem Parkplatzverkehr vollziehen können, wie im vorliegenden Fall der Stadtvilla mit 8 Wohneinheiten.
- Das Spitzenpegelkriterium ist - analog zum bestehenden Gerichtsurteil² - im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Im Urteil wird davon ausgegangen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entsprechen, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen und unzumutbaren Störungen hervorrufen. Im Urteil wird auch darauf hingewiesen, dass umgekehrt die zwingende Anwendung des Spitzenpegelkriteriums bedeuten würde, dass z.B. in allgemeinen und reinen Wohngebieten nachts nur ein Parkplatzverkehr in einem Abstand von etwa 25m zur Wohnbebauung vorgenommen werden könnte, da anderenfalls Spitzenpegel bei jedem Zu- und Abfahrvorgang überschritten werden. Dieses ließe sich aber nicht mit der anerkannten Sozialadäquanz von Parkverkehr vereinbaren. Zwar handelt es sich im vorliegenden Fall um ein Mischgebiet und nicht um ein Wohngebiet. Doch die verursachten Parkplatzgeräusche werden eindeutig aus einer Wohnnutzung am Standort resultieren. Auch in der schalltechnischen Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass die Einschränkung des Spitzenpegelkriteriums für Wohnhäuser in Gebieten mit geringerem Schutzanspruch (Mischgebiete) gilt und mögliche kurzzeitige Überschreitungen des Spitzenpegels nicht zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens führen.

Berücksichtigt werden die in der schalltechnischen Stellungnahme dargelegten Schutzmaßnahmen zur Verminderung von Lärm (lärmarme Ausführung der Regenrinne und des Garagenrolltors). Hierzu wird der Investor eine schriftliche Einverständniserklärung abgeben.

In der Gesamtabwägung kommt die Stadt Lohne zum Ergebnis, dass das Vorhaben in Abwägung mit schallschutzrechtlichen Belangen zulässig ist.

2 VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 20.7.1995 - AZ.: 3 S 3538/94, DVBl. 1996 Vol 111 No. 5, S. 266

Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, die eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen vorsehen, wird gemäß § 13a wird i. V. mit § 13 (3) BauGB abgesehen von:

- der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- der nach § 3(2), Satz 2 BauGB zu machenden Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) und § 10 (4) BauGB.

Darüber hinaus gelten gemäß BauGB §13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Planfall die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3) BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt.

In dem Bereich, in dem eine Veränderung der Baugrenzen zu einer rückwärtigen Bebauung führen kann, befinden sich derzeit Gärten, bzw. Garagen und Stellplätze.

Abbildung 4

Blick auf die angrenzende Bebauung Richtung Osten



An wertgebenden ökologischen Strukturen sind lediglich einzelne jüngere Laubbäume und Sträucher im Plangebiet zu benennen. Im Übrigen dominieren Rasenflächen und Nadelgehölze (Kiefern, Fichten). Bereits heute ist der Versiegelungsgrad auf vielen Grundstücken hoch und auch auf den noch freien rückwärtigen Arealen besteht aktuell in Teilen bereits Baurecht.

Nach einer Verdichtung des Innenbereichs sind infolge der bestehenden Grundflächenzahl von 0,4 weiterhin Freiflächen gegeben. Die Anlage von kleineren, gestalteten Gartenbereichen ist damit wahrscheinlich. Es ist zu erwarten, dass neue Baumpflanzungen die möglichen Verluste ersetzen.

Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob die Planung mit den gesetzlichen Grundlagen des Speziellen Artenschutzes vereinbar ist. Bei den artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um zwingendes Recht, das nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG untersagen zwar nur konkrete Handlungen und nicht planerische Festsetzungen. Sollten jedoch einer zukünftigen Umsetzung von Vorhaben voraussichtlich artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, so wäre die Planung ggf. nichtig. Es ist deshalb zu beurteilen, ob das Plangebiet möglicherweise Lebensraum für streng geschützte oder besonders geschützte Arten bietet.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein weitgehend intensiv bebautes zentrales Gebiet der Stadt Lohne mit rückwärtig liegenden, privat genutzten Gärten bei denen Nadelgehölze dominieren. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor. Es ist jedoch vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Es gilt diesbezüglich folgender Prüfgang:

- Gemäß § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG besteht ein **Tötungsverbot**. Da jedoch zum einen die wesentlichen Bäume ohnehin erhalten werden und die Baufeldbereinigung außerhalb sensibler Zeiten erfolgt, wird dieser Verbotstatbestand nicht erfüllt.
- Gemäß § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG besteht ein **Störungsverbot** während sensibler Zeiten. Die Baufeldbereinigung kann diesbezüglich außerhalb der sensiblen Zeiten erfolgen. Der Verbotstatbestand wird damit nicht erfüllt.
- Und schließlich besteht gemäß § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG ein **Zerstörungsverbot** von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Hier gilt, dass die wesentlichen Laubgehölze erhalten werden und dass trotz einer möglichen Veränderung im Gebiet die ökologische Funktion im räumlich funktionalen Zusammenhang erhalten bleibt. Der Verbotstatbestand wird damit nicht erfüllt.

