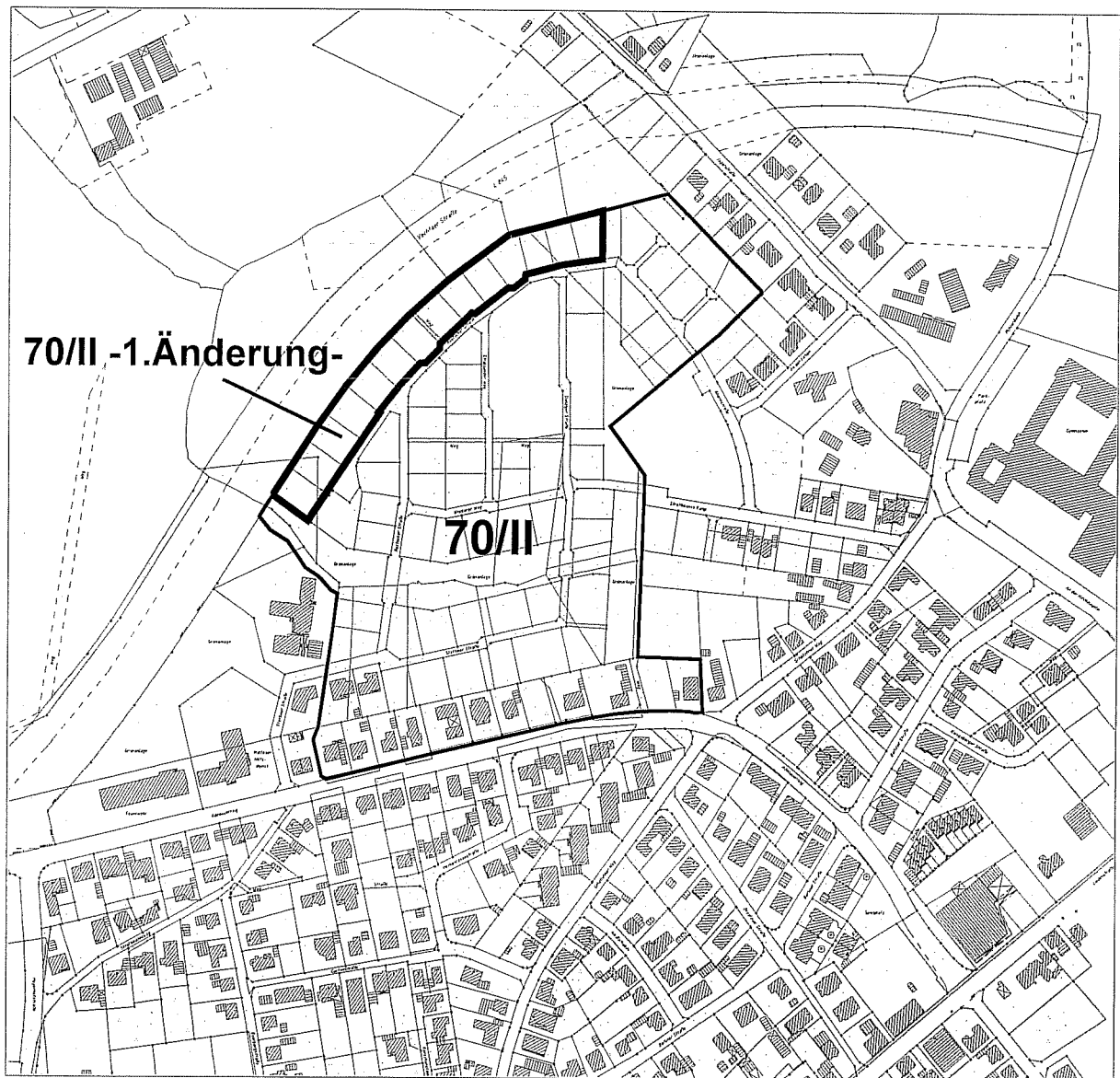


Bebauungsplan Nr. 70/II - 1. Änderung -
"Bereich südlich der Nordtangente zwischen Adenauerring
und Jägerstraße/Schellohner Weg"
der Stadt Lohne

- Begründung -



Stadt Lohne (Oldb)
Der Stadtdirektor

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 70/II – 1. Änderung –
„Bereich südlich der Nordtangente zwischen Adenauerring und
Jägerstraße/Schellohner Weg“
der Stadt Lohne

1. Vorbemerkungen

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. 58) 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

Nach entsprechender Vorbereitung durch den Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lohne (Sitzung vom 16.05.2000) sowie den Verwaltungsausschuss (Sitzung vom 23.05.2000) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung vom 05.07.2000 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/II, „Bereich südlich der Nordtangente zwischen Adenauerring und Jägerstraße/Schellohner Weg“ beschlossen. Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird nach § 13 BauGB verfahren.

