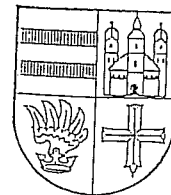




# Stadt Lohne

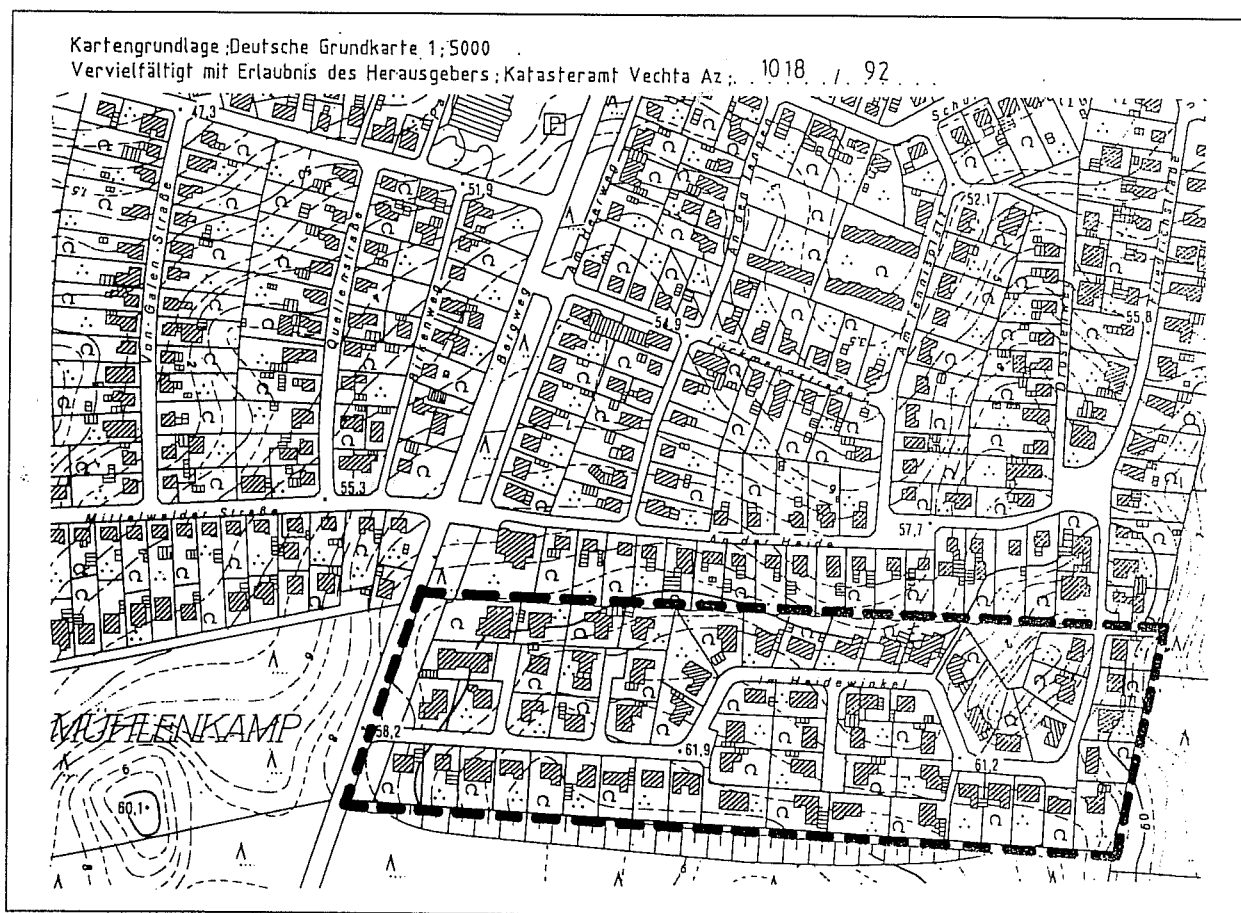
Landkreis Vechta



## Bebauungsplan Nr. 33 A für das Gebiet „Im Heidewinkel“

mit Baugestalterischen Festsetzungen gemäß §§ 56 und 98 NBauO

- Begründung -



## B e g r ü n d u n g

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet der 1. Teil des 1. Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466) ist für den Bebauungsplan Nr. 33 A - Neufassung - maßgebend.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 5 f).

