

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 16 - 4. Änderung
für den Eckbereich zwischen der Brinkstraße und der Hopener Straße

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet der 1. Teil des 1. Kapitels des Baugesetzbuches (Bauleitplanung) sowie das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG).

Für den Bebauungsplan Nr. 16 - 4. Änderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 maßgebend.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 58).

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 18.06.1992 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für einen Teilbereich zwischen der Brinkstraße und der Hopener Straße beschlossen. Um möglichst schnell die Voraussetzungen für die Schaffung der im Planbereich vorgesehenen Altenwohnungen zu schaffen, war beabsichtigt, von den Möglichkeiten des Wohnungsbauerleichterungsgesetz Gebrauch zu machen. Der Landkreis Vechta als Anzeigebehörde hat hiergegen jedoch rechtliche Bedenken erhoben, so daß aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 21.09.1993 der Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden soll. Derzeit besteht ein akuter Bedarf an Wohnraum.

2. Planungsgrundlagen:

2.1 Stand der Bauleitplanung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Mischbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet Nr. 16 - 4. Änderung war zunächst Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 vom 08.07.1965.

2.2 Anlaß und Ziel der Planung

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 haben sich aufgrund gewerbestrucktureller Veränderungen die städtebaulichen Zielvorstellungen für den früheren, mit Industriegebiet (GI) festgesetzten Bereich zwischen der Hopenner Straße und der Brinkstraße gewandelt.

Diese Überlegungen sind bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eingeflossen, indem für diesen Teilbereich eine Mischbaufläche (M) anstatt einer Gewerbefläche (G) dargestellt wurde.

In der Zwischenzeit hat sich die Nutzungsstruktur auch in die eines Mischgebietes weiterentwickelt. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich entsprechende Nutzung geschaffen werden. Auf diese Weise wird es weiterhin möglich, für die bereits vorhandenen nachbarlichen Wohnnutzungen eine erhöhte Qualität zu schaffen. Durch ihre Grundstückspolitik hat die Stadt Lohne (Verkauf der Grundstücke für die Errichtung von Altenwohnungen, Schwerbehindertenwohnungen, Mietwohnungen) dazu beigetragen, daß die vorgesehene Mischgebietsfestsetzung auch tatsächlich verwirklicht wird.

3. Planungsraum

Der Planungsraum ist durch die Straße Brinkstraße sowie durch die Hopenner Straße erschlossen. Das Baugrundstück liegt derzeit brach.

4. Inhalt der Planung

Das Baugebiet wird entsprechend den Zielgedanken der künftigen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. In diesem Einfahrtsbereich von Lohne wechseln sich Wohnbebauung und Geschäftsnutzung ab. Südlich des Plangebietes befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Handwerksbetrieb sowie eine Spielhalle. Um sicherzustellen, daß sich das Gebiet nicht zu einem Wohngebiet entwickelt und gleichzeitig zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wurde textl. festgesetzt, daß im Eckbereich Hopenner Straße/Brinkstraße Gewerbe etc. nur in Verbindung mit Wohnen zulässig ist.

5. Planverwirklichung

Es bestehen konkrete Bauabsichten eines Investors, so daß der Plan innerhalb kurzer Zeit realisiert werden kann.

H i n w e i s :

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 16.02.1994



(Niesel)
Stadtdirektor

Verfahrensvermerk:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Bauamt -.

Hat vorgelegen

Vechta, den 17.03.94

