



Bebauungsplan Nr. 3 „Auf der Lage“ – 5. Änderung

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Ausgangssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Lage“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 3 „Auf der Lage“. Das Gebiet liegt östlich des Löninger Stadtkerns und wird von den Ein- und Ausfallstraßen, im Westen von der Lagestraße, im Norden von der Lodberger Straße und im Süden von der Böener Straße eingefasst. Im Osten wird das Gebiet durch den Löninger Mühlenbach begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 19,75 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Planungsanlass und –erfordernis

Die Stadt Lönigen muss sich wie alle deutschen Städte mit einer ressourcenschonenden und doch nachbarschaftlich verträglichen Stadtentwicklung auseinandersetzen. Dabei besteht die Notwendigkeit auf der einen Seite eine innerstädtische Nachverdichtung auf bereits bebauten Flächen zu ermöglichen und auf der anderen Seite die homogenen und nachbarschaftlich gewachsenen Strukturen zu schützen.

Im Zuge der Planungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde der Fokus auf die Sicherung des bereits bestehenden Baugebietes im inneren Bereich gelegt. Dabei sollten die bereits festgesetzten Wohneinheiten pro Gebäude an eine Mindestgrundstücksgröße gekoppelt werden, um somit zu verhindern, dass größere Grundstücke geteilt und dadurch mit mehr Wohneinheiten bebaut werden können. Unberücksichtigt blieben dabei die Bereiche an den Ein- und Ausfallstraßen.

Hier soll nunmehr die gewünschte städtebauliche Verdichtung umgesetzt werden. Ein- und Ausfallstraßen, wie die Lagestraße und Böener Straße und zum Teil auch die Lodberger Straße bieten hohes Potenzial für eine innerstädtische Verdichtung. Durch die Möglichkeit verdichtetes Bauen an diesen Straßen zu ermöglichen, wird zum einen dringend benötigter Wohnraum in Innenstadtnähe ermöglicht, zum anderen dient diese Bebauung als Schutz vor Lärm in den rückliegenden Wohnbereichen.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Hauptlage von der Löninger Innenstadt. Das Gebiet setzt sich aus einer überwiegenden Einzelhausbebauung im inneren Kern und eine bereits im Ansatz an den umliegenden Ein- und Ausfallstraßen verdichtete Bauweise mit vereinzelt Mehrfamilienhäusern zusammen. Ebenfalls befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes ein gewerblicher Ansatz, der lediglich ein Grundstück umfasst.

Im Norden und Westen des Plangebietes wird das Gebiet durch Mischgebiete abgeschlossen. Dabei hat sich besonders im nördlichen Bereich eine homogene Wohnbebauung entwickelt.

Die Bebauung stammt überwiegend aus den 70er und 80er Jahren.

Baulücken sind nur vereinzelt vorzufinden.

Festgesetzt sind überwiegend allgemeine Wohngebiete mit zwei Vollgeschossen und offener Bauweise. Ebenfalls wurde mit Änderung des Bebauungsplanes die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet begrenzt.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lönigen wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Zusätzlich wird im nordwestlichen Bereich die Festsetzung als gemischte Baufläche sowie im Süden ein kleiner Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Südosten wird das Grundstück der Berufsbildenden Schule als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule ausgewiesen.

Nördlich, westlich und südlich grenzen an das Plangebiet gemischte Bauflächen an.

Im Osten grenzt der Löniger Mühlenbach an das Gebiet und wird im Flächennutzungsplan der Stadt Lönigen als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festgesetzt.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet hat derzeit als Grundlage den Bebauungsplan Nr. 3 „Auf der Lage“. Der Ursprungsplan ist aus dem Jahr 1969. In den vergangenen Jahren sind mehrere Bebauungsplanänderungen vorgenommen worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist derzeit noch nicht abgeschlossen und wird mit dieser 5. Änderung obsolet.

3. Planungskonzept

Städtebauliche Ziele

Die Stadt Lönigen strebt mit dieser Änderung des Bebauungsplanes an, zum einen eine ressourcenschonende Innenstadtnachverdichtung zu ermöglichen und zum anderen die nachbarschaftlichen Strukturen im inneren Bereich der Lagesiedlung zu schützen. Es soll somit ein Miteinander von Neustrukturen sowie das Bewahren homogen gewachsener Strukturen ermöglicht werden.

Die Stadt Lönigen möchte sich zukunftsorientiert aufstellen und entsprechende Wohnflächen im innerstädtischen Bereich schaffen ohne weitere Freiflächen in Anspruch zu nehmen.

4. Verkehr und Versorgung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Die Ein- und Ausfallstraßen Lagestraße, Böener Straße und Lodberger Straße fassen das Gebiet ein. Zur inneren Erschließung dienen der Weldemannsweg im Osten, die Marienstraße im Süden und die Straße Auf der Lage im Westen. Die Königsberger Straße, Berliner Straße und die Willohstraße dienen als Anliegerstraßen.

Da das Plangebiet zentrumsnah liegt, ist die Anbindung an den ÖPNV gewährleistet. Im Süden liegt die BBS mit Anschluss an das ÖPNV-System. Ebenfalls liegt westlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung der ZOB am alten Bahnhof.

Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind bereits in den Straßenzügen verlegt.

5. Umweltbelange – Ersteinschätzung

Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und größtenteils bebaut. Lediglich einzelne Baugrundstücke, die im Privatbesitz sind, sind nicht bebaut und werden als Gartenbereich oder einfach als Freifläche genutzt.

Das Plangebiet besteht im inneren Bereich aus einer Einzelhausbebauung, die großzügige Gartenbereiche aufweisen. Aufgrund des Alters der Siedlung sind bereits größere Sträucher, Zierpflanzen und Baumbestände im Gebiet aufzufinden, die Rückzugsort für heimische Tier- und Vogelarten sein können.

Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an größere Ein- und Ausfallstraßen an, wo bereits erste Tendenzen von größerer Bebauung zu finden sind. Daran anschließend befinden sich innerstädtische Bereiche, die eher einen urbanen Charakter aufweisen.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Löniger Mühlenbach an. Hier wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt. Dieser Bereich wird von der Bebauungsplanänderung nicht berührt und bleibt somit als Brut-, Rast- und Nahrungshabitat für Vögel und andere Tiere erhalten.

Immissionsschutz

Die Art der Nutzung soll mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich geändert werden. Mit einer möglichen Nachverdichtung an den Ein- und Ausfallstraßen kann eine abschirmende Wirkung zu den

rückliegenden Grundstücken ermöglicht werden, was zu einer Minderung des Verkehrslärms in dem Plangebiet führt.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen durch die Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Immissionen sind nicht zu erwarten. Dadurch dass sich die Nutzung nicht grundlegend ändert, kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen grundsätzlichen Nutzungskonflikten mit der Umgebung kommen wird.

6. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt.

Zunächst wird die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Lage“ beschlossen. Um Bauvorhaben, die nicht den Absichten der Bebauungsplanänderung gerecht werden, frühzeitig entgegen zu wirken soll ebenfalls eine Veränderungssperre für den Bereich aufgelegt werden.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB wird die Öffentliche Auslegung gem. § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach der Öffentlichen Auslegung werden die Abwägungsvorschläge erarbeitet, vorgestellt und beschlossen. Mit Satzungsbeschluss wird dann die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Lage“ rechtskräftig.