Stadt Lohne

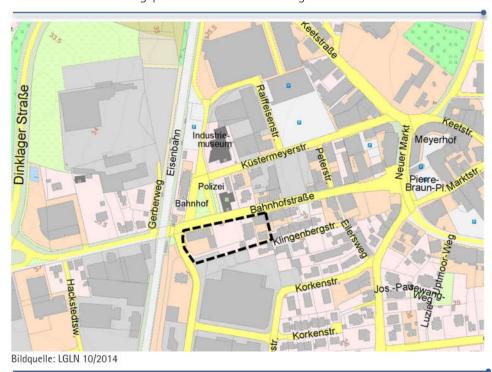




Begründung

Bebauungsplan Nr. 18 – 5. Änderung für den Bereich "Südlich der Bahnhofstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung – Verfahren nach § 13a BauGB



Satzungsbeschluss: 23.03.2017

Abschrift

Im Auftrag:



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



Begri	indung	2
1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Rahmenbedingungen	3
3	Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	5
3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 (6) Nr. 1 BauGB)	8
3.2	Belange der Erhaltung, Erneuerung Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§1 (6) Nr. 4 BauGB)	8
3.3	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes (§1 (6) Nr. 5 BauGB)	9
3.4	Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB)	9
3.5	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	12
3.6	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	13
4	Inhalte des Bebauungsplans	13
4.1	Textliche Festsetzungen im Überblick	14
4.2	Rechtliche Grundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	15
5	Städtebauliche Übersichtsdaten	16
6	Durchführung der Planung / Verfahrensvermerke	16

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Das Plangebiet an der *Bahnhofstraße* befindet sich im Lohner Kerngebiet. Entlang der *Bahnhofstraße* und Umgebung sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Bebauungspläne geändert bzw. neu aufgestellt worden. Moderne und zukunftsweisende Einrichtungen und Gebäude sind in diesem Bereich geplant und realisiert worden Die zentrale Lage mit hervorragender Infrastrukturanbindung zeigt sich prädestiniert für die Ansiedlung von Wohn- und Geschäftshäusern. Das Grundstück *Bahnhofstraße* Nr. 23 (Flrst. 341/2), auf dem eine alte Stadtvilla stand, befindet sich im Eigentum einer Investorin. Dieser plant die Errichtung eines modernen dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Für eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich durchführbare Realisierung des Planvorhabens sind Änderungen des gültigen Bebauungsplans hinsichtlich der Nutzungsziffern sowie der Baugrenzen/Baulinien erforderlich.

Ziel

Die Stadt Lohne ist bestrebt, der hohen Nachfrage nach Wohnraum und zentral gelegenen Gewerbe- / Büroflächen gerecht zu werden. Mit der Planungsrealisierung können stark nachgefragte Gewerbe- und Büroetagen sowie attraktive Mietwohnungen in hervorragender Lage, innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt bereitgestellt werden. Ziel der städtischen Planungen ist eine unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten betrachtete bestmögliche Ausnutzung des an der Bahnhofstraße liegenden Baugrundstücks bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf angrenzende denkmalgeschützte Bausubstanz (Haus Nr. 21). Zudem kann durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Rechtsabbiegerspur der Straße Am Bahnhof geschaffen werden, durch die der Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich zukünftig effizienter funktionieren kann.





Planerfordernis

Die Umsetzung des Vorhabens mit allen planungsrechtlichen Festsetzungen erfordert die Änderung des aktuell gültigen Bebauungsplans für den Geltungsbereich der Planung (Bebauungsplan Nr. 18 – 1. Änderung).

2 Rahmenbedingungen

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 – 5. Änderung für den Bereich "Südlich der Bahnhofstraße" am 16.12.2014 beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Lohner Stadtzentrums an der *Bahnhofstraße* und besitzt eine Fläche von rd. 0,5 ha.





Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Bahnhofstraße.
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 338/2, 337 und 339/2,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 343/2, 344/1, 340/2 und 339/2.
- im Westen durch die Straße Am Bahnhof

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000 bestimmt.

