

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 A 1. Änderung
für das Gebiet
„Im Diek“**

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensgrundlage

Rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 f) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994 (Nieders. GVBl. S. 155) in der zur Zeit geltenden Fassung

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 09.12.1997 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A beschlossen und gleichzeitig dem Konzept des Bebauungsplanes Nr. 17 A - 1. Änderung - zugestimmt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nördlich der Lohner Innenstadt im Bereich nördlich der Einmündung Niederdingstraße / Brinkstraße und umfaßt ca. 4.400 m².

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17 A 1. Änderung liegt innerhalb der Gemarkung Lohne, Flur 24. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes in der Lohner Innenstadt wird im Übersichtsplan deutlich.

Der Bebauungsplan Nr. 17 A - 1. Änderung - überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 A. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung verliert der Bebauungsplan Nr. 17 A in dem überplanten Bereich seine Gültigkeit.

2.2 Stand der Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan 17 A - 1. Änderung - ist damit als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 A ist der Geltungsbereich der 1. Änderung bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

2.3 Anlaß und Ziel der Planung

Das Plangebiet sowie das unmittelbar angrenzende Umfeld wird durch freistehende Einfamilienhäuser und dazugehörnde große Gartenbereiche und Freiflächen geprägt. Da es sich hier um innenstadtnahe Flächen handelt, ist die Stadt Lohne an einer Stärkung der Wohnfunktion in diesem Bereich sehr interessiert: Die Stadt Lohne fördert auch weiterhin das Wohnen in der Innenstadt und in innenstadtnahen Bereichen, um zur Belebung des Stadtkerns sowie zur Erhöhung der Eigenfrequenz beizutragen.

Ein Investor hat das Grundstück des Lohner Hofes, Brinkstraße 48, mit dem rückwärtigen Gartenbereich gekauft. Geplant ist auf dem nördlichen Grundstücksteil die Errichtung einer Hausgruppe mit sechs Wohneinheiten. Dieses Vorhaben ist vom Baukörper nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 A zulässig, allerdings findet die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 A bestehende Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude keine Beachtung. Auf dem südlichen Grundstück ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und einem Zweifamilienhaus geplant. Mit diesen Bauvorhaben werden die im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen überschritten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 A stehen nicht im Einklang mit den beabsichtigten baulichen Planungen.

Der Bauherr plant weiter, zukünftig das Gebäude „Lohner Hof“ (Gebäude Brinkstr. Nr. 48) abzurechen und hier ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten, allerdings sind dessen Planungen noch nicht so konkret, um auch diesen Bereich bereits zum derzeitigen Zeitpunkt in die verbindliche Bauleitplanung mit aufzunehmen. Weiter ist der Investor bereit, eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Brinkstraße zu ermöglichen und damit die fußläufige Erreichbarkeit des Stadtkerns zu erleichtern. Außerdem möchte er einen Teil der nicht mehr unbedingt erforderlichen öffentlichen Straßenfläche erwerben.

3. Eingriff in Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

Das Plangebiet ist bereits vollständig rechtskräftig überplant und wird im Bebauungsplan Nr. 17 A als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die bisher geltenden Ausnutzungsziffern ändern sich nicht, lediglich der überbaubare Bereich wird geringfügig verändert. Durch den Bebauungsplan 17 A - 1. Änderung - findet daher kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Weiterhin wird durch die Schaffung von Wohnraum in diesem bereits bebauten Bereich der Zersiedelung von Natur und Landschaft innerhalb des Stadtgebietes entgegenge-

wirkt. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB entsprochen.

4. Inhalt der Planung

Das Plangebiet ist Teil eines größeren allgemeinen Wohngebietes und dient damit vorwiegend der Wohnfunktion.

Durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) wird die bereits im B-Plan 17 A geschaffene Möglichkeit übernommen, in relativer Zentrumsnähe der Nachfrage nach der Funktion `Wohnen` Rechnung zu tragen. Um in diesem innenstadtnahen Bereich eine optimale Ausnutzbarkeit zu gewährleisten, werden die bisher gültigen und nach der Bau-nutzungsverordnung zulässigen Ausnutzungsziffern (GRZ = 0,4; GFZ = 0,8) bei max. zweigeschossiger offener Bauweise übernommen.

Die überbaubaren Flächen sind in Form von Baugrenzen festgesetzt.

Zur fußläufigen Anbindung an die Brinkstraße wird ein entsprechendes Geh- und Lei-tungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das außerhalb des Plangebietes bei entsprechender o.g. Überarbeitung fortgeführt wird. Im Norden des Plangebietes verläuft unterirdisch der verrohrte Mühlenbach, hier wird ein weiteres Leitungsrecht in die Plan-zeichnung eingetragen zugunsten der Stadt Lohne.

5. Infrastruktur - Belange von Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klär-werk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlos-sen. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen. Alt-lasten oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Im Diek (öffentliche Verkehrs-fläche).

Nachrichtlicher Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978 Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Kreisverwaltung in Vechta zu melden.

Hinweis:

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 15.07.1998

gez. Niesel

Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Abteilung Planung und Umwelt -.

Lohne, den 15.07.1998

gez. Stüber