SIEGEL DER STADT LOHNE 4

Urschrift

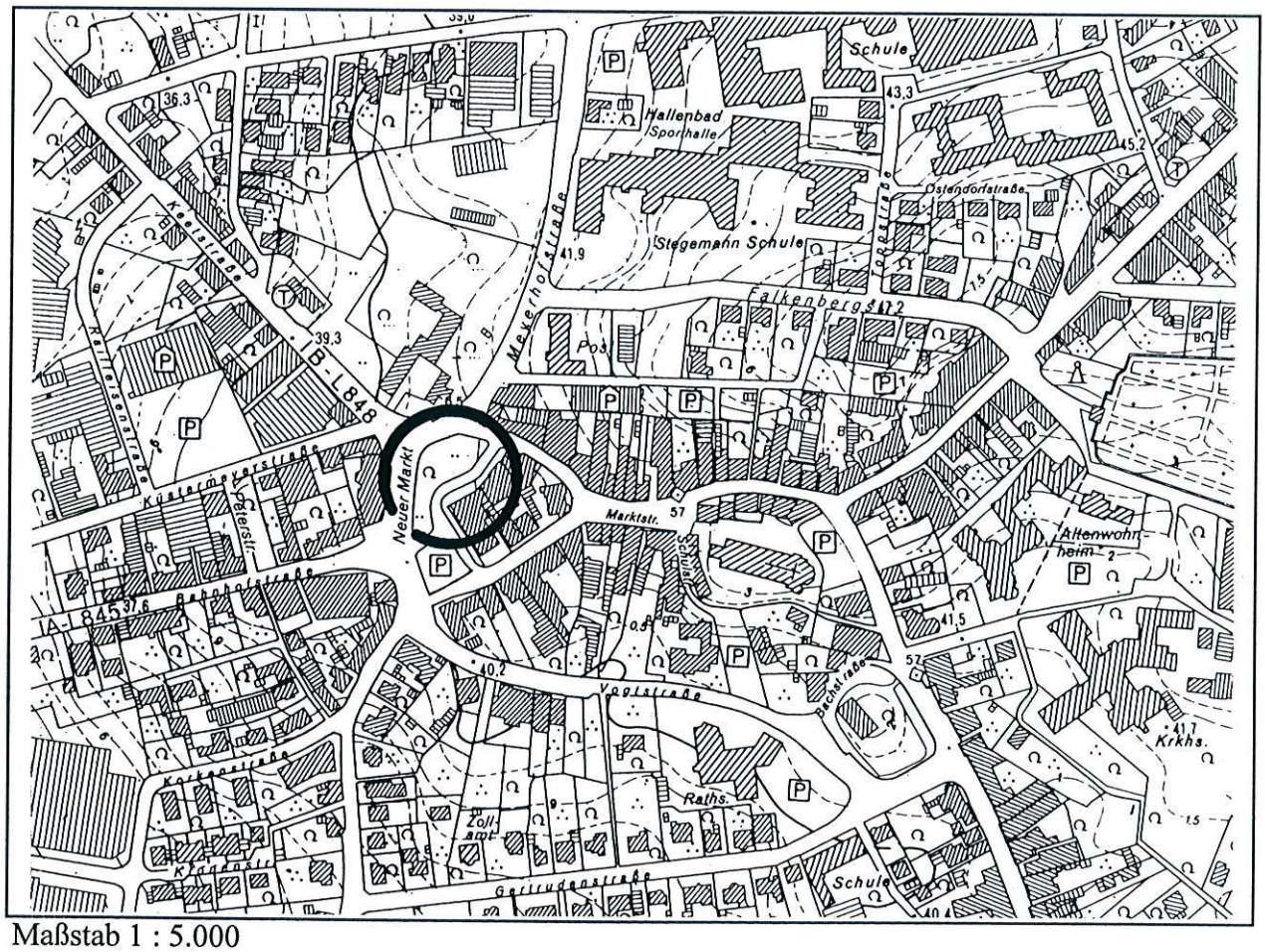
Stadt Lohne

Landkreis Vechta

Vorhaben- und Erschließungsplan I

„Neuer Markt“

(einschl. Begründung)



Maßstab 1 : 5.000

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan I "Neuer Markt"

1. Allgemeines

Am 08.03.1995 hat der Investor gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan I "Neuer Markt" beantragt.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat auf Antrag des Investors in seiner Sitzung am 28.03.1995 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes I "Neuer Markt" beschlossen.

