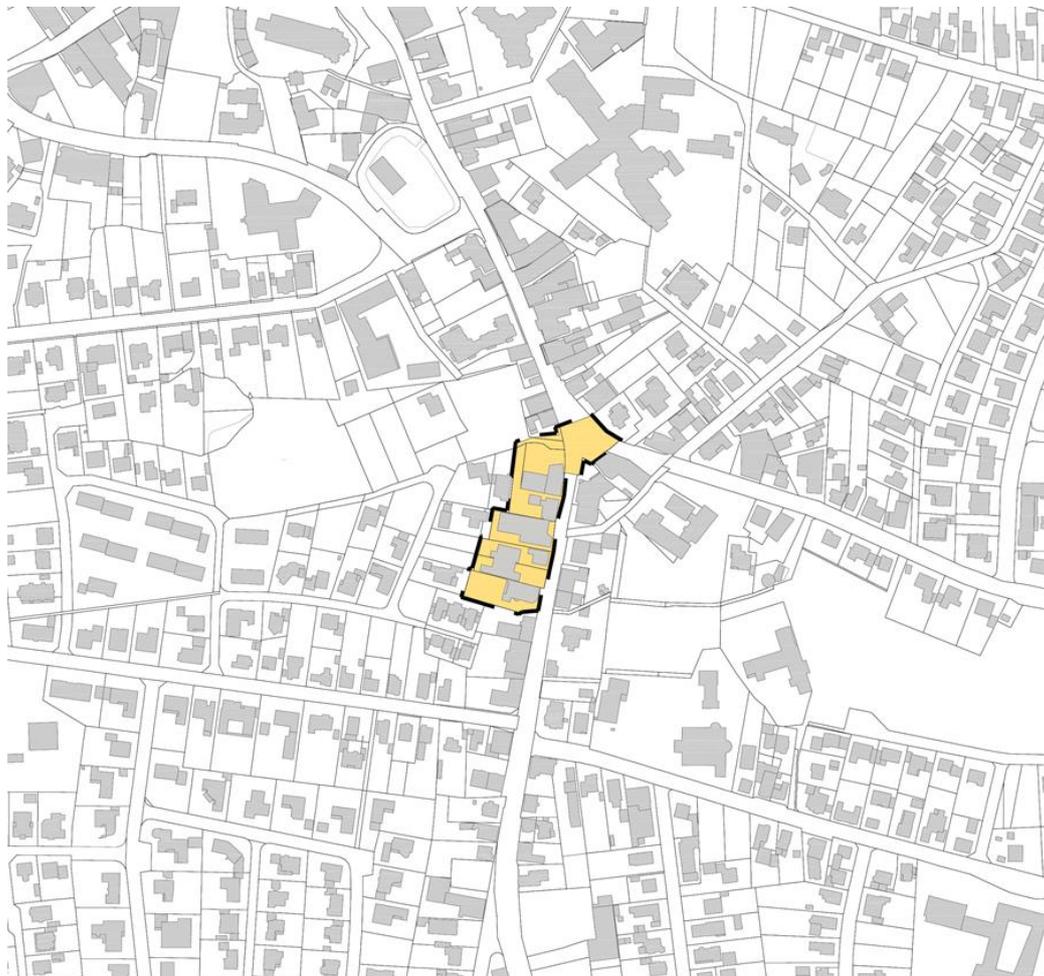




Bebauungsplan Nr. 17C
für den Bereich
„Westlich der Brinkstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 13 (2) 2 BauGB Behördenbeteiligung	§ 13 (2) 2 BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung					
-	-	06.07.2015	14.08.2015	04.07.2015	14.08.2015	02.11.2015	30.11.2015	09.11.2015	30.11.2015	16.03.2016

A BEGRÜNDUNG

A	Begründung	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Verfahren und Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	7
3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 (6) Nr. 1 BauGB)	9
3.2	Belange der Erhaltung, Erneuerung Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§1 (6) Nr. 4 BauGB).....	12
3.3	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes (§1 (6) Nr. 5 BauGB).....	12
3.4	Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB).....	13
3.5	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	14
3.6	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	16
4	Inhalte des Bebauungsplans	18
4.1	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	20
5	Örtliche Bauvorschriften mit Begründung	22
6	Rechtsgrundlagen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise	22
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	24

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Das Plangebiet liegt westlich der *Brinkstraße*. Es schließt direkt südlich an die Lohner Innenstadt an. Durch seine zentrale Lage ist das Gebiet zwar sehr gut für Wohn- und Gewerbenutzungen geeignet, der Gebäudebestand jedoch nicht mehr zeitgemäß.

Investoren planen daher den Abriss zweier alter Gebäude und den Neubau von Mehrparteienhäusern im Segment kleiner und mittelgroßer Wohnungen. Um diese Vorhaben städtebaulich sinnvoll und wirtschaftlich durchführen zu können, ist eine Anpassung des bislang gültigen Planungsrechts, vornehmlich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, erforderlich.

Zudem beabsichtigt die Stadt, im Kreuzungsbereich *Brinkstraße / Landwehrstraße* einen Kreisverkehr einzurichten. Dies soll einerseits die gerade in Stoßzeiten stark befahrene Kreuzung entlasten und zudem mittelfristig eine neue Querverbindung von der *Brinkstraße* in Richtung Westen zur Straße *Im Diek* schaffen. Hierzu müssen die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Ziel

Die Stadt Lohne ist bestrebt, nach Möglichkeit Entwicklungen im Innenbereich durchzuführen und bestehende, aber nicht mehr der Nachfrage entsprechende Strukturen weiterzuentwickeln. Im Planfall sollen für eine wirtschaftliche und zeitgemäße Nutzung der Flächen die planungsrechtlichen Ausweisungen im Geltungsbereich angepasst und damit die Nutzbarkeit der Flächen erhöht werden. Den städtebaulichen Gegebenheiten der bereits langjährig bebauten Umgebung ist dabei gerecht zu werden.

Durch die Ausweisung als Mischgebiet wird sichergestellt, dass im innenstadtnahen Bereich sowohl Wohn- als auch verträgliche Gewerbenutzungen angesiedelt werden können.

Zur Vorbereitung straßenbaulicher Maßnahmen im Kreuzungsbereich *Brinkstraße / Landwehrstraße* werden die bislang auf mehrere Einzelpläne verteilten Flächen der Kreuzung in einem Plan gemeinsam umgrenzt und als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die nördliche Abgrenzung des Mischgebiets wird an die Pläne der Stadt angepasst, eine weitere Straße im Kreuzungsbereich in Richtung Westen anzuschließen.

2 Verfahren und Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17C „*Westlich der Brinkstraße*“ am 14.04.2015 beschlossen.

Lage und Größe

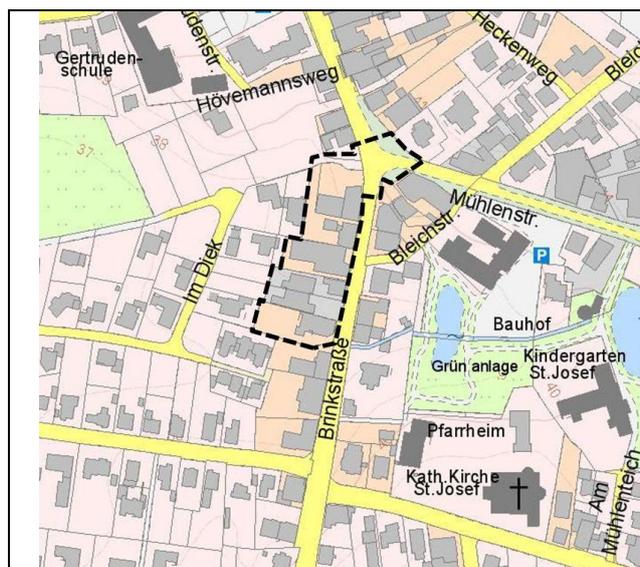
Das Plangebiet befindet sich südlich der Lohner Innenstadt an der Kreuzung der *Brinkstraße / Landwehrstraße* und westlich der *Brinkstraße*.

Es weist eine Größe von etwa 6.650 m² auf.