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. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen

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





gewährleistet werden. Mit dem vorliegenden Planvorhaben werden solche übergeordneten Ziele der Landesraumordnung vollends berücksichtigt.

Kreis - RROP

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsraum der Stadt Lohne. Ein aktuell gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) existiert nicht. Im bisher gültigen RROP werden keine besonderen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Eine Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den übergeordneten Planungen ist daher anzunehmen.

Stadt-FNP

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt als gemischte Baufläche dargestellt.

Abb 2. Flächennutzungsplan der Stadt Lohne



Im Bereich des Plangebiets besteht bereits ein gültiger Bebauungsplan. Aktuell befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Bahnhofstraße/Deichstraße". Die folgende Abbildung stellt das aktuell gültige Baurecht dem geplanten Baurecht (5. Änderung B-Plan Nr. 18) gegenüber.





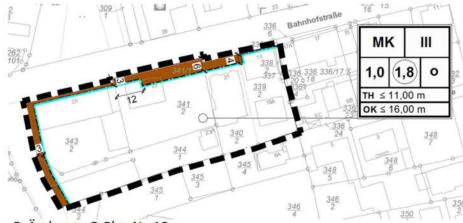
Abb 3. Vergleich B-Plan Nr. 18 1. Änderung zu 5. Änderung





Geltungsbereich 5. Änderung B-Plan Nr. 18

1. Änderung B-Plan Nr. 18



5. Änderung B-Plan Nr. 18

Angrenzende B-Pläne

Angrenzende Bebauungspläne

Verfahren nach § 13 a BauGB Der Bebauungsplan Nr. 18 sowie dessen 1. Änderung umgeben das Plangebiet im Süden und im Osten. Nördlich des Plangebiets, an der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße, gelten die Regelungen der Bebauungspläne Nr. 100 und Nr. 152. Westlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie, ist der Bebauungsplan Nr. 50A ausgewiesen. Die Regelungen der benachbarten Bebauungspläne wurden insbesondere bei der Art der baulichen Nutzung, den Nutzungsziffern und der Bauweise berücksichtigt und weitergeführt.

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

- Im Bebauungsplan Nr. 18 5. Änderung für den Bereich "Südlich der Bahnhofstraße" wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB);
- Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 4 BauGB);
- Es werden auch keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung berührt (§ 13a (1) Satz 3 BauGB);
- Einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

3 Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Das rd. 0,5 ha große Plangebiet an der *Bahnhofstraße* weist Freiflächen sowie eine Bebauung mit gemischten Nutzungen auf:





- Im Westen befindet sich ein dreigeschossiges ehemaliges Hotelgebäude, welches im Erdgeschoss als Spielcasino genutzt wird.
- Im Osten befinden sich eine denkmalgeschützte Stadtvilla sowie zwei weitere Wohnhäuser.
- Das geplante Bauprojekt soll in der Mitte des Plangebiets zwischen Spielcasino und Stadtvilla realisiert werden.

Vorhaben

Ziel der Planung ist es, die Errichtung eines modernen, dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses in einem Lohner Kerngebiet an der *Bahnhofstraße* zu ermöglichen.

Ein baufälliges Wohnhaus wurde für diesen Zweck abgerissen, das Baugrundstück eingeebnet. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Durchführbarkeit der Planung, ist im Geltungsbereich des Plangebiets eine dreigeschossige Bauweise zulässig (zuvor zwei). Dabei wird jedoch die festgesetzte Geschossflächenzahl nur geringfügig von 1,6 auf 1,8 angehoben. Die ehemals festgesetzte Baulinie im Bereich der Flurstücke 341/2 und 340/2 wird um rd. 3m nach Norden Richtung *Bahnhofstraße* verschoben und als Baugrenze festgesetzt.