2. Räumliche Abgrenzung und Stand der Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70/II „Bereich südlich der Nordtangente zwischen Adenauerring und Jägerstraße/Schellohner Weg“, Satzungsbeschluss vom 15.07.1998, in Kraft getreten am 17.10.1998, umfasst ausschließlich Flächen für die wohnbauliche Nutzung. Der von der 1. Änderung betroffene Bereich liegt zwischen der „Rostocker Straße“

und der Nordtangente, die in diesem Bereich „Vechtaer Straße“ heißt. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70/II als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ ausgewiesen. Der Bereich der Bebauungsplanänderung umfasst 14 Wohnbaugrundstücke.

3. Anlass und Ziel der Planung

Bei der Vergabe der Baugrundstücke ist von einigen Bauherren der Grundstücke nördlich der „Rostocker Straße“ bedauert worden, dass die Baugrenze durch die Festsetzung des Bebauungsplanes so gelegt worden ist, dass die wesentlichen Gartenflächen nach Süden zur „Rostocker Straße“ orientiert sind. Von den Bauherren erwünscht sind jedoch einvernehmlich Gartenfreiflächen, die zur Vechtaer Straße ausgerichtet sind. Mit Schreiben vom 06.05.1999 beantragen alle Eigentümer der bis zu diesem Zeitpunkt vergebenen Wohnbaugrundstücke (die übrigen 4 Grundstücke befanden sich zu diesem Zeitpunkt noch im Eigentum der Stadt Lohne) die Baugrenze bis auf 6 m an die Rostocker Straße zu verschieben, wobei der überbaubare Bereich von 17 m bestehen bleiben soll.

Ziel dieser verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese einvernehmlich gewünschte Orientierung der Gärten. Hierzu ist es erforderlich, die überbaubaren Grundstücksflächen in südlicher Richtung zu verschieben.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/II – 1. Änderung – liegt nördlich der Lohner Innenstadt. Er umfaßt einen ca. 9.700 m² großen Bereich. Die südliche Grenze des Baugebietes markiert die „Rostocker Straße“, die nördliche Grenze der die „Vechtaer Straße“ begleitende Radweg. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan (Titelblatt) deutlich.

Der Bebauungsplan Nr. 70/II – 1. Änderung – überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70/II. Mit in Kraft treten der 1. Änderung verliert der Bebauungsplan Nr. 70/II in dem überplanten Bereich seine Gültigkeit.

5. Inhalt der Planung

Die textlichen und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70/II bleiben von der Planänderung unberührt.

Die Änderung betrifft die Festsetzung der Baugrenze. Zur Sicherung der Planungsabsichten der Stadt Lohne und um den Eigentümern der Grundstücke eine Orientierung der Gärten zur „Vechtaer Straße“ zu ermöglichen, wird die Baugrenze in einem Abstand von 6 m zur Rostocker Straße festgesetzt, wobei die Tiefe des überbaubaren Bereichs weiterhin 17 m betragen soll.

Die bisherige Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird übernommen. Auch die Aussagen zur Ausnutzbarkeit (GRZ 0,4/GFZ 0,7 bei zweigeschossiger Bauweise und max. zwei Wohneinheiten je Gebäude) haben weiterhin Bestand. Wie bisher sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Lediglich die Baugrenzen werden verschoben, so daß neue Bauteppiche entstehen. Zur Begründung der gewählten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wird daher ausdrücklich auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70/II verwiesen.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rostocker Straße“. Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan 70/II durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt, so dass die Erschließung gesichert ist. Das Plangebiet wird an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen; das anfallende Oberflächenwasser ist - soweit möglich - auf den Grundstücken zu versickern (vgl. Begründung zum Bebauungsplan 70/II). Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

7. Freiflächen – Zustand von Natur und Landschaft

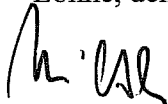
Durch die räumliche Verlagerung der Bauteppiche sind keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten, die nicht bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70/II berücksichtigt wurden. Die Grundflächenzahl wird unverändert aus dem vorhandenen Bebauungsplan 70/II übernommen. Daher ist für die Schutzgüter Boden und Wasser keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten. Da auch für die weiteren Schutzgüter (Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Klima, Luft) keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ist eine erneute Eingriffsbilanzierung nicht notwendig.

Nachrichtlicher Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

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 05.07.2000



Niesel

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70/II – 1. Änderung – „Bereich südlich der Nordtangente zwischen Adenauerring und Jägerstraße/Schellohner Weg“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 „Stadtplanung, Umwelt, Hochbau“.

Lohne, den 05.07.2000



Dr.-Ing. Dirk Kühling