Abgegrenzt wird das Plangebiet:

- im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 311, 313/4, 314/2, 315/2, 316/2;
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 316/2;
- im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 316/2, 315/2, 314/2, 313/4, 311 und zum Teil 310/1; östlich angrenzend verläuft die *Brinkstraße*, Flurstück 317/24;
- im Nordosten (Kreuzungsbereich *Brinkstraße / Landwehrstraße*) östlich durch die Flurstücksgrenzen der Straßenflächen, Flurstück 317/24; zudem durch eine orthogonal zur Straße verlaufende Grenze nördlich des Gebäudes *Brinkstraße 43*
- im Norden durch eine durch die Flurstücke 305/15, 307 und 317/24 verlaufende Grenze, die an der östlichen Flurstücksgrenze der Nr. 317/24 endet.

Abb 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Plangebietes



Im Einzelnen sind folgende Grundstücke der Gemarkung Lohne, Flur 24 umfasst:

305/15 tlw., 307 tlw., 310/1, 311, 313/4, 314/2, 315/2, 316/2, 317/24 tlw.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Er dient der Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereichs nahe der Lohner Innenstadt.

Zulässigkeits-
voraussetzungen

Maßgeblich für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung ist die Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO (§ 13a (1) BauGB).

- Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 6.650 m². Hiervon werden etwa 5.200 m² als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen. Dies entspricht einer zulässigen Grundfläche von etwa 3.100 m². Damit ist ein Verfahren nach § 13a (1), Nr. 1 BauGB (Grundfläche von weniger als 20.000 m²) möglich.
- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht nicht (§ 13a (1), Nr. 1 Satz 4 BauGB), ebenso werden keine in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt (§ 13a (1) Satz 5 BauGB).
- Die Maßnahme dient zudem der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Aufstellung des Planes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sind damit gegeben.

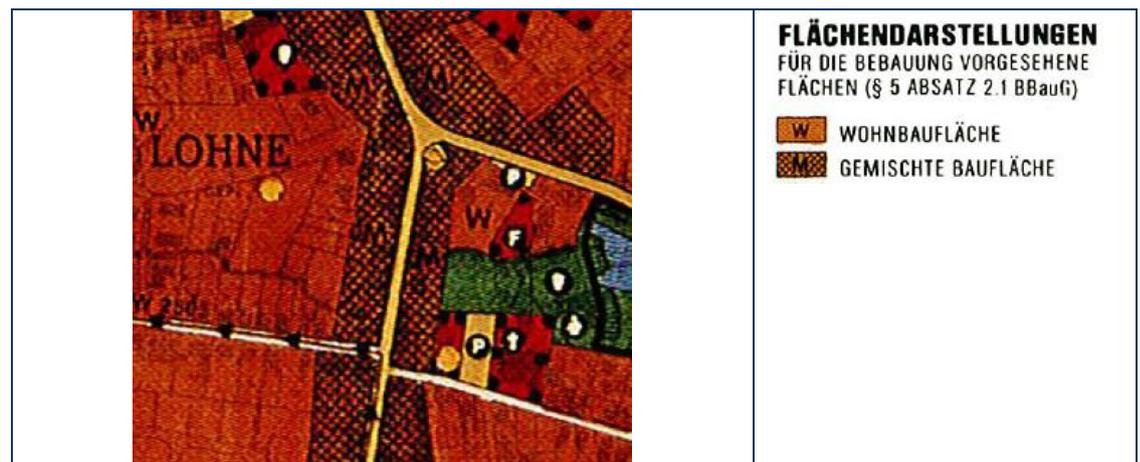
Land – LROP

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) bestimmt, dass in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden sollen.¹ Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Mit dem vorliegenden Planvorhaben im innenstadtnahen Bereich werden diese übergeordneten Ziele der Landesraumordnung berücksichtigt.

Stadt – FNP

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Dieser Vorgabe wird mit der Ausweisung als Mischgebiet (MI) entsprochen.

Abb 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne



Gültiges Baurecht

Bislang liegt das Plangebiet zum größten Teil im Geltungsbereich des B-Plans 17A „Im Diek“ aus dem Jahr 1972. Dieser weist die durch die Neuaufstellung betroffenen Flächen als Mischgebiet mit mindestens II, maximal III Vollgeschossen aus. Die GRZ ist auf 0,4,

¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012-Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 01, 02

die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Für das gesamte Areal ist eine geschlossene Bauweise ausgewiesen. Die Neuaufstellung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine stärker verdichtete Bebauung, ändert jedoch nicht die Grundzüge der Planung.

Der Kreuzungsbereich *Brinkstraße / Landwehrstraße* befindet sich bislang in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 12 „Für den Bereich Stadtmitte“ und Nr. 12/V, 1. Änderung „Für den Bereich zwischen Brinkstraße und Heckenweg“. In beiden Bebauungsplänen sind die betroffenen Flächen als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, was auch durch die Neuaufstellung erhalten bleibt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 17C „Westlich der Brinkstraße“ treten die bislang rechtskräftigen Bestimmungen der Bebauungspläne Nr. 12 „Für den Bereich Stadtmitte“, Nr. 12/5, 1. Änderung „Für den Bereich zwischen Brinkstraße und Heckenweg“ sowie Nr. 17A „Im Diek“ im entsprechenden Geltungsbereich außer Kraft.

Angrenzende Bebauungspläne

An den B-Plan Nr. 17C grenzen mehrere gültige Bebauungspläne an, deren Geltungsbereiche teilweise überplant werden.

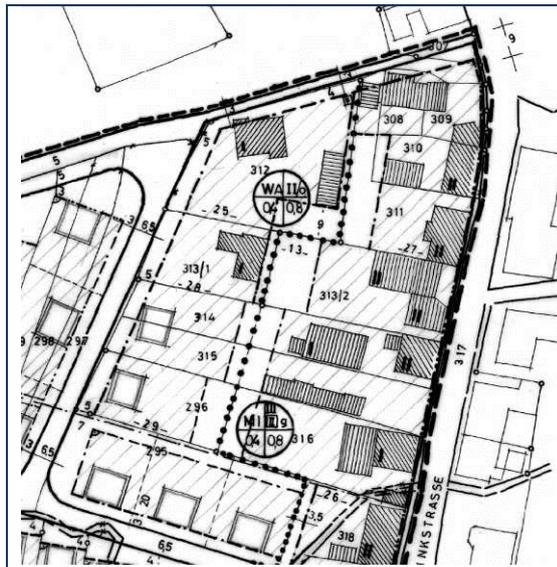
Westlich und südlich umschließt der Bebauungsplan Nr. 17A „Im Diek“ (1972) das Plangebiet. Die westlich liegenden Flächen sind als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen, südlich des Plangebietes ebenfalls als Mischgebiet. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans lag bis zur Planneuaufstellung zu großen Teilen noch innerhalb dieses Bebauungsplans. Südlich grenzt die 1. Änderung des Bebauungsplans an, die ebenfalls WA-Flächen ausweist.

Im Nord-Osten grenzen zwei Bebauungspläne an das Plangebiet an. Zum einen handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 12 „Für den Bereich Stadtmitte“ (1967), zum anderen um den Bebauungsplan Nr. 12/V „Für den Bereich zwischen Brinkstraße und Heckenweg“ (1. Änderung aus dem Jahr 2010). Bei beiden Plänen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17C „Westlich der Brinkstraße“ Teile des Geltungsbereichs überplant.

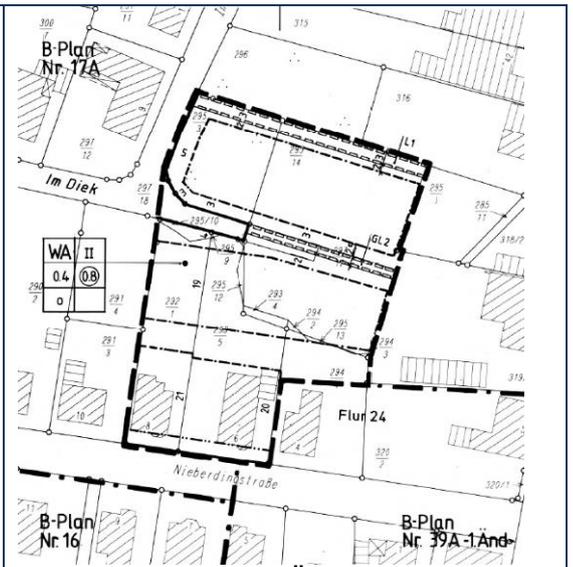
Östlich anschließend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „An der Josefkirche“ (1967), der in 3. Änderung (1994) unmittelbar an das Plangebiet grenzt. Die *Brinkstraße* wird in diesem als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, die östlich angrenzenden Flächen als Mischgebiet.