Das neue Wohn- und Geschäftshaus (*Bahnhofstraße* 23) wird von der *Bahnhofstraße* erschlossen und weist im Westen, angrenzend an das Casinogebäude (Nr. 25) ausreichend Stellplätze vor. Die folgenden Abbildungen verdeutlichen die städtebauliche Einbindung des Neubaus in die Reihe der Bestandsbauten an der *Bahnhofstraße*. Firstund Traufhöhen orientieren sich am Casinogebäude. Die zur *Bahnhofstraße* um 6 m rückversetzte Lage des neuen Baukörpers, gewährt der als Baudenkmal geführten historischen Stadtvilla (Nr. 21) ausreichend baulichen Freiraum, sodass die Fassade der Villa zur Gänze vom Straßenraum her sichtbar bleibt.

Abb 4. Nordansicht (Bahnhofstraße) Planungsobjekt







Bahnhofstraße 21 WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS III - GESCHOSSIG Hotel Stadtvilla 341 2

Abb 5. Lageplan Planungsobjekt

Abb 6. Plangebiet mit Umgebungsbereich (Bildquelle: LGLN 02/2015)



Zudem wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine drei Meter Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Diese stellt die planungsrechtliche Grundlage für eine mögliche Aufweitung des Kreuzungsbereichs der Straßen Am Bahnhof und der Bahnhofstraße dar, um dem Rückstau insbesondere bei geschlossener Bahnschranke in Richtung Innenstadt durch eine Rechtsabbiegerspur begegnen zu können.

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.

Tabellarische Übersicht über die berührten Belange Abb 7.

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und	Х
	Arbeitsverhältnisse	
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler	Nicht berührt
	Bewohnerstrukturen	
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Nicht berührt



Belange



Immissionen

§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	Х
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	Х
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	Х
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	Х
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	Х
§ 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)

Inhalt der Planänderung ist die Zulassung von III statt bisher II Vollgeschosse. Über Festsetzungen zu Firsthöhen und Traufhöhen wird die Höhenentwicklung von Neubauten nachbarschaftskonform reguliert. Vom Bauordnungsrecht vorgeschriebene Abstände zu Nachbargebäuden sowie die Änderung von geschlossener auf offene Bauweise sichern die problemlose Belichtung und Belüftung der Gebäude im Plangebiet.

Das Plangebiet grenzt an die Bahnhofstraße, welche in diesem Bereich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 8.600 Kfz aufweist². Hier sind die Belange des Immissionsschutzes vor Verkehrslärm zu berücksichtigen (siehe Kapitel 3.4).

In unmittelbare Nähe des Plangebiets befindet sich der Bahnhof Lohne. Der an-, ab- und durchreisende Bahnverkehr wird aus immissionsrechtlicher Sicht betrachtet (siehe Kapitel 3.4).

Südlich des Plangebiets ist ein Gewerbegebiet angesiedelt. An das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Lagerhalle für Speditionsgüter. Bezüglich der Be- und Entladung der Güter sind Lärmschutzmaßnahmen vorgegeben (s. 3.4). Durch die Beschränkung der Fahrzeiten sowie der Ausschluss bestimmter Fahrzeuge erweist sich der Lagerbetrieb als nutzungskonform mit der benachbarten Wohnbebauung.

Zusammenfassend sind für das Plangebiet geringfügig relevante Geräuschimmissionen vorzufinden. Diese beschränken sich auf den Verkehrslärm der *Bahnhofstraße* /Bahnverkehr sowie der Fahrbewegungen von LKW auf dem Gelände der südlich angrenzenden Lagerhalle. Die Störquellen wirken sich insgesamt nicht realisierungshemmend auf das Planvorhaben aus und es können Lösungen berücksichtigt werden (siehe Kapitel 3.4).

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

Aufgrund seiner Zentrums- und Arbeitsstättennähe sowie seiner direkten Nachbarschaft zu neueren Wohnbauanlagen, zeigen sich die Freiflächen im Plangebiet hervorragend geeignet für die Entwicklung von attraktiven Wohn- und Geschäftseinheiten.