#### 1.2 Anlaß und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 33 A soll durch eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung zusätzliche Wohnfläche im südlichen Stadtgebiet von Lohne bereitgestellt werden. Diese Änderung ist für die Stadt Lohne aus mehreren Gründen heraus notwendig geworden:

- Die Stadt Lohne ist im Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentrum festgelegt und gilt damit neben der Stadt Vechta als Schwerpunktort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.

- Die Stadt Lohne weist seit Jahren einen deutlichen Geburtenüberschuß auf. Die Zahl der Einwohner ist seit Beginn der siebziger Jahre von rd. 16.000 auf heute ca. 22.000 angewachsen. Die zudem sehr positive wirtschaftliche Entwicklung von Betrieben in der Stadt Lohne hat dazu geführt, daß die nachwachsenden Jugendlichen zum großen Teil mit Arbeitsplätzen am Ort versorgt werden können. Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung hat die Stadt auch eine besondere Verantwortung bei der Bereitstellung von Wohnraum.
- In Lohne sind insbesondere jene Faktoren spürbar, die in den letzten Jahren zu einer deutlichen Zunahme der Wohnraumnachfrage geführt haben. Das sind insbesondere eine kontinuierliche Verringerung der Haushaltsgröße (Single-Haushalte) und damit eine Erhöhung der Anzahl an Haushalten.
- An die Stadtverwaltung ist mehrfach der Wunsch herangetragen worden, den Bebauungsplan Nr. 33 A dahingehend zu ändern, daß eine zweigeschossige Bauweise zugelassen wird.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Änderungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat am 25.01.1994 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A beschlossen, um der Nachfrage nach Wohnraum in diesem Bereich zu entsprechen.

### 2.2 Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 33 A und angrenzende Bebauungspläne

Die inhaltlichen Änderungen beziehen sich in unterschiedlichem Maße auf nahezu den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 A. Infolgedessen erfolgt eine Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 33 A.

Der Planungsraum liegt in einer Entfernung von rd. 1.500 m südöstlich der Stadtmitte von Lohne. Der Planbereich ist vollständig bebaut. Im Norden grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 59 an den Planungsraum an. Er sieht durchweg ein allgemeines Wohngebiet (WA, II, GRZ 0,4, GFZ 0,8) vor. Außerdem befindet sich nördlich des Plangebietes ein Wohngebiet ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Westen wird das Plangebiet durch den Bergweg (L 846) begrenzt. Weiter westlich, sowie im Süden und im Osten des Plangebietes existiert kein Bebauungsplan. Die hier liegenden Flächen werden land- und forstwirtschaftlich genutzt.

### 3. Bestandsaufnahme

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen. Die Stadt Lohne beabsichtigt, durch ein verändertes Maß der baulichen Nutzung in bestehenden Bebauungsplänen die Wohndichte zu erhöhen, und damit die Zersiedelung und Versiegelung von freier Landschaft an anderem Ort zu reduzieren.

Die Stadt Lohne hält die höhere Ausnutzung des reinen Wohngebietes im vorgelegten Rahmen für vertretbar. Auch die Anwohner haben bereits ein starkes Interesse an einem Ausbau ihrer Dachgeschosse und damit einer höheren Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke bekommen.

#### 3.1 Naturräumliche Situation - Belange von Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gem. § 7 ff. NNatG zu minimieren. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wieweit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (§ 6 NNatG).

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und wird im Bebauungsplan Nr. 33 A als allgemeines bzw. reines Wohngebiet ausgewiesen. Die naturräumlichen Verhältnisse oder das Landschaftsbild des Planbereiches sind ohne Besonderheiten. Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten ist unwahrscheinlich. Aufgrund der vorhandenen Strukturen eines Wohngebietes ist diesem Bereich keine bis nur sehr geringe Bedeutung als natürlicher Lebensraum zuzuordnen. Das Gebiet hat, entsprechend seiner Ausweisung, den Charakter eines reinen Wohngebietes.