Für die Flächen nördlich des Plangebiets und westlich der *Brinkstraße* existiert zurzeit kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Planungsvorhaben entscheidet sich hier nach § 34 BauGB.

Abb 3 Auszüge aus den geltenden angrenzenden Bebauungsplänen



B-Plan Nr. 17 A, „Im Diek“ (Ausschnitt)



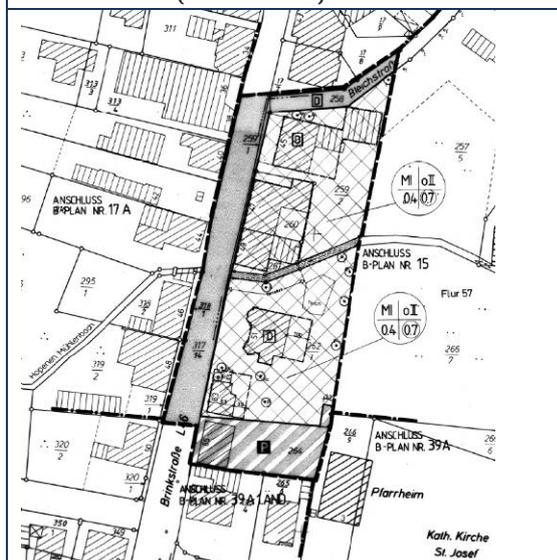
B-Plan Nr. 17 A, 1. Änderung „Im Diek“ (Ausschnitt)



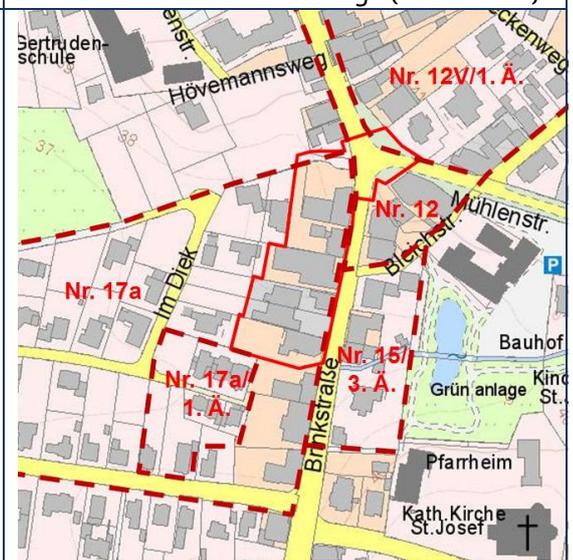
B-Plan Nr. 12 „Für den Bereich der Innenstadt“ (Ausschnitt)



B-Plan Nr. 12V, 1. Änderung „Zwischen Brinkstraße und Heckenweg“ (Ausschnitt)



B-Plan Nr. 15, 3. Änderung „An der Josefkirche“ (Ausschnitt)



Grobübersicht der umliegenden und angrenzenden B-Pläne; Karte: LGLN

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt südlich des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Lohne. Östlich begrenzt wird es durch die *Brinkstraße*, die im Kreuzungsbereich mit der *Landwehrstraße* auch selbst Teil des Plangebiets ist.

In der Umgebung finden sich unterschiedliche städtische Nutzungen. Die Richtung Norden in die Innenstadt führende *Brinkstraße* weist Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf. Im Kreuzungsbereich *Brinkstraße / Landwehrstraße* befindet sich ein Hotel, östlich davon das Ludgerus-Werk e.V., eine katholische Erwachsenenbildungseinrichtung. Südlich schließen weitere gemischte Wohn- und Gewerbenutzungen an. Die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche des Bebauungsplans 17A „*Im Diek*“ ist vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt. Nordwestlich liegen mehrere Freiflächen.

Im Plangebiet selbst befinden sich mehrere gemischt genutzte Gebäude. Im nördlichsten Gebäude ist derzeit eine Videothek untergebracht, südlich schließen Dienstleistungsnutzungen (Frisör, Fahrschule), ein Bürogebäude, ein Autoteilehandel mit Werkstatt und ein Fahrradgeschäft an. Zudem befinden sich in den Obergeschossen, zum Teil auch im Erdgeschoss, Wohnnutzungen.

Das Wohngebäude *Brinkstraße 38* wird über das Flurstück 313/4 erschlossen, liegt jedoch außerhalb des Plangebiets.

Abb 4 Luftbild des Plangebietes mit Darlegung der Nutzungen



Planung

Durch die Planung wird im Mischgebiet die bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen erhöht. Hierfür werden die Ausweisungen zur Grundflächen-, wie auch zur Geschossflächenzahl angepasst. So wird eine Nachverdichtung im innenstadtnahen Bereich ermöglicht, was den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt und den aktuellen Entwicklungserfordernissen entspricht. Die Bauweise wird von einer durchgehend geschlossenen Bauweise (g) in eine durch abweichende Bauweise (a) definierte Mischform überführt.

Zudem werden durch die Ausweisung von Verkehrsflächen sowohl im bereits jetzt als Straßenverkehrsfläche genutzten Kreuzungsbereich, als auch nach Westen abzweigend, die Voraussetzungen geschaffen, einen Kreisverkehr an der Kreuzung *Brinkstraße / Landwehrstraße* einzurichten. Über diesen kann eine neu anzulegende Querverbindung in Richtung „*Im Diek*“ angeschlossen und die verkehrliche Situation auch für zukünftige Entwicklungen in ausreichender Dimensionierung sichergestellt werden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze (*Brinkstraße*) wird ein schmaler Streifen ebenfalls als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Der Verlauf dieser Fläche bemisst sich von der bestehenden Hochbordkante und soll perspektivisch eine Verbreiterung des an dieser Stelle verengten Fuß- und Radwegbereichs auf die von der Stadt angestrebten 3,70 Meter ermöglichen. Die detaillierte Planung dieser Vorhaben erfolgt unabhängig von der Bauleitplanung auf Ebene der Erschließungsplanung.

Abb 5 Schematische Übersicht über die Ziele der Planung



Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt:

Abb 6 Berührte Belange zum Bebauungsplan Nr. 17C in der Übersicht

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Nicht berührt

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Nicht berührt

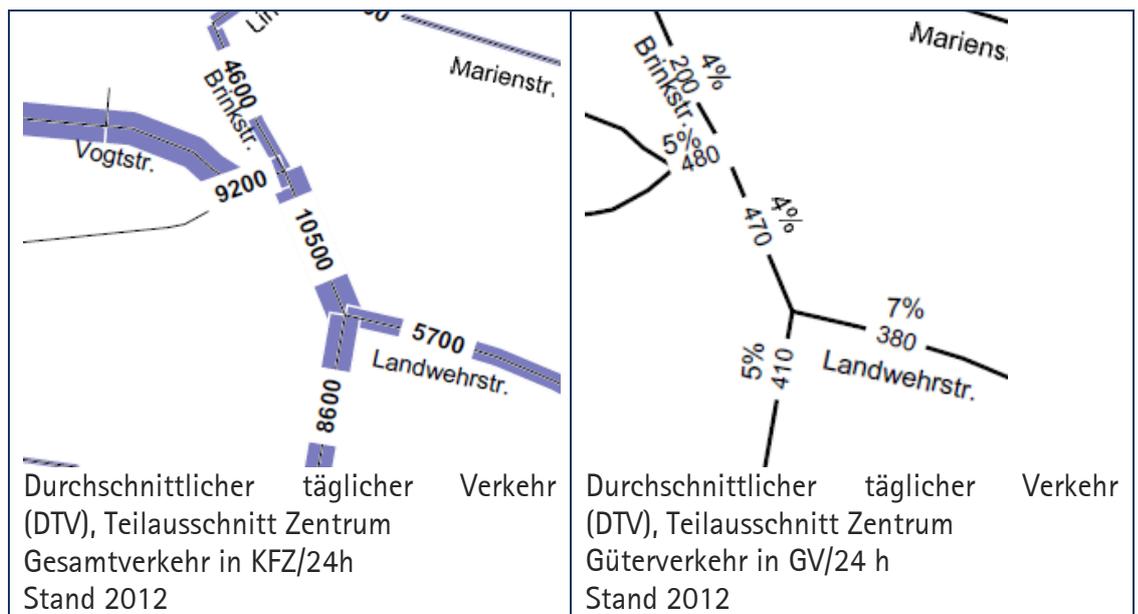
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen –
Verkehrslärm