Das rd. 0,5 ha große Plangebiet ist entlang der *Bahnhofstraße* von verschiedenen baulichen Nutzungen geprägt, für die mit den Planungen ein Bestandsschutz weiterhin

-



Quelle: VEP Stadt Lohne, Stand 2013



gesichert wird. Das geplante Bauvorhaben fügt sich im Rahmen städtebaulicher Vorgaben gut in das vorhandene kerngebietstypische Siedlungsgefüge ein. Die umgebende Nutzungsstruktur aus einer Mischung von Gewerbeeinheiten und Wohnhäusern bietet hinsichtlich der Nutzung des geplanten Neubaus als Wohn- und Geschäftshaus gute Voraussetzungen für eine konfliktarme Eingliederung des Bauvorhabens.

Der Bedarf an neuen Baugrundstücken in Lohne ist weiterhin gegeben. Im Laufe des letzten Jahrzehnts ist die Einwohnerzahl der Stadt um 5,5 % gestiegen³. Eine entsprechende Nachfrage für geeignete Baugrundstücke ist weiterhin vorhanden. Mit einer optimalen Ausnutzung der freien Bauflächen kann diesem Bedarf positiv begegnet werden. Eine verdichtete Bauweise mit drei Vollgeschossen im Kerngebiet entspricht zudem der Forderung der Städtebau-Novelle 2013 insbesondere Innenentwicklungsmaßnahmen für die Bereitstellung von Wohn- und Geschäftsraum einzuleiten.

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

Ortsbild / Baukultur Im Plangebiet befindet sich eine denkmalgeschützte Stadtvilla (*Bahnhofstraße* Nr. 21). Die zuvor auf Höhe der Villenfassade festgesetzte Baulinie im Bereich des geplanten Bauvorhabens wird um rd. 3 m nach Norden Richtung *Bahnhofstraße* versetzt (als Baugrenze). Festgesetzt wird eine nicht überbaubare Fläche von 6 m Tiefe zwischen Neubau und *Bahnhofstraße*. Im Westen und Osten des Plangebiets verläuft die straßenseitige Baugrenze direkt am Straßenraum entlang. Dieser Baugrenzenverlauf wird im Bereich des Baugrundstücks bewusst nicht fortgesetzt. Hier wird für die Errichtung von Gebäuden ein Mindestabstand von 6 m zum Straßenraum festgesetzt. Damit kann die Fassade der denkmalgeschützten Stadtvilla in ihrer ästhetischen Anmutung und Straßenbild prägenden Gestalt größtenteils unverdeckt zur Geltung kommen.

Die Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen tragen ebenfalls zur Minimierung des visuellen Einflusses des Neubaus im Straßenbildgefüge bei (siehe Abb. 5).

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 Denkmalpflege sind somit berücksichtigt worden.

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

Immissionen-Verkehrslärm Das Plangebiet liegt an der *Bahnhofstraße*, die eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 8.600 Kfz aufweist⁴. Im Rahmen des Bauleiplanverfahrens zum B-Plan Nr. 152 (Bereich Bahnhofstraße, Peterstraße, Küstermeyerstraße) ist im April 2014 eine Berechnung von Straßenverkehrslärm durchgeführt worden. Ergebnis der Berechnung war, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für ein Kerngebiet im Bereich der *Bahnhofstraße* eingehalten werden und die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses ohne zusätzlich erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen realisierbar sei.



³ Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tab K1000121, 11.2104

⁴ Quelle: VEP Stadt Lohne, Stand 2013



Die für die schalltechnische Berechnung relevanten Parameter sind aufgrund der nachbarschaftlichen Lage identisch mit denen des vorliegenden Planfalls.

