

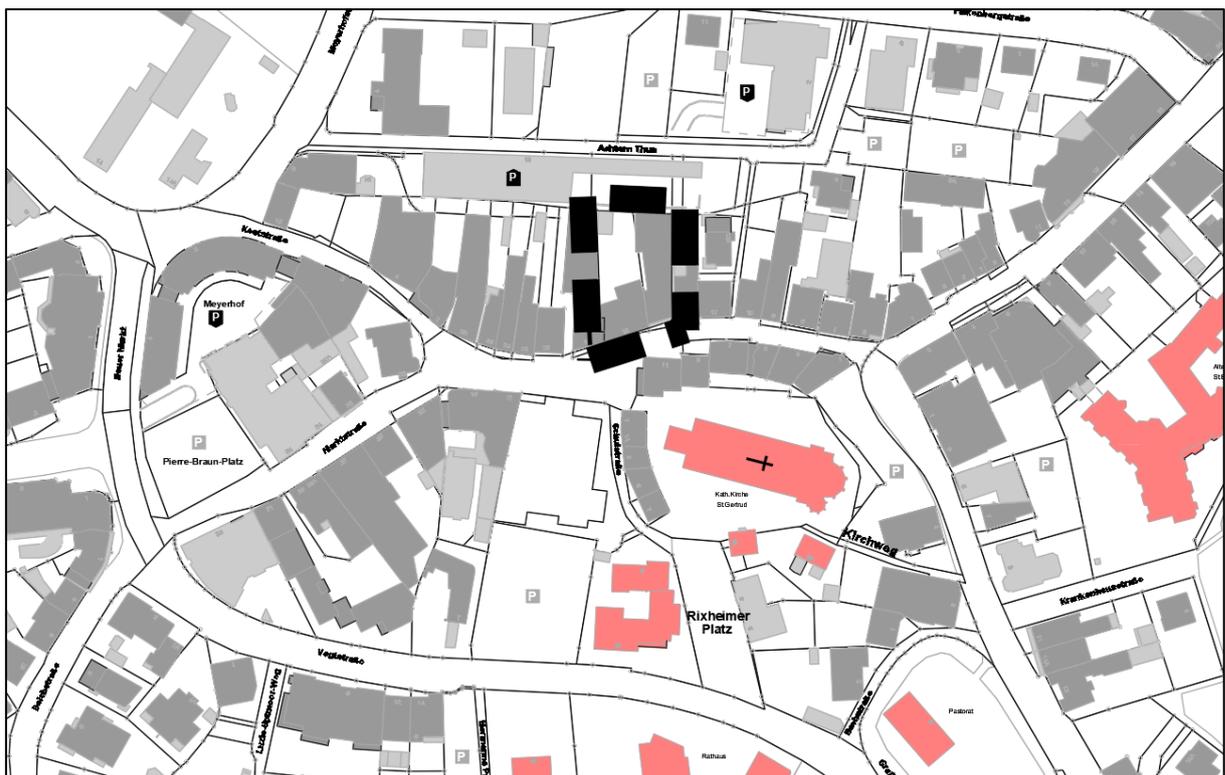


Bebauungsplan Nr. 12/II – 1. Änderung

für den Bereich
„Keetstraße – Marktstraße im Süden – Achtern Thun im Norden“

mit örtlichen Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Begründung



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4(1) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung
					06.07.2022

p|an
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
www.plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	3
	A.4 Planungsvorgaben	4
	A.4.1 Raumordnung	4
	A.4.2 Flächennutzungsplanung	5
	A.4.3 Bebauungsplanung	5
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	9
	B.1 Bauliche Nutzung	9
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	9
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung	10
	B.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Verringerung der Abstandsflächen	11
	B.2 Verkehr	12
	B.3 Natur und Landschaft	13
	B.4 Immissionsschutz	13
	B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	14
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
D	DATEN	18

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In zentraler Lage der Innenstadt Lohne befindet sich an der Marktstraße ein Wohn-/Geschäftshaus, das im Bereich an der Marktstraße seit einiger Zeit leer steht. Die hier früher im Erdgeschoss befindliche Gastronomie bzw. Verkaufsfläche findet keine Betreiber und die Bausubstanz lässt eine Umnutzung mit modernen Anforderungen nur mit erheblichem Aufwand zu. Zudem will die Stadt in diesem für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen so wichtigen Bereich auch eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke erlauben, um eine größere Vielfalt an Nutzungen zu ermöglichen und damit die Attraktivität der Innenstadt zu stärken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung eines modernen Wohn- und Geschäftshauses ermöglicht werden, wie dies auch schon auf der gegenüberliegenden Straßenseite für das Gebäude Marktstraße 13-15 erfolgt ist. Vor dem Hintergrund der Leerstandsproblematik in der Innenstadt ist eine weitere Aufwertung in diesem Bereich von hohem Interesse für die Stadtentwicklung, um die Innenstadt weiter für Besucher, Gewerbetreibende und Bewohner attraktiv zu halten.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 12/II – 1. Änderung dient der Innenentwicklung von Lohne in einem bebauten, innerörtlichen Bereich als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Maßnahme dient der Sicherung und dem Ausbau von gewerblich genutzten Räumen sowie der Schaffung neuen Wohnraums. Hierdurch wird der Bebauungsplan zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen (§ 13a Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 12/II – 1. Änderung	Festgesetzte Grundfläche MK 1268 qm x GRZ 1,0 = 1268 qm Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche 1268 qm, also < 20.000 qm

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG oder NUVPG unterliegt.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 12/II – 1. Änderung	keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG oder NUVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (Natura 2000 Gebiete). Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 12/II – 1. Änderung	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt werden, kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt zentral in der Innenstadt in sog. 1a-Lage an der Marktstraße, die als Fußgängerzone ausgewiesen ist und die von einer Vielzahl an Betrieben des Einzelhandels, Gastronomie und der täglichen Versorgung gesäumt ist. Dazu kommen Praxen, weitere Büros und Dienstleistungen. Die ein- bis dreigeschossige, fast geschlossene, aber dennoch kleinteilige Bebauung entstammt überwiegend den verschiedenen Jahrzehnten des letzten Jahrhunderts. Die Dachlandschaft mit überwiegend geneigten Dächern in verschiedenen Formen ist deutlich wahrnehmbar. Die Lochfassaden, meist mit hellem Putz, zeigen in vielen Fällen ganzflächige Schaufenster in den Erdgeschossen. Der historische Straßenverlauf rund um die Kirche ist sehr gut ablesbar. Typisch sind abschnittsweise kleinere Durchgänge zu den benachbarten Straßen.

Im Plangebiet selber befindet sich an der Marktstraße eine zweigeschossige, traufständige, geschlossene Bebauung mit Räumen für Gastronomie. Das große geneigte Dach ist deutlich erkennbar, während daneben ein eingeschossiger Verbindungsbau mit Flachdach kaum städtebaulich wirkt. Die Fassade des Hauptgebäudes aus dunklem Verblender und die hellen, dicht gereihten Fenstereinfassungen

stellen einen eigenständigen Baukörper wohl aus der Mitte des vorigen Jahrhunderts dar. Der Verbindungsbau weist zur Marktstraße eine durchgehende Fensterfassade zu einem Verkaufsraum auf. Beide Gebäudeteile stehen leer.

Das Grundstück erstreckt sich von der Marktstraße nach Norden und ist von der dort befindlichen Parkpalette bzw. über einen Fußweg zu erreichen. Das Gelände ist hier durch die Überbauung mit der Parkpalette in zwei Ebenen aufgeteilt. Die Straße „Achtern Thun“ liegt „über“ dem Niveau des Plangebietes. Hier befindet sich im Plangebiet ein weiteres zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und Wohnnutzung. Über den niedrigeren Verbindungsbau erfolgt eine Anbindung an das Gebäude Marktstraße. Der Innenhof wird zum Parken, auch mit Garagen genutzt. Das Grundstück ist fast vollständig versiegelt. Nur ein sehr kleiner Grünbereich ist verblieben. Von der Nordseite wird das Grundstück für Kfz erschlossen.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Für den Landkreis Vechta liegt ein Entwurf für das Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) vor (Stand vom August 2021). Die Stadt Lohne hat dort die Aufgabenzuweisung als Mittelzentrum erhalten. Mittelzentren decken den gehobenen Bedarf an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Das Plangebiet liegt im gelb gekennzeichneten zentralen Siedlungsgebiet.

Die Stadt Lohne ist auch im Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO 2017) als Mittelzentrum festgelegt. Das LROP weist darüber hinaus für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung keine zeichnerischen Darstellungen auf.

Die im Folgenden in Auszügen wiedergegeben Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sind zu berücksichtigen.

2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Gemäß dem Punkt 05 im Kapitel 2.2. „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ des LROP sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Durch die vorliegende Planung wird insbesondere das Maß der baulichen Nutzung geändert, so dass eine stärkere bauliche Ausnutzung ermöglicht wird. Da im Wesentlichen bestehende Strukturen weiterentwickelt werden und Versorgungsstrukturen gesichert werden, steht die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

A.4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist seit dem Jahr 1980 wirksam. Für das Plangebiet wurde bislang kein Änderungsverfahren durchgeführt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Teil einer Darstellung für gemischte Nutzungen, die den gesamten Bereich der zentralen Innenstadt umfasst. Die unveränderte Festsetzung im Plangebiet als Kerngebiet (MK) kann also weiter aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne 1980, ohne Maßstab

A.4.3 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Plangebiets gehören zu dem Geltungsbereich des 1994 für den Bereich nördlich der Marktstraße aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 II (BauNVO 1990). Das Plangebiet ist in die Kerngebiete MK1 - MK3 gegliedert. Folgende textliche Festsetzungen sind für den Änderungsbe- reich relevant:

MK1 - Wohnungen erst ab dem zweiten Geschoss einschließlich zulässig

MK2 - Wohnungen erst ab dem zweiten Geschoss einschließlich ausnahmsweise zulässig

MK3 - Wohnungen erst ab dem zweiten Geschoss einschließlich allgemein zulässig; im Erdgeschoss sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig

alle MK - Ausschluss Vergnügungsstätten

Baulinien - Abweichen ausnahmsweise um 2 m zulässig

max. Trauf- und Gebäudehöhen - Abweichen ausnahmsweise um max. 0,25 m zulässig im MK1; Abweichen um max. 0,25 m (Traufhöhen) bzw. 0,5 m (Gebäudehöhen) zulässig im MK3

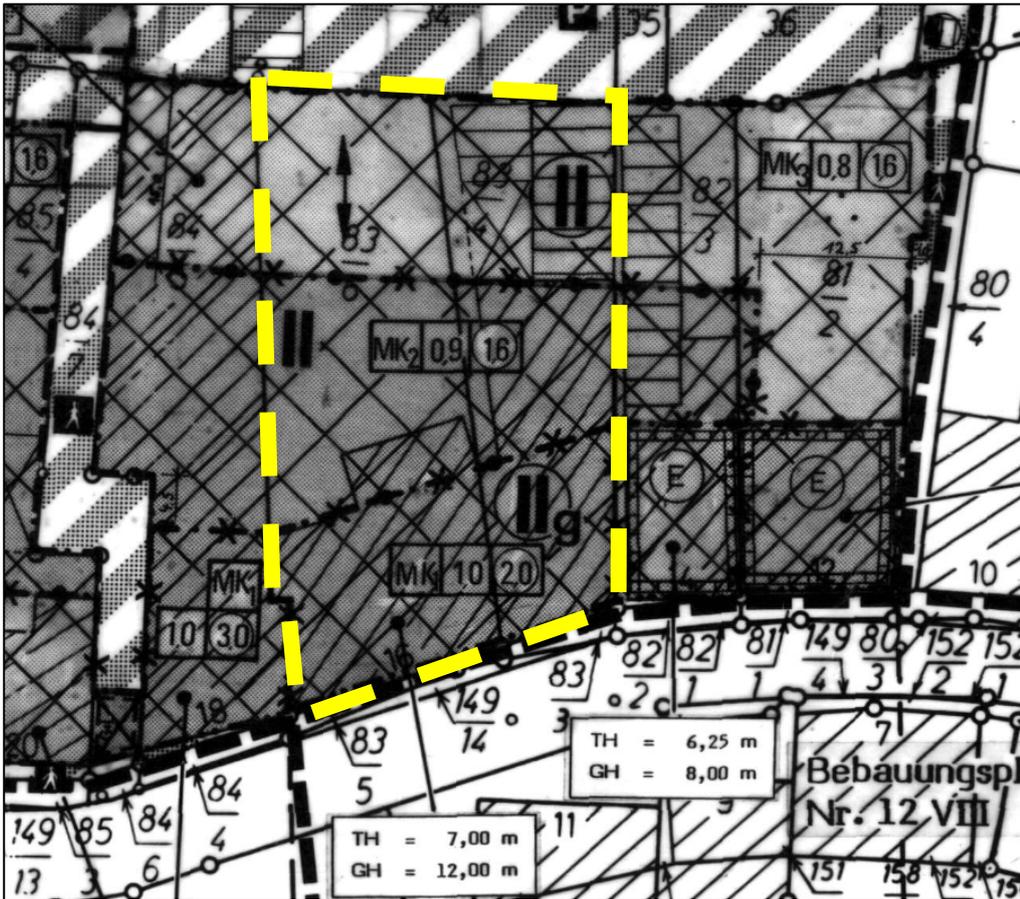


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 12II, Ausschnitt Original, ohne Maßstab

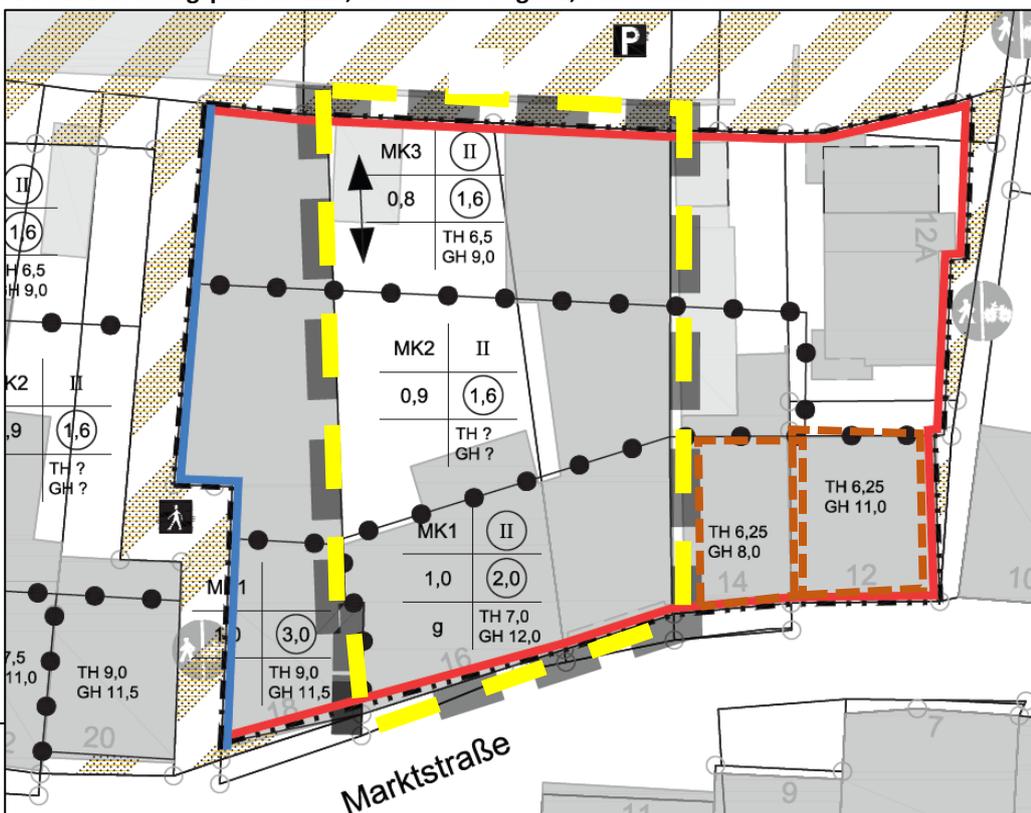


Abb. 3: Neuzeichnung Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 12II, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan lässt von Nord nach Süd eine dichtere Bebauung zu, die an der Marktstraße auch in geschlossener Bauweise erfolgen muss.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,8 bis 1,0 festgesetzt. Die max. zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (TH/GH) betragen von 6,5 m/9,0 m bis 7,0 m/12,0 m über den angrenzenden Straßen. An den Straßen bzw. Verkehrsflächen muss die Bebauung zweigeschossig erfolgen, während dies im mittleren Teil (MK2) nur als Option festgesetzt wird. An den Straßen bzw. Verkehrsflächen wird außerdem eine Baulinie (rot) festgesetzt, an die gebaut werden muss. Ein Abweichen ist um max. 2 m zulässig. Aufgrund der Festsetzungen ist diese Möglichkeit nur als Zurückweichen auf dem Grundstück zu realisieren. Gewollt ist also eine zweigeschossige Bebauung direkt an den öffentlichen Flächen, die dem Grundstücksverläufen und damit den alten städtebaulichen Strukturen folgt. Mit der höheren Gebäudehöhe an der Marktstraße ergeben sich mehr Optionen für die Ausgestaltung des Daches.

Der Ausschluss der Wohnnutzung erfolgte zur Stärkung der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und zur Wahrung der vielfältigen Funktion der Marktstraße als „Erlebnisraum“ (Begründung zum Bebauungsplan). Im mittleren rückwärtigen Bereich MK2 sind die eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten bei der Wohnnutzung zu beachten, so dass Wohnen hier nur ausnahmsweise zulässig ist. Im MK3 war bereits Wohnnutzung auch im Erdgeschoss vorhanden, so dass diese dort ausnahmsweise als zulässig festgesetzt wurde.

Die Festsetzung einer Firstrichtung erfolgt im Änderungsbereich an einer Stelle im MK3 und ist nicht eindeutig zu zuordnen und wird in der Begründung auch nicht weiter erläutert.

Zum Ausschluss der Vergnügungsstätten erfolgt in der Begründung eine ausführliche Darlegung des Bestandes und sich daraus ergebenden Ausschlussmöglichkeiten für den Bebauungsplan Nr. 12/II.

Dem Änderungsbereich gegenüber, an der Südseite der Marktstraße, gilt seit 1971 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Durch 1. Änderung sollte der Straßenraum der Marktstraße verbreitert werden, so dass die südliche Bauzeile im Bestand überplant wurde und Neubauten nur südlich verschoben errichtet werden dürfen. Dies ist bisher im Bestand auch für die Neubebauung Haus Nr. 9 und 11 so geschehen.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird im Änderungsbereich weiterhin ein Kerngebiet (MK) festgesetzt, da hier ein Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen, die dem zentralen Standort entsprechen, ermöglicht werden soll. Die Stadt Lohne ist bestrebt, mit verschiedenen Instrumenten ihre Innenstadt attraktiv und damit funktionstüchtig zu erhalten. Handel, Dienstleistung und Gewerbe sollen die Innenstadt weiterprägen und vor Bedeutungsverlust bewahren. Die Wichtigkeit dieser breiten Nutzungspalette wurde auch bereits bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1994 so gesehen und gilt weiterhin.

Gem. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2019/2020) der Stadt Lohne liegt das Plangebiet im Zentralen Versorgungsbereich.

Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung und das Standortkonzept sind u.a.:

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und Funktion des zentralen Versorgungsbereiches
- Priorität der Entwicklung des Hauptzentrums

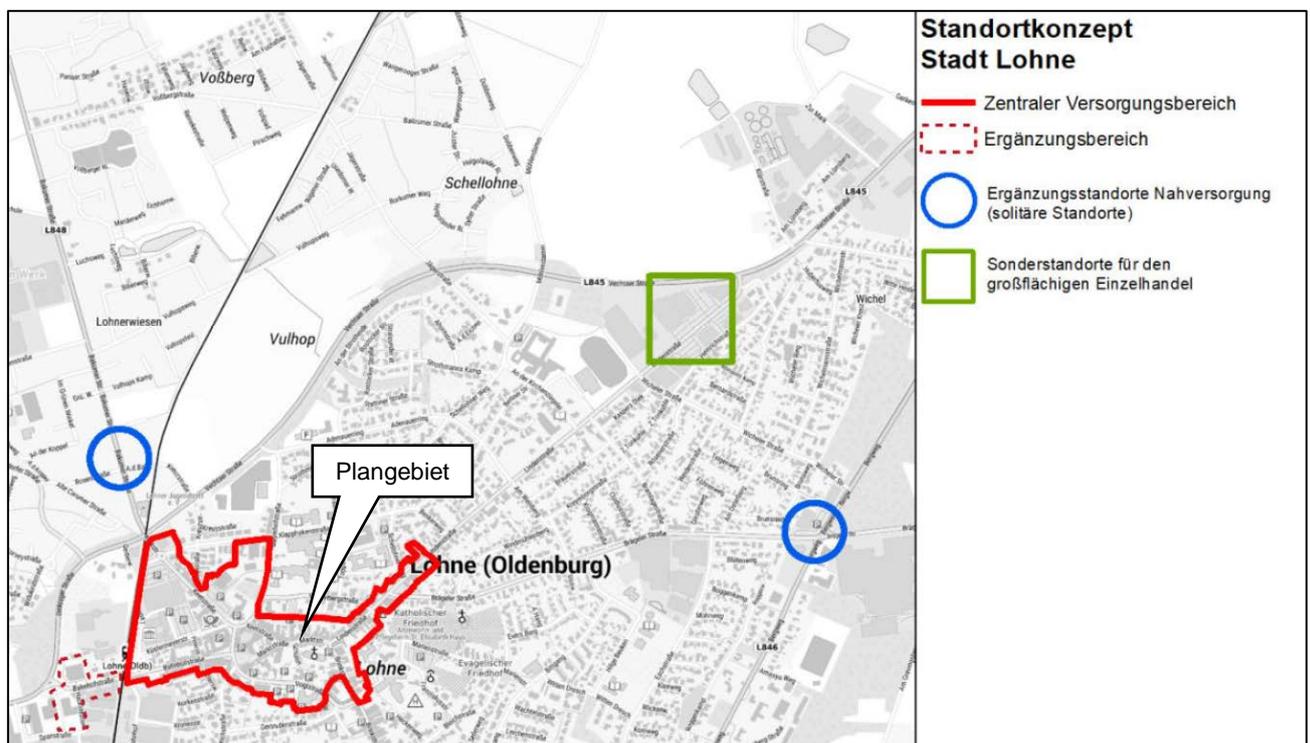


Abb. 5: Ausschnitt Standortkonzept Abgrenzung der Versorgungsbereiche, ohne Maßstab

Um zu gewährleisten, dass die angestrebte Nutzungsmischung zur Belebung der Marktstraße auch eintritt, wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss im Bereich der Marktstraße ausgeschlossen (MK2), so dass hier andere Nutzungen aus dem Katalog des § 7 BauNVO unterzubringen sind. Durch die festgesetzte Tiefe von 20 m, in der eine Wohnnutzung im MK2 ausgeschlossen wird, wird erreicht, dass kein „Scheingewerbe“ in der EG-Zone errichtet wird, um gleich dahinter begehrte Wohnflächen zu nutzen. In den Bereichen, die jenseits der 20 m liegen, also auf dem Grundstück Richtung Norden zur Straße Achtern Thun, ist diese Festsetzung nicht mehr erforderlich. Hier können gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den bisher geltenden Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 12/II zur Wohnnutzung im Geltungsbereich.

Zum Schutz der städtebaulichen Qualität der Innenstadt werden auch weiterhin Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Gerade bei vorhandenen oder drohenden Leerständen werden diese oft durch Vergnügungsstätten („Spielhallen“) besetzt, die aber in ihrem aufdringlichen Erscheinungsbild der gesamten Erscheinung der Innenstadt schaden und diese abwerten können, so dass sie an Attraktivität und damit an Besuchern verliert. Eine sich hieraus ergebende Abwärtsspirale soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten vermieden werden.

Die Nutzung durch Tankstellen wird ausgeschlossen, da sich das Plangebiet zum einen an einer Fußgängerzone befindet (Marktstraße) und zum anderen auch die Erschließungssituation an der Parkpalette an der Straße Achtern Thun hier wenig geeignet ist, diese Nutzung unterzubringen.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung schöpft den für Kerngebiete gem. § 17 BauNVO höchsten Orientierungswert für die Grundflächenzahl GRZ von 1,0 aus, da der Bereich und seine Umgebung bereits sehr stark baulich geprägt sind. D.h. eine 100%ige Versiegelung ist möglich. Das Plangebiet ist bereits jetzt schon weitgehend durch Gebäude, Zufahrt und mit Parkplätzen bebaut und eine hohe Nutzungsintensität ist zu erwarten, so dass in dieser innerstädtischen Situation weiterhin eine weitgehende Nutzung ermöglicht werden soll.

Gegenüber dem bisher geltenden Recht stellt dies eine leichte Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dar, da bisher ein GRZ von 0,9 bzw. 0,8 in den zur Marktstraße rückwärtigen Bereichen galt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit diesem Änderungsverfahren verzichtet, da diesbezüglich keine differenzierte städtebauliche Regelung erforderlich ist und eine weitgehende Bebauung ermöglicht werden soll.

Die Gebäudehöhe darf 15 m über der Marktstraße bei zwei bis drei Vollgeschossen nicht überschreiten. Dies ist gegenüber dem bisher geltenden Recht eine deutliche Erhöhung um 3 m an der Marktstraße

bzw. 6 m an der Straße „Achtern Thun“. An der Marktstraße soll auch eine Bebauung mit drei Vollgeschossen mit geneigtem Dach ermöglicht werden. Dazu wurde die Festsetzung von max. 15 m getroffen, da größere überspannende Dächer oder höhere Geschosshöhen für Verkaufsräume oder Praxisräume bzw. Staffelgeschosse erforderlich werden können. Die Stadt will außerdem eine stärkere Ausnutzung ermöglichen, um die Nutzung der Innenstadtlage bei einem Neubau auch wirtschaftlicher gestalten zu können.

Allerdings ist es auch dem Stadtbild förderlich, wenn, wie bisher, mindestens eine zweigeschossige Bebauung erfolgt und nicht nur eingeschossige Bebauung, die eher den Eindruck einer Zwischenlösung vermittelt und die keinen geschlossenen Straßenraum bildet.

B.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Verringerung der Abstandsflächen

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, d.h. dass Neubauten ohne Grenzabstand zu errichten sind. Dies ist im Bestand bereits der Fall und insbesondere in der Marktstraße soll eine durchgehende Bebauung den Straßenraum bilden. Im Bereich des Plangebietes befindet sich keine der Durchgänge, die sonst eine Durchlässigkeit von der Marktstraße zur Straße Achtern Thun ermöglichen.

Die überbaubare Fläche schränkt den Standort für Gebäude zwar möglichst wenig ein, aber entsprechende Grenz- und Gebäudeabstände sind zu beachten. Hierauf kann z.B. mit entsprechend gestaffelten Geschossen reagiert werden.

Als weiteres planerisches Instrument, um den städtebaulichen Charakter der Marktstraße zu bewahren, wird an der Marktstraße die Festsetzung einer Baulinie beibehalten. Die Marktstraße folgt hier noch ihrem historischen Verlauf der früher bedeutenden Verbindungsstraße. Um allerdings architektonische Gestaltungsräume im Rahmen des genannten städtebaulichen Zieles zu ermöglichen, darf von der Baulinie abgewichen werden. Von der festgesetzten Baulinie ist ein Zurücktreten um bis zu 1,00 m zulässig. Ein Zurücktreten um weitere 2,0 m ist für max. 3/4 der Länge der Baulinie zulässig.

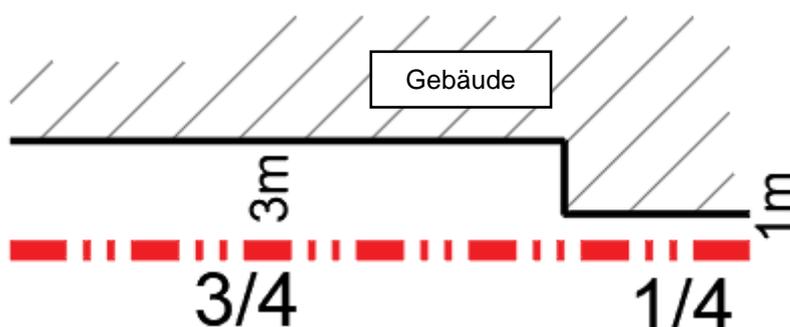


Abb. 6: Schematische Erläuterung der Festsetzung zur Baulinie, ohne Maßstab

Die Baulinie gilt nicht für das oberste Geschoss, um hier ein zurückspringendes Staffelgeschoss zu ermöglichen. Das städtebauliche Ziel der raumbildenden Wirkung der Fassaden kann damit dennoch erreicht werden, da es sich aufgrund der vorgeschriebenen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung nur um ein 2. oder 3. Obergeschoss handeln kann, das für Fußgänger in der Straße weniger raumbildende Wirkung hat.

Bei der Festsetzung der zulässigen Höhen und der Baulinie ist zu bedenken, dass es sich bei der Marktstraße 16 um ein relativ schmales Flurstück handelt und sich die Bebauung auf der anderen Straßenseite an der engsten Stelle nur in 10 m Abstand befindet. Nach BauNVO müssen Gebäude aber mind. $\frac{1}{2} H$ zur Grenze halten, wobei bei angrenzenden Verkehrsflächen die Mitte des Flurstücks der Verkehrsfläche angenommen werden darf. Die Gebäude müssen an der Marktstraße wegen der Baulinie direkt auf der Grenze gebaut werden, so dass nur eine Gebäudehöhe von 10 m zulässig wäre. Dies ist bei der zulässigen dreigeschossigen Bebauung aber nicht ausreichend. Daher wird festgesetzt, dass der Abstand für Gebäude im Änderungsbereich nur $0,4 H$ betragen muss und so ein Gebäude mit einer anrechenbaren Höhe (hier Traufhöhe) von 12,5 m entstehen kann. Für diesen Änderungsbereich erfolgt damit eine situationsgerechte Festsetzung aufgrund der örtlichen Verhältnisse. Bei weiteren Änderungsplanungen entlang der Marktstraße wäre dies jeweils auf den Ort bezogen weiter zu überprüfen.