Der Kreuzungsbereich *Brinkstraße / Landwehrstraße* stellt einen stark verkehrlich belasteten Bereich der Lohner Innenstadt dar. Für den Abschnitt der östlich des Plangebiets verlaufenden *Brinkstraße* wurde im Jahr 2012² ein Verkehrsaufkommen von 8.600 KFZ/24h mit einem Schwerlastanteil von 5% erhoben; der nördlich anschließende Abschnitt weist in der selben Zählung sogar ein Gesamtverkehrsaufkommen von 10.500 KZF/24 h (4% Schwerlastanteil) auf.

Abb 7 KFZ-Verkehrsmengenanalyse (Verkehrsentwicklungsplan Lohne 2012/2013)



Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der straßennahen Bauweise ergeben sich Schalleinwirkungen auf die angrenzende Bebauung. Ein individuelles Verkehrslärmgutachten liegt für den Bebauungsplan Nr. 17C nicht vor. Aufgrund von vergleichbaren

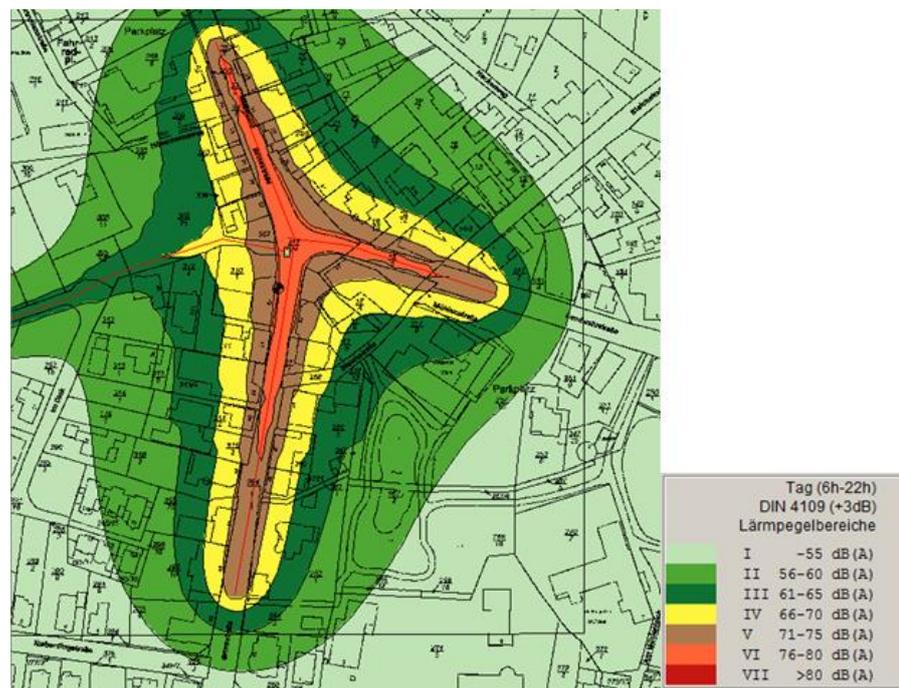
2 Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2013) der Stadt Lohne, erstellt durch IPW Ingenieurplanung, Wallenhorst, 2013

Situationen im Stadtgebiet³ kann jedoch eine begründete Einschätzung der zu erwartenden Lärmbelastung und den entsprechend vorzusehenden Schutzmaßnahmen abgeleitet werden.

Die höchste Belastung ist an den der *Brinkstraße* zugewandten Gebäudefronten und den von diesen abgewinkelten Seiten zu erwarten. Aufgrund der Nähe der Fassadenseite zum angrenzenden Straßenraum, des hohen Verkehrsaufkommens und der im Umfeld verhältnismäßig dichten Bebauung (Schallreflexion) ist davon auszugehen, dass die Flächen als Lärmpegelbereiche bis zur Kategorie V ausgewiesen werden müssen.

Eine einfache, auf Grundlage des im Verkehrsentwicklungsplan benannten Verkehrsaufkommens durchgeführte Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen bekräftigt diese Einschätzung. Entlang der der *Brinkstraße* zugewandten Fassaden ist aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen im überwiegenden Teil der Lärmpegelbereich V festzusetzen. Für die geplante, in Richtung Westen führende Straße, deren Anschluss an die *Brinkstraße* im Zuge dieser Planung vorbereitet wird, wurde die zu erwartende Verkehrsbelastung geschätzt. Da dieser Strecke jedoch keine bedeutsame Verbindung innerhalb des Stadtgebiets zukommen wird, werden die Werte entsprechend niedrig angesetzt. Besondere Verkehrslärmbelastungen sind hier auf Basis dieser ersten Prognose nicht zu erwarten.

Abb 8 Überschlägige rechnerische Ermittlung der Lärmpegelbereiche, Berechnung nach Verkehrsaufkommen/24 h



3 Eine Schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2009 für das Gebäude Bahnhofstraße 3-5, das nach Verkehrsgutachten der Stadt Lohne vergleichbaren Verkehrsbelastungen ausgesetzt ist (7.700 KFZ/24h; Kreuzungsbereich mit 11.000 KFZ/24h) ermittelt für die Gebäudefassade den Lärmpegelbereich V und benennt Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen der Gebäude (TÜV Nord, Hamburg, 2009). Schalltechnische Untersuchungen stellen immer eine individuelle Fallbetrachtung dar, die zu einem wesentlichen Teil durch örtliche Gegebenheiten bestimmt wird und nicht unmittelbar auf andere Vorhaben übertragbar ist. Im vorliegenden Planfall wird unter Beachtung dieses Grundsatzes eine Ableitung vorgenommen, um eine vereinfachte Einschätzung des betrachteten Plangebiets vorzunehmen. Beide Fälle sind in Hinblick auf Verkehrsaufkommen, Schwerlastanteil, Lage der Gebäude zur Straße und Umgebung vergleichbar, so dass eine stark reduzierte, abgeleitete Einschätzung als plausibel erachtet wird.

Zum Schutz von Bewohnern und Beschäftigten im Gebiete sind damit Schutzmaßnahmen erforderlich. Eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der städtischen Straßen, etwa durch die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Walls, ist aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend und aufgrund der vorhandenen Bebauung auch praktisch nicht möglich.

Der Erfolg aktiver Lärminderungsmaßnahmen z.B. durch eine deutliche Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h auf den städtischen Straßen ist an dieser Stelle schwer abschätzbar. Durch die hohe Anzahl an Kraftfahrzeugen und den naheliegenden Kreuzungsbereich ist im Straßenabschnitt gerade zu Stoßzeiten generell von einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit auszugehen. Aufgrund der Brems- und Anfahrbewegungen entstehen dennoch belastende Schallemissionen. Die geplante Errichtung eines Kreisverkehrs führt zwar voraussichtlich zum besseren Verkehrsfluss, die Lärmbelastung sinkt gegenüber dem jetzigen Status gleichwohl nur geringfügig.

Abb 9 Kreuzungsbereich Brinkstraße/Landwehrstraße mit Ampelanlage, Blickrichtung Süden (Mai 2015)



Insoweit werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form baulicher Schutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst erforderlich.