Gemäß § 8a BNatSchG ist aufgrund von Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 zu entscheiden, falls Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch die veränderten planerischen Festlegungen innerhalb des bereits bebauten Areals ist eine Zunahme an versiegelter Fläche nicht oder nur in sehr geringem Maße zu erwarten. Lediglich die Ausnutzbarkeit der Flächen wird durch die Möglichkeit eines zweiten Vollgeschosses vergrößert. Weiterhin wird durch die Schaffung von Wohnraum an diesem Ort der Zersiedelung von Natur und Landschaft innerhalb des Stadtgebietes entgegengewirkt und damit dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 entsprochen.

#### 4. Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 33 A - Neufassung

Der Planungsraum soll weiterhin vorrangig als Wohnbaustandort dienen. Es entspricht der gemeindlichen Zielsetzung, den reinen Wohngebietscharakter in diesem Gebiet beizubehalten.

Im Westen des Plangebietes liegt ein allgemeines Wohngebiet (WA), dessen Festsetzungen unverändert bleiben. Im übrigen Planungsraum, ausgewiesen als reines Wohngebiet (WR), wird nun ein zweites Geschoß zugelassen und die Geschoßflächenzahl auf 0,7 erhöht.

Um den Charakter dieses reinen Wohngebietes mit der bisherigen Festsetzung der eingeschossigen Bauweise nicht grundlegend zu ändern, wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Grundstück begrenzt.

#### 5. Festsetzungen zur Gestaltung des Siedlungsbereiches

Um eine im Bebauungsplanes Nr. 33 A - Neufassung - städtebauliche Ordnung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes festzuschreiben, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 56 und 98 NBauO verbunden und in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Ohne den Spielraum von Bauherren und Architekten in Richtung Monotonie und Uniformität unangemessen einzuschränken, soll durch eine städtebaulich-gestalterische Grundordnung eine verträgliche Nachbarschaft geschaffen werden.

Während die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB die Nutzung und die Bebaubarkeit der Grundstücke in ihren bodenrelevanten Merkmalen regeln, dienen die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung insbesondere dem Ziel, für die von öffentlichen Räumen aus wahrnehmbaren Bereiche gestalterische Ordnungskriterien aufzustellen. Die Gestaltung der öffentlichen Räume selbst (Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen) ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

Das Ortsbild in den nicht durch unregelmäßige Neubautätigkeit gestörten Ortsbereichen der Stadt Lohne und seiner Umgebung wird durch großflächige geneigte Dachflächen bestimmt. Viele Neubaubereiche weisen dagegen eine ästhetisch unbefriedigende Mischung aller technisch denkbaren Dachformen und durch Dachgauben und Einschnitte aufgelöste Dachflächen auf. Um solche "Wildwüchse" zu vermeiden und die o.g. regionaltypischen Gestaltungsmerkmale auch für die Zukunft in der Stadt Lohne wirksam werden zu lassen, mutet die Stadt Lohne den Eigentümern im Planungsbereich bei Um- oder Ausbauten ihrer bestehenden Wohnhäuser gewisse Einschränkungen der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten zu. Im gesamten Planbereich werden für die Hauptbaukörper geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° C bis 48° C oder Mansarddächer vorgeschrieben. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Weiterhin wird der Sparrenansatzpunkt von Gebäuden auf max. 4,40 m, die Firsthöhe auf max. 9,50 m begrenzt. Auch diese gestalterischen Ordnungskriterien dienen dazu, die Entwicklung dieses gewachsenen reinen Wohngebietes zu steuern und den bisherigen Charakter in den Grundzügen nicht zu verändern.

Über diese Gestaltungsvorschriften hinaus haben die einzelnen Bauherren im Rahmen der allgemeinen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes alle Möglichkeiten der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude.

## 6. Planverwirklichung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 25.01.1994 die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 33 A beschlossen. Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 14.12.1995 die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 33 A als Satzung beschlossen.

### 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 15.12.1995

*Niesel*

(Niesel)  
Stadtdirektor

### Verfahrensvermerke:

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

Lohne, den 15.12.1995

*Stüber*

(Stüber)

Hat vorgelegen

Vechta, den 14.03.96

