

## GEMEINDE LOTTE

### Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

#### "BROOKWIESEN NORD"

Der Rat der Gemeinde Lotte hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 "BROOKWIESEN NORD" einer vereinfachten Änderung zu unterziehen.

In diesem Bebauungsplan, der unmittelbar nördlich an den Ortskern des Ortsteils Wersen anschließt, sind die Bauflächen zum überwiegenden Teil als "Allgemeines Wohngebiet" und in einem kleinen Teilbereich als "Fläche für den Gemeinbedarf" für kirchliche Zwecke festgesetzt.

Nach § 13 der Baunutzungsverordnung sind in Allgemeinen Wohngebieten neben den unter § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen auch Räume für freie Berufe (Ärzte, Anwälte, Ingenieure etc.) zulässig, wobei diese Nutzungen nach der geltenden Rechtsprechung jedoch nicht mehr als die halbe Zahl der Wohnungen und nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche in Anspruch nehmen dürfen.

Für die Grundstücke im Osten des Plangebietes an der Halener Straße ist eine rege Nachfrage hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten für freie Berufe zu verzeichnen, da hier durch die Lage an der Dorfstraße im unmittelbaren Anschluß an den Ortskern sehr gute Standortvoraussetzungen gegeben sind.

Die Ansiedlung derartiger Nutzungen ist in dieser zentralen Lage auch aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Da eine Begrenzung dieser Nutzungen auf die Hälfte der Wohnfläche den für diesen Bereich vorliegenden Ansiedlungswünschen jedoch nicht gerecht wird, beabsichtigt die Gemeinde Lotte, die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Dies könnte z. B. durch die Festsetzung eines "Dorfgebietes" oder eines "Mischgebietes" erfolgen. Hierdurch würde die Nutzungsqualität dieses Gebietes jedoch verändert, da "Dorfgebiete" und "Mischgebiete" u. a. auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, von denen entsprechend höhere Emissionen zu erwarten sind.

Da die allgemeine Nutzungsart des Gebietes nicht verändert werden soll, wird die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes beibehalten.

Um einerseits den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes zu erhalten, andererseits jedoch auch die städtebauliche Zielsetzung hinsichtlich der Ansiedlung freier Berufe in diesem Bereich zu realisieren, wird im Rahmen dieser Änderung eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der in einem kleinen Teilbereich westlich der Halener Straße gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise ein Anteil von mehr als der Hälfte der Wohnungen oder der Wohnfläche durch freie Berufe genutzt werden darf.

Durch diese Ausnahmeregelung wird lediglich der Anteil einer in diesem Gebiet allgemein zulässigen Nutzung erhöht, so daß die "wohntypische" Nutzung des Gebietes erhalten bleibt (s. auch Urteil des BVerwG vom 20.01.1984).

Auch durch die Begrenzung der Änderung auf einen kleinen Teilbereich ist sichergestellt, daß der Gebietscharakter des Gesamtgebietes als Allgemeines Wohngebiet, in dem das Wohnen eindeutig überwiegt, gewahrt bleibt.

Sonstige Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

Auch hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Strom sowie der wasser- und abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Bau- und Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Lotte, im Dezember 1994

Gemeinde Lotte  
Der Gemeindedirektor



(Srock)