

**B e g r ü n d u n g**  
= = = = =

zum

**Bebauungsplan Nr. 44 - 1. Änderung -**

**für das Gebiet Bakumer Straße/Bruchweg;  
hier: Straße "An der Koppel" mit baugestalterischen Festsetzungen**

**1. Vorbemerkungen**

**1.1 Verfahrensgrundlage**

Verfahrensgrundlage bildet der 1. Teil des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (Bauleitplanung) in der Fassung vom 08.12.1986 in der derzeit gültigen Fassung.

Für den Bebauungsplan Nr. 44 - 1. 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 18.12.1990.

**1.2 Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung vom 22.04.1992 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 für das Gebiet Bakumer Straße/Bruchweg; hier: Straße "An der Koppel" beschlossen.

**2. Planungsgrundlagen**

**2.1 Stand der Bauleitplanung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Mischgebiet dargestellt. Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 für das Gebiet Bakumer Straße/Bruchweg.

## 2.2 Anlaß und Ziel der Planung

Der gültige Bebauungsplan Nr. 44 sieht für den Änderungsbereich eine Planstraße (Planstraße D) auf dem Flurstück 121/2 vor. Zwischenzeitlich hat jedoch der Eigentümer des Flurstücks 121/2 das bisher durch die Planstraße D erschlossene Grundstück (Flurstück 123/2) erworben, so daß die Notwendigkeit entfällt, dieses Grundstück eigenständig zu erschließen.

In dem durchgeführten Verfahren zur Enteignung des Eigentümers des Flurstücks 121/2 hinsichtlich der zur Anlegung der Planstraße D erforderlichen Fläche ist die Stadt Lohne unterlegen, da nach den Ausführungen des Gerichtes die Enteignung dieser Fläche nicht im öffentlichen Interesse sei, da lediglich der Eigentümer des Flurstücks 123/2 von der Enteignung profitiere. Da, wie bereits oben dargestellt, der Eigentümer des Flurstücks 121/2 das Flurstück 123/2 erworben hat, besteht auch aus planungsrechtlicher Sicht keine Veranlassung mehr, an der bisher vorgesehenen Planstraße D festzuhalten.

Der Bebauungsplan übernimmt die Festsetzungen des bisher für den Änderungsbereich gültigen Bebauungsplanes Nr. 44 unter Herausnahme der Planstraße D. Wie bisher ist für die Flurstücke 121/2 und 123/2 ein eingeschränktes Mischgebiet dargestellt, in dem nur Wohnen im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung zulässig ist. Hierdurch soll gewährleistet werden, daß die Belange des Tischlereibetriebes auf dem Flurstück 121/2 ausreichend berücksichtigt werden, d. h. daß sich zumindest das unmittelbar an die Tischlerei angrenzende Mischgebiet auch als solches entwickelt und ein tatsächliches Wohngebiet entsteht, um möglichst weitere belastende Schallschutzmaßnahmen für den vorgenannten Betrieb zu vermeiden.

Dadurch wird auch insbesondere gewährleistet, daß sich der gesamte Bereich zu einem Mischgebiet entwickelt.

Ebenfalls übernommen wurden die baugestalterischen Festsetzungen. Die baugestalterischen Festsetzungen sind ebenfalls im Zusammenhang mit den bisher für den Planbereich geltenden baugestalterischen Festsetzungen zu sehen. Damit sich dieser Bereich nicht isoliert vom übrigen Bereich entwickelt, sind Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dachformen und Dachneigungen bei Wohn- und Geschäftshäusern aufgestellt worden.

## 3. Planungsraum

Der Planungsraum ist durch die Straße "An der Koppel" erschlossen. Die Baugrundstücke liegen derzeit brach.

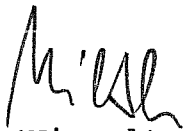
## 5. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lohne keine weiteren Erschließungskosten.

### 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 Zeichnungen, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 01.02.1993



(Niesel)  
Stadtdirektor

### Verfahrensvermerk:

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