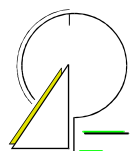




STADT CLOPPENBURG

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB
zur
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
„Wiesenweg“**



Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Die Stadt Cloppenburg beabsichtigt für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Wiesenweg“, aus dem Jahr 1982 (Neufassung), die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verdichtung innerstädtischer Flächen zu schaffen sowie eine städtebauliche Beordnung des Bereiches durchzuführen. Zu diesem Zweck wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenweg“, für den Bereich westlich des Kessener Wegs (K 172) bzw. südlich der „Löninger Straße“ aufgestellt.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern in der räumlichen Nähe zur Innenstadt, ist es Ziel der Stadt Cloppenburg, an einem bereits vorgeprägten Standort, ein gemischtes Quartier zu entwickeln, das sich in die bestehenden Strukturen einfügt. Hierdurch wird eine städtebauliche Nachverdichtung im weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht, die den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Darüber hinaus wird mit dem Planungsziel den Grundsätzen der Innentwicklungsnovelle des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2013 entsprochen, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 (5) S. 3 sowie § 1a (2) S. 1).

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs des Architekturbüros „Ludger Bramlage Architekten GmbH“ wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenweg“ angefertigt, da die getroffenen Festsetzungen gemäß des Ursprungsplans nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Mit der vorliegenden 5. Änderung wird eine Verdichtung durch Wohn- und Geschäftshäuser verfolgt. Die Umsetzung soll in dem mittleren Teil des Geltungsbereiches erfolgen. Die derzeit noch als Brachfläche vorhandene Fläche, wurde bis vor wenigen Jahren als Hofstelle genutzt, die mit prägenden Gehölzstrukturen versehen war. Die Brachfläche soll folglich im Zuge der Nachverdichtung von innerstädtischen Bereichen als Baufläche dienen. Um eine dem umliegenden Gebiet entsprechende städtebauliche Beordnung zu schaffen, werden die direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke in den Geltungsbereich der 5. Änderung einbezogen. So wird ein einheitliches Erscheinungsbild hergestellt und der Bereich in die städtebauliche Umgebung eingefasst.

Das städtebauliche Umfeld der geplanten Entwicklungsfläche von ca. 1,22 ha ist bereits durch eine gemischte Nutzungsweise vorgeprägt. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches grenzen Flächen an, in denen ebenfalls gemischte Nutzungen vorliegen. Innerhalb des nördlichen und südlichen Teils des Geltungsbereiches sind ebenso bestehende Wohn- und Geschäftshäuser zu finden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cloppenburg (2006) wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Aufgrund der Tatsache, dass die zu überplanende Fläche aus einer gemischten Nutzung, mit Wohn- sowie Geschäftshäuser besteht, wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Realisierung des Vorhabens wird die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der Baugebiete an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst. In Übereinstimmung mit der Neufassung (1982) wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) übernommen. Innerhalb der Mischgebiete 1 - 3 (MI 1 - 3) gem. § 6 BauNVO wird eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von höchstens 0,8 festgesetzt. Daneben werden für die Mischgebiete 1 - 3 (MI 1 - 3) eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen von acht Wohnungen pro Wohneinheit bestimmt, welche auf das „städtebauliche Entwicklungskonzept zur Steuerung der Innenentwicklung und zur Sicherung verträglicher Strukturen“ (Dichtekonzept) aus dem Jahr 2015, der Stadt Cloppenburg, zurückzuführen ist. Hinsichtlich der Bauweise wird für das Mischgebiet 1 (MI 1) eine abweichende Bauweise mit einer höchstzulässigen Gebäudelänge von 25,00 m sowie eine Trauf-, First und Gebäudehöhe baulicher Anlagen bestimmt. Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) ist eine geschlossene Bauweise, innerhalb des Mischgebietes 3 (MI 3) eine offene Bauweise, jeweils in Kombination mit einer First- und Gebäudehöhe, festgesetzt. Die zwingend zweigeschossige Bebauung

wird für die Mischgebiete 1 - 3 (MI 1 - 3), in Anlehnung an die umliegende Umgebung, übernommen.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind dabei auch Aspekte der städtebaulichen Gestaltung, insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB). Um einer Fehlentwicklung innerhalb des neu zu entwickelnden Teilbereiches Mischgebiet 1 (MI 1) vorzubeugen, soll mit einem Gestaltungshandbuch ein klar erkennbares Gestaltungskonzept dargelegt werden. Somit wird es ermöglicht das städtebauliche Entwicklungskonzept in den Gesamtzusammenhang der Umgebung stimmig einzubinden.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenweg“.

Die Bauleitplanverfahren wurden durch Ratsbeschluss vom 19.09.2016 eingeleitet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet und umfasst eine ca. 1,22 ha große Fläche. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Straße „Kessener Weg“ (K 172), im Norden durch die „Löninger Straße“, im Südosten durch die „Sonnenblumenstraße“ sowie im Südwesten von der Straße „Wiesenweg“ begrenzt.

Übersichtsplan unmaßstäblich



Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Bau-gesetzbuch (BauGB)	19.09.2016
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbe-schluss	13.02.2017
Öffentliche Bekanntmachung	22.02.2017
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	02.03. - 03.04.2017
öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB	02.03. - 03.04.2017
Abwägungsbeschluss	19.06.2017
Satzungsbeschluss	19.06.2017

Der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 für den „Wiesenweg“ wurde im September des Jahres 2016 gefasst. Planungsanlass war die hohe Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern in der räumlichen Nähe zur Innenstadt. Zielführend soll ein gemischtes Quartier an einem bereits vorgeprägten Standort entstehen, das sich in die bestehenden Strukturen einfügt.