Abb 8. Parameter Verkehrslärm⁵

Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen der	8.600
Bahnhofstraße / Jahr 2012/2013 - DTV Kfz / 24 h	
Davon Lkw-Schwerlastanteil	1,5 %
DTV der Bahnhofsstraße mit normaler Steigerungsprognose bis	9.460
2030 ⁶ (rd. 10 %)	
Davon Lkw Schwerlastanteil bis 2030	1,7 %
Zulässige Höchstgeschwindigkeit (v) -Pkw / Lkw -	30 km/h / 30 km/h
Art der Fahrbahnoberflächen	Nicht geriffelter Gussasphalt
Gelände	eben
Immissionswerte Baugrenze (ohne Zuschlag)	Tags: 62,2 dB(A)
	Nachts: 54,8 dB(A)
Immissionswerte Baugrenze	Tags: 64,7 dB(A)
(Mit Zuschlag für Mehrfachreflexionen)	Nachts: 57,3 dB(A)
Schalltechnischen Orientierungswerte nach	Tags: 65 dB(A)
DIN 18005-1 für MK	Nachts: 55 dB(A)

Die gemessenen Immissionswerte entlang der straßenseitigen Baugrenzen unterschreiten die von der DIN 18005-1 vorgegeben schalltechnischen Orientierungswerte. Werden durch die Gebäudestellung mögliche Mehrfachreflexionen im Straßenraum berücksichtigt werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) leicht überschritten. Die geringfügige Überschreitung ist aus städtebaulicher Sicht abwägbar und kann aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss als unproblematisch eingestuft werden.

Immissionen-Bahn Im Durchschnitt verkehren ca. sechs Personen-Züge/h auf der an Lohne vorbeiführenden Strecke Delmenhorst-Bramsche. Güterverkehr findet deutlich weniger statt. Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr sind durchaus relevant, halten sich durch den moderaten Schienenbetrieb jedoch in Grenzen. Im Rahmen der Bauleitplanung für ein Wohngebiet nördlich des Plangebiets, ebenfalls an der Bahnstrecke Delmenhorst-Bramsche gelegen, ist im Jahr 2004 eine Berechnung von Schienenlärm durchgeführt worden. Damals wurde ein Anstieg der Anzahl der Züge pro Stunde auf acht am Tage und zwei in der Nacht prognostiziert. Mit den Werten dieser Prognose, die mit dem heutigen Ist-Zustand vergleichbar ist, werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Ein deutlicher Ausbau des Bahnverkehrs ist nicht absehbar. Somit kann gesichert festgehalten werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte im als Kerngebiet festgesetzten Plangebiet bezüglich des Schienenlärms eingehalten werden.

Der langgestreckte Gebäudekomplex im Westen des Plangebiets (Spielcasino) schirmt zudem den übrigen Bereich des Plangebiets weitestgehend von der Geräuschkulisse des Bahnbetriebs ab.

Immissionen-Gewerbelärm Südlich an das Plangebiet grenzend befindet sich eine Lagerhalle für Speditionsgüter (Korkenstraße 8). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Lagerbetrieb ist

Quelle: Stadt Lohne, Berechnung von Straßenverkehrslärm B-Plan 152, TOPOS Planungsbüro, Oldenburg, 04.2014





ein Lärmschutzgutachten⁷ erstellt worden. Laut Gutachten werden unter folgenden Voraussetzungen die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft eingehalten:

- Die Bestimmungen der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) sind zu beachten.
- Während der Nachtstunden dürfen auf dem LKW-Abstellplatz P3 (südlich angrenzend an Flrstk. 345/3, 345/4) keine LKW-Bewegungen stattfinden. Tagsüber dort abgestellte LKW dürfen erst während der Tagstunden (6:00 22:00 Uhr) von diesem LKW-Abstellplatz abfahren.
- Außen sind nur elektrisch- oder gasbetriebene Gabelstapler einzusetzen.

Die Baugenehmigung zur Umnutzung des ehemaligen Möbellagers zur Lagerhalle für Speditionsgüter erfolgte unter der Bedingung, dass die o.g. Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt und eingehalten werden.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen und Umnutzungen von Gewerbebetrieben, angrenzend an Wohn- und Kerngebiete, sind die Betriebe daran gehalten mit Rücksicht auf benachbarte Wohnnutzungen sich immissionstechnisch einzuschränken. Bei einer weiteren Umnutzung der Lagerhalle beispielsweise, ist analog zur vorangegangenen Nutzungsänderung eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich, indem Schallschutzaspekte im Detail festgehalten werden können.

