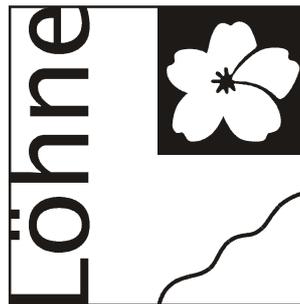


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Planungs- und Bauordnungsamt
Az.: 61-26-20/162

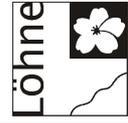
Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 der Stadt Löhne „Wohngebiet im Bereich zwischen Koblenzer Straße, Fischerkamp und Rüscherstraße“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNGSFASSUNG -



A. Allgemeines

Gemäß § 2 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 162 der Stadt Löhne „Wohngebiet im Bereich zwischen Koblenzer Straße, Fischerkamp und Rüscherstraße“ aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung des betreffenden Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Löhne-Gohfeld zwischen Koblenzer Straße, Fischerkamp und Rüscherstraße.

Zielsetzung ist die Entwicklung einer geordneten Erschließung der noch vorhandenen Freiflächen zum Zwecke einer Wohnbebauung.

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Im Verlauf der Koblenzer Straße befinden sich jedoch eine Reihe von Grundstücken mit relativ großen Hinterlandflächen, die noch eine weitere Bebauung in zweiter Bautiefe ermöglichen. Die Bebaubarkeit dieser Grundstücke ist im Grundsatz unstrittig. Schwierigkeiten ergeben sich derzeit allerdings hinsichtlich ihrer Erschließung. Die Erschließung der Hinterlandflächen soll nach Möglichkeit nicht über von der Koblenzer Straße abführende Stichstraßen erfolgen, lässt sich aber auf Grund der vorherrschenden Grundstücksverhältnisse oftmals nicht vermeiden.

Um den interessierten Grundstückseigentümern aber dennoch eine Möglichkeit zur Bebauung ihrer Hinterlandflächen auf der Grundlage einer verkehrssicheren und geordneten Erschließung zu eröffnen, wird der Bebauungsplan Nr. 162 der Stadt Löhne aufgestellt, in dem eine zweckmäßige und sachgerechte Erschließung unter Ausschöpfung der noch bestehenden Baumöglichkeiten verbindlich geregelt wird.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, welcher für diesen Bereich „Wohnbaufläche“ darstellt.

3. Inhaltliche Bestimmungen gem. § 9 (1 bis 6) BauGB

Da das Gebiet weitestgehend bebaut ist, ist es Maßgabe durch die getroffenen Festsetzungen den vorherrschenden Gebietscharakter zu wahren. Dabei werden die Festsetzungen auf ein Minimum begrenzt. D.h. es werden lediglich Festsetzungen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen und öffentliche Verkehrsflächen getroffen, die die Voraussetzungen zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erfüllen. Weitergehende Festsetzungen, z.B. hinsichtlich Bepflanzungen oder weitergehender gestalterischer Maßnahmen, werden nicht getroffen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die durch den Bebauungsplan noch zu entwickelnden Freiflächen sollen einem störungsfreien Wohnen vorbehalten bleiben, das dem vorherrschenden Charakter im Plangebiet entspricht. Dementsprechend wird im „inneren“ Plangebiet einschließlich der Straße „Fischerkamp“ reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO sind unzulässig, um den Ruhe- und Erholungswert des Siedlungsgebietes zu behalten und um Wohnformen zu sichern, die den Ansprüchen an ein Wohnen frei von Beeinträchtigungen und Belästigungen entsprechen. Entlang der Koblenzer Straße und der Rüscherstraße wird allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Als allgemein zulässig werden Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Ziffern 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen umfasst insgesamt die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, da sich das Plangebiet in zentraler Lage im Stadtteil Gohfeld befindet. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist im konkreten Einzelfall in Abhängigkeit von der Gebietsverträglichkeit, insbesondere bezüglich des Verkehrsaufkommens sowie der Anzahl und Anordnung der Stellplätze zu beurteilen. Die weiteren Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 3 bis 5 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen - werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, um den oben beschriebenen Wohnwert zu erhalten.

Bei der Gebietsfestlegung ist allerdings auch zu beachten, dass im südlichen Plangebiet auf dem Flurstück 390 gewerbliche Nutzungen ausgeübt werden, die Bestandsschutz genießen und im Rahmen der Konfliktbewältigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Bei den Betrieben handelt es sich um ein Taxidepot, Büroräume und einen Imbiss. Nach derzeitigen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass aus diesen gewerblichen Nutzungen keine Immissionskonflikte mit der in den angrenzenden Bereichen bestehenden und zu entwickelnden Wohnbebauung verursacht werden. Dementsprechend wird hier Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Ziffern 1 bis 4 BauNVO. Ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO zugelassen werden. Auch hier erfolgt die Be-



urteilung der Zulässigkeit auf Grund der Gebietsverträglichkeit (s.o.). Die Zulässigkeiten nach § 6 (2) Ziffern 6 bis 8 BauNVO werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.

Orientiert an dem Baubestand im Plangebiet wird eine differenzierte Festsetzung von 1- und 2-geschossigen Gebäuden vorgenommen. Auf diese Weise wird auf die vorhandene Höhenstaffelung entlang der jeweiligen Straßen im Plangebiet reagiert. Maßgabe ist es, sowohl den (höhen)prägenden Charakter der Gebäude aufzugreifen als auch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der gängigen Bauweise festzuschreiben. Entlang der Straßen Alverskamp, Rüscherstraße und Koblenzer Straße sowie auf den im südlichen Plangebiet gelegenen rückwärtigen Grundstücksflächen werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Entlang der Straßen Fischerkamp, Haufenkamp und Auf den Köppen sowie auf den im nördlichen Plangebiet gelegenen rückwärtigen Grundstücksflächen wird nur eine 1-geschossige Bebauung, d.h. eine eingeschossige Bauweise mit ausbaufähigen Dachgeschossen, zugelassen. Zusätzlich werden die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um auf den maßgeblichen Bestand zu reagieren.

Als Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 BauNVO eine zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Gleichzeitig wird auf Grund der problematischen Oberflächenentwässerung gemäß § 19 (4) BauNVO die abweichende Bestimmung getroffen, dass die zulässige Grundflächenzahl mit den in § 14 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 15 % überschritten werden darf. D.h. das Grundstück darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche maximal bis zu 40 % versiegelt werden. Eine Überschreitung der GRZ um höchstens bis zu 40 %, d.h. bis zu einem versiegelten Gesamtanteil von 50 %, kann mit grundstücksbezogenen dezentralen Regenrückhalteeinrichtungen zur zeitverzögerten Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zugelassen werden.