Anlaß der Planung ist der Wunsch des Investors, den bisher hauptsächlich als Parkplatz und Rasenfläche genutzten Bereich am Neuen Markt abweichend von den Festsetzungen des für dieses Areal bisher gültigen Bebauungsplanes Nr 19 A mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu überbauen und damit zur Attraktivitätssteigerung und Sicherung der Einkaufsqualität im Rahmen der Innenstadtsanierung beizutragen. Vorgesehen ist hier die Ansiedlung verschiedener Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen, aber auch Betriebe des Gaststättengewerbes könnten dort ansiedeln. Der geplante Neubau umfaßt Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß und ein zurückgesetztes Staffelgeschoß als Dachgeschoß sowie eine Verbindung zum Gebäude Keetstraße 3 im Obergeschoß und Dachgeschoß.

Auf der Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 A, der diesen Bereich als Kerngebiet ausweist, wird unter dem vom Investor geplanten Bereich sowie unter benachbarten Flächen z. Z. eine Tiefgarage realisiert. Diese benachbarten Areale werden mit in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes I einbezogen. Das Plangebiet umfaßt daher ca. 2.460 m².

Die geplante Hochbaumaßnahme befindet sich in einem sehr zentralen Bereich der Stadt Lohne und wird die Eingangssituation der Fußgängerzone stark mitprägen. Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat daher beschlossen, dem Antrag des Investors, Art und Umfang des Bauvorhabens durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert festzuschreiben, zu folgen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Innenstadtbereich der Stadt Lohne. Begrenzt und verkehrlich erschlossen wird es von der Keetstraße, der Marktstraße sowie der Straße Neuer Markt.

Das Vorhaben des Investors liegt innerhalb der Gemarkung Lohne, Flur 24 und umfaßt die Flurstücke 97/3, 104/9, 106/5 sowie 104/18. Weiterhin liegt das Flurstück 104/16 innerhalb des Planbereiches, hier wird z. Z. eine Tiefgarage erstellt.

Das geplante Gebäude schließt unmittelbar an den Gehweg entlang der Straße "Neuer Markt" an und bildet an der zur Straße abgewandten Seite einen Innenbereich mit Platzcharakter, der an die Fußgängerzone der Stadt Lohne in Form einer Passage anschließt. Dieser Platz, unter dem sich die Tiefgarage befindet, wird der Öffentlichkeit nutzbar gemacht und entsprechend gewidmet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan I überplant Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 A, dessen Geltungsbereich sich weiter westlich fortsetzt. Im Osten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12/I an den Vorhaben- und Erschließungsplan. Beide Bebauungspläne weisen in direkter Nachbarschaft zum Vorhaben- und Erschließungsplan Kerngebiete (MK) aus.

Mit Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes I "Neuer Markt" verliert der Bebauungsplan Nr. 19 A in dem durch den Vorhaben- und Erschließungsplan I überplanten Bereich seine Gültigkeit.

Der genaue Planungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes I "Neuer Markt" ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

3. Einordnung der Planung

In dem seit 1980 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne wird die Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche ausgewiesen, so daß die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes I "Neuer Markt" mit den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne übereinstimmen.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 A weist für das Plangebiet eine Kerngebietsnutzung aus. Das geplante Bauvorhaben entspricht jedoch nicht der bisher festgelegten überbaubaren Fläche. Die festgesetzten Baugrenzen werden deutlich überschritten, die ausgewiesene Baulinie findet keine Beachtung mehr.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird die bisher ausgewiesene Baufläche also in Größe und Form verändert. Es wird weiterhin eine Kerngebietsnutzung vorgeschrieben, allerdings mit der Einschränkung, daß im 2. Obergeschoß nur Wohnen zulässig ist. Ziel der Planung ist, unter Berücksichtigung der bestehenden innerstädtischen Nutzungen eine städtebaulich verträgliche Abrundung der Fußgängerzone zu erzielen. Durch die ausschließliche Festsetzung der Wohnfunktion im 2. Obergeschoß soll das "Wohnen in der Innenstadt" als ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung gestärkt werden.

Da sich das geplante Gebäude direkt gegenüber der Bahnhofstraße befindet, die als Ausfallstraße und damit als direkte Zufahrt zur Lohner Innenstadt dient, ist die äußere Gestaltung des Bauvorhabens von erheblicher Relevanz und beeinflußt maßgeblich das Erscheinigungsbild der Innenstadt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, baugestalterische Festsetzung

Der Investor plant ein zweigeschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen zurückgesetzten Staffelgeschoß. Das zu erstellende Gebäude wird unterteilt in den 1. und 2. Bauabschnitt, beide werden jedoch zur selben Zeit erstellt. Im 1. Obergeschoß sind die Bauabschnitte durch eine Brücke miteinander verbunden. Eine weitere Brücke verbindet den Neubau im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß mit dem Gebäude Keetstraße 3.