Mit Blick auf den speziellen Artenschutz ist auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse davon auszugehen, dass bekannte und realistischerweise mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten in solchen Gebieten der Planung nicht soweit entgegenstehen, dass sie undurchführbar werden könnte.

3.5 Belange der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1(6) Nr. 8 BauGB)

Technische Ver- und Entsorgung

Beim Plangebiet handelt es sich um einen seit langem bebauten zentralen Bereich der Lohner Innenstadt. Die technische Ver- und Entsorgung ist gesichert. Eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes zum Anschluss von einigen neuen, rückwärtig liegenden Nutzungen ist möglich.

Spielplatzbedarf

Mit der Planänderung ist abzuwägen, ob sich infolge der möglichen Neubebauung auf einigen wenigen Hintergrundstücken ein veränderter Spielplatzbedarf im Viertel ergibt. Die beiden vorhandenen Spielbereiche in der *Marien-Franziskusstraße* sowie südlich der *Landwehrstraße* liegen in weniger als 150m vom Plangebiet entfernt.

Zusammen weisen beide Bereiche insgesamt 2.400m² auf. Dieses Ende der 80er Jahre für die Planungen zugrunde gelegte Spielangebot wird auch heute noch als ausreichend bewertet, da mittlerweile in vielen Haushalten die Kinder erwachsen sind und die Anzahl der Kinder in den zentralen wohnenden Haushalten ohnehin zumeist deutlich geringer ist, als in den Einfamilienhausgebieten der Stadt.

3.6 Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB)

Die geplante Hintergrundbebauung wird - im Falle des Flurstücks 18/8 - über die *Landwehrstraße* erschlossen. Wesentliche Veränderungen für das Verkehrsgeschehen im Innenstadtbereich von Lohne ergeben sich damit nicht.

Bei den sonstigen Grundstücken ergeben sich verbesserte Baumöglichkeiten auf den Flächen. Die zusätzlichen Bauten sind jedoch jeweils über die bestehende Hauptnutzung zu erschließen und verfügen über keine zusätzlichen Zugänge von der *Brinkstraße*.

Abbildung 5

Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück 18/8



4 Inhalte der Neuaufstellung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 /V werden folgende Inhalte im Geltungsbereich bestimmt:

Kerngebiet

Im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches bleibt es weiterhin bei der Festsetzung als **Kerngebiet (MK)** mit einer **Grundflächenzahl** von 0,8 (GRZ) und einer **Geschoßflächenzahl** von 2,0 (GFZ). Das Kerngebiet ist hinsichtlich der Geschossigkeit und Bauweise gegliedert. Entlang der *Brinkstraße* gilt weiterhin, dass hier **mindestens zwei- bis dreigeschossige Gebäude (II-III) in geschlossener Bauweise (g)** errichtet werden dürfen. Im rückwärtigen Bereich des Kerngebietes gilt eine **maximal zweigeschossige Bauweise (II)** in ebenfalls **geschlossener Bauweise (g)**.

Die Nutzungsregelungen im Kerngebiet werden entsprechend der aktuellen Gesetzeslage im Kern **beibehalten** und nur aktualisiert. Ausgeschlossen für das Kerngebiet werden weiterhin - wie bereits auch im Ursprungsplan - **Vergnügungsstätten** (siehe textliche Festsetzung § 1). Die besondere Qualität des Kernbereiches von Lohne als Schwerpunkt einer zentralen, verbrauchernahen Versorgung soll weiterhin gestützt werden. Es soll allen Tendenzen entgegengewirkt werden, die eine weitere Aufwertung und Stabilisierung des Ortskernes verhindern würden oder die gar zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“³) des zentralen Bereiches führen könnten. Die festgesetzten Kerngebiete weisen mit großen und kleinen Einzelhandelsbetrieben einen vielfältigen Branchenmix auf, der durch Gastronomiebetriebe ergänzt wird. Eine Verdrängung solcher Nutzungen durch Vergnügungsstätten würde zu einer Abwertung des Einkaufsbereiches führen. Vorübergehende Leerstände im zentralen Bereich (z.B. wegen normaler Fluktuation, oder überhöhter Mietforderungen etc.) werden oftmals durch die Eigentümer dann mit Vergnügungsstätten belegt. Diese nutzen zumeist aufdringliche bis aggressive Werbung (grelle Farben, Lichteffekte) und auch die zugeklebten Fensterfronten stellen regelmäßig ein fremdes Element dar. Sie stören ein „Einkaufserlebnis“ bzw. ein Flanieren im Zentrum.