Das Plangebiet wird auf Grundlage der überschlägigen Ermittlung des zu erwartenden Lärmaufkommens in die Lärmpegelbereiche II bis V untergliedert. Mittels textlicher Festsetzung werden passive Schallschutzmaßnahmen (Bauteildämmung, Lüfterdämmung) gemäß der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche festgesetzt, so dass ein städtebaulich angemessener Schallschutz gewährleistet werden kann. Wird im Rahmen eines Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

3.2 Belange der Erhaltung, Erneuerung Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche

(§1 (6) Nr. 4 BauGB)

Flächenbedarf für städtische Wohnformen

Ein Bedarf an neuen Bauformen und Gebäudetypen in Lohne besteht. Im Laufe des letzten Jahrzehnts ist die Einwohnerzahl der Stadt um etwa 6 % gestiegen⁴. Eine entsprechende Nachfrage für Wohneinheiten im Mehrparteienwohnungsbau ist vorhanden, insbesondere auch für städtische Wohnformen und kleinere Wohnungen in Geschossbauweise. Eine verdichtete Bauweise in innerstädtischer Lage entspricht zudem der durch die Städtebau-Novelle geforderten Nachverdichtung und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

3.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes

(§1 (6) Nr. 5 BauGB)

Straßen- und Ortsbild

Im Umfeld des Plangebiets liegen drei denkmalgeschützte Gebäude, die alle auf der östlichen Seite der *Brinkstraße* gelegen sind. Eine zweigeschossige Villa (*Brinkstraße 45*), liegt dem Plangebiet hierbei unmittelbar gegenüber. Die denkmalgeschützten Villen (*Brinkstraße 39* und *Brinkstraße 51*) befinden sich etwas nördlich bzw. südlich des Plangebiets.

Grundsatz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ist der Schutz und die Pflege von Kulturdenkmälern (§ 1 NDSchG). Hierzu zählt auch, bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigungen für das Denkmal eintreten (§ 8 NDSchG).

Die Ausweisung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen im Plangebiet tragen dazu bei, Beeinträchtigungen des Straßenbildes infolge unangepasster Gebäudekubaturen, die sich negativ auf die Erscheinung der Stadtvillen auswirken könnten, auszuschließen und die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Die gewählten, maximalen Bauhöhen im Plangebiet orientieren sich dafür an der Umgebung. So sind etwa nach Bebauungsplan Nr. 15, 3. Änderung „*An der Josefkirche*“, in dessen Geltungsbereich die Gebäude *Brinkstraße 45* und *51* liegen, Firsthöhen von bis zu 14,5 m zulässig. Die Ausweisungen für das Plangebiet „*Westlich der Brinkstraße*“ bleiben mit max. 14 m zulässiger Gebäudehöhe hinter diesen Werten zurück.

Ebenso werden die solitären Stadtvillen mit der Ausweisung einer abweichenden Bauweise berücksichtigt. Um diesen Gebäuden keine durchgehend geschlossene Fassadenfront gegenüberzustellen, werden für die zukünftige Bebauung zwei Bauteppiche vorgesehen, die zueinander einen Abstand von acht Metern einhalten. Innerhalb der Baufelder wird eine für die Straße typische geschlossene Bebauung vorgesehen. Im Gegensatz zur bislang festgesetzten, entlang des gesamten Straßenraums geltenden, geschlossenen Bauweise, kann hierdurch ein aufgelockertes Straßenbild entstehen, das – in Verbindung mit den zuvor genannten Begrenzungen, gegenüber den umliegenden Bestandsnutzungen (Stadtvillen wie auch die rückwärtig liegende Wohnbebauung) verträglich ist.

4 Zahlenspiegel der Stadt Lohne, 2015, herausgegeben von der Stadt Lohne

Abb 10 Ansichten der denkmalgeschützten Gebäude im Umfeld des Plangebietes



Zudem wird festgesetzt, dass die Einrichtung von Stellplätzen und Garagen in einem Abstand von weniger als 4,0 Meter zur *Brinkstraße* nicht zulässig ist. Auch bei zurückspringenden oder freistehenden Gebäuden wird so sichergestellt, dass das Straßenbild nicht durch parkende PKW und übermäßige Versiegelung geprägt wird, sondern einen abwechslungsreichen, kleinstädtischen Charakter erhält. Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes sowie der denkmalgeschützten Gebäude werden damit vermieden. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes werden entsprechend berücksichtigt.

Archäologischer Denkmalschutz

Möglicherweise ist in dem Gebiet mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind berücksichtigt.

3.4 Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB)

Eingriff in den Naturhaushalt

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 a (3) BauGB). Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung ggf. zu erwarten wären, gelten hierbei als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu erwarten. Das Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits langjährig

bebaut und zu großen Teilen versiegelt, die Neuausweisung lässt nur eine leicht veränderte Versiegelung der Grundstücksflächen zu. Änderungen der Art der baulichen Nutzung werden nicht vorgenommen.

Im positiven Sinne trägt der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung zum Schutz vor Inanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen bei und schont somit die Umwelt an anderer Stelle des Stadtgebietes.

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. nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Es ist deshalb zu beurteilen, ob das Plangebiet möglicherweise Lebensraum für streng geschützte oder besonders geschützte Arten bietet.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein intensiv bebautes zentrales Gebiet der Stadt Lohne, auf dem kaum unbebaute, bewachsene Freiflächen existieren. Es ist allenfalls vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Soweit Baumfällungen oder weitreichende Beschneidungen vorgenommen werden sollen, sind die Bäume unmittelbar vor den Eingriffen durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden. Der Hinweis wird in die Plandarstellung aufgenommen.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden damit nicht berührt. Zusätzlich schließen westlich außerhalb des Plangebietes Wohngebiete mit großen Gärten und Freiflächen an, die weitere Habitatmöglichkeiten für Vogelarten des Siedlungsraumes innerhalb eines räumlich-funktionalen städtischen Zusammenhangs bieten.

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

Wirtschaft

Die Planung trägt dazu bei, die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu erhöhen und diese zeitgemäß auszugestalten. Investitionsvorhaben in innerstädtischer Lage werden hierdurch gefördert. Zudem kann die Ausweisung als Mischgebiet mit der Entstehung

neuer Gebäudetypen einen Beitrag zu einer vielfältigen Büro- und Dienstleistungslandschaft der Stadt beitragen. Der Abbruch von Bestandsgebäuden und die Neuerrichtung von neuen Objekten stärken zudem die Bauwirtschaft.

Grundstücks- Ausnutzbarkeit

Die im Rahmen der ersten Auslegung des Plans vorgebrachten Stellungnahmen, die Grundstücke seien durch die Ausweisung einer zum Teil geschlossenen, zum Teil offenen Bauweise nicht ideal ausnutzbar, wird durch die Festsetzung einer einheitlichen, abweichenden Bauweise entgegengekommen. Weiterhin stellt es ein städtebauliches Ziel der Stadt Lohne dar, durch die Änderung der bislang geltenden geschlossenen Bauweise den Belangen des Ortsbildes und des Denkmalschutzes zu entsprechen. Die Stadtvillen entlang der *Brinkstraße* sollen nicht durch eine (aus wirtschaftlicher Sicht sehr effiziente) durchgehend geschlossene Gebäudefront negativ beeinträchtigt werden. Auch aus Rücksicht auf die westlich gelegenen, kleinteiligeren Wohngebäude stellt ein durchgehender Baukörper entlang des überplanten Abschnitts an der *Brinkstraße* nicht die bestmögliche Lösung dar. Um beide Interessen zu vereinen, werden zwei Bauteppiche ausgewiesen, innerhalb derer eine geschlossene Bauweise festgesetzt wird. Damit können kleinere, dichte Baukörper entstehen, die eine gute Grundstücksausnutzung ermöglichen; gleichzeitig sind zwischen diesen zwingend Freiräume zu erhalten. Den Belangen der Wirtschaft, insbesondere nach einer bestmöglichen Grundstücksnutzbarkeit wird damit insoweit entgegengekommen, wie dies nicht den ebenfalls durch die Stadt verfolgten Zielen des Denkmalschutzes und des Schutzes des Straßen- und Ortsbildes entgegensteht.

Infrastruktur

Eine Einwohnerzunahme, die über das vorhandene städtisch verträgliche Maß der Stadt Lohne hinausgeht, ist in diesem zentralen Bereich der Stadt durch die Planung nicht zu erwarten. Auch aktuell ist das Gebiet dicht bebaut und genutzt. Besondere Infrastrukturerfordernisse durch die Planung ergeben sich somit nicht.