Eingriffe Naturhaushalt Das Plangebiet ist nach aktuellem Baurecht sowie geplantem Baurecht als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 (100% Versiegelung) festgesetzt. Auf Ebene der Bauleitplanung finden somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 (3) BauGB). Darüber hinaus gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 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.

Artenschutz

Es gibt keine Hinweise darauf, dass das Plangebiet eine besondere Bedeutung für Artenund Lebensgemeinschaften besitzt.

Flora - Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht festgestellt worden.

Fauna – Die vorliegenden Kenntnisse weisen für das Gebiet und die nähere Umgebung eine Ausstattung an Biotopstrukturen durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit auf. Gleichwohl ist es möglich, dass einzelne, besonders bzw. streng geschützte Tierarten, insbesondere Vögel, im Gebiet vorkommen. Vor allem als Nahrungshabitat für geschützte Tierarten kann das Gebiet von Funktion sein, im Einzelfall könnten auch punktuell Ruheund Fortpflanzungsstätten vorkommen.

Soweit solche Funktionen tatsächlich durch die Planung betroffen werden, bieten die benachbarten Gartenareale Ersatzlebensraum an. Für solche Einzelvorkommen kann damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Es ist folglich auszuschließen, dass potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten in solchem Maße beschädigt oder

⁷ Lärmschutzgutachten zur Nutzungsänderung Lagerhalle für Speditionsgüter, Korkenstraße 8, 49393 Lohne; erstellt durch Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A, Jacobs, Papenburg, 05.2011





zerstört werden, dass ihre ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt werden können.

Durch geeignete Vorkehrungen bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben kann bei Bedarf dafür Sorge getragen werden, dass möglicherweise punktuell vorkommende, wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nicht verletzt oder getötet werden, und dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht so stark gestört werden.

Fledermäuse – Mit Blick auf die teilweise zusammenhängenden Gartenareale in der Nachbarschaft sind Fledermausvorkommen in näherer Umgebung möglich, wenngleich der Bestand an Bäumen überwiegend jüngeren bis mittleren Alters ist und ein besonders geeigneter Altbaumbestand mit Nisthöhlen augenscheinlich nicht ausgemacht werden konnte. Es ist davon auszugehen, dass von der Planung selbst im ungünstigsten Fall ausschließlich Nahrung suchende Fledermäuse betroffen wären.

Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzes sind infolge der Planung nicht erkennbar berührt. Ein Hinweis zum Schutz der Fauna wird in die Planzeichnung aufgenommen.

3.5 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Wirtschaft

Der Standort ist hervorragend für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt sowie des Bahnhofs sorgen für eine optimale verkehrliche Anbindung sowie wirtschaftliche Vernetzbarkeit. Ein modernes Geschäftshaus kann für eine weitere Durchmischung der Nutzungsstruktur sorgen sowie positive gewerbliche Impulse im Wirtschaftsquartier am Bahnhof liefern.

Der Bedarf an Gewerbeflächen in Lohne wird durch die hohe Nachfrage belegt. In den vergangenen zehn Jahren ist die Summe der Gewerbeflächen in Lohne um rd. 11% gestiegen⁸. Die Fortsetzung dieses Trends ist für die nahe Zukunft absehbar.

Einen Teil dieses Flächenbedarfs durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen im Innenbereich zu decken und durch Innenentwicklungsmaßnahmen Zersiedlungsvorhaben auf ein Minimum zu reduzieren ist ausdrücklich zu begrüßen. Wohnen in Arbeitsstättennähe sowie effiziente Verkehrsnetze können damit gefördert werden.