Die geeigneten technischen Maßnahmen sind in ihren Details im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren konkret festzulegen. Diese Festsetzung erfolgt auf Grund der problematischen Oberflächenentwässerung (s. Pkt. 3.4 Ver- und Entsorgung).

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude (Einzelhaus, 1 Doppelhaushälfte, einzelnes Reihenhaus) bei der zulässigen eingeschossigen Bebauung beschränkt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, städtebaulich eine Bebauungsstruktur zu sichern und zu erlangen, die dem klassischen Einfamilienhaus entspricht, und gleichzeitig eine nachbarschützende Wirkung zu erreichen. Dies gilt vor allem für die sog. „Hinterlandflächen“. Diese nachbarschützende Wirkung soll durch eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundenen Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken erreicht werden und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Gebiet führen. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung auf Grund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein.



3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der vorhandenen Bauweise im Plangebiet, die fast durchgängig aus Einzelhäusern besteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden sog. Baufenster gebildet. Hierdurch sollen städtebauliche Kriterien wie einheitliche Bautiefe, besonnte Gartenbereiche, Himmelsrichtung, vorhandene Bebauung berücksichtigt werden, um wohnverträgliche Gebäudeabstände zu erreichen.

Festsetzungen bezüglich der Baukörperstellung werden nur für die überbaubaren Flächen entlang des Fischerkamps getroffen. Die Bungalows sind hier durchgängig traufständig angeordnet. Dementsprechend wird für die vorhandene Bebauung die Firstrichtung festgelegt.

3.3 Verkehr

Nach dem diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept erfolgt die äußere Erschließung des Plangebietes östlich über die bestehende Anbindung der Straße „Haufenkamp“ an die Koblenzer Straße und westlich über die bestehende nördliche und südliche Anbindung der Straße „Alverskamp“ an die Rüscherstraße. Für die Straße „Alverskamp“ ist im südlichen und nördlichen Abschnitt eine Verbreiterung der Fahrbahn auf ca. 6,00 m vorgesehen. Als neue nördliche Anbindung wird der Anschluss der Straße „Fischerkamp“ über die stadteigenen Parzellen 185, 259 und 377 an den Haufenkamp eröffnet. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich der Erschließungsverkehr aufteilt und nicht vorrangig die Alteigentümer belastet. Für die westlichen Anbindungen des Alverskamp sind straßenverkehrsrechtliche Regelungen (Einbahnstraße: nördlicher Alverskamp nur rein) denkbar, um den Erschließungsverkehr auf der Rüscherstraße in Grenzen zu halten.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Erschließungsringe („Alverskamp“ und „Auf den Köppen“) und die in ost-westlicher Richtung das Gebiet durchquerende Straße „Haufenkamp“. Der Haufenkamp ist im mittleren noch anbaufreien Teil bislang unbefestigt und nicht durchgängig befahrbar. Hier wird die Option für einen zukünftigen Ausbau der Straße mit Verbreiterung im östlichen Abschnitt hergestellt. Zur Herstellung des inneren Erschließungsringes „Auf den Köppen“ ist eine Anbindung über die private Parzelle 58 an den Haufenkamp vorgesehen. Die Anbindung wird auf eine Breite von 3,50 m begrenzt. Die Verkehrsflächenbreite im übrigen Plangebiet wird auf ca. 8 m festgesetzt.

Weiterhin werden Stichstraßen zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücksparzellen vorgesehen. Die Erschließung dieser Grundstücke wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger gesichert. Die neuen Stichwege werden in 5 m Breite ausgebildet.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt. Die Stromversorgung übernimmt das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg (EMR) Herford; die Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Westfalica, Bad

Oeynhausien.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist weitestgehend gesichert. In dem Plangebiet sind überwiegend bereits Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Die Straße „Auf den Köppen“ ist jedoch noch nicht mit einer öffentlichen Kanalisation ausgestattet. Die vorhandenen Gebäude sind nur provisorisch mit privaten Rohrleitungen zur Koblenzer Straße angeschlossen. Durch die geplante straßenmäßige Anbindung der Straße „Auf den Köppen“ an den Haufenkamp (hier: Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB) kann der Anschluss öffentlicher Schmutz- und Regenwasserkanäle an die vorhandenen Kanäle in der Straße „Haufenkamp“ sichergestellt werden.

Das Plankonzept lässt erkennen, dass die zu erwartenden am Regenwasserkanal anzuschließenden Flächen größer als 40 % der Gesamtfläche sein werden. Die Entwurfsplanung der Regenwasserkanalisation für das Teilgebiet Löhne-Gohfeld (Zustimmung der Bezirksregierung Detmold wurde am 07.02.02 gem. § 58 (1) LWG erteilt) sieht allerdings nur einen für Wohngebiete üblichen befestigten Anteil von 40 % vor. Da größere Rohrleitungen nicht zur Verfügung stehen, keine zentrale Regenwasserrückhaltung aufgrund der örtlichen Verhältnisse gebaut werden kann, die Einleitung größerer Abflussmengen als im Kanalentwurf vorgesehen in den Mittelbach nicht genehmigt werden kann und eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse auf den Grundstücken nicht möglich ist, wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung, d.h. die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 begrenzt, wobei gemäß § 19 (4) BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden (s. Pkt. 3.1 Art- und Maß der baulichen Nutzung). Ziel ist es, eine Überschreitung des Versiegelungsgrades von 40 % nur zuzulassen, wenn grundstücksbezogen dezentrale Regenrückhalteeinrichtungen zur zeitverzögerten Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal vorgesehen werden. Die geeigneten technischen Maßnahmen sind in ihren Details im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren konkret festzulegen. Ein Versiegelungsgrad ist hierbei bis maximal 50 % zulässig.

Die Niederschlagsabflüsse von Grundstücken mit mehr als 40 % befestigter Oberfläche sind somit über ausreichend dimensionierte Rückhalteräume an der Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die weitere Zwischenschaltung von Regenwassernutzungsanlagen ist wünschenswert kann jedoch bei der Dimensionierung der Rückhalteräume nach ATV-Arbeitsblatt A 117 nicht berücksichtigt werden. Genaue Vorgaben zur Umsetzung werden Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Überschreitung des üblichen befestigten Anteils von 40 % resultiert aus der planerisch gewollten Überbaubarkeit der sog. Hinterlandflächen. Eine Zurücknahme der überbaubaren Flächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zur Einhaltung eines maximal versiegelten Anteils von 40 % im gesamten Plangebiet würde der eigentlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes zuwider laufen.



