

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/080/2009

Federführung: Abt. 61 - Stadtplanung, Umwelt, Hochbau	Datum: 12.03.2009
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	23.03.2009	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	31.03.2009	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 87 - 1. Änderung für den Bereich "Südlich Vulhopsweg" Änderungsbeschluss

Sachverhalt:

Ein Investor aus Lohne plant am Vulhopsweg 8 – 10 (ehemalige Betriebsfläche Averdäm) eine Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten zu errichten. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 87 der Stadt Lohne und ist als Mischgebiet festgesetzt worden. Hier ist bisher eine Wohnnutzung nur in Zusammenhang mit einem gewerblichen Betrieb zulässig gewesen.

Die geplanten 15 Wohneinheiten sind auf drei Wohngebäude verteilt, die parallel zum Vulhopsweg platziert werden. Die umliegenden Bauflächen haben sich in der Vergangenheit nicht als Mischgebiete sondern als stark verdichtete allgemeine Wohngebiete entwickelt. Das ist auf Grund einer relativ hohen Grundflächenzahl von 0,52 auch zulässig. Um das geplante Bauvorhaben zu realisieren, muss der Bebauungsplan Nr. 87 entsprechend geändert werden. Die Kosten dieser Planänderung werden vom Investor übernommen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung der Nutzungsart von einem Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet für diesen Bereich zu begrüßen, da hierdurch die gewerblichen Immissionsbelastungen, die derzeit noch bei einer betrieblichen Nutzung zu verzeichnen wären, nicht mehr auftreten könnten. Darüber hinaus kann auch festgestellt werden, dass sich eine gemischte Nutzung im vorliegenden Stadtquartier zukünftig aller Voraussicht nach nicht entwickeln wird, da nahezu sämtliche Flächen bereits mit Wohnhäusern bebaut worden sind. Die geplante Wohnbebauung führt zwar zu einer hohen Bevölkerungsdichte auf dem Grundstück, allerdings wird dies auf Grund der im Nahbereich vorhandenen Mehrfamilienhäuser sowie der relativ hoch verdichteten umliegenden Wohnbebauung für städtebaulich vertretbar gehalten.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 für den Bereich „Südlich Vulhopsweg“ mit dem Ziel, eine Wohnnutzung zuzulassen.

H. G. Niesel