Ausgeschlossen in den Kerngebieten werden **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** (siehe textliche Festsetzung § 1). Hierfür stehen im Ortskern keine städtebaulich geeigneten Flächen zur Verfügung. Nutzungskonflikte mit den etablierten Nutzungen wären wahrscheinlich. Dies widerspricht den städtebaulichen Grundsätzen für die Entwicklung des Zentrums, die eine vielfältige Handels- und Dienstleistungsstruktur in Verbindung mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen vorsehen.

³ Trading-Down-Effekt beschreibt den Qualitätsverlust von Einkaufsbereichen durch die allmähliche Verdrängung des traditionellen, gehobenen Einzelhandels, bei vorübergehendem Leerstand im Kernbereich. Dann drängen oftmals großflächigere Spielhallen oder ähnliche Vergnügungsstätten in den Bestand, was dann wiederum nachteilige Auswirkungen auf benachbarte oder geplante weitere Ansiedlung gehobener Einzelhandelsbereiche im Zentrum haben kann.

Wohnungen sind in den Kerngebieten weiterhin **nur in den Obergeschossen** zugelassen.

Mischgebiet

Im restlichen Plangebiet und insbesondere bei den rückwärtigen Flächen bleibt es weiter bei der Festsetzung als **Mischgebiet (MI)**. Auch hier werden die bestehenden Nutzungsregelungen aktualisiert weitergeführt. Es sind weiterhin Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung § 2).

Die bisherigen Nutzungsziffern für die Mischgebiete werden übernommen. Es bleibt bei einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 und einer **Geschossflächenzahl (GFZ)** von 1,0 in **offener (o)** und **maximal zweigeschossiger Bauweise (II)**. Diese Nutzungsziffern haben sich städtebaulich bewährt und werden deshalb beibehalten.

Baulinie,
Veränderung der
Baugrenzen

Die mögliche Stellung von Gebäuden wird zum einen - wie im Ursprungsplan - über eine **Baulinie** entlang der *Brinkstraße* bestimmt. Hier müssen die Gebäude weiterhin entlang der vorhandenen Gebäudefluchten errichtet werden. Geringfügige Abweichungen sind - wie auch im Ursprungsplan - sind weiterhin möglich (siehe textliche Festsetzung § 3).

Ansonsten wird die Stellung der Gebäude durch die Lage der **Baugrenzen** bestimmt. Der mögliche Bauteppich wird im rückwärtigen Bereich vergrößert um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und das städtebauliche Ziel einer Innenverdichtung an dieser Stelle zu erreichen. Die nachfolgende Übersicht zeigt diese wesentliche Änderung der Baugrenzen.

Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht

Das festgesetzte **Geh-, Fahr und Leitungsrecht** im Bereich der *Brinkstraße* Nr. 31 und 33 wird zugunsten der Allgemeinheit weiter aufrechterhalten (siehe textliche Festsetzung § 4).