C. Belange von Natur und Landschaft

Da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist, ist der Anteil an Freiflächen sehr gering. Die durch den Bebauungsplan zu entwickelnden Freiflächen werden vorwiegend als private Gärten (Rasenflächen) ohne ökologisch wertvolle Anpflanzungen genutzt. Lediglich die Flurstücke Nr. 57 und 58 (tlw.) weisen eine Nutzung als Acker auf. Ökologisch wertvolle Flächen bzw. Einzelstrukturen sind in dem Plangebiet nicht vorhanden.

Zwar gilt § 8a (1) BNatSchG grundsätzlich für die Bauleitplanung auch im unbeplanten Innenbereich. Voraussetzung ist jedoch, dass es aufgrund der den unbeplanten Innenbereich erfassenden Bebauungsplanung zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen kann. Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 162 kann es *nicht* zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen, die nicht auch ohne die Bebauungsplanung bereits möglich sind. Zwar handelt es sich hier um einen qualifizierten Bebauungsplan, der Festsetzungen trifft, die grundsätzlich einen Eingriff im Sinne der §§ 8 (1), 8a (1) BNatSchG ermöglichen. Es werden durch die Festsetzungen aber keine Eingriffe bzw. Veränderungen von Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zugelassen, die sich nicht bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB ergeben würden. Insofern orientieren sich die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen am Bestand des weitestgehend bebauten Plangebietes. Aus den genannten Gründen erfolgt keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Für diese Grundstücke darf mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Schlechterstellung gegenüber der derzeitigen Rechtslage erfolgen.

Aus den o. g. Gründen wird seitens des städtischen Umweltamtes auf die Durchführung der ansonsten üblichen freiwilligen kommunalen Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III b des Heilquellenschutzgebietes der Bäder Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16.07.1974) liegt. Maßnahmen, die den Heilquellenschutz der Bäder Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen betreffen, sind entsprechend den Bestimmungen der Quellenschutzgebietsverordnung zu beachten.

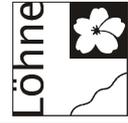
D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 21.05.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 beschlossen.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Versammlung am 26.06.2002 im Gemeindehaus Haupensiek, Großensieker Weg 16, Löhne-Gohfeld sowie durch öffentliche Auslage des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 27.06.2002 bis zum 26.07.2002. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 15./16.06.2002 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.



Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

Herr Jürgen Wehking schlägt mit Schreiben vom 28.06.2002 vor, den westlichen Teil des Alverskamp zwischen den Grundstücken Rüscherstraße 55 und 57 bis zur Hälfte Alverskamp 2a lediglich als Fuß- und Radweg auszubauen, um eine gerichtete Verkehrslenkung vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die geplante Anbindung des Alverskamp an den Fischerkamp wird ein Lückenschluss herbeigeführt, der der inneren Erschließung des Plangebietes dient. Gleichzeitig besteht die Überlegung, durch ordnungsrechtliche Maßnahmen eine Einbahnstraßenregelung in der Form umzusetzen, dass von der Rüscherstraße über die nördliche Anbindung des Alverskamp nur noch die Einfahrt in das Plangebiet erlaubt ist. Diese Maßnahme dient der Verkehrslenkung innerhalb des Plangebietes. Durchgangsverkehr von der Koblenzer Straße, der über den Alverskamp auf die Rüscherstraße abfließt, ist somit nicht zu befürchten. Ohnehin ist durch den geplanten verkehrsberuhigten Ausbau des Haufenkamps kein Schleich- bzw. Durchgangsverkehr im Plangebiet zu erwarten. Die Anbindung des Alverskamp an die Rüscherstraße sollte in der vorgesehenen Breite von 5 m beibehalten werden. Hierdurch ist zugleich eine uneingeschränkte Nutzung für Versorgungsfahrzeuge wie z.B. Müllfahrzeuge gewährleistet.

Herr Hans-Wilhelm Bökamp, Architekt, hat mit Schreiben vom 18.07.2002 stellvertretend für die Grundstückseigentümer **Frau Ursula Thiesmeyer** (Flurstücke 81 und 328) und **Herrn Kurt Hoberg** (Flurstück 327) einen Alternativvorschlag für die sog. Hinterlandbebauung auf den o.g. Flurstücken eingereicht. Bei der ursprünglich im Vorentwurf vorgesehenen Lösung entstehen erhebliche Erschließungsflächen, die die Eigentümer in der dargestellten Form nicht zur Verfügung stellen möchten.

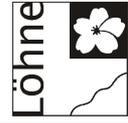
Stellungnahme der Verwaltung:

Der Erschließungsvorschlag wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Weiterhin wird die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksfläche des angrenzenden Flurstücks 82 über den Stichweg auf den Parzellen 327 und 328 und die Fortführung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf den Flurstücken 81 und 328 vorgesehen. Die Fortführung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird zwar von der Eigentümerin der betroffenen Flurstücke nicht gewünscht, sollte aber dennoch als Zuwegung gewählt werden, um eine gebündelte Erschließung der Hinterlandflächen zu ermöglichen (Begrenzung der versiegelten Fläche und der Anzahl der Stichwege). Da die Zuwegung entlang der Ostseite des betroffenen Baugrundstücks verläuft, scheint diese Belastung hinnehmbar.

Frau Gladys Brinkschmidt hat am 22.07.02 zur Niederschrift gegeben, dass sie nicht bereit ist von dem Flurstück 40 die erforderliche Verkehrsfläche für die Anbindung des Alverskamp an den Fischerkamp abzutreten, da das Grundstück in diesem Bereich alten Baumbestand aufweist und eine Abgrenzung bildet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die erforderliche Teilfläche des o.g. Flurstücks sollte weiterhin als Verkehrsfläche



festgesetzt werden, da die im Vorentwurf dargestellte Verkehrsführung die konsequente Verlängerung und Anbindung des Alverskamp an den Fischerkamp darstellt. Eine Verschiebung der Verkehrsfläche in östliche Richtung auf das Flurstück 378 wäre hier nicht sinnvoll, da hierdurch die überbaubare Fläche auf diesem Grundstück sehr eingeschränkt würde.

Eheleute Horst und Erika Fürste wenden sich mit Schreiben vom 24.07.2002 gegen eine Reduzierung der Verkehrsfläche des Alverskamp von 8 m auf 6 m im Bereich ihrer Zuwegung (Flurstück 95). Die Zufahrt soll für Versorgungsfahrzeuge ungehindert zugänglich sein. Grundsätzlich sprechen sie sich gegen den Vorschlag der Interessengemeinschaft Alverskamp/Auf den Köppen/Haufenkamp (s.u.) aus

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkehrsfläche der Straße Alverskamp wird - wie im Vorentwurf vorgesehen - auf 8 bzw. 9 m festgesetzt (s.u.). Innerhalb der festgesetzten Breite der Verkehrsfläche ist ein ungehindertes Befahren bzw. Abbiegen auch für Nutzfahrzeuge möglich.

