

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/081/2014

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 01.04.2014
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	10.04.2014	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	22.04.2014	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Zustimmung zu Bauvorhaben

Bebauungsplan Nr. 13 - 16. Änderung für den Bereich "Lindenstraße - Schellohner Weg; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Eigentümer eines größeren Baugrundstücks „An der Kirchenziegelei“ / Ecke „Schellohner Weg“ plant den Neubau von vier Wohngebäuden mit zusammen 20 - 24 Wohneinheiten. Je Gebäude entstehen ca. 5 – 6 Wohnungen.

Die Wohngebäude haben zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, das mit einem Flachdach abschließt. Drei Wohnhäuser werden über Nebenanlagen miteinander verbunden, die städtebaulich durch ihre geringe Höhe von ca. 3 m nicht von Relevanz sind.

Die gegliederten Entwürfe überdecken im Schnitt eine Grundfläche von ca. 220 – 250 m² je Gebäude. Die Brüstungshöhe (Dachterrasse) im 2. Ober- (Staffel-) geschoss ist ca. 7 m hoch. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 9,5 – 10 m. Die Wohnanlage lässt sich in der geplanten Art und Größe auf dem Grundstück errichten. Eine Befreiung bzw. Ausnahme von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 – 6. Änderung ist nicht erforderlich.

Auf Empfehlung des Bauamtes sind die geplanten Wohngebäude möglichst weit von der bestehenden, kleingliedrigen Nachbarbebauung an den Straßenseiten zur „An der Kirchenziegelei“ und „Schellohner Weg“ verschoben worden. Damit überschreiten die geplanten Gebäude An der Kirchenziegelei die Baugrenze zweimal um 2 m und am Schellohner Weg je einmal um ca. 2,4 m und ca. 4,3 m.

Aufgrund der bestehenden Situation wird eine Überschreitung der vorderen Baugrenzen an der Straße An der Kirchenziegelei und am Schellohner Weg als städtebauliche verträglich angesehen. Neue Bebauungspläne würden mit einem Baugrenzabstand von 3 m geplant werden statt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 6 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Aus den o.a. Gründen wird eine Befreiung von den Festsetzungen

des Bebauungsplanes als städtebaulich verträglich beurteilt und sollte zugestimmt werden.

Für den Fall, dass der Landkreis Vechta einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 – 6. Änderung nicht zustimmen sollte, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Auf Grund der geänderten städtebaulichen Entwicklung und des weiterhin erheblichen Wohnraumbedarfs in Lohne ist es sinnvoll, den Baugrenzabstand für diesen Bereich auf 4 m festzusetzen.

In der Sitzung wird das Bauvorhaben und das Plankonzept vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

- a) Das Einvernehmen zum beantragten Bau von vier Wohngebäuden mit zusammen 20 – 24 Wohneinheiten wird erteilt.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 – 15. Änderung für den Bereich „Lindenstraße – Schellohner Weg“.
- c) Dem vorgestellten Plankonzept wird zugestimmt. Die Öffentlichkeit ist über die Planung zu unterrichten und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. 13 – 16. Änderung, Vorentwurf