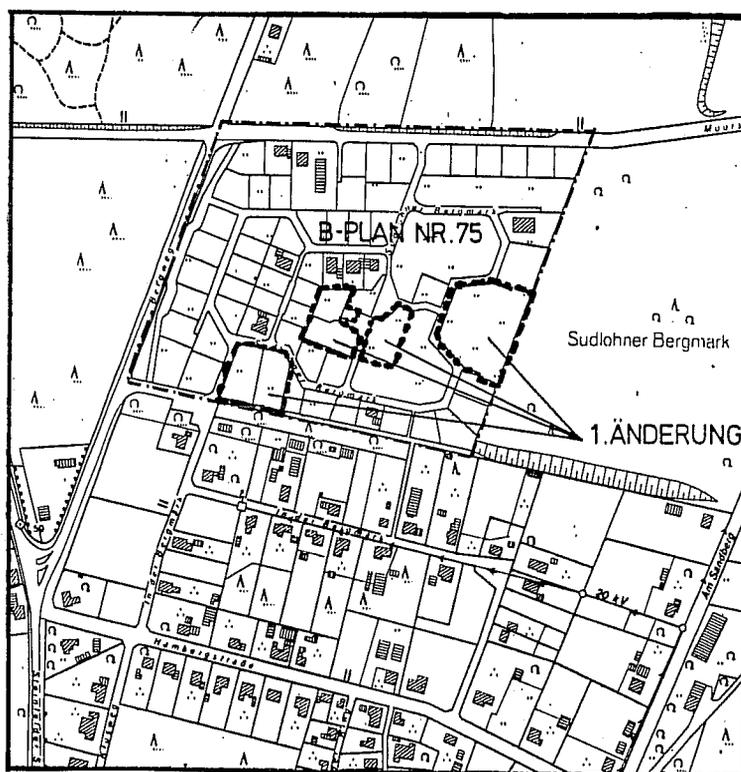




Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Lohne (Oldbg.) 1. Änderung

für das Gebiet südlich der Moorstr. und östlich des Bergweges



Begründung

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 für das Gebiet "südlich der Moorstraße und östlich des Bergweges" der Stadt Lohne gemäß § 9 (8) BauGB.

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 14.12.1988 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 75 für das Gebiet "südlich der Moorstraße und östlich des Bergweges" der Stadt Lohne zu ändern.

Der seit dem 22. März 1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 75 trifft die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Realisierung eines ca. 100 Baugrundstücke umfassenden neuen Wohngebietes. Bis heute sind bereits ca. 30 % davon verkauft und bebaut worden. Das Wohngebiet ist für die Errichtung der im hiesigen Raum charakteristischen freistehenden Einfamilienhäuser konzipiert worden, wobei auch vereinzelt Doppelhäuser gebaut werden können, soweit entsprechende Wünsche vorliegen. Auf diese Weise kann eine gewisse verdichtete Nutzung mit erhöhter baulicher Wirtschaftlichkeit ermöglicht werden. Zusätzlich dazu sind noch im Zentrum des Plangebietes und in zwei weiteren Bereichen Hausgruppenbauflächen für ca. 23 kleinere Wohngebäude ausgewiesen worden, um auf einzelnen bestimmten Flächen eine noch wirtschaftlichere Bauweise z. B. den finanziell schwächeren Bauinteressenten zu ermöglichen. Das bedeutet, daß dort nur Gebäudegruppen aus mindestens 3 aneinandergebauten Häusern zulässig sind.

Eine Hausgruppenbebauung verursacht einen geringeren Grundstücksverbrauch und ermöglicht den zukünftigen Bauherren Kosteneinsparungen durch Verringerung des Energieverbrauchs und des Verblendmaterials im Bereich der aneinandergebauten Häuser. Die seinerzeit als sinnvoll angesehenen Festsetzungen, haben sich im nachhinein als nicht bedarfsgerecht herausgestellt. Trotz dieser finanziellen Vorteile hat sich in den vergangenen Jahren keine Änderung des Bauwunsches ergeben. Es wird immer noch nicht die aufgezeigte, kostengünstigere Bauweise bevorzugt oder überhaupt in Erwägung gezogen. Die Grundstücks- und Bauvorstellungen gehen nur in Richtung des althergebrachten, für die hiesige Region charakteristischen, vom benachbarten Grundstückseigentümer unabhängigen freistehenden Einfamilienwohnhauses. Ein Abwenden von dieser Tendenz ist auch mittelfristig nicht erkennbar.