Die Interessengemeinschaft Alverskamp/Auf den Köppen/Haufenkamp erhebt mit Schreiben vom 15.07.02 große Bedenken gegen die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes und schlägt vor, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, der für dieses Quartier Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Verkehrsflächen trifft. Die Verkehrsfläche soll auf 6 m reduziert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Vorschlag auf Festsetzung von Baufenstern wird entsprochen. Hierdurch sollen städtebauliche Kriterien wie einheitliche Bautiefen, besonnte Gartenbereiche, Himmelsrichtung, vorhandene Bebauung berücksichtigt werden, um wohnverträgliche Gebäudeabstände zu erreichen.

Dem Vorschlag einer differenzierten Festsetzung von 1- und 2-geschossigen Gebäuden wird gefolgt, um auf diese Weise auf die vorhandene Höhenstaffelung entlang der jeweiligen Straßen im Gebiet zu reagieren. Maßgabe ist es, sowohl den (höhen)prägenden Charakter der Gebäude aufzugreifen als auch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der gängigen Bauweise festzuschreiben. Entlang der Straßen Alverskamp, Rüscherstraße und Koblenzer Straße werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Entlang der Straßen Fischerkamp, Haufenkamp und Auf den Köppen sowie auf den rückwärtigen Grundstücksflächen wird nur eine 1-geschossige Bebauung zugelassen.

Dem Vorschlag einer differenzierten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird gefolgt. Um den Gebietscharakter im „inneren“ Plangebiet (einschließlich Fischerkamp) zu sichern wird hier als Baugebiet reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Entlang der Rüscherstraße und der Koblenzer Straße wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen wird die südliche Spitze zwischen Koblenzer Straße und Rüscherstraße als Mischgebiet (MI) festgesetzt.



Dem Vorschlag einer Reduzierung der Verkehrsfläche generell auf 6 m wird *nicht* entsprochen. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche von ca. 8 m ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau der Straßen innerhalb des Gebietes, wobei die zukünftige bauliche Verdichtung (Folge: größeres Verkehrsaufkommen, Bedarf an (Besucher-)Stellplätzen im öffentlichen Raum) berücksichtigt wird. Für den zukünftigen Ausbau wird eine Straßenbreite von 7,5 m zu Grunde gelegt. Hierbei werden eine Breite von 4,75 m für den Kfz-Verkehr (Begegnungsfall Pkw/Lkw) und ein einseitiger 2 m breiter Parkstreifen berücksichtigt. Es verbleiben beidseitig ca. 40 cm breite Seitenstreifen, die für gestalterische Maßnahmen herangezogen werden können.

Die festgesetzte Verkehrsflächenbreite ermöglicht einen Straßenentwurf, der auf die individuellen Anforderungen vor Ort (Einmündungen; Lage der Versorgungsleitungen) eingehen kann. Die Lage der vorhandenen Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekom, RW-/SW-Kanal) sollte bei der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt werden, um deren Zugänglichkeit zu sichern. Die vorhandenen Kanalleitungen liegen an der Begrenzung der Straßenflurstücke; entlang der Straße „Auf den Köppen“ sogar an der nördlichen und südlichen Straßenbegrenzung, so dass eine Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche hier nicht in Betracht kommt. Eine Reduzierung der Verkehrsfläche würde gleichfalls den Erwerb der verbleibenden Restfläche durch die Anlieger voraussetzen. Erfahrungsgemäß ist dies in der Praxis oftmals nicht durchführbar, da zum einen für die Anlieger Kosten entstehen, zum anderen die Grundstücke bereits eingefriedet sind etc. Es besteht die Möglichkeit, die verbleibende Restfläche für gestalterisch wirksame Elemente im Zuge des endgültigen Ausbaus heranzuziehen. Das Ausbaukonzept wird üblicherweise im Rahmen einer Bürgerversammlung vorgestellt, so dass hier über den Umgang mit den Restflächen beraten werden kann.

Der vorgeschlagenen Einengung des Lückenschlusses zwischen Auf den Köppen und Haufenkamp wird entsprochen. Die Verkehrsfläche wird hier auf 3,50 m festgesetzt (s.u.). Der Einengung im Verlauf der Straße „Haufenkamp“ zur Unterbindung von Durchgangsverkehr wird nicht entsprochen. Vorgesehen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau der Straße, so dass von Durchgangsverkehr nicht auszugehen ist.

An der Erweiterung des südlichen Alverskamps sollte festgehalten werden. Nach aktueller Rücksprache mit dem städtischen Tiefbauamt wird mit den Eigentümern verhandelt, die erforderliche Verkehrsfläche abzutreten. Die Breite des Alverskamp im südlichen Abschnitt kann somit auf ca. 5,60 m verbreitert werden.

Eheleute Gisela und Günter Baumann legen mit Schreiben vom 26.06.2002 Einspruch gegen die Einbeziehung eines Teils des Flurstücks 234 in den Flächenbedarf für die Straße „Auf den Köppen“ und somit gegen die Erschließung des Flurstücks 351 über die o.g. Straße ein.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.) Die Inanspruchnahme von ca. 10 qm des Flurstück 234 als öffentliche Verkehrsfläche ist zur Erschließung des Grundstücks 351 erforderlich. Besagtes Grundstück ist lediglich über einen ca. 1,00 m breiten Streifen an die städtische Parzelle 261 („Auf den Köppen“) angebunden, der zur Erschließung des Grundstücks nicht ausreicht. Um eine verkehrsgerechte Erschließung herbeizuführen,



wird die Erweiterung auf 3 m unter Inanspruchnahme des o.g. Flurstücks vorgesehen. Eine Erschließung des Flurstücks 351 über die Koblenzer Straße mittels gesicherter Baulast auf dem Flurstück 407 - wie von Herrn Baumann angenommen - existiert nicht. Da das Grundstück 351 unmittelbar an die Straße „Auf den Köppen“ grenzt, ist seine Erschließung hierüber vorzusehen.

zu 2.) Eine Gefährdung im Bereich der angrenzenden Ein-/Ausfahrten der Häuser Auf den Köppen 14 und 18 wird - auch aus Sicht des städtischen Tiefbauamtes - nicht gesehen. Da die Verkehrsbelastung in diesem Bereich sehr gering ist und auch zukünftig sein wird, ist die Anlage einer Zufahrt an dieser Stelle zu vertreten.

zu 3.) Die vertraglich geregelte Erschließung des vormals 1.350 qm großen Grundstücks über die Koblenzer Straße ging nicht von einer Bebauung der Hinterlandfläche, sondern von der Nutzung als Garten aus. Durch die Grundstücksteilung und die Entstehung des Flurstücks 351 ist ein neuer Sachverhalt eingetreten. Die Bebaubarkeit des Flurstücks 351 ist dem Grunde nach unstrittig. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete Erschließung herbeizuführen und von der Koblenzer Straße abführende Erschließungsstiche zu vermeiden. Demzufolge sollte die Erschließung des Flurstücks 351 über die Straße „Auf den Köppen“ erfolgen.