Technische Verund Entsorgung Wesentliche Auswirkungen auf die vorhandene technische Ver- und Entsorgung der Flächen ergeben sich durch die Planänderung nicht:

- Die Versorgung Plangebiets mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.
- Die notwendige Löschwasserversorgung kann weiterhin über das Leitungsnetz des OOWV sichergestellt werden.
- Eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse⁹ grundsätzlich möglich (mitteldichtes dichtes Lockergestein, Bodentyp Plaggenesch). Die Einleitung in Abwasser-/ Regenwasserkanäle ist



LSN-Online Tab. Z0000001, 12.2013

⁹ NIBIS Kartenserver LBEG, Ingenieurgeologische und Bodenübersichtskarte, Stand 2005



technisch aufgrund des hohen Versiegelungsgrades geboten. Das Plangebiet ist an das städtische Kanalnetz angeschlossen.

- 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 Münsterland. Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30 659 Hannover. Vorkommende Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein "grundstücksgleiches" Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig.

Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

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

Überörtliche Straßen Das Plangebiet liegt an der *Bahnhofstraße*, welche rd. 200 m westlich auf die *Dinklager Straße* (L 845) führt.

Interne Erschließung Das Plangebiet wird direkt über die *Bahnhofstraße* erschlossen. Jedes Grundstück besitzt seine eigene Zufahrt. Die Zufahrt für den geplanten Neubau befindet sich am westlichen Rand des Flurstücks Nr. 341/2.

Verbesserung des Verkehrsflusses

In Folge der ersten Auslegung des Planentwurfs und den daraufhin eingegangenen Stellungnahmen wird an der westlichen Plangebietsgrenze ein drei Meter breiter Streifen im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Am Bahnhof als Verkehrsfläche ausgewiesen. Dies dient der Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für eine verkehrstechnische Ertüchtigung der Kreuzung, insbesondere bei geschlossener Bahnschranke. Für den sich bislang in der Straße Am Bahnhof anstauende Verkehr kann durch die Ausweisung eine Rechtsabbiegerspur geschaffen werden, über die der stadteinwärts gerichtete Verkehr abfließen kann. Größere Staus können damit reduziert werden.

Die Planung stellt damit sicher, dass bei möglichen zukünftigen Bauvorhaben (etwa nach Abbruch des bisher bestehenden Gebäudes) dieser Bereich von Bebauung freigehalten wird und die Stadt einen entsprechenden Ausbau vornehmen kann. Auch wenn durch die bestehende Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt eine Realisierung nicht unmittelbar erfolgen kann, dient dies der langfristigen Sicherung der verkehrstechnischen Ziele der Stadt.

ÖPNV

Der Lohner Bahnhof ist mit einer Entfernung von rd. 100 m fußläufig erreichbar. Dort befindet sich auch die nächstgelegene Bushaltestelle. Der zentrale Busbahnhof befindet sich östlich in rd. 400 m Entfernung am *Achtern Thun*. Damit ist das Plangebiet optimal an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

4 Inhalte des Bebauungsplans

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

Art der baulichen Nutzung





Das Plangebiet bleibt in der Art der baulichen Nutzung als **Kerngebiet (MK)** festgesetzt. Wohnungen werden hierbei explizit oberhalb des Erdgeschosses für allgemein zulässig erklärt.

Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine **Grundflächenzahl von 1,0**, wie in Kerngebieten üblich, festgesetzt. Die **Geschossflächenzahl** ist auf **1,8** begrenzt. Somit kann eine für das Straßenbild zu massiv und auf Nachbargebäude bedrängende Wirkung von Neubauten ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die umgebende Bebauung sowie die festgesetzten Höhen sind im Mischgebiet maximal drei Vollgeschosse (III) zulässig.

In Anpassung an die örtliche Bebauung werden **maximale Traufhöhen** und **Gebäudeoberkanten** festgesetzt. Bezugspunkt für alle Höhenbegrenzungen ist die Fahrbahnoberkante in der Fahrbahnmitte der *Bahnhofstraße* (siehe textliche Festsetzung § 2).

