



Gemeinde Lotte  
Herr Bürgermeister Lammers  
Westerkappeler Str. 19

49504 Lotte

*Lotte, 28.01.2020*

**Antrag der SPD Fraktion im Rat der Gemeinde Lotte:  
Gestaltungsvorgaben für das Baugebiet Schafwinkel**

Der Rat der Gemeinde Lotte bzw. der zuständige Ausschuss möge folgendes beschließen:

1. Die Gemeindeverwaltung entwickelt mit externer Hilfe, z.B. über ein Wettbewerbsverfahren, einen gestalterischen Rahmenplan für das Baugebiet Schafwinkel.
2. Die Eckpunkte des gestalterischen Rahmenplans werden entweder in den Bebauungsplan, in eine Gestaltungssatzung oder in die Kaufverträge für die Grundstücke aufgenommen.
3. Die Gestaltungsvorgaben dürfen keine übermäßige finanzielle Belastung für die Bauherren darstellen.
4. Die Gestaltungsvorgaben sollen auch als Grundlage für weitere Baugebiete dienen.

Begründung:

Die Gemeinde Lotte beabsichtigt, im Ortsteil Büren das neue Baugebiet „Schafwinkel“ zu entwickeln. Aufgrund der nur noch im geringen Maße vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde wird dieses Plangebiet eines der noch wenigen größeren zusammenhängenden neuen Wohngebiete der Gemeinde sein.

Der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren wurde bereits vom Rat der Gemeinde gefasst. Die Entwicklung des Baugebietes und Vermarktung der Grundstücke soll unter der Regie der Gemeinde erfolgen. Da sich Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden, ist die Gemeinde in der komfortablen Situation, maßgeblich Einfluss auf die Gestaltung des Baugebietes nehmen zu können.

In den letzten Jahren haben sich die allgemeinen Anforderungen an neue Wohnbaugebiete stark verändert. Dieses betrifft in erster Linie die Themenfelder Landschaftsverbrauch, Energiebedarf, Mobilität und die Anpassung an neue Wohnformen wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen und die Inklusion von Menschen mit Behinderung.

Neben der Notwendigkeit einer höheren Verdichtung der Bebauung wird gerade die Ausgestaltung der Freiflächen aus ökologischer und stadtklimatischer Sicht bedeutsamer. Auch erfordert die höhere Dichte eine sensiblere Gestaltung der Gebäude, um ein harmonisches Ortsbild zu erhalten. Ziel muss es ebenso sein, eine architektonische Sprache zu finden, die über die aktuellen Trends hinaus eine dauerhafte Qualität erzielt.



## Fraktion im Rat der Gemeinde Lotte

Aus diesem Grund hält es die SPD Fraktion im Rat der Gemeinde Lotte für dringend notwendig, dass die Gemeinde verbindliche Ziele für die Gestaltung des Plangebietes Schafwinkel definiert und auf der Basis dieser Ziele einen gestalterischen Rahmenplan bzw. ein Gestaltungshandbuch mit verbindlichen Vorgaben für die Bebauung und die Freiflächen für die Bauwilligen entwickelt.

Ob die Durchsetzung des gestalterischen Rahmenplans bzw. des Gestaltungshandbuchs durch die Aufnahme in den Bebauungsplan, durch Gestaltungssatzung oder durch Festlegungen in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen erfolgen soll, ist juristisch abzuklären.

In dem Gestaltungshandbuch ist unter anderem festzulegen:

- Wie, wo und in welchem Umfang geförderter Wohnungsbau erfolgen soll (Geschoßbauten, Reihenhäuser etc.).
- Für welche Zielgruppen soll das Baugebiet genutzt werden.
- Wie die Bebauung ausgeführt werden soll (Reihenhäuser, Doppelhäuser, Einzelhäuser)
- Maximale Größe der Grundstücke für die jeweilige Bebauungsart.
- Mobilitätskonzept einschließlich Parkraum unter der Berücksichtigung der e-Mobilität.
- Energiekonzept für die Versorgung der Gebäude mit Strom, Wärme und Kälte (ggf. innovative Konzepte wie zum Beispiel ein Kaltwärmenetz etc.), einschl. Ausschluss von Holzkleinfeuerungsanlagen und Luft-Wasserwärmepumpen.
- Weitreichende Gestaltungsvorgaben hinsichtlich der Form der Gebäude und deren Gestaltung. Dieses auch im Hinblick auf die Nutzung der Dachflächen für thermische / elektrische Solaranlagen und als Gründach.
- Gestaltungsvorgaben für die Außenanlagen.

Um möglichst viele Ideen in das Gestaltungshandbuch einzubringen, schlägt die SPD Fraktion einen Architektenwettbewerb vor. Gegebenenfalls ist eine Trennung der gestalterischen und technischen Aufgabenstellungen vorzunehmen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Verfahren können auf die Kaufpreise der Grundstücke umgelegt werden, so dass für die Gemeinde keine Kosten entstehen. Um die Kosten für die Bauherren zu minimieren, ist zu klären, ob für die Entwicklung eines Energiekonzeptes Fördermittel eruiert werden können.

### Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Begrenzung der Grundstücksgrößen, dem Mobilitätskonzept sowie die energetischen Vorgaben für die Bebauung lassen sich die Umweltbelastungen durch das neue Baugebiet minimieren.

Mit freundlichen Grüßen

Hermann Brandebusemeyer  
Stellvertretender Fraktionsvorsitzender