Herr Manfred Bergmeier zweifelt mit Schreiben vom 25.07.02 an dem Erfordernis einer Bebauungsplanaufstellung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich ist in dem Plangebiet eine Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Der Bebauungsplan wird allerdings mit dem Ziel aufgestellt, vornehmlich die ordnungsgemäße Erschließung innerhalb des Plangebietes zu regeln und die erforderlichen Verkehrsflächen planerisch zu sichern. Hierüber sollen zum einen die rückwärtigen Grundstücksflächen erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden können, zum anderen wird die Straßenführung und -breite mit Hinblick auf eine zukünftige Bebauung des Plangebietes festgesetzt. Die derzeitige Straßenbreite und Verkehrsführung ist nicht auf eine Verdichtung des Plangebietes ausgelegt und wird den zukünftigen Anforderungen nicht gerecht.

Herr Walter Backhaus spricht sich mit Schreiben vom 06.08.2002 für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes aus, da es sich weitgehend um ein bebautes Gebiet handelt. Gleichzeitig weist er darauf hin, dass er dem Schreiben der Interessengemeinschaft Alverskamp/Auf den Köppen/Haufenkamp nicht zustimmt. Vor allem spricht er sich gegen die differenzierte Festsetzung von 1- und 2-geschossiger Bauweise innerhalb des Plangebietes aus. Insbesondere ist er gegen die vorgeschlagene 1-geschossige Bauweise an der Straße „Auf den Köppen“, an welcher sein Grundstück liegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus den o.g. Gründen (s. Stellungnahme zur Interessengemeinschaft Alverskamp/Auf den Köppen/Haufenkamp) wird im weiteren Verfahren ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Für die Grundstücke entlang der Straße „Auf den Köppen“ wird eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt, wobei gleichzeitig Festsetzungen hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhe getroffen werden. Demnach



ist hier eine 1½-geschossige Bauweise, d.h. ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hierbei an der vorhandenen Bebauung entlang des Haufenkampes.

Herr Dr. Friedrich Ziehm erhebt mit Schreiben vom 11.09.2002 stellvertretend für die Grundstückseigentümerin **Frau Gisela Fahrmeier** Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 162. Sein Einwand richtet sich gegen die geplante Straßenbreite bis zu „18 m“. Insbesondere schlägt er vor, auf die Anbindung der Straße „Auf den Köppen“ an den Haufenkamp über das Flurstück 58 zu verzichten und in Höhe der Parzellen 330 und 351 einen Wendehammer vorzusehen. Der Führung von Entwässerungsleitungen über das Flurstück 58 stimmt er gegebenenfalls zu. Die Führung eines Fußweges über das o.g. Flurstück sollte seiner Meinung nach von einer bis dahin erfolgten Bebauung abhängig gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 162 festgesetzte Straßenbreite liegt bei ca. 8 m (nicht 18 m!!!). Hierbei orientiert sich die Straßenbreite an den bereits vermessenen und weitestgehend in städtischem Eigentum befindlichen Parzellen. Der Ausbau der Straßen ist als verkehrsberuhigter Bereich beabsichtigt. Die konkrete Aufteilung des Straßenraums bleibt hierbei der späteren Ausbauplanung vorbehalten. Die Befürchtungen hinsichtlich Durchgangsverkehr, Verlärmung des Wohngebietes, Minderung der Wohnqualität und Verkleinerung der Baugrundstücke sind somit unbegründet.

Die Anbindung der Straße „Auf den Köppen“ an den Haufenkamp über die Parzelle 58 sollte beibehalten werden. Zum einen wird eine optimale Verkehrsführung vor allem für Nutzfahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) angestrebt. Zum anderen orientiert sich die geplante Straßenführung an dem abwassertechnischen Entwurf für Gohfeld, der für diesen Bereich die Führung einer Regenwasserleitung vorsieht. Ohne den Bau einer Kanalleitung für die Oberflächenentwässerung ist entlang der Straße „Auf den Köppen“ keine Bebauung möglich (s.u. Anregung der WBL, Abwasserwerk). Maßgabe ist es, die Kanalleitungen im Bereich öffentlicher Straßen zu führen, um die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Der Vorschlag, einen Wendehammer einzurichten, erweist sich in diesem Fall als nicht praktikabel. Zum einen bedingt dies eine umständliche Verkehrsführung. Zum anderen würde durch die erforderliche Fläche die überbaubare Fläche auf den Flurstücken 267 alternativ 58 zurückgenommen werden müssen.

Um jedoch einen praktikablen Kompromiss anzustreben, kann die Breite der Verkehrsfläche auf 3,50 m reduziert werden. Auf diese Weise ist die Befahrbarkeit/Durchlässigkeit für Nutzfahrzeuge gewährleistet (Müllfahrzeug: Breite zwischen den Spiegeln 2,80 m). Durch die Begrenzung der benötigten Verkehrsfläche auf das o.g. Mindestmaß, kann die restliche Fläche dem Baugrundstück bzw. der überbaubaren Fläche zugeschlagen werden. Die Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan festzusetzen und zu sichern. Dem Vorschlag, den Ausbau einer Verbindung von der erfolgten Bebauung abhängig zu machen, kann nicht gefolgt werden, da die Bebauungsmöglichkeiten und auch die Erschließung bereits im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden.



3. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Parallel zu dem o.g. Verfahrensschritt erhielten die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.06.2002 bis zum 09.08.2002 Gelegenheit, aus der Sicht der von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange zu den vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen Stellung zu nehmen

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

Das Staatsbad Oeynhausen weist mit Schreiben vom 25.06.2002 darauf hin, dass sich das Gebiet in der Schutzzone IIIb des Heilquellenschutzgebietes der Bäder Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen befindet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wird unter Punkt C. Nachrichtliche Übernahmen in der Legende zum Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommen.

Das Staatliche Umweltamt Minden trägt mit Schreiben vom 20.06.2002 Bedenken gegen die Planung vor, da in den Unterlagen keine Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung getroffen werden. Diese sind zu ergänzen. Weitere Bedenken werden nicht vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung wird um Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt. Hierbei wird beschrieben, wie das Oberflächenwasser zukünftig beseitigt werden soll. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (s.u. Anregung der WBL, Abwasserwerk).

Das städtische Umweltamt weist mit Schreiben vom 30.07.02 darauf hin, dass eine Anreicherung der Straßenzüge mit heimischen standortgerechten Bäumen wünschenswert wäre. Weiterhin wird die Notwendigkeit einer 8,00 m breiten Verkehrsfläche vor dem Hintergrund zunehmender Flächenversiegelung angezweifelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ausbaustandard der Straße bleibt der späteren Entwurfsplanung vorbehalten (s.o. Stellungnahme zur Interessengemeinschaft Alverskamp/Auf den Köppen/Haufenkamp). Es ist nicht von einer versiegelten Fläche in 8 m Breite auszugehen.

Die Wirtschaftsbetriebe Löhne, Abwasserwerk weisen in ihrer Stellungnahme vom 08.08.2002 auf die Erforderlichkeit von öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanälen in der Straße „Auf den Köppen“ und deren Anschluss an die vorhandenen Kanäle in der Straße „Haufenkamp“ als Voraussetzung für eine weitere Bebauung hin. Gleichzeitig wird auf das Problem der Regenwasserbeseitigung hingewiesen. Da laut Vorentwurf davon auszugehen ist, dass die am RW-Kanalnetz anzuschließenden Flächen größer als 40 % der Gesamtfläche sein werden, wird es erforderlich sein, grundstücksbezogen dezentrale Regenrückhalteeinrichtungen zwischenzuschalten.



Stellungnahme der Verwaltung:

Das Erschließungskonzept berücksichtigt die Verlegung und den Anschluss von Schmutz- und Regenwasserkanälen in der Straße „Auf den Köppen“.

Dem Vorschlag, im Bebauungsplan festzusetzen, dass grundstücksbezogen dezentrale Regenrückhalteeinrichtungen zur zeitverzögerten Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal vorzuhalten sind, wenn der Versiegelungsgrad des jeweiligen Grundstücks mehr als 40 % beträgt, kann nicht entprochen werden. Eine derartige Festsetzung ist nach dem abschließenden Festsetzungskatalog nach § 9 (1) BauGB nicht möglich. Stattdessen wird unter Punkt C. Darstellungen und Hinweise des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis mit Verweis auf die gemeindliche Entwurfsplanung der Regenwasserkanalisation vorgenommen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass geeignete technische Maßnahmen in ihren Details im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren konkret festzulegen sind.

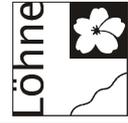
Der Kreis Herford erhebt mit Schreiben vom 08.08.2002 keine Bedenken gegen den eingereichten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 162. Jedoch wird seitens der Unteren Landschaftsbehörde vorgetragen, dass die Eingriffsregelung auf die neu durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen anzuwenden und ein entsprechender Ausgleich im Bebauungsplan festzusetzen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließungsmaßnahmen werden als erforderliche bauliche Maßnahmen gesehen, die in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit dem baulichen Vorhaben stehen und die Voraussetzung hierfür darstellen. Insofern wird die Eingriffsregelung auf die durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen nicht angewendet.

Im weiteren Verfahren wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt (s.o.). Zwar gilt § 8a (1) BNatSchG auch für die Bauleitplanung im unbeplanten Innenbereich (vgl. BVerwG, Urt. Vom 31.08.2000). Voraussetzung ist jedoch, dass es aufgrund der den unbeplanten Innenbereich erfassenden Bebauungsplanung zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen kann. Auf Grundlage des Bebauungsplanes kann es *nicht* zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen, die nicht auch ohne die Bauleitplanung bereits möglich sind. Zwar handelt es sich hier um einen qualifizierten Bebauungsplan, der Festsetzungen trifft, die grundsätzlich einen Eingriff im Sinne der §§ 8 (1), 8a (1) BNatSchG ermöglichen. Es werden durch die Festsetzungen aber keine Veränderungen von Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zugelassen, die sich nicht bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB ergeben würden. Insofern orientieren sich die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche am Bestand des weitestgehend bebauten Plangebietes. Aus den genannten Gründen erfolgt *keine* Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung.

Das städtische Hoch- und Tiefbauamt weist mit Schreiben vom 16.08.2002 daraufhin, dass die festgesetzte Straßenbreite von 8 m aufgrund der zukünftigen Verdichtung des Plangebietes mit daraus resultierendem Nachfragebedarf nach Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum und der zielgerichteten Straßengestaltung als verkehrsberuhigter Bereich durchaus angemessen ist. Der Entwurf sollte hinsichtlich der notwendigen Eckabrundungen in den Einmündungsberei-



chen „Haufenkamp/Koblenzer Straße“ sowie „Alverskamp/Rüscherstraße“ überarbeitet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Straßenbreite von 8 m wird beibehalten. Die Eckabrundungen in den Einmündungsbereichen werden überarbeitet und wo möglich aufgeweitet. Nach aktueller Rücksprache mit dem städtischen Tiefbauamt sollte auch der nördliche Abschnitt des Alverskamp auf 6,00 m verbreitert werden, was aufgrund der Breite der städtischen Parzelle und der Lage der Versorgungsleitungen sinnvoll erscheint.

4. Entwurfsbeschluss/Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat die Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 162 am 11.12.2002 als Entwurf sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Auf dieser Grundlage erfolgt die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 19.05.2003 bis zum 30.06.2003 im Rathaus der Stadt Löhne. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 30.04.2003 unterrichtet.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

Herr Günter Sander spricht sich mit Schreiben vom 26.05.2003 gegen eine rückwärtige Erschließung des Flurstücks 373 (Koblenzer Str. Haus Nr. 14) in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) über sein Grundstück (Flurstücke 366, 374 und 375; Koblenzer Str. Haus Nr. 116) aus. Hierdurch würden die baulichen Möglichkeiten auf dem eigenen Grundstück (Flurstück 375) zukünftig eingeschränkt. Gleichzeitig sind die heutigen Flurstücke 375 und 373 damals geteilt worden, so dass die Flurstücke 374 „Sander“ und 376 „Nachbar“ entstanden.

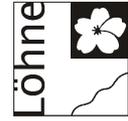
Stellungnahme der Verwaltung:

Das im Entwurf festgesetzte GFL über die Flurstücke 366 und 375 wird zurückgenommen. Fälschlicherweise ist im Eigentümerverzeichnis des Kreises Herford der Eigentümer des Flurstücks Nr. 373 (Koblenzer Str. Haus Nr. 14) als Eigentümer des Flurstück 374 eingetragen, so dass davon ausgegangen wurde, dass eine rückwärtige Erschließung über die o.g. Flurstücke möglich erscheint. Stattdessen wird die Erschließung von der Koblenzer Straße aus über ein GFL über die Flurstücke 376 und 373 vorgesehen.

Herr Günter Baumann hält mit Schreiben vom 27.05.2003 seine Einwendungen gegen eine Erschließung des Flurstücks 351 über eine ca. 8 qm große Fläche seines Flurstücks 234 (Auf den Köppen 14) aufrecht. Er spricht sich gegen eine Festsetzung des erforderlichen Grundstücksteils als öffentliche Verkehrsfläche aus. Allerdings kann er sich eine Erschließung des o.g. Grundstücks zu einem späteren Zeitpunkt auf privatrechtlicher Basis vorstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließung des Flurstücks 351 soll weiterhin über das Grundstück Auf den Köppen 14 (Flurstück 234) erfolgen. Hierzu wird für den entsprechenden Grundstücksteil ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.



Herr Bökamp trägt mit Schreiben vom 27.05.2003 - wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung - stellvertretend für die Grundstückseigentümer **Ursula Thiesmeier** (Flurstücke 81 und 328) und **Kurt Hoberg** (Flurstück 327) vor, die Erschließung des Flurstücks 82 über das südlich angrenzende Flurstück 348 vorzusehen. Weiterhin führt er als nachteilig an, dass durch den Erschließungsweg (GFL) die überbaubare Fläche in westliche Richtung verschoben wird und sich hierdurch die Gartenbereiche verkleinern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließung des Flurstücks 348 über die Fortführung des GFL auf den Flurstücken 328 und 81 wird - wie bereits vom Rat am 11.12.2002 beschlossen - beibehalten.

(Das auf dem Flurstück 82 eingezeichnete GFL wird hier zurückgenommen, da es auf dem zu erschließenden Flurstück 82 liegt. *Redaktionelle Änderung*).

Frau Gladys Brinkschmidt spricht sich mit Niederschrift vom 03.06.2003 - wie im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung - aufgrund des alten Baumbestandes gegen die Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche zur Anbindung des Alverkamp an den Fischerkamp im östlichen Bereich des Flurstücks 40 (Rüscherstraße 53) aus.

Weiterhin regt sie an, die überbaubare Fläche in südliche Richtung zu erweitern, um zukünftig die Möglichkeit zu haben, ein weiteres Wohngebäude auf dem Grundstück zu errichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Einwand, die Straße nicht über das Flurstück 40 zu führen, wird - wie bereits vom Rat am 11.12.2002 beschlossen - nicht gefolgt.

Die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 40 wird in östliche Richtung um 3 m und in südliche Richtung um 3 m bzw. 10 m erweitert, um auf dem Grundstück bauliche Erweiterungen ggf. für ein weiteres Wohngebäude zu schaffen.

Eheleute Elisabeth und Jürgen Wehking regen mit Schreiben vom 13.06.2003 an, die überbaubare Fläche auf den Grundstücken Rüscherstraße 49 und 55a um 3 m bzw. 5 m zu vergrößern, um zukünftig bauliche Erweiterungen vornehmen zu können.

Weiterhin sprechen sie sich für eine Zurücknahme des GFL auf dem Flurstück 335 aus.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend der Anregung wird die überbaubare Fläche auf den o.g. Grundstücken vergrößert, so dass bauliche Erweiterungen im Bestand möglich sind. Das GFL wird auf dem Flurstück 335 zurückgenommen. Das Flurstück 357 (Fischerkamp Haus Nr. 2) ist über den Fischerkamp erschlossen. Eine rückwärtige Erschließung über ein GFL ist hier nicht erforderlich.



Herr Walter Backhaus erklärt sich mit Schreiben vom 20.06.2003 nicht mit der Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise mit Möglichkeit des Dachausbaus auf seinem Grundstück Auf den Köppen/Flurstück 265 einverstanden. Seiner Meinung nach stellt dies eine Nutzungseinschränkung seines Grundstücks dar und beruft sich auf die Errichtung 2-geschossiger Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Wohngebäude im Bereich der Straße Auf den Köppen weisen bzgl. ihrer Höhenstaffelung einen anderen, d.h. eingeschossigen Charakter (mit Dachausbau) auf als beispielsweise die Wohngebäude entlang des Alverskamp, die durchaus 2-geschossig sind. Um diesen in der unmittelbaren Nachbarschaft vorherrschenden Charakter beizubehalten, wird an der Festsetzung der eingeschossigen Bauweise festgehalten.

Das **Bauordnungsamt** regt folgende Punkte an:

- a) Erweiterung der überbaubaren Fläche im baulichen Bestand entlang der Koblenzer Straße, um zukünftige Anbauten zu berücksichtigen.
- b) Änderung des Maßes der baulichen Nutzung für die Hinterlandbebauung im südlichen Plangebiet von 1-auf 2-geschossige Bauweise
- c) Stellplätze und Garagenzufahrten: Festsetzung von Sickerpflaster
- d) Dachform: ergänzende Festsetzung hinsichtlich der Garagen etc.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu a) Die überbaubare Fläche entlang der Koblenzer Straße wird um 4 m erweitert, um bauliche Erweiterungen im Bestand zuzulassen. Des weiteren werden die überbaubaren Flächen im Bereich Alverskamp, Fischerkamp und Rüscherstraße teilweise um 3 m bzw. 5 m erweitert, um auch hier im Bestand Anbauten vornehmen zu können.

zu b) Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Festsetzungen entlang der Rüscherstraße geändert: II, TH 4,5 m, FH 9,5 m. Eine 2-Geschossigkeit wird in diesem Bereich als vertretbar angesehen, da dieser Teil des Plangebietes durch zwei-geschossige Baukörper geprägt ist.

zu c) Da auf Grund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet die Versickerungsfähigkeit begrenzt ist und die Entwässerungssituation bereits problematisch ist, wird seitens der WBL, von der Befestigung der Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien abgeraten. Die Verwendung dieser Materialien würde die problematische Entwässerungssituation verschärfen.

zu e) Hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wird zur Dachform von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen festgesetzt, dass für diese abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig sind.

Der **BUND** regt mit Schreiben vom 13.05.2003 an, die zusätzliche Flächenversiegelung auszugleichen, da durch den Bebauungsplan nicht nur die Voraussetzungen zur Schließung von Baulücken im Bestand sondern auch die Möglichkeiten zur Bebauung von Hinterlandflächen geschaffen werden. Gleichzeitig kommt es durch das anfallende Niederschlagswasser zu einer Mehrbelastung des Mittelbaches.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung im Planungsausschuss am 19.11.2002 verwiesen. Bereits hier wurde der Punkt „Eingriffsregelung“ auf Anregung des Kreises Herford folgendermaßen diskutiert: „Im weiteren Verfahren wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt (s.o.). Zwar gilt § 8a (1) BNatSchG auch für die Bauleitplanung im unbeplanten Innenbereich (vgl. BVerwG, Urt. Vom 31.08.2000). Voraussetzung ist jedoch, dass es aufgrund der den unbeplanten Innenbereich erfassenden Bebauungsplanung zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen kann. Auf Grundlage des Bebauungsplanes kann es *nicht* zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen, die nicht auch ohne die Bauleitplanung bereits möglich sind. Zwar handelt es sich hier um einen qualifizierten Bebauungsplan, der Festsetzungen trifft, die grundsätzlich einen Eingriff im Sinne der §§ 8 (1), 8a (1) BNatSchG ermöglichen. Es werden durch die Festsetzungen aber keine Veränderungen von Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zugelassen, die sich nicht bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB ergeben würden. Insofern orientieren sich die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche am Bestand des weitestgehend bebauten Plangebietes. Aus den genannten Gründen erfolgt *keine* Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung.“ Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat der Kreis Herford seine Bedenken hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung zurückgezogen.

Der **Kreis Herford** weist in seiner Stellungnahme vom 17.06.2003 darauf hin, dass die nach § 9 (1) 11 BauGB zu treffende Festsetzung von Verkehrsflächen keine wie hier vorgenommene Differenzierung in öffentliche Verkehrsfläche vorsieht.

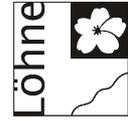
Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzung von „öffentlicher“ Verkehrsfläche widerspricht nicht der Festsetzungsmöglichkeit von Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB. Vielmehr entspricht dies der „Festsetzungspraxis“ der Stadt Löhne und wurde bisher nie vom Kreis Herford oder anderen Trägern öffentlicher Belange in Frage gestellt.

Weiterhin werden folgende Änderungen berücksichtigt:**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Im Katalog der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung waren in der Entwurfsfassung im allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen für kirchliche, gesundheitlich und sportliche Zwecke aus den Regelzulässigkeiten ausgeschlossen und als unzulässig festgesetzt. Weiterhin waren die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig.

Die Festsetzung zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen umfasst in der erneuten Entwurfsfassung insgesamt die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Eine Differenzierung dieser Nutzungskategorie erscheint nicht sinnvoll. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und – wie bisher – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sollen ausnahmsweise zugelassen werden können, da sich das Plangebiet in zentraler Lage im Stadtteil Gohfeld befindet. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist im konkreten Einzelfall in Abhängigkeit von der Gebietsverträglichkeit, insbesondere bezüglich des Ver-



kehrsaufkommens sowie der Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze zu beurteilen.

Die im Mischgebiet differenzierte Zulässigkeitsregelung der Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO wird dahingehend geändert werden, dass die o.g. Anlagen – entsprechend der Beurteilung im allgemeinen Wohngebiet – als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Auch hier erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit auf Grund der Gebietsverträglichkeit (s.o.).

Entwässerung / GRZ:

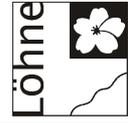
Das Plankonzept lässt erkennen, dass die zu erwartenden am Regenwasserkanal anzuschließenden Flächen größer als 40 % der Gesamtfläche sein werden. Die Entwurfsplanung der Regenwasserkanalisation für das Teilgebiet Löhne-Gohfeld sieht allerdings nur einen für Wohngebiete üblichen befestigten Anteil von 40 % vor. Beträgt der Anteil an befestigter Oberfläche mehr als 40 %, müssen die Niederschlagsabflüsse von diesen Grundstücken über ausreichend dimensionierte Rückhalteräume an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Dementsprechend ist im Entwurf zum Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass grundstücksbezogen dezentrale Regenrückhalteeinrichtungen zur zeitverzögerten Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal vorzusehen sind. Hierbei handelt es sich lediglich um einen Hinweis.

Um die Entwässerungsproblematik in den Griff zu bekommen, wird das Maß der baulichen Nutzung, d.h. die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zukünftig auf 0,35 begrenzt. Gleichzeitig wird auf Grund der problematischen Oberflächenentwässerung gemäß § 19 (4) BauNVO die abweichende Bestimmung getroffen, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Nebenanlagen um bis zu 15 % überschritten werden darf. D.h. das Grundstück darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche maximal bis zu 40 % versiegelt werden. Eine Überschreitung der GRZ um höchstens bis zu 40 %, d.h. bis zu einem versiegelten Gesamtanteil von 50 %, kann mit grundstücksbezogenen dezentralen Regenrückhalteeinrichtungen zur zeitverzögerten Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zugelassen werden. Genaue Vorgaben zur Umsetzung werden Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

5. erneuter Entwurfsbeschluss/erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat die Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 162 am 08.10.2003 erneut als Entwurf sowie die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (3) BauGB beschlossen. Auf dieser Grundlage erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 11.11.2003 bis zum 12.12.2003 im Rathaus der Stadt Löhne. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 05.11.2003 unterrichtet.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe ist die nachstehende Anregung vorgetragen worden:



Herr Architekt Bökamp trägt stellvertretend für **Frau Ursula Thiesmeyer, Steinstraße 72, Bad Oeynhausen** und **Herrn Kurt Hoberg, Alverskamp 6, Löhne** mit Schreiben vom 10.12.2003 vor, dass die o.g. Eigentümer nicht mit der Erschließung des fremden Grundstücks Gemarkung Gohfeld, Flur 51, Flurstück 82 über die eigenen Flurstücke 328 und 81 in Form eines Stichweges (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)) einverstanden sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser Einwand wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Offenlage von den Grundstückseigentümern vorgetragen. Der Rat hat sich daraufhin in seinen Sitzungen am 11.12.2002 (Entwurfsbeschluss) und am 08.10.2003 (erneuter Entwurfsbeschluss) für die Erschließung des Flurstücks 82 über die Fortführung des GFL auf den Flurstücken 328 und 81 ausgesprochen, um eine gebündelte Erschließung der Hinterlandflächen zu ermöglichen (Begrenzung der versiegelten Fläche und der Anzahl der Stichwege).

Weitere Anregungen aus der Bürgerschaft und von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sind nicht vorgetragen worden.

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Löhne hat den Bebauungsplan Nr. 162 „Wohngebiet im Bereich zwischen Koblenzer Straße, Fischerkamp und Rüscherstraße“ in seiner Sitzung am 18.03.2004 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen. Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 03.04.2004 in der örtlichen Tagespresse ist der Bebauungsplan in Kraft gesetzt worden.

Löhne, den 07.04.2004
Im Auftrag

gez. Brand