Von März bis April 2017 wurde der Planentwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die im Rahmen dieses Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden inhaltlich berücksichtigt bzw. abgewogen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Jahr 2017

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden Anregungen zur Baubeschränkungszone und zu Ein- und Ausfahrten zum Kessener Weg (K 172), zu Hauptversorgungsleitungen sowie eine Stellungnahme von Bürgern vorgebracht. Die Abwägung wurde kontrovers im Planverfahren diskutiert und mehrmals unter Berücksichtigung aller Belange geprüft.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat während der Auslegung eine Stellungnahme hinsichtlich der in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Lönningen durchzuführenden Ein- und Ausfahrten hin zum Kessener Weg (K 172) abgegeben. Weiterhin wurde angeführt, dass die 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG in der Planzeichnung mit entsprechenden Hinweisen hierauf nachrichtlich in die Unterlagen zu übernehmen ist. Folglich wurde der Hinweis zur Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße 172 sowie der Hinweis zur Baubeschränkungszone berücksichtigt und in die Planunterlagen eingestellt.

Daneben wurde vom Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeführt, dass Hauptversorgungsleitungen im Plangebiet vorhanden sind. Allerdings konnte nach Prüfung der Stellungnahme herausgestellt werden, dass diese durch das Planvorhaben nicht berührt werden, da sich die Hauptversorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes befinden. Bei der übrigen Leitung handelt es sich um eine untergeordnete Hausanschlussleitung. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes war daher nicht erforderlich.

Weiterführend ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Anregung von Bürgern eingegangen. Hierin wurde geäußert, dass eine offene Bauweise entlang der Löninger Straße nicht den örtlichen Verhältnissen entspricht und eine geschlossene Bauweise stadteinwärts prägend sowie auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden ist.

Unter Berücksichtigung der Anregungen der Anwohner hat sich die Stadt Cloppenburg dazu entschieden, eine geschlossene Bauweise entlang der Löninger Straße festzusetzen und im südlichen Plangebiet eine offene Bauweise zu ermöglichen.

Daneben wird in der Stellungnahme der Anwohner einer Zweigeschossigkeit entlang der Löninger Straße widersprochen, da in dem Ursprungsplan eine dreigeschossige Bebauung möglich war.

Die Neufassung aus dem Jahr 1982 setzte dabei eine mindestzweigeschossige und höchstens dreigeschossige Bauweise fest. Im südlichen Mischgebiet wurde eine zweigeschossige Bauweise bestimmt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich und der näheren Umgebung, die eine Zweigeschossigkeit aufweist, sollen die zurzeit möglichen drei Vollgeschosse auf zwingend zwei Vollgeschosse reduziert werden. Diese Gebäudehöhe ist in diesem Bereich als städtebaulich sinnvoll und prägend anzusehen. Mittels der festgesetzten Bauhöhe und der Zahl der Vollgeschosse soll sich eine künftige Bebauung maßvoll in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen und insbesondere überdimensionierte Baukörper entlang der Kreisstraße K 172 (Kessener Weg) und Löninger Straße vermieden werden. Höhere Gebäudekomplexe würden sich auch negativ auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße und Löninger Straße auswirken. Aufgrund dessen hat die Stadt Cloppenburg beschlossen, die Festsetzung der zwingenden zwei Vollgeschosse in der 5. Änderung beizubehalten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt und nach § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. Danach werden die Umweltbelange wie folgt berücksichtigt:

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst eine Flächengröße von etwa 1,22 ha. Entgegen den Inhalten der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird innerhalb der Mischgebiete 1 - 3 (MI 1 - 3) die Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,4 auf höchstens 0,5 festgesetzt. Gemäß der zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Ursprungsplanes Nr. 13 gültigen BauNVO aus dem Jahr 1977 war entsprechend § 19 (4) eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen. Dies bedeutet die Flächen der vorhandenen Mischgebiete hätten vollständig, z.B. durch eine Pflasterung, versiegelt werden können. Entsprechend der aktuellen BauNVO sind Nebenanlagen der Grundfläche hinzuzurechnen. Somit besteht nunmehr die Möglichkeit bei einer GRZ von 0,5 und einer erlaubten Überschreitung gem. §19 (4) BauNVO von 50% max. 75% der Mischgebiete zu versiegeln. Gegenüber dem Ursprungsplan wird also die mögliche zulässige Bodenversiegelung reduziert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsgebote im Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Eingriffsvermeidung und -minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB. So sind bspw. Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) zu befestigen.

Erhebliche Umweltauswirkungen wurden unter der Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht vorbereitet. Aufgrund einer Verringerung der maximal möglichen Versiegelung gegenüber dem Ursprungsplan, ergibt sich kein Kompensationsdefizit.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass aufgrund der vorgeprägten, innerörtlichen Strukturen im Plangebiet und dem damit verbundenen Vorkommen von Arten des Siedlungsbereiches, die über eine breite ökologische Amplitude verfügen und an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind, sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

Satzungsbeschluss

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde vom Rat der Stadt Cloppenburg am 19.06.2017 mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde ebenfalls beschlossen.

Cloppenburg, den 18.07.2017

gez. Dr. Wiese
Bürgermeister

(SIEGEL)