Daß diese Erfahrungen nicht nur bei den städtischen Grundstücken gemacht worden sind, sondern auch auf der privaten Ebene, zeigt der gleichzeitige Antrag des Grundeigentümers des östlichen Teiles des Baugebietes Nr. 75 (ca. die Hälfte des gesamten Gebietes). Aufgrund des fehlenden Bedarfes an Hausgruppengrundstücken hat er beantragt, die auf seinem Grundstücksbereich entfallenden Hausgruppenfestsetzungen in Grundstücke mit Einzelbebauung umzuwandeln. Kaufinteressenten für Grundstücke mit

Einzelhäusern sind dagegen vorhanden. Auf diese Weise könnte auch der Wohnwert des gesamten Wohngebietes verbessert werden. Es ist sicherlich für die Qualität eines Wohngebietes nicht förderlich, wenn auf längere Zeit Grundstücksflächen ungenutzt bleiben.

Politischer Wille der Stadt Lohne ist es darüberhinaus, den bauwilligen Bürgern bedarfsgerechte Baugrundstücke anzubieten. Wenn wie hier im Baugebiet Nr. 75 in Teilbereichen das Angebot an dem Bedarf vorbeigeht, sind entsprechende Änderungen vorzunehmen, um den Wünschen der Bauinteressenten nachkommen zu können.

Aus diesen Gründen wird die bislang festgesetzte Hausgruppenbauweise in den vorgenannten Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 75 dahingehend abgeändert, daß dort künftig die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Damit wird die städtebaulich erwünschte zügige und vollständige Bebauung des gesamten Baugebietes ermöglicht.

Die übrigen bislang für das gesamte Baugebiet Nr. 75 geltenden Festsetzungen - sowohl in zeichnerischer als auch in textlicher Form - gelten weiterhin auch für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 hat weder Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung und die Erschließung des Bereiches, noch werden bereits vorhandene Nutzungen beeinträchtigt. Die Erschließung des gesamten Wohngebietes ist bereits erfolgt. Durch die Planänderung treten keine Mehrkosten bei der Durchführung der Planung auf.

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 75 -1. Änderung-, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst, sie sind darin in Form von Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Stadt Lohne, den 13.04.1989



(Niesel)
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

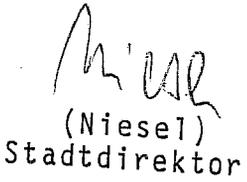
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden ausgearbeitet von der Stadt Lohne - Bauamt -.

Stadt Lohne - Bauamt -, im April 1989


(Kuge)
Baurat

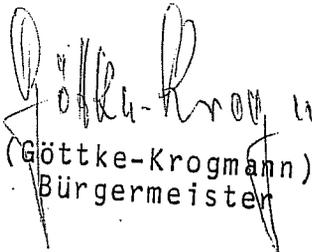
Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 21.08.1989 bis einschl. 21.09.1989 öffentlich ausgelegen.

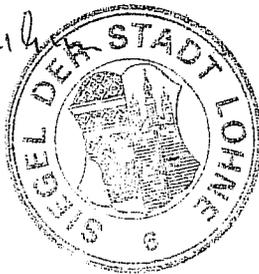
Stadt Lohne, den 18.12.1989

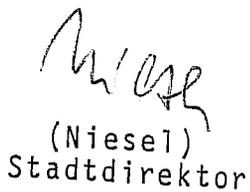

(Niesel)
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 Baugesetzbuch und die Begründung dazu am 18.12.1989 beschlossen.

Stadt Lohne, den 18.12.1989


(Götcke-Krogmann)
Bürgermeister




(Niesel)
Stadtdirektor

Hat vorgelesen
Vechta, den 23. MRZ. 90
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage


Puppe
Baudirektor