Bauweise

Die **Bauweise** wird als offen (o) festgesetzt. Damit sind Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig. Im aktuell gültigen Bebauungsplan ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, was aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen aufgehoben wird. Somit können Baudenkmäler (Stadtvillen) und weitere Einzelobjekte im Bestand gesichert werden.

Baugrenzen

Im Norden verlaufen die **Baugrenzen** am Rande des Plangebiets, bis auf das Flurstück 340/2 und 341/2. Hier wird ein Bauabstand von 4 bis 6 m zur der *Bahnhofstraße* festgesetzt, um der historischen Stadtvilla (Nr. 21) mit Vorgartenbereich einen Bestandsschutz zu gewähren, bzw. die freie Sicht auf Anwesen in einem möglichst weiträumigen Bereich zu bewahren. Im Westen verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur ausgewiesenen Verkehrsfläche. Im Osten und Süden des Plangebiets reichen die überbaubaren Flächen über die Plangebietsfläche hinaus.

Verkehrsfläche

Im Westen des Plangebiets wird entlang der Straße Am Bahnhof eine drei Meter breite Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese dient dazu, bei ggf. durchgeführten Baumaßnahmen Flächen in einem solchen Umfang freizuhalten, dass die Einrichtung einer Rechtsabbiegerspur im Kreuzungsbereich mit der Bahnhofstraße ermöglicht wird, was zur Entlastung der Verkehrssituation beiträgt.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

1. Art der baulichen Nutzung

Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig (§ 7 (2) Nr. 7 BauGB).

2. Höhenbegrenzungen

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante in der Fahrbahnmitte der angrenzenden Bahnhofstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).





4.2 Rechtliche Grundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Rechtsgrundlagen **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

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 (BGBI. I S. 1509);

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

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2013 (Nds. GVBI. S. 307):

Hinweise

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden, meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- 2. 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.
- 3. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abrissund 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.
- 4. Der **rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 1. Änderung** "Bahnhofstraße/ Deichstraße" wird in dem durch den Bebauungsplan Nr. 18 5. Änderung für den Bereich "Südlich der Bahnhofstraße" überplanten **Teilbereich aufgehoben** und tritt





- mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 18 5. Änderung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.
- 5. Eine Nachbarbebauung des Baudenkmals Bahnhofstraße 21 ist gemäß § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigt wird. Vorhaben sind frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.
- 6. Die von der **benachbarten Bahnstrecke** ausgehenden Immissionen können durch Veränderungen des Verkehrsaufkommens zunehmen. Forderungen können aus diesem Umstand nicht abgeleitet werden.
- 7. Die der Planung **zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Lohne (Stadtplanung und Umwelt) eingesehen werden.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt (gerundet)	5.040 m ²
Kerngebiet (MK)	4.940 m ²
Verkehrsfläche	100 m ²

6 Durchführung der Planung / Verfahrensvermerke

Durchführung

Die Entwicklung der Flächen zur Schaffung von neuem Wohn- und Geschäftsraum sowie der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes sind ein vorrangiges stadtpolitisches Ziel. Der Eigentümer der Entwicklungsfläche (Flurstück 341/2) ist stark an der Realisierung des Planvorhabens interessiert. Realisierungshemmnisse für das Planvorhaben sind nicht erkennbar. Von einer zügigen Durchführung der Planung ist auszugehen.

Verfahren

Abb 9. Verfahrensschritte im zeitlichen Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
14.12.2014	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
28.03.2015-08.05.2015	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
28.03.2015-08.05.2015	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
22.10.2016-30.11.2016	Erneute Auslegung des Planes	§ 4a (3) BauGB
23.03.2017	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen 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		gez. U. Schneider Planverfasser
Stadt Lohne, den 23.03.2017	L. S.	gez. Gerdesmeyer Bürgermeister



BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Satzung 9 Blätter (17 Seiten) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 04.07.2017

STADT LOHNE Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag