



Bebauungsplan Nr. 123 – 1. Änderung
für den Bereich
„Am Karnkamp / Steinfelder Straße“

Begründung



A Begründung der 1. Änderung

Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 123 wurde am 30.03.2022 durch den Rat der Stadt Lohne beschlossen. Ein Eigentümer hat daraufhin für sein Grundstück einen Bauantrag beim Landkreis Vechta eingereicht, der den Bau von mehreren Gebäuden (Mehrfamilienhäusern), die durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind, vorsieht. Die Genehmigungsbehörde hat in diesem Zuge darauf hingewiesen, dass es sich nicht um mehrere Einzelgebäude handelt, sondern das gesamte Vorhaben bauordnungsrechtlich durch die gemeinsame Tiefgarage als ein Gebäude einzustufen ist. Dementsprechend wären nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 insgesamt oberhalb der Tiefgarage nur 4 Wohneinheiten zulässig. Dieser Sachverhalt war bisher nicht bekannt und auch mit der textlichen Festsetzung nicht beabsichtigt.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen soll aus diesem Grund aufgehoben werden. Die Änderung ermöglicht keine von den Grundzügen der Planung abweichende Bebauung des Plangebiets. Der Bau von Tiefgaragen wird seitens der Stadt ausdrücklich begrüßt, um den Parkverkehr zu beordnen. Sowohl verkehrlich als auch städtebaulich-gestalterisch wird der Bau von Tiefgaragen im Plangebiet als positiv erachtet. Ihrer Errichtung soll nicht indirekt durch eine Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten entgegengewirkt werden.

Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 123 soll dahingehend geändert werden, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 *„Im Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder je Erschließungseinheit in Hausgruppen sind nur zwei Wohnungen zulässig“* entfällt. Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

Rahmenbedingungen

Der im März 2022 rechtsgültig gewordene Bebauungsplan setzt Mischgebiete und im Norden ein kleineres, eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Es werden Baugrenzen ausgewiesen, die auch den Erhalt randlicher Baumbestände sicherstellen. Die bauliche Nutzbarkeit wird neben den Bauteppichen durch eine GRZ von 0,6 sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m bei höchstens zwei Vollgeschossen begrenzt.

Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Alle Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens sind erfüllt (§ 13 Abs. 1 BauGB). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung mit Umweltbericht, der Darlegung welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Aufhebung der Zahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden steht nicht im Widerspruch zu übergeordneten Planungen, wie der Landesraumordnung oder der regionalen Raumordnung. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert, der Plan ist weiterhin aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Berührte Belange

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 berührt keinen der zu beachtenden Belange negativ:

- Die Belange der Wohnverhältnisse sowie der Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden nicht negativ beeinträchtigt. Das mit der

Planaufstellung verfolgte Ziel, den Bereich für eine (anteilige) Wohnbauentwicklung zu erschließen, wird beibehalten. Die Planänderung dient dazu, einem erkannten bauordnungsrechtlichen Problem entgegenzuwirken, das der Realisierung eigentlich erwünschter Mehrparteienhäuser derzeit entgegensteht. Die Stadt wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten zum Schutz vor unverhältnismäßigen Entwicklungen zum Teil mit den Eigentümern über städtebauliche Verträge regeln. Aufgrund der Größe und der Zuschnitte der übrigen Grundstücke, sind im sonstigen Plangebiet keine unverhältnismäßigen Entwicklungen zu erwarten. Das Ziel, Wohnraum zu schaffen, wird von der Planänderung in besonderer Weise berücksichtigt, ohne dass negative Entwicklungen für die schon bestehende Bebauung oder die umliegenden Lagen zu befürchten sind. Für die Belange des Ortsbildschutzes ergeben sich keine Veränderungen, da die Festsetzungen zur maximalen Gebäudegröße und -höhe, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Grünerhalt unverändert beibehalten werden.

- Verkehrliche Belange sind nicht betroffen. Die Aufhebung der Zahl der Wohneinheiten lässt aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen, der bestehenden Bebauung sowie den unveränderten Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Gebäudegröße und überbaubaren Grundstücksflächen keine deutliche Zunahme der Wohneinheiten im Plangebiet erwarten. Vielmehr stellt die 1. Änderung sicher, dass im Plangebiet Tiefgaragen vorgesehen werden können, was für die Beordnung des ruhenden Verkehrs als positiv zu bewerten ist. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs ist nicht zu erwarten.
- Naturschutzfachliche Belange, sowie die Belange des Klimaschutzes sowie der hinreichenden Versorgung des Gebiets mit Grünflächen werden nicht berührt. Es wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglicht. Die Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft werden von der 1. Änderung nicht berührt. Es werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Auch hinsichtlich der Belange der Wasserwirtschaft treten keine Veränderungen gegenüber der bestehenden Planfassung ein.
- Die Belange des Immissionsschutzes und der gesunden Wohnverhältnisse werden von der Änderung nicht berührt. Die bestehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz bleiben unverändert erhalten.

Zusammenfassend werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Aufhebung der Begrenzung der zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung kann vertraglich zu den bestehenden Strukturen umgesetzt werden.

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplans lautete wie folgt:

„4. Im Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder je Erschließungseinheit in Hausgruppen sind nur zwei Wohnungen zulässig.“

Diese Festsetzung wird ersatzlos aufgehoben und ist zukünftig nicht mehr Teil des Bebauungsplans. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 sowie die im Plan gegebenen Hinweise werden unverändert aufrechterhalten und bleiben in Kraft.

Die Art der baulichen Nutzung sowie die Anforderungen hinsichtlich der Aufteilung von wohnbaulichen und gewerblichen Anteilen innerhalb der Mischgebietsflächen werden von der Planänderung nicht berührt. Für das MI1 sowie das GE(e), die nur untergeordnete Flächenanteile innerhalb des Plangebiets einnehmen, ergeben sich keine Veränderungen.

Die Stadt erachtet die Anpassung unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen als geeignet und angemessen, um ihre verfolgten städtebaulichen Ziele umzusetzen. Gegenüber der ursprünglichen Planaufstellung werden keine neuen städtebaulichen Zielvorstellungen verfolgt, sondern lediglich eine Anpassung vorgenommen, um der seitens des Landkreises auf Genehmigungsebene aufgezeigten Problematik zu begegnen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den 29.06.2023



Dr. U. Schneider / Planverfasserin

Stadt Lohne, den 29.06.2023

Bürgermeisterin
