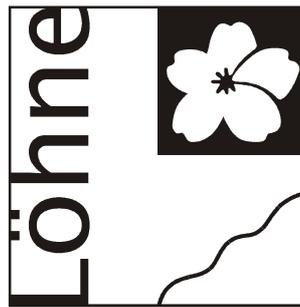


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung
Az.: 61-26-20/109-2. Änderung

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Löhne

**„Wohngebiet zwischen den Straßen Quellental und
Steinsieker Weg“**

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- ENTWURF -

A. Allgemeines

Gem. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 109 - 2. Änderung der Stadt Löhne aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

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

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Räumlicher Geltungsbereich, Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 ist ca. 4.500 qm groß und wird in etwa wie folgt begrenzt: Im Osten durch die Straße ‚Brunsiek‘, im Süden südlich des Grundstücks Brunsiek 9, im Westen östlich der Grundstücke Steinsieker Weg 33 und 29. Im Plangebiet befinden sich zwei Wohnhäuser mit den dazugehörigen Gärten.

