

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 26. Juni 2025 22:26
An: [REDACTED]
Betreff: Beantragung Änderung B-Plan Nr. 41

Sehr geehrt [REDACTED],

am 23.06.2025 war ich bei Ihnen im Büro bzgl. des "Bebauungsplans Nr. 41 Hopen / West". Ich wollte mich über die Inhalte des Bebauungsplans informieren, die aus heutiger Sicht nicht ganz eindeutig sind. Im Gespräch ging es speziell um den Bereich der Bussardstraße, die im betreffenden B-Plan mit "Planstraße B" benannt ist. Wir waren uns im Gespräch schnell einig, dass aufgrund der Festlegungen wesentlich größere Gebäude möglich sind, als sie derzeit in der Siedlung vorzufinden sind.

Der Bebauungsplan stammt in seiner Ursprungsversion aus Juni 1973 und wurde in seinen bisherigen Änderungen nur unwesentlich und auch nur punktuell verändert. In den meisten Flächen gelten heute noch die Festlegungen aus dem Ursprungsjahr 1973.

Wir waren uns im Gespräch nicht sicher, wie die Festlegung der zulässigen bzw. der Mindestgeschosszahl in der Planzeichenerklärung zu verstehen ist. Nach meiner Lesart ist an der Bussardstraße ("Planstraße B") eine 3-geschossige Bauweise zulässig und eine Mindestgeschossigkeit von "2" lt. B-Plan vorgesehen.

In den inneren Bereichen des B-Plans sind 1-geschossige Bauweisen mit einer geringeren GRZ und GFZ (0,3 / 0,5) vorgesehen als in den äusseren Bereichen der Bussardstraße (0,4 / 0,8). In den Begründungen und der Satzung des B-Plans ist leider kein Hinweis zu finden, warum die zulässigen Geschosse der B-Plan-Teilflächen so große Differenzen aufweisen und warum überhaupt eine Festlegung für Mindestgeschosse im Bereich der Bussardstraße getroffen wurde. Ich kann es mir nur damit erklären, dies im Zusammenhang mit Anfang der 1970er Jahre geplanten Umgehungsstraße steht. Die Planungen für diese Umgehungsstraße wurden später wieder verworfen. Heute ist der Hopener Wald ein Naturschutzgebiet und eine Umgehungsstraße ist an dieser Stelle kein Thema mehr.

Unabhängig von den damaligen Beweggründen zur die Festlegung der Geschossigkeit, muss festgestellt werden, dass ein sehr deutliches Missverhältnis zwischen der möglichen Bauweise auf Basis des B-Plans 41 und der bestehenden Bausubstanz entstanden ist. Bei einer auch nur annähernden Ausnutzung dieser Geschossigkeit sind Gebäude möglich, die mit der ursprünglich vorgesehenen und auch realisierten Bebauung nichts mehr gemein haben. Gebäude dieser Art wären nach dem jetzigen Stand des B-Plans ggfls. zulässig, würden das derzeitige Gefüge des gesamten Wohngebietes aber deutlich negativ beeinflussen.

Aufgrund des Alters des B-Plans gilt die BauNVO aus dem Jahr 1968. Daraus können sich unter Umständen weitere Grundlagen für eine überdimensionierte Bebauung ergeben.

Eine eventuelle Zustimmung zu einer geringfügigen Überschreitung der festgelegten GRZ und GFZ, wie sie an anderen Stellen von der Stadt Lohne genehmigt wurde, würde zu einem weiteren Widerspruch zu den gewachsen Strukturen des B-Plangebietes führen. Sollten diese Ausnahmen auch für GFZ gelten, sind völlig überdimensionierte Gebäude möglich!

Teile der Anlieger haben in den vergangenen Jahren die zuvor gepachteten Flächen von der Stadt Lohne käuflich erworben. Diese zugekauften Flächen liegen ausserhalb des Bebauungsplans und wurden beim Kaufpreis auch so bewertet. Nach meinem Kenntnisstand können diese Fläche jedoch bei der Berechnung der GRZ mit in den GRZ-Nachweis einbezogen werden. Damit werden sehr große und nicht in die Umgebung passende Gebäude noch einfacher zulässig. Gebäude dieser Art würden die jetzigen Strukturen zerstören und das städtebauliche Bild nachhaltig negativ beeinflussen.

