

Vorhabenbeschreibung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 02/12/96
„Nördlich Osnabrücker Straße“

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes liegt in Lübbecke im Bereich zwischen Pettenpohlstraße und Osnabrücker Straße und umfasst in Gemarkung Lübbecke, Flur 6 die Flurstücke 395, 396, 414, 397, 415, 426, 421, 468, 475, 476, 413 und 474.



Abbildung: Luftbild, Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan 02/12/96 setzt als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO (1977), die Baugrenzen, die Bauweise, die Zahl der Vollgeschosse, die Dachformen und Firstrichtungen, Einstellplätze und Pflanzflächen sowie eine Grundflächenzahl von 1,0 und entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine Geschossflächenzahl zwischen 1,0 (I-geschossig) bis 2,2 (IV-geschossig) fest.

Das Plangebiet wird gegenwärtig im westlichen Bereich durch einen Restposten-Möbelmarkt geprägt, der sich einschließlich der Stellplatzflächen zwischen Pettenpohlstraße und Osnabrücker Straße erstreckt.

Der übrige Geltungsbereich wird vorwiegend durch Wohnnutzungen, in einer II- bis III-geschossigen Bauweise geprägt. Entlang der Pettenpohlstraße ist eine verdichtete, geschlossene Bauweise zulässig und auch realisiert.

Die durch die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegebenen Bebauungsmöglichkeiten sind weitestgehend ausgeschöpft, so dass sich das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte städtebauliche Leitbild im Plangebiet verwirklicht hat.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird ebenfalls überwiegend durch I- bis II-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt.

Für den Bereich des Flurstücks 395, auf dem gegenwärtig der Restposten-Möbelmarkt besteht, besteht seitens des Grundstückseigentümers die Absicht, das vorhandene Gebäude abzubauen und auf dem Grundstück eine Wohnnutzung in Form einer Seniorenwohnanlage zu errichten.

Eine solche Nutzung steht grundsätzlich im Einklang mit den Entwicklungszielen der Stadt Lübbecke, Wohnentwicklungen u.a. auf die Stadtteile der Kernstadt von Lübbecke zu konzentrieren, da hier die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, Arbeitsplatzangebote und Versorgungsmöglichkeiten vorhanden sind.



Abb: Plangebiet nördlich Osnabrücker Straße



Abb: Plangebiet südlich Pettenpohlstraße



Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst, wie auch die nähere Umgebung vollständig baulich entwickelt sind, ist eine planungsrechtliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch einen Bebauungsplan nicht mehr erforderlich, da die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen nunmehr selbst zur Prägung des Plangebietes i.S.d. § 34 BauGB beitragen.

Um innerhalb des Aufhebungsbereiches die geplante Errichtung einer Seniorenwohnanlage zu ermöglichen, soll daher der Bebauungsplan ersatzlos aufgehoben werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB soll sich künftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richten, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auf Grund der innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebietes faktisch vorhandenen Nutzungsstrukturen wird sich der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. Mischgebietes ergeben, innerhalb derer das geplante Vorhaben einer Seniorenwohnanlage uneingeschränkt zulässig sein wird.

Insofern wird sich der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber dem bislang festgesetzten Kerngebiet gem. § 7 BauNVO reduzieren, da ein Kerngebiet vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur dient, während Wohnungen dort nur ausnahmsweise zulässig sind.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich somit eine Verlagerung der Zulässigkeit von Vorhaben von dem bislang festgesetzten Kerngebiet in Richtung eines (faktischen) Mischgebietes bzw. Allgemeinen Wohngebietes, wie dies für die Lage des Gebietes innerhalb der bestehenden Nutzungsstrukturen, die bereits vorwiegend durch Wohnen und kleinere Dienstleistungsnutzungen geprägt wird, auch angemessen erscheint.

Die Festsetzung eines Kerngebietes i.S.d. § 7 BauNVO mit der damit verbundenen intensiven baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke (GRZ 1,0) einschließlich der darin allgemein zulässigen baulichen Nutzungen, insbesondere (größerer) Handelsbetriebe und anderer Wirtschaftseinrichtungen, ist aus städtebaulicher Sicht nicht mehr erwünscht. Diese Arten der Nutzung sollen vielmehr auf den Kernbereich bzw. die Innenstadt der Stadt Lübbecke konzentriert bleiben.