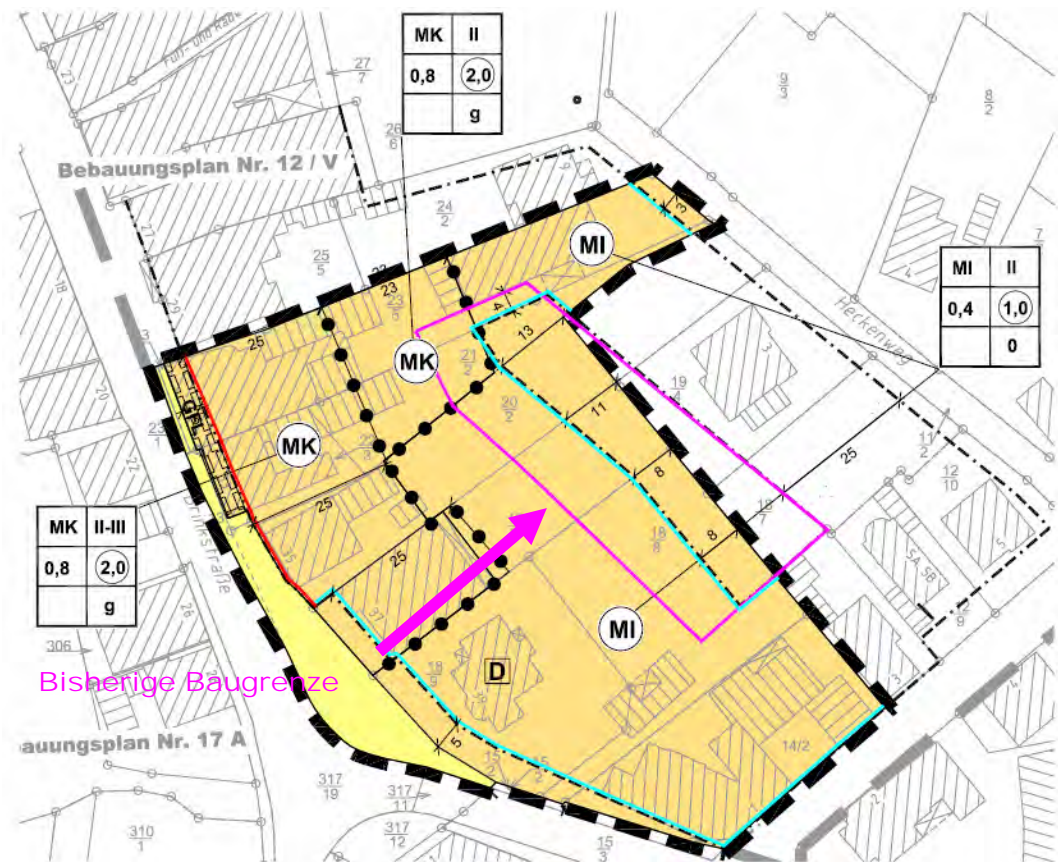
Sonstiges

Übernommen aus der bisherigen Planung wird die Festsetzung, dass außerhalb der überbaubaren Flächen **Garagen und Nebenanlagen** nicht zulässig sind (siehe textliche Festsetzung § 5). Allerdings wurde hier die Ergänzung gemacht, dass diese Festsetzung nicht für Nebenanlagen und Garagen gilt, die sich ganz oder teilweise **unter der Geländeoberfläche** befinden. Damit soll einem städtebaulich sinnvollen möglichen Bau von Tiefgaragen besser Rechnung getragen werden.

Ebenso bleibt die Festsetzung bestehen, dass die **lichte Höhe** der überbaubaren Durchgänge 3,0m nicht überschreiten darf (siehe textliche Festsetzung § 6).

Abbildung 6

Veränderung des Bauteppichs



4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Nutzungsregelungen In den Kerngebieten (MK): Gemäß § 1(9) BauNVO sind im Kerngebiet (MK) folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten (§ 7 (2), Nr. 2 BauNVO);
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 7 (2), Nr. 3 BauNVO);

Gemäß § 1(9) BauNVO i.V.m. § 7(3) BauNVO sind Wohnungen in den Kerngebieten (MK) nur in den Obergeschossen zulässig.

§ 2 Nutzungsregelungen in den Mischgebieten (MI): Gemäß § 1(9) BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 6(2), Nr. 6 BauNVO);
- Vergnügungsstätten (§ 6(2), Nr. 8 BauNVO).

§ 3 Baulinie: Entlang der Brinkstraße kann von der Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO als Ausnahme um höchstens 2,0m zurückgeblieben werden.

§ 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: Das gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger.

§ 5 Nicht überbaubare Flächen: Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen gemäß

§ 12 BauNVO und Nebenanlagen - außer Einfriedungen - gemäß § 14 BauNVO in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen, die sich ganz oder teilweise unter der Geländeoberfläche befinden.

§ 6 **Überbaute Durchgänge:** Gemäß § 16 (5) BauNVO darf die lichte Höhe der überbauten Durchgänge 3,0m nicht überschreiten.

4.2 Hinweise

- Es gilt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) von 1990.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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.
- **Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ V werden im Geltungsbereich der Änderung die Festsetzungen wie in der Planzeichnung und den auf dem Plan getroffenen textlichen Festsetzungen neu gefasst. Soweit keine Abweichungen dargestellt bzw. formuliert sind - gelten die Vorschriften und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes unverändert fort.**

4.3 Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);
- Die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- Die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990.



5 Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt rd.	7.610 m²
Kerngebiete	2.190 m²
Mischgebiete	4.900 m²
Verkehrsfläche (Brinkstraße)	520 m²

6 Durchführung der Planungen

Die Flächen befinden sich im Privateigentum mehrerer Grundeigentümer. Die Verdichtung zumindest eines Hintergrundstücks auf Teilflächen des Plangebietes kann als gesichert gelten.

7 Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Bebauungsplanänderung, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

17.11.2009	Aufstellungsbeschluss (VA) gemäß § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss
01.03.2010 - 01.04.2010	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB
28.04.2010	Satzungsbeschluss

Lohne, den 28.4.2010

STADT LOHNE
Bürgermeister

gez. Gerdsmeyer

.....

~~Niesel~~
Gerdsmeyer
Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

L.S.

(Siegel)

Anlage:

Schalltechnische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 /V für den Bereich zwischen der Brinkstraße und dem Heckenweg, erstellt durch TÜV-Nord Umweltschutz, Bremen, 05.02.2010

Diese Abschrift der Begründung (9 Blätter)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

(Siegel)

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

.....
Unterschrift