Eine weitere Reduzierung wird für Innen/Hofbereich des Plangebietes zugelassen, da es sich um ein relativ beengtes Grundstück handelt. Die Stadt möchte hier im Sinne der Nutzungsmischung weitere Baumöglichkeiten schaffen. Jeweils im Einzelfall ist bei der Baugenehmigung die erforderliche Belichtung von Aufenthaltsräumen nachzuweisen. Ggfs. kommen für den Hofbereich nur Räume in Betracht, die nicht zum dauernden Aufenthalt dienen.

An der Nordgrenze zur Straße Achtern Thun erfolgt keine Festsetzung einer Baulinie. Gebäude können hier aber aufgrund der festgesetzten Baugrenze errichtet werden. Ein städtebaulicher Grund an der Nordgrenze des Grundstückes eine Bebauung zu erzwingen, besteht allerdings nicht.

B.2 Verkehr

Das Plangebiet wird für Kfz über die nördlich gelegene Straße Achtern Thun und zwar über die hier gelegene Parkpalette erschlossen. Fußgänger und Radfahrer haben die Möglichkeit einen Weg entlang der Gebäude zu nutzen, der auch die Höhenunterschiede ausgleicht. Die Marktstraße ist als Fußgängerzone ausgewiesen und kann nur zu den entsprechenden Lieferzeiten von Kfz befahren werden. Um z. B. Durchfahrten über das Grundstück oder Garagen mit entsprechend großen Toren, die die Abfolge z.B. von Schaufenstern unterbrechen würden und damit die Aufenthaltsqualität mindern würden, zu vermeiden, werden an der Marktstraße Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

Eine Anpassung der vorhandenen verkehrlichen Situation im Plangebiet und seiner Umgebung ist aufgrund dieser Änderungsplanung nicht erforderlich.

B.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Lohne und weist Parkplätze, Zufahrten, Gebäude und einen sehr kleinen Garten auf. Es ist außerdem stark baulich durch die benachbarten Gebäude und die nördlichen Parkplätze und Verkehrsflächen geprägt. Gewässer sind nicht vorhanden und es besteht kein Bezug zur freien Landschaft.

Als Auswirkung auf natürliche Schutzgüter sind die Entfernung der Gartenvegetation und eine stärkere Bodenversiegelung zu erwarten. Bei dem Garten/unversiegelten Bereich handelt es sich allerdings nur um eine ca. 50 qm große Fläche. Das Plangebiet ist also fast vollständig bebaut. Um nachteilige Auswirkungen auf das lokale Kleinklima zu verringern, sollen Flachdächer begrünt werden.

Das Vorkommen von geschützten Arten ist aufgrund ungeeigneter Habitatstrukturen nicht zu erwarten, auch wenn gebäudebewohnende Arten denkbar sind, so fehlen geeignete Nahrungsbiotope im innerstädtischen Bereich.

Schutzgut	Auswirkungen
Arten und Lebensgemeinschaften	Entfernung von ca. 50 qm Gartenvegetation
Boden/Fläche	ca. 50 qm noch offene Fläche können versiegelt werden planungsrechtlich zulässig war bisher eine Versiegelung von 1139,3 qm, nun 1268 qm d.h. + 128,7 qm mehr Versiegelung zulässig
Wasser	nicht betroffen
Klima/Luft	nicht betroffen
Landschaftsbild	nicht betroffen.

Eingriffsbilanzierung

Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung und ein Ausgleichsfordernis besteht nicht.

B.4 Immissionsschutz

Fast im gesamten Plangebiet sind Wohnnutzungen zulässig; lediglich der Erdgeschossbereich an der Marktstraße ist hiervon ausgeschlossen. Immissionen in Form von Lärm sind vorwiegend durch Fußgänger / Aktivitäten / Lieferverkehr in der Fußgängerzone sowie durch Parkverkehr im Bereich der nördlich des Plangebiets liegenden Parkpalette zu erwarten.

Die Marktstraße als Fußgängerzone dient dem Verweilen und Aufenthalt im öffentlichen Raum. Lärmemissionen ergeben sich somit im Wesentlichen am Tag und während der Öffnung der Gastronomie. Die gesamte Fußgängerzone wird allerdings im Regelfall nicht in einem Maß frequentiert, dass erhöhte bzw. mit dem Wohnen unverträgliche Lärmemissionen zu erwarten sind. Die Geräuschmissionen sind in einem Kerngebiet vertretbar, zudem ist das Wohnen an der Marktstraße nur in den Obergeschossen und damit etwas abgesetzt von potentiellen Lärmquellen zulässig.

Verkehrsgereusche auf der Parkpalette wirken ausschließlich auf den nördlichen Bereich des Kerngebietes. Aufgrund der Einhausung des Untergeschosses der Parkpalette ergibt sich für einen Teil der Stellplatzflächen eine dämpfende Wirkung. Der Parkverkehr beschränkt sich fast ausschließlich auf die Tagzeit. Aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeit auf einer Parkpalette werden auch hier keine Belastungen erwartet, die die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten. Bestehende Wohnnutzungen in direkter Nachbarschaft, auch im Änderungsbereich, belegen die Verträglichkeit.

B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert.

Abwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung ist das Plangebiet an die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, um den Eingriff in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten. Dazu wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Sollte die Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse aber nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (RRB, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten werden. Es darf von dort aber nur gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen, der hier mit 2 l/s/ha anzunehmen ist, in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden.

Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Versorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten zu gewährleisten. Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Wassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) vom Februar 2008.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung mit der Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta. Gewerbemüll ist durch die Gewerbetreibenden selbst zu entsorgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

Dezentral soll auch die Nutzung der Sonnenenergie erfolgen, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Daher wird eine Solarmindestfläche auf Dächern festgesetzt.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Gebäude in der Lohner Innenstadt zeigen in den Grundzügen ähnliche Ausformungen ihrer Hauptbauelemente, auch wenn sie aus verschiedenen Bauzeiten stammen. So handelt es sich um Lochfassaden, die wenigstens an den Gebäudeecken zumeist noch die statische Konstruktion erkennen lassen. Vollständige Glasfassaden sind auch in den Erdgeschossen eher selten. Bei der Farbgestaltung der Gebäude sind besonders auffällige Farben nicht vorhanden. Der bisher übliche Rahmen für Fassaden umfasst Klinker oder Fassaden in hellen aber gedeckten Farbtönen. Bei Dächern herrschen anthrazit oder naturrote Farben vor.

Die Marktstraße ist die Haupteinkaufsstraße in Lohne und die Stadt ist bemüht hier durch verschiedene Maßnahmen den Einzelhandel zu stärken und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt aufzuwerten. Zusammen mit dem Bebauungsplan werden daher örtliche Bauvorschriften aufgenommen, die diese Strukturen sichern sollen, ohne neuere Bauformen oder Gestaltungselemente gänzlich auszuschließen.

Daher ist es wichtig, dass die Erdgeschosszone zum Stadterlebnis beiträgt, indem Schaufenster eingerichtet werden. Hier muss ein Kompromiss zwischen der einerseits angestrebten Lochfassade und dem Anspruch an Warenpräsentation, die auch den Erlebniswert der Straße stärkt, zu finden. Die Erdgeschosszonen sollen nicht streckenweise in der Abfolge der Schaufenster durch geschlossene Fassaden unterbrochen werden. Zwar können sich auch im Erdgeschoss Nutzungen einrichten, die keinen Bedarf an Schaufenstern haben, allerdings sollen die Gebäude für Nutzungsänderungen mit Schaufenstern vorbereitet sein, so dass ggfs. z.B. auch Einzelhandel ohne bauliche Probleme für die Warenpräsentation die Räume nutzen können. Daher muss der Fensteranteil in der Fassade mindestens 25% betragen.

Um die oben beschriebene Struktur der Lochfassaden zu erhalten, werden Vorschriften zur Ausgestaltung von Brüstungen von Fenstern und Balkonen aufgenommen, da sonst vielfach eingebaute, bodentiefe Fenster in den Obergeschossen kein typisches Gestaltungselement in der Marktstraße sind. Die Einblicke in die so als Wohnung oder Büro genutzten Räume stellen sich oft ungeordnet dar und können das Stadtbild stören. Umgekehrt bieten geschlossene Brüstungen eine ungestörte Aufenthaltsqualität für hier liegenden Räumen, da keine Einblicke von der Straße erfolgen können.

Für Dächer mit einer Neigung von mind. 15 Grad wird vorgeschrieben, dass sie in den typischen Farben rot bis rotbraun und anthrazit gehalten werden müssen, da sie zum Stadtbild beitragen. Auch die Fassaden sollen dem bereits vorhandenen Spektrum angepasst werden, so dass helle Farbgebung oder rot-braun unabhängig von der Materialwahl gewählt werden müssen.

Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild durch zu auffällige Werbung zu vermeiden, werden Vorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen. Die Werbung soll an der Stätte der Leistung also im Erdgeschoss erfolgen, so dass die Obergeschosse nicht durch weitere, ggfs. bunte Elemente gestört werden, sondern die vorgeschriebene Fassadengestaltung zur Wirkung kommt. Besonders zugelebte Schaufenster können sich nachteilig auf die Qualität des Straßenbildes auswirken, da sie billig wirken und die Aufenthaltsqualität mindern. Dies soll in der Lohner Innenstadt vermieden

werden, da die Stadt durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes hohe Qualitätsmaßstäbe gesetzt hat. Die Schaufenster sollen die Produkte präsentieren und so zum Schaufensterbummel einladen. Ganz besonders irritierend zeigen sich bewegte oder blinkende Werbeanlagen im Stadtbild, daher werden diese Anlagen ebenfalls ausgeschlossen.

Die Stadt Lohne sichert so mit wenigen, aber entscheidenden Regelungen ab, dass die Innenstadt eine hohe Aufenthaltsqualität behält und als Anziehungspunkt für Besucher der verschiedenen Angebote des Einzelhandels oder der Gastronomie dient, aber auch den Bewohnern ein ansprechendes Umfeld bietet.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers siehe Kap. B.5.

D DATEN

Nutzungsart	ALT	NEU
Kerngebiete	1.268 qm	1.268 qm
Σ	1.268 qm	1.268 qm

STADT LOHNE

Die Bürgermeisterin

Lohne, den

.....

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12/II – 1. Änderung wurde ausgearbeitet durch pk
plankontor städtebau gmbh, Ehernstraße 126 in 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 07.07.2022



Dipl.-Ing. Lüders