

Stadt Lohne

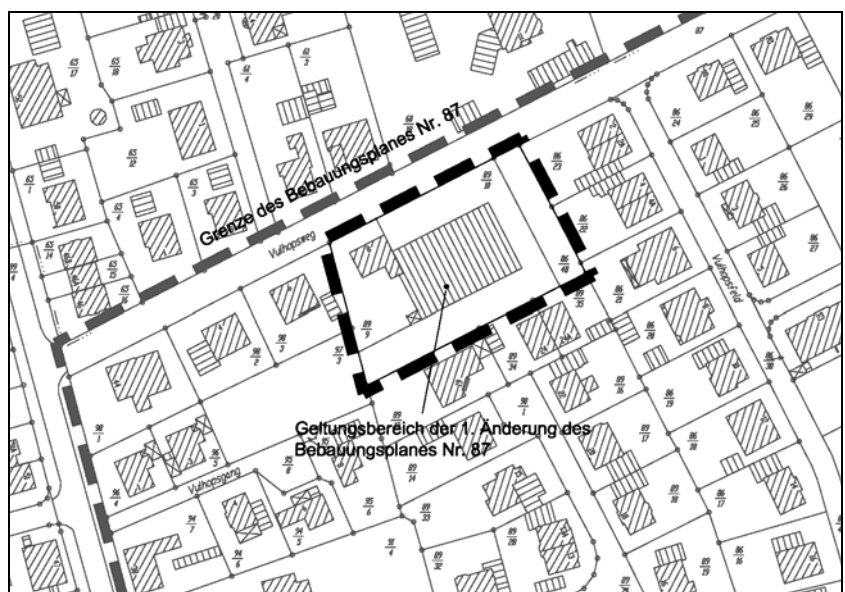
Landkreis Vechta



Begründung

Bebauungsplan Nr. 87 – 1. Änderung "Bereich südlich Vulhopsweg"

Änderung nach 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung



Stand: Satzungsbeschluss 16.12.2009

Abschrift

Im Auftrag:



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

BEGRÜNDUNG

Seite

1	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2	Rahmenbedingungen	2
3	Abwägung der Planung mit anderen Interessen	3
	3.1 <i>Belange der Wohnbedürfnisse gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB.....</i>	3
	3.2 <i>Belange der Baukultur gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB.....</i>	3
	3.3 <i>Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB.....</i>	4
	3.4 <i>Zusammenfassung.....</i>	6
4	Inhalte der Planänderung	6
	4.1 <i>Textliche Festsetzungen im Überblick.....</i>	6
	4.2 <i>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung mit Begründung.....</i>	7
5	Verfahrensvermerke.....	8

1 Anlass und Ziel der Planung

Die vorliegende Planänderung dient der baulichen Weiterentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87. In einem am *Vulhopsweg* liegendem Areal, das bislang als Mischgebiet festgesetzt war, befindet sich ein größerer, ehemals für gewerbliche Zwecke errichteter Gebäudekomplex. Eine gewerbliche Nutzung ist in dem Komplex nicht mehr tragfähig, zumal sich im Umfeld überwiegend Wohnnutzung eingestellt hat. Das Areal soll nun ebenfalls für Wohnzwecke neu bebaut werden. Dabei soll eine leicht verdichtete Bebauung auch von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, die das in Lohne eher gering ausgeprägte Angebot an zeitgemäßen Mietwohnungen ergänzen wird. Ein entsprechender Bedarf ist im Stadtgebiet gegeben.

Die Planänderung hat damit im Einzelnen folgende Ziele zum Gegenstand:

- Der bislang als Mischgebiet festgesetzte, rd. 0,32ha große Geltungsbereich soll zum allgemeinen Wohngebiet umgewidmet werden.
- Die Baugrenzen sollen eine leicht verdichtende Wohnbebauung in zwei Bautiefen bei Wahrung ausreichender Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung im Osten und Süden ermöglichen.
- Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser soll aufgehoben werden.
- Pultdächer sollen zugelassen werden, soweit sie der verbesserten Errichtung von Solaranlagen dienen. In diesem Zusammenhang wird die zulässige Gebäudehöhe von bislang 10,0m geringfügig auf 10,5m erhöht und die minimal zulässige Dachneigung von 35° auf 20° abgesenkt.

Die Stadt strebt mit der Planung an, eine bedarfsgerechte und energieeffiziente Wohnbauentwicklung im Plangebiet zu fördern.

2 Rahmenbedingungen

Aufstellungs-
beschluss

Die Stadt Lohne hat am 23.06.2009 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87 gemäß § 2 BauGB gefasst. Da ein bereits beplantes Gebiet im Sinne der Innenentwicklung wieder nutzbar gemacht werden soll, wird das beschleunigte Verfahren gemäß §13a Bau GB angewandt.

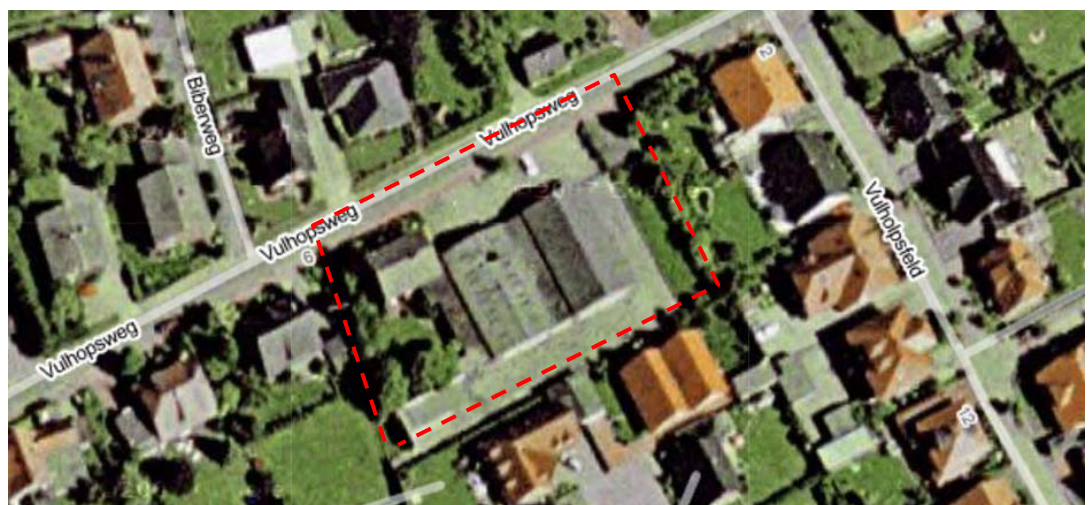
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst einen Teilbereich an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes. Die Lage wird auf dem Übersichtsplan deutlich.

Realbestand



Der ehemals für gewerbliche Zwecke errichteter Gebäudekomplex auf der betrachteten Baufläche besteht aus einem zweigeschossigen Wohngebäude, dem sind zwei parallel stehende und durch einen Zwischenbau verbundene Werkhallen angegliedert. Bis auf eine kleinere Gartenfläche am Wohngebäude und einen Grünstreifen am östlichen Gebietsrand sind die Freiflächen im Gebiete gepflastert und dienen großflächig als Stellplatz-, Rangier- und Lagerflächen.



Flächennutzungs-
plan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne stellt die Flächen des Plangebiets als gemischte Bauflächen dar. Diese Darstellung wird künftig von der abweichenden Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf Bebauungsplanebene überlagert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Konzept des Flächennutzungsplanes nicht in seinen Grundzügen berührt, die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt unbenommen. Da die geplante Entwicklung eines Wohngebietes von der derzeitigen Darstellung einer gemischten Baufläche abweicht, passt die Stadt den Flächennutzungsplan der Planung über eine Berichtigung an. Der Bereich des Plangebietes wird neu als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan steht dem vorliegenden Bebauungsplan somit nicht entgegen

3 Abwägung der Planung mit anderen Interessen

Gemäß § 1(6) BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die folgenden Belange können von der Änderung in relevanter Weise berührt werden:

3.1 Belange der Wohnbedürfnisse gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB

Die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken im Plangebiet wird das Angebot an mittelgroßen Wohneinheiten fördern. Die bislang und auch weiterhin zulässige zweigeschossige Bauweise ist auch für den Mietwohnungsbau gut geeignet, sodass das Angebot an zeitgemäßen Wohnungen in diesem in Lohne weniger stark vertretenem Marktsegment eine Erweiterung erfahren kann. Auf die bislang festgesetzte Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser wird im Änderungsbereich mit gleicher Intention, nämlich das Angebot mittelgroßer Wohnungen – auch im Mietsegment – zu fördern, verzichtet. Angesichts der sich abzeichnenden verstärkten Nachfrage ist die Stadt bemüht, geeignete Flächenreserven für eine entsprechende Entwicklung auszuschöpfen. Im Siedlungsbereich am *Vulhopsweg* hat sich die Wohnnutzung auch in den Mischgebieten vermehrt durchgesetzt. Wachsende Handwerks- und Gewerbebetriebe sind an betrieblich besser entwicklungsfähige, reine Gewerbestandorte umgesiedelt. Insofern ist es schlüssig, die nicht mehr betrieblich bevorzugten Lagen für eine Wohnnutzung aufzuwerten und entsprechend planungsrechtlich abzusichern. Im Bereich *Vulhopsweg* erschließen sich damit auch alte Gewerbelagen für das Wohnen in leichter Verdichtung.

3.2 Belange der Baukultur gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB

Der bestehende Bebauungsplan weist verschiedene Festsetzungen auf, die ein ruhiges und einheitliches Siedlungsbild und eine möglichst homogene Bauweise im Geltungsbereich fördern sollen. Insbesondere dienen dem die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung. Im Bereich der vorliegenden Planänderung sollen diese Festsetzungen insoweit aufgehoben werden, als sie die angestrebte zeitgemäße und

energieeffiziente Wohnbauentwicklung in leicht verdichteter Bauweise behindern. Die Stadt nimmt hier bewusst eine stärkere Heterogenität der gestalterisch-baulichen Ausprägung in Kauf, um eine auf die neuen Bedarfe ausgerichtete und innovative Wohnbauentwicklung zu ermöglichen. Dies betrifft die Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser; sie wird aufgehoben, damit auch Mehrparteienhäuser realisiert werden können. Im Bereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird die Festlegung auf ausschließlich Sattel- und Walmdächer erweitert; sie wird um die Pultdachform ergänzt, damit die Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen optimiert werden kann. In diesem Zusammenhang wird zudem die maximal zulässige Gebäudehöhe von bislang 10,0m auf 10,5m geringfügig erhöht, um einen ausreichenden Spielraum für die stärkere Höhenentwicklung, die mit der Pultdachausbildung konstruktiv einhergeht, zu gewähren. Gleichzeitig wird die minimal zulässige Dachneigung auf 20° abgesenkt, um die Ausbildung von Pultdächern im Rahmen der festgesetzten Höhenbeschränkung zu erleichtern. Ebenso wird der geforderte Mindestabstand der Dacheinschnitte und -aufbauten zu den Ortsgängen für Pultdächer von 2,0m auf 1,0m reduziert. Mit diesen Lockerungen soll insgesamt die Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen begünstigt werden.

Da bereits ein zweigeschossiges Gebäude mit entsprechender Gebäudehöhe im Plangebiet vorhanden ist, führt die geringfügige Anhebung der zulässigen Firsthöhe aus städtischer Sicht zu keiner qualitativen Veränderung der Situation. Im Übrigen lassen die genannten Änderungen keine Entwicklungen zu, die baulich-gestalterisch den bisher festgelegten Rahmen sprengen würden, da die entsprechend wirkenden Festsetzungen ansonsten beibehalten werden.

Zudem ist anzumerken, dass mit der Neuerschließung alter Gewerbestandorte für eine leicht verdichtete Wohnbebauung bereits ursprünglich verdichtet bebaute Lagen genutzt werden. In aller Regel erfolgt damit eine baulich-gestalterische Aufwertung gegenüber der bisherigen Situation. Für die seit jeher ansässigen Wohnnutzungen geht damit eine Verbesserung ihres Umfeldes einher. Entsprechend ist hier eine größere Akzeptanz auch bei einer leicht verdichteten Neubebauung und neuen Dachformen zu erwarten, als in „reinen“ Wohngebieten, in denen eine weitgehend homogene Einzelhausbebauung dominiert. Insofern dient die Änderung trotz der Lockerung der gestalterisch wirksamen Vorgaben durchaus auch der baulich-gestalterischen Aufwertung des Gebietes.

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

Gemäß Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes grundsätzlich durch eine Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a wird i. V. mit § 13 (3) allerdings von der Durchführung einer solchen Prüfung abgesehen.

Darüber hinaus gelten gemäß BauGB §13a (2) Nr.4 im vorliegenden Planfall die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt. Gleichwohl sind die Eingriffe in Natur und Landschaft offen zu legen, die sich infolge der Planung voraussichtlich ergeben.

Belange von Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Die Überplanung des gewerblichen Baubestandes und die Errichtung neuer Wohngebäude lässt keine Einschränkungen erkennen, die in der Summe über die gegenwärtige Situation hinausreichen. Angesichts des gegenwärtig sehr hohen Versiegelungsgrades, der mit der ausgedehnten Hallenüberbauung sowie den Stellplatz- und Rangier- und Lagerflächen gegeben ist, kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass mit einer kleiner strukturierten Wohnbebauung und der Anlage von Hausgärten eine deutliche Situationsverbesserung für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, und Kleinklima eintritt. An wertgebenden ökologischen Strukturen sind ansonsten lediglich vier raumbildende Einzelbäume im Plangebiet zu benennen. Punktuelle kann es erforderlich sein, einzelne dieser Bäume zu entfernen, wenngleich sie fast ausschließlich an den Rändern des Gebietes platziert sind.

Mit der Anlage von Hausgärten bzw. Grünanlagen im Zuge der Neunutzung ist jedoch zu erwarten, dass neue Baumpflanzungen die möglichen Verluste kompensieren.

Mit Blick auf den speziellen Artenschutz ist auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse sicher davon auszugehen, dass bekannte und realistischerweise mögliche Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten der Planung nicht soweit entgegenstehen, dass sie grundsätzlich undurchführbar werden könnte. Nicht immer vollständig auszuschließen ist, dass bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben kleinräumig und temporär geschützte Tierarten auftreten können, vor allem Brutvögel. Unzulässige Eingriffe in den Artenbestand können bei der konkreten Bauausführung durch geeignete Vorkehrungen vermieden werden.

Immissionsschutz

Mit Blick auf die neuen Wohnnutzungen im Geltungsbereich der Planänderung und deren Ansprüche an den Immissionsschutz – hier vor allem dem Schutz vor Gewerbelärm – ergeben sich keine möglicherweise belastenden Einwirkungen durch die Umgebungsnutzungen in den benachbarten Mischgebieten. In der Nachbarschaft des Geltungsbereiches herrscht allseitig in der Realnutzung bereits das Wohnen vor.

Mit Blick auf den Verkehrslärm ist aufgrund der Abschattung des Plangebiets durch die umstehende Bebauung ebenfalls nicht von schädlichen Belastungen auszugehen. Auch Emissionen der Landesstraße werden angesichts der Entfernung von rd. 100m zum Plangebiet und der bestehenden, vorgelagerten Bebauung nicht soweit reichen, dass unverträgliche Belastungen im Plangebiet wirken. Das Straßenbauamt gibt mit Schreiben vom 05.10.2009 vorsorglich den Hinweis, dass für eventuelle Belastungen durch die Landesstraße 848 keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

Anzumerken bleibt, dass mit der Optimierung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung von Solaranlagen ein lokaler Beitrag zur Minderung von Schadstoffimmissionen gefördert wird.

Belange des Umweltschutzes werden entsprechend von der Planung nicht weitergehend berührt.

3.4 Zusammenfassung

Die Planung kann mit den untersuchten Belangen zum Ausgleich gebracht werden. Es stehen ihr keine Belange entgegen. Weitere Belange, die in relevanter Weise berührt sein könnten, sind nicht erkennbar. Die Planung ist damit möglich.

4 Inhalte der Planänderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 werden folgende Inhalte in deren Geltungsbereich bestimmt:

Auf rd. 3260 qm wird Mischgebiet zu allgemeinem Wohngebiet umgewidmet.

Die Baugrenzen zum Straßenraum werden wie bisher im Abstand von 5m geführt. Zu den benachbarten Wohngebietsnutzungen im Osten und Süden werden sie auf 7m festgesetzt, ein Heranrücken der Bebauung bis auf den bauordnungsrechtlich gebotenen Grenzabstand (i. d. R. 3m), wie sie bislang möglich war, ist damit ausgeschlossen.

Die beschränkende Festsetzung auf Einzel- und Doppelhäuser wird ersatzlos aufgehoben, um die Errichtung von Mehrparteienhäuser zu ermöglichen.

Neben Sattel- und Walmdächern werden Pultdächer zugelassen, um die effiziente Einrichtung von Solaranlagen zu fördern. Unterstützend hierzu wird die maximal zulässige Gebäudehöhe allgemein um 0,5m auf 10,5m angehoben; speziell für Pultdächer werden zudem die minimal zulässige Dachneigung von 35° auf 20° abgesenkt und die Mindestabstände von Dacheinschnitten und –aufbauten zu den Ortsgängen von 2m auf 1m reduziert. Damit werden die Spielräume für die Ausbildung von für Solaranlagen optimierten Pultdächern erweitert.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 haben unverändert Bestand. Einzelne werden lediglich zum Teil redaktionell neu gefasst. In der Planzeichnung wird darauf hingewiesen. Weitergehende Regelungen werden nicht getroffen.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

Die Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes wird beibehalten, um die Vergleichbarkeit bzw. die Orientierung zu erleichtern. Es werden nur die für den Änderungsbereich relevanten Festsetzungen dargelegt:

- 1a) **Allgemeines Wohngebiet WA:** Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO.
- 1f) Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte **maximale Firsthöhe** gem. § 16 (3) BauNVO ist die Fahrbahnoberkante in der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
- 1k) Je vier angelegte **Stellplätze** ist auf dem Stellplatzbereich ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen

- 1m) Die **Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses** darf bezogen auf Mitte Gebäude nicht höher als 0,5m über Fahrbahnoberkante in der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen.
- 1n) Die zulässige **Grundfläche** gem. § 19 BauNVO darf nur bis max. 25% überschritten werden (gem. § 19 (4) BauNVO).

4.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung mit Begründung

Die Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes wird beibehalten, es werden nur die für den Änderungsbereich relevanten Festsetzungen dargelegt. Für das allgemeine Wohngebiet WA gilt:

- 2a) Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und / oder Walmdächer / Krüppelwalmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigung zulässig. Es sind Pultdächer zulässig, soweit mindestens die Hälfte der Dachfläche durch Solaranlagen genutzt wird; die Dachneigung dieser Pultdächer darf abweichend von Satz 1 bis auf minimal 20° abgesenkt werden.
- 2b) Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Dachneigung, des Materials, der Form und Farbe der Dacheindeckung jeweils einheitlich zu gestalten.
- 2c) Einzel- und Doppelgaragen sowie Carports gem. §12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung ausgenommen.
- 2d) Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind – gemessen an ihrer breitesten Stelle – nur in der Breite von max. 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Sie müssen mind. 2,00m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen an der Mitte der Ansichtsfläche des Aufbaus / Einschnittes zum Walmgrat) entfernt sein; bei Pultdächern kann der Abstand auf 1,00m reduziert werden.
- 2e) Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen erschließender öffentlicher Straße und der ihr zugeordneten Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer der notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Begründung: Die nachfolgenden Begründungen der örtlichen Bauvorschriften im Gebiet sind dem bislang rechtsgültigen Plan bzw. der Begründung entnommen. Sie haben nach wie vor Gültigkeit.

In Abstimmung zu den Dachformen der bestehenden Bebauung in den "Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten" sind Sattel- und/oder Walmdächer/Krüppelwalmdächer festgesetzt. Die festgesetzte Dachneigung von 35 Grad - 50 Grad beinhaltet das breite Spektrum an vorhandenen Dachneigungen im Plangebiet. Somit werden den Bauherren Freiheiten bei der Dachgestaltung (z. B. Bindung an die Dachneigung bei Fertighäusern) belassen.

Untergeordnete Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO) sowie Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen, da sie das Ortsbild städtebaulich nur unwesentlich beeinflussen.

Die Fassaden und die Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit demselben Material und in derselben Form und Farbe auszuführen, um diesen Gebäuden ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben.

Um die Hauptdachflächen zu betonen und um ein unverhältnismäßiges Herausheben der Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte zu vermeiden, sind diese bis zu 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Zusätzlich ist für Dachaufbauten aus den v. g. Gründen der Abstand zum Ortgang mit mindestens 2 m eingeschränkt.

Zur Durchgrünung und Verbesserung des Erscheinungsbildes der Straßenräume werden die Grundstückstreifen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen als Vorgarten festgesetzt. Um zu vermeiden, dass diese Festsetzung, z. E. bei Eckgrundstücken, zu einer nicht beabsichtigten Härte führt, sind im Einzelfall Ausnahmen gemäß § 85 NBauO zulässig.

5 Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung und Signatur dargestellt.

Verfahrensschritte
im zeitlichen
Überblick

23.06.2009	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB
05.10.2009 - 06.11.2009	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB
16.12.2009	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

STADT LOHNE, den 16.12.2009

Bürgermeister

L.S.

gez. Niesel

Diese Abschrift der Begründung (5 Blätter)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

(Siegel)

.....
Unterschrift