Technische Ver- und Entsorgung

Wesentliche Auswirkungen auf die vorhandene technische Ver- und Entsorgung der Flächen sind durch die Planaufstellung nicht gegeben:

- Die Versorgung des Plangebiets mit **Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation** wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.
- Die notwendige **Löschwasserversorgung** kann weiterhin über das Leitungsnetz des OOWV sichergestellt werden.
- Die Einleitung von unbehandeltem **Oberflächenwasser** in den Regenwasserkanal ist technisch aufgrund des hohen Versiegelungsgrades geboten. Das Plangebiet ist an einen städtischen Oberflächenwasserkanal angeschlossen, der die anfallenden Wassermengen aufnehmen kann. Eine Versickerung wäre ohnehin in diesem Bereich aufgrund der Bodenverhältnisse und der grundwassernahen Lage nicht möglich.
- Die anfallenden **Abwässer** werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der städtischen Kläranlage zugeführt.
- Abfall kann ordnungsgemäß gesammelt und über die öffentliche **Müllentsorgung** des Landkreises Vechta entsorgt werden.

Bergwerksfeld Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland⁵. Vorkommende Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

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

Einrichtung eines Kreisverkehrs

Im Kreuzungsbereich *Brinkstraße / Landwehrstraße* ist die Einrichtung eines kleinen Kreisverkehrs (Durchmesser 17 m, Mittellinsradius 2,5 m) vorgesehen. Über diesen soll perspektivisch eine neu zu schaffende Querverbindung in Richtung Westen an den Knoten angeschlossen werden. Zudem ist mit dem Umbau eine Verbesserung des Verkehrsflusses an der zu Stoßzeiten stark frequentierten Kreuzung zu erwarten, wie vergleichbare, bereits realisierte Vorhaben der Stadt zeigen. Die Maßnahme entspricht damit auch dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Lohne⁶, der sowohl die *Brinkstraße* als auch die *Landwehrstraße* als „verkehrswichtige innerörtliche Straßen“ bezeichnet, deren Querschnitte und Knotenpunkte leistungsfähig auszulegen sind. Die im Kreuzungsbereich bestehenden Parkplätze bleiben bei der Maßnahme erhalten.

Abb 11 Planungsskizze: Kreisverkehr „Brinkstraße / Landwehrstraße“, Stadt Lohne, Arbeitsstand 05/2015



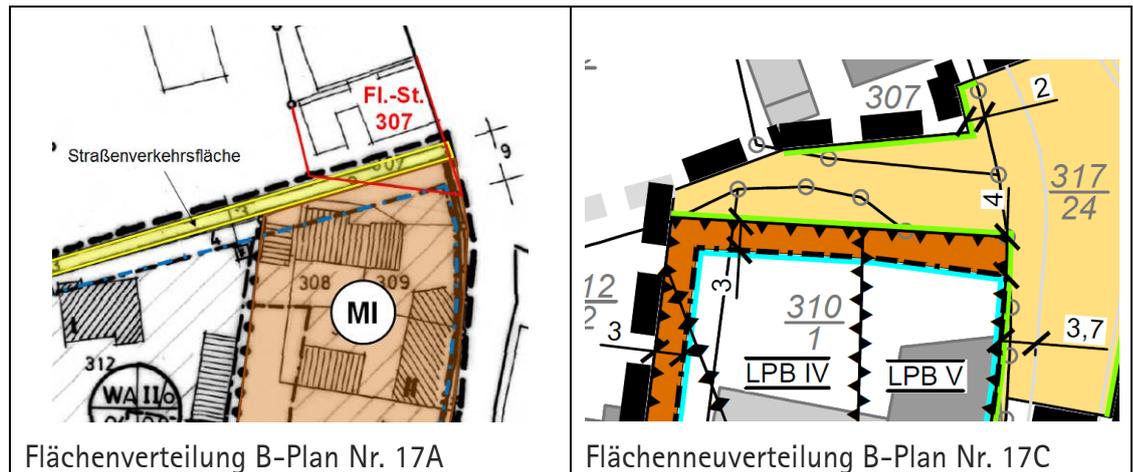
In den bislang für den Geltungsbereich gültigen Bebauungsplänen Nr. 12 und Nr. 12V/1. Änderung sind die betroffenen Flächen bereits als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 17A weist eine drei Meter breite Straßenverkehrsfläche am nördlichen Plangebietsrand aus. Die durch diesen Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisungen sind daher nur zum Teil neu und entsprechen überwiegend dem bereits bestehenden Planungsrecht. Nur im westlich der *Brinkstraße* gelegenen Teilbereich findet eine Erweiterung statt.

5 Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30 659 Hannover. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt, es ist grundbuch- und beleihungsfähig.

6 Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2013) der Stadt Lohne, erstellt durch IPW Ingenieurplanung, Wallenhorst, 2013

Im Bereich des hierbei überplanten Flurstücks 307 liegen derzeit ein zur *Brinkstraße 28* gehörender Hausgarten sowie die Zufahrtsbereich der Stellplätze der jetzigen Bebauung *Brinkstraße 32* und *34* sowie zu den rückwärtig gelegenen Gebäuden. Der Garten wird bereits durch die Ausweisungen des B-Plans Nr. 17A von der dort verzeichneten Straßenverkehrsfläche durchschnitten; der übrige Teil fällt bislang unter die Mischgebietsausweisung.

Abb 12 Vergleich der Verkehrsflächenfestsetzungen im nördlichen Plangebiet der B-Pläne Nr. 17A und Nr. 17C



Um für eine nachfolgende Ausbauplanung und die damit verbundene konkrete Umsetzung ausreichend große Flächenkapazitäten bereitzustellen, ist die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich in der dargestellten Form gewählt. Die Plangebietsgrenze ist hierbei auf Grundlage der konzeptionellen Überlegungen der Stadt für den Ausbau so angepasst, dass ein möglichst großer Teil der Hausgartenfläche erhalten bleiben kann.

Die neu ausgewiesene Baugrenze hält im Einmündungsbereich der neuen Straßenverkehrsfläche in die Brinkstraße einen Abstand von vier statt den sonst angesetzten drei Metern ein. Der Straßenraum der zukünftigen Erschließungsstraße kann so großzügig gestaltet werden, ohne dass die angrenzenden Hochbauten diesen Kreuzungsbereich zu sehr einengen.

Der Bebauungsplan sichert damit die Freihaltung ausreichend großer Flächen für den Anschluss einer zukünftig zu errichtenden Querverbindung in Richtung Westen. Die Grenzen des Mischgebiets wurden entsprechend angepasst. Die Ausweisung als Straßenverkehrsfläche ermöglicht die Einrichtung aller Verkehrsbauten und den Erhalt der Stellplätze im Kreuzungsbereich. Die Detaillierung der konkreten Flächenausgestaltung ist in einer gesonderten Ausbauplanung vorzunehmen.

Die Planung beabsichtigt eine Verbesserung des Verkehrsflusses in der *Brinkstraße*. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird eine Straßenverkehrsfläche so festgesetzt, dass, gemessen von der (außerhalb des Plangebiets liegenden) Hochbordkante, der bestehende Fuß- und Radweg auf 3,70 Meter verbreitert werden kann. Hiermit wird der Verengung des Straßenquerschnitts auf Höhe des Plangebiets entgegengewirkt und ausreichend Fläche für eine Anpassung des Geh- und Radweges entsprechend der Zielvorstellungen der Stadt vorgesehen.

Die Straßenverkehrsfläche befindet sich auf der bislang den Grundstücken im Plangebiet zugehörigen Fläche und ist stellenweise durch bestehende Gebäude überbaut. Im Zuge der Neuaufstellung soll eine mögliche Wiederbebauung dieser Flächen verhindert

werden, so dass perspektivisch die Verbreiterung des Straßenraums erfolgen kann. Die Verengung des Straßenraums tritt nur im Bereich des Plangebiets auf. Die Stadt beabsichtigt eine Anpassung an die nördlich und südlich liegenden Straßenprofile. Dieser städtebauliche Belang überwiegt in seiner Gewichtung dem geringfügigen Verlust an überbaubarer Grundstücksfläche im Falle einer Neubebauung. Bereits errichtete Gebäude fallen unter den Bestandsschutz.