Die Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan I "Neuer Markt" ermöglichen dem Investor die Realisierung einer städtebaulich wünschenswerten Eingangssituation der Innenstadt, die den Sanierungszielen der Stadt Lohne in vollem Umfang entspricht.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des zentralen innerstädtischen Standortes mit direkter Anbindung an die Fußgängerzone der Stadt Lohne wird eine Kerngebietsnutzung (MK) festgeschrieben. Diese wird dahingehend eingeschränkt, daß im 2. Obergeschoß ausschließlich Wohnen zulässig ist.

Im 1. Bauabschnitt entsteht im Erdgeschoß eine Verkaufsfläche von ca. 360 m², während im Obergeschoß eine Büronutzung auf ca. 375 m² geplant ist. Im 2. Bauabschnitt entstehen auf zwei Etagen Ladenflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 1.018 m², allerdings ist hier eine Unterteilung in 2 bis 3 verschiedene Nutzer vorgesehen. Großflächige Einzelhandelsunternehmen sind aufgrund der vorliegenden Pläne des Investors nicht geplant.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan I liegt vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Lohne. Da nach einem Jahrzehnt intensiver Stadt- und Struktursanierung noch nicht alle Sanierungsziele in Lohne erreicht sind, wird auch weiterhin das "Wohnen in der Innenstadt" gefördert. Ziel ist die Belebung des Stadtkernes sowie eine Erhöhung der Eigenfrequenz.

Innerhalb des Plangebietes sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind eine Art von Gewerbebetrieben, die gemäß BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässig sind. Durch das Bekanntsein der Gesamtproblematik der Vergnügungsstätten hat sich die Stadt Lohne als Ziel gesetzt, die Versorgungsstruktur mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften und Dienstleistungen zu sichern und das Wohnen in der Ortsmitte zu erhalten. Vergnügungsstätten dienen nicht der Versorgung der Bevölkerung. Beeinträchtigungen begründen sich durch ein verstärktes Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, da diese Betriebe nicht an die Ladenschlußzeiten gebunden sind. Darüber hinaus verdrängen sie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, da die Betreiber in der Lage sind, höhere Mieten zu bezahlen. Durch die nachhaltigen Auswirkungen sinkt das Wohnniveau, wodurch langfristig eine nicht gewollte Entwicklung dieser Gebiete eintreten kann.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der prägnanten Lage des geplanten Wohn- und Geschäftshauses im Eingangsbereich der Lohner Innenstadt soll der entstehende Gebäudekomplex durch den Vorhaben- und Erschließungsplan I derart festgeschrieben werden, daß sich dieser im Maß der baulichen Nutzung der umgebenden bestehenden Bebauung anpaßt. Daher wird die vom Investor geplante Dreigeschossigkeit mit einem 2. Obergeschoß als Staffelgeschoß zwingend festgeschrieben.

Die maximale Firsthöhe wird auf 12,80 m festgesetzt, gemessen am Gebäudeeckpunkt Lammers, Keetstraße 3. Die Höhe kann sich entsprechend dem Gefälle des Gebäudes zur Bahnhofstraße verändern.

Entsprechend den vom Investor vorgelegten Plänen werden Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,52 und Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 1,53 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Planungen des Investors und unterschreiten die gem. § 17 BauNVO für Kerngebiete möglichen Obergrenzen.

4.3 Baugestalterische Festsetzung

Entsprechend den vorgelegten Plänen werden in Anlehnung an existente benachbarte Dachformen ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von max. 25° zugelassen.

5. Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gem. § 7 ff. Nds. Naturschutzgesetz zu minimieren. In der Begründung zum Bebauungsplan, hier Vorhaben- und Erschließungsplan, ist deshalb auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (§ 6 NNatG).

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2.460 m². Diese Fläche gliedert sich auf in einen Bereich der heute größtenteils als Parkraum benutzt wird und somit versiegelt ist und eine Rasenfläche, die in Teilbereichen von kleinwüchsigen Hecken begrenzt wird.

Der für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 A weist bereits eine bebaubare Fläche aus, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan dem geplanten Vorhaben angepaßt wird. Innerhalb der so veränderten Baufläche war durch den Bebauungsplan Nr. 19 A ohnehin eine Überbaubarkeit möglich, so daß der durch das geplante Vorhaben zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt dem bisher möglichen Eingriff entspricht. Auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird daher verzichtet.

6. Planverwirklichung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in der Sitzung vom 28.03.1995 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes I "Neuer Markt" beschlossen. Vom Investor ist beabsichtigt, das Vorhaben kurzfristig zu realisieren.

Hinweis:

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst. Sie sind durch Zeichnung, Schrift oder Text dargestellt.

Lohne, den 29.08.1996