

B e g r ü n d u n g
= = = = =

zum Bebauungsplan Nr. 71/I "Brandstraße/Lerchentaler Straße"
- 1. Änderung -

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. 71/I - 1. Änderung - 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 Verfahrensablauf

Nach entsprechender Vorbereitung durch den Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß der Stadt Lohne hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne in seiner Sitzung vom 14.06.1994 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71/I beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.09. bis 09.10.1994. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.08.1994 Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes gegeben.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung vom 29.11.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.12.1994 bis 20.01.1995 statt. Den Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan faßte der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung vom 27.04.1995, nachdem zuvor der Verwaltungsausschuß in seiner Sitzung vom 11.04.1995 das Abwägungsergebnis beschlossen hatte.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Stand der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 71/I ist seit dem 15.04.1983 rechtskräftig. Im Bereich zwischen der Erlenstraße und der Brandstraße ist an der Straße "Unter den Erlen" wegen der allseitig günstigen Erreichbarkeit eine stellenweise Verdichtung für Mischgebiets- und Kerngebietsnutzungen (Ladengruppe) festgesetzt worden. Es war beabsichtigt, einen Schwerpunkt für Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes zu ermöglichen. Dem zugeordnet wurden die infrastrukturellen Einrichtungen einer gesonderten Anlieger-/Anlieferungsstraße ("Unter den Erlen") und öffentliche Parkplätze. Wohnungen wurden erst vom 1. OG ab für zulässig erklärt.

2.2 Anlaß und Ziel der Planung

Nach mehreren erfolglosen Verhandlungen ist nun ein Interessent an die Stadt Lohne herangetreten mit dem Ziel, Wohnungen und eine kleine Ladengruppe zu errichten. Da die Wohnungen zum Teil auch im Erdgeschoß geschaffen werden sollen, ist nach Abstimmung mit dem Landkreis Vechta hinsichtlich einer Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens erforderlich, den ohnehin nicht realisierbaren Kerngebietsgedanken (MK) fallen zu lassen und stattdessen ein Mischgebiet (MI) festzusetzen.

Im Norden des Plangebietes der 1. Änderung wird nach Abstimmung mit den Eigentümern benachbarter Grundstücke eine Nebenanlage in Form von Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, die auch zur Abschirmung der im Norden angrenzenden Grundstücke dient. Um die Zufahrt zu den Gemeinschaftsgaragen zu ermöglichen, wird der Bauteppich auf eine Tiefe von 20 Metern beschränkt, gemessen in 5 Meter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.

2.3 Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat lediglich der Landkreis Vechta Hinweise und Anregungen zum Planentwurf gegeben, die sich in erster Linie auf das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien bezogen. Bedenken wurden nicht geäußert. Da es sich dabei jedoch nicht um zwingende Vorgaben handelt und keine Notwendigkeit gesehen wurde, die Empfehlungen in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan umzusetzen, wurde beschlossen, den Bauherrn entsprechend den Empfehlungen des Landkreises zu beraten.

3. Planungsraum

Der genaue Planungsbereich der 1. Änderung ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

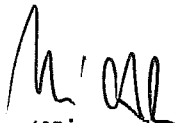
4. Planverwirklichung

Das Grundstück wurde bereits von der Stadt Lohne an den Träger des Vorhabens veräußert.

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 03.07.1995


(Niesel)

Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

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

Lohne, den 03.07.1995



(Stüber)

Hat vorgelegen

Vechta, den 29.09.95