Interne Erschließung

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über die *Brinkstraße*. Das Plangebiet ist zum heutigen Zeitpunkt bereits bebaut und weist unterschiedliche Nutzungen auf. Das so generierte Verkehrsaufkommen kann in der aktuellen Situation bewältigt werden. Die Neuaufstellung ermöglicht zwar eine leicht erhöhte Grundstücksausnutzbarkeit, weicht jedoch nicht grundlegend von den bislang geltenden Festsetzungen ab. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass der Grundstücksverkehr so stark zunimmt, dass es zu relevanten Beeinträchtigungen kommt.

Durch die Ausweisung zweier räumlich voneinander getrennter Baufelder über die Festsetzung von Baugrenzen ist zukünftig etwa Mittig im Plangebiet ein acht Meter breiter Abschnitt von Bebauung freizuhalten. Auch Nebenanlagen dürfen hier, gesichert durch eine textliche Festsetzung, nicht errichtet werden. Zur Sicherung der Erschließung des westlich des Plangebiets liegenden Gebäudes *Brinkstraße 38* wird in diesem Bereich, entlang der bisherigen Zufahrt, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt. Zudem dient dieser Bereich aus Sicht der plangebietsinternen Erschließung als mögliche Feuerwehrezufahrt und ist zu diesem Zweck ausreichend dimensioniert.

4 Inhalte des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt Lohne nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet bleibt die Art der festgesetzten baulichen Nutzung als **Mischgebiet (MI)** bestehen. Die zulässigen Nutzungen werden dabei geregelt:

Die üblicherweise zulässige Errichtung von Tankstellen wird ausgeschlossen. Bei der Errichtung von Tankstellen ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, das in dem bereits jetzt stark frequentierten Bereich Probleme verursachen könnte. Zudem stehen für diese Nutzung keine städtebaulich geeigneten Flächen zur Verfügung. Tankstellen benötigen regelmäßig für eine ordnungsgemäße Funktion relativ große Flächen. Nutzungskonflikte mit den etablierten Nutzungen wären wahrscheinlich (textliche Festsetzung § 1).

Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf maximal 0,6 festgesetzt, womit die Obergrenze nach § 17 BauNVO erreicht wird. Für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen ist eine Überschreitung dieses Werts (§ 19 (4) BauNVO) auf bis zu 0,8 zulässig.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird auf maximal 1,3 festgesetzt. Damit überschreitet sie die von der BauNVO vorgegebene Obergrenze von 1,2 in Mischgebieten geringfügig. Aus städtebaulicher Sicht ist dies jedoch begründbar und zielführend: Die Überschreitung ermöglicht die angestrebte effiziente, städtebaulich optimierte Ausnutzung des verhältnismäßig kleinen Plangebiets. Gerade, da es sich nicht um ein Neubaugebiet „auf der grünen Wiese“, sondern um die Überplanung eines bereits bebauten Areals handelt, sind für eine umsetzungsorientierte Planung möglichst flexible und dabei auch über die normalen Vorgaben der BauNVO hinausgehenden Festsetzungen notwendig. Im Bestand müssen sich neue Vorhaben an die gegebenen, zum Teil blockierenden Strukturen

anpassen, eine geringfügige Ausweitung der Grenzwerte stellt in diesem Fall ein geeignetes Mittel dar, um Planungen flexibel und wirtschaftlich realisieren zu können.

Maximal zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit **drei Vollgeschossen (III)**. Garagengeschosse in einer Tiefgarage sind nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (siehe textliche Festsetzung § 2).

Festgesetzt wird, dass eine **Traufhöhe (TH)** von 11 Metern und eine maximale Gebäudehöhe an der **Gebäudeoberkante (OK)** von 14 Metern nicht überschritten werden dürfen. Bezugspunkt für alle Höhenbegrenzungen ist die Fahrbahnoberkante in der Fahrbahnmittle der *Brinkstraße* (textliche Festsetzung § 3). Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Gebäude sich in die gewachsene Umgebung einfügen und die zulässige Dreigeschossigkeit nicht zur Ausbildung übermäßig hoher und damit an dieser Stelle unpassender Gebäude führt.

Um bei der Errichtung von Wohngebäuden in direkter Straßennähe die Privatsphäre der Bewohner zu schützen und damit positiv zur Wohnqualität im Plangebiet beizutragen, wird für Wohnungen im Abstand von weniger als 4,0 Meter zu Straßenverkehrsflächen die **Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens** auf mindestens 1,0 Meter festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen bleiben hiervon ausgenommen.

Bauweise,
Baugrenzen

Die Bebauung des Plangebiets soll in einer **abweichenden Bauweise (a)** erfolgen. Diese entspricht entlang der *Brinkstraße* grundsätzlich der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO, die die Errichtung von Gebäuden auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand vorsieht. Den nördlichen und südlichen Baugrenzen der Bauteppiche wird hierbei die Bedeutung von Grundstücksgrenzen zugesprochen. Die abweichende Bauweise wird gewählt, um sowohl dem Charakter der umliegenden Bebauung bestmöglich zu entsprechen, als auch dem Interesse einer möglichst wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke gerecht zu werden. Prägend für das Gebiet ist einerseits die Geschlossenheit der Gebäudefronten, insbesondere in der nördlichen Weiterführung der *Brinkstraße*, die jedoch andererseits durch Einzelgebäude – so etwa durch mehrere denkmalgeschützte Villen in der näheren Umgebung – aufgelockert wird. Die ausgewiesene abweichende Bauweise ist weitgehend geschlossen, wird jedoch durch die Aufteilung auf zwei Baufelder unterbrochen. Da auch zur südlich anschließenden Bebauung ein Abstand eingehalten wird, stellt dies einen Kompromiss zwischen der bislang durchgehend geschlossenen Bauweise mit hoher Ausnutzbarkeit und dem Ziel einer sich auflockernden Bebauung dar. Die östlich benachbarte Stadtvilla, wie auch die westlich liegende Wohnbebauung, die im Falle der *Brinkstraße 38* sogar durch das Plangebiet erschlossen wird, finden damit Berücksichtigung. Den in der ersten Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen, die Grundstücke könnten durch eine von der bislang durchgehend geschlossenen Bauweise abweichende Planung nicht wirtschaftlich genug bebaut werden, wird entgegengekommen (siehe textliche Festsetzung § 4).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über **Baugrenzen** definiert. Ausgewiesen werden zwei Bauteppiche. Die entlang der *Brinkstraße* ausgewiesenen Baugrenzen verlaufen unmittelbar auf der Straßenbegrenzungslinie. Hiermit hält diese einen Abstand von 3,70 Meter zur außerhalb des Plangebiets liegenden Hochbordkante der *Brinkstraße* ein, der für die Aufweitung des Fuß- und Radweges vorgesehen ist (siehe auch Inhalte des Bebauungsplans – Straßenverkehrsfläche). Zu den übrigen Außengrenzen des Mischgebiets wird ein Abstand von drei Metern festgesetzt. Aufgrund der vergleichsweise kleinen und schmalen Grundstücke im Bestand dient dies einer möglichst guten Flächennutzbarkeit, was für die Durchführung von Baumaßnahmen und damit für die beabsichtigte Innenentwicklung von hoher Bedeutung ist und gleichzeitig einen

ausreichenden Schutz für die umliegende Bebauung sicherstellt. Einzige Ausnahme bildet die nördlichste Baugrenze, die im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße auf die Brinkstraße bis auf vier Meter zurückgesetzt wird. Die Bauteppiche selbst halten einen Abstand von acht Metern zueinander ein. Damit werden gleichzeitig eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks gewährleistet und ausreichende Abstände zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt (insb. Denkmalschutz) eingehalten.

Um einerseits die Fläche zwischen den Bauteppichen aus Gründen eines aufgelockerten Straßenbildes und des Denkmalschutzes, andererseits auch aus Gründen des Brandschutzes (Feuerwehrezufahrt) dauerhaft freizuhalten, wird die Errichtung von Nebenanlagen in diesem Bereich für nicht zulässig erklärt (siehe textliche Festsetzung § 5).

Straßenverkehrsfläche

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets wird als **Straßenverkehrsfläche** ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, die Kreuzung von *Landwehrstraße* und *Brinkstraße* zu einem kleinen Kreisverkehr umzugestalten, über den auch ein neu zu schaffender Anschluss in Richtung der Straße *Im Diek* anfahrbar sein soll. Zudem sind im nordöstlichen Kreuzungsbereich Stellplätze angelegt, die erhalten bleiben sollen.

Parallel zur *Brinkstraße* wird innerhalb des Plangebietes eine Straßenverkehrsfläche so ausgewiesen, dass der bestehende, zu Teilen außerhalb des Geltungsbereichs liegende, Fuß- und Radweg auf insgesamt 3,70 Meter verbreitert werden kann.

Die generelle Ausweisung als Straßenverkehrsfläche ermöglicht die Einrichtung aller notwendigen Verkehrsbauten wie auch den Erhalt der Stellplätze im Kreuzungsbereich. Die Detaillierung der konkreten Flächenausgestaltungen ist in gesonderten Ausbauplanungen vorzunehmen.

Stellplätze

Auf den Grundstücksflächen ist parallel zur *Brinkstraße* ein 4,0 Meter breiter Streifen von der Einrichtung von Stellplätzen und Garagen freizuhalten (textliche Festsetzung § 6).

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Ein festgesetztes **Geh-, Fahr und Leitungsrecht** im Bereich des Flurstücks 313/4 wird zugunsten der Nutzungsberechtigten des Grundstücks *Brinkstraße 38* und der Versorgungsträger eingeräumt (textliche Festsetzung § 7).

Immissionsschutz

Zum Zweck des Schutzes vor gesundheitsgefährdenden Immissionen, hier des Verkehrslärms der *Brinkstraße*, werden die Lärmpegelbereiche II-V ausgewiesen und diesen entsprechend zu treffende passive Schutzvorkehrungen zugewiesen. Diese gelten für Neubauten sowie wesentlichen Änderungen und Umbauten an Bestandsgebäuden, die einem Neubau gleichkommen (siehe textliche Festsetzung § 8).

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der Baulichen Nutzung

Im Mischgebiet (MI) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 6 (2) BauNVO):

- Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO).

§ 2 Tiefgaragen

Garagengeschosse in einer Tiefgarage sind nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a (1) BauNVO).

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

§ 3.1 Höhenbezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

§ 3.2 Sockelhöhe von Wohnungen im Erdgeschoss

In Wohnungen, die in einem Abstand von weniger als 4,0 Meter zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens an keiner Stelle die Höhe von 1,0 Metern unterschreiten (§ 9 (3) BauGB). Maßgeblich ist der in § 3.1 benannte Höhenbezugspunkt.

§ 4 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Längs der *Brinkstraße* sind Gebäude entsprechend der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO zu errichten. Die festgesetzten nördlichen und südlichen Baugrenzen der Bauteppiche gelten hierbei wie eine seitliche Grundstücksgrenze.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den beiden Baufeldern sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 6 Stellplätze und Garagen

Im Mischgebiet (MI) ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen bis zu einem Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig. (§ 12 (6) BauNVO).

§ 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Nutzungsberechtigten des Grundstücks *Brinkstraße 38* und der Versorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

§ 8 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen.

- Die zur *Brinkstraße* gewandten Außenbauteile sowie Außenbauteile in einer Ausrichtung von bis zu 90° zur *Brinkstraße* müssen die nach DIN 4109 (Tab. 8) geforderte resultierende Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ des jeweils festgesetzten Lärmpegelbereichs aufweisen. Je nach Nutzung sind die Werte für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches oder für Büroräume und ähnliches anzuwenden.
- Bei im LPB V liegenden Schlaf- und Kinderzimmern, die zur *Brinkstraße* oder bis 90° abgewinkelt hierzu errichtet werden sollen, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungssystemen vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster oder sonstige Einrichtungen (Klimaanlage) besteht (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

5 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften erlassen (§ 84 NBauO).

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17C.

§ 2 Straßenseitige Fassadengestaltung von Wohnungen

An Fassadenfronten von Wohnungen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 4,0 Meter beträgt, sind Fenster-, Tür- und Balkonbrüstungen sowie Verglasungen bis zu einer Höhe von 0,8 Meter über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden in folgenden Materialien dauerhaft und konstruktiv blickdicht zu gestalten: Stein, Holz, Metall und Milchglas.

§ 3 Werbeanlagen

§ 3.1 Werbeanlagen gemäß § 50 NBauO sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

§ 3.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Eine Bestrahlung der Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 Quadratmetern je Ansichtsfläche nicht überschreiten. Fahnenmasten sind nicht zulässig.

Begründung

Der Schutz der Privatsphäre in Wohnungen ist ein wichtiges Gut und trägt maßgeblich zur Lebensqualität bei. Gerade im verdichteten Stadtraum und in der Nachbarschaft einer viel befahrenen Straße ist es daher städtebauliche Absicht der Stadt, entsprechende Schutzvorkehrungen zur Wahrung dieser zu treffen. Neben einer festgesetzten Mindesthöhe für Wohnungen, die im Nahbereich der Straße errichtet werden (siehe textliche Festsetzung § 3.2), werden örtliche Bauvorschriften über die Ausführung der Brüstungshöhen von Fenstern und der Gestaltung von Balkonbrüstungen getroffen. Hierdurch wird sichergestellt, dass auf der der Straße zugewandten Seite ein ausreichender Schutz der Wohnnutzung erreicht wird, was einen Beitrag zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse darstellt.

Durch die Vorgabe der zu verwendenden Materialien kann zusätzlich eine einheitliche Gestaltung der straßenzugewandten Seite neu entstehender Gebäude – auch gegenüber den umliegenden Gebieten – erreicht werden. Die zulässigen Materialien lassen hierbei ausreichende Spielräume für individuelle Ausführungen, entsprechen jedoch auch den ortstypischen Standards.

Werbung ist in der Regel ein wichtiges Gestaltungsmerkmal einer Geschäftsfassade. Unbestritten ist, dass Werbeanlagen zu einer Belebung von Geschäftsbereichen beitragen können. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren und auffallenden Anlagen führen. Zu große, optisch störende oder deplatzierte Werbeanlagen werden daher im Plangebiet – auch im Hinblick auf die gegenüberliegenden denkmalgeschützten Stadtvillen – ausgeschlossen.

6 Rechtsgrundlagen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Straßenseitige
Fassadengestaltung von
Wohnnutzungen

Werbeanlagen

Rechts-
grundlagen

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509);

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311).

Nachrichtliche
Übernahmen

Das **Plangebiet** liegt innerhalb des **Bergwerksfelds Münsterland**. Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30 659 Hannover.

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei 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 meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) 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 bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Um die **Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen**, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor dem Fällen sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende **Vogelarten** sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf **Fledermausvorkommen** sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.

Altablagerungen – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Hinweis auf den Bußgeldtatbestand – Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die der Planung **zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Lohne (Bauamt) eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 17C „Westlich der Brinkstraße“ treten die bislang **rechtskräftigen Bestimmungen der Bebauungspläne** Nr. 12 „Für den Bereich Stadtmitte“, Nr. 12/5, 1. Änderung „Für den Bereich zwischen Brinkstraße und Heckenweg“ sowie Nr. 17A „Im Diek“ **im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17C außer Kraft.**

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Größe des Plangebietes insgesamt (gerundet)	6.650 m ²
Mischgebiet (MI)	5.175 m ²
Verkehrsfläche	1.475 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
14.04.2015	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
04.07.-14.08.2015	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 13 (2) 2 BauGB
06.07.-14.08.2015	Behördenbeteiligung	§ 13 (2) 2 BauGB
09.11.-30.11.2015	Erneute öffentliche Auslegung des Planes	§ 4a (3) BauGB
02.11.-30.11.2015	Erneute Behördenbeteiligung	§ 4a (3) BauGB
23.12.2015-13.01.2016	Stellungnahmen eingeschränkte betroffene Öffentlichkeit + TÖB	§ 4a (3) BauGB
16.03.2016	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

Im Auftrag ausgearbeitet von:		
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 16.03.2016		gez. U. Schneider
		Planverfasser
Stadt Lohne, den 16.03.2016		L. S. gez. Gerdemeyer
		Bürgermeister

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 24 Blätter (12 Seiten Begründung) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 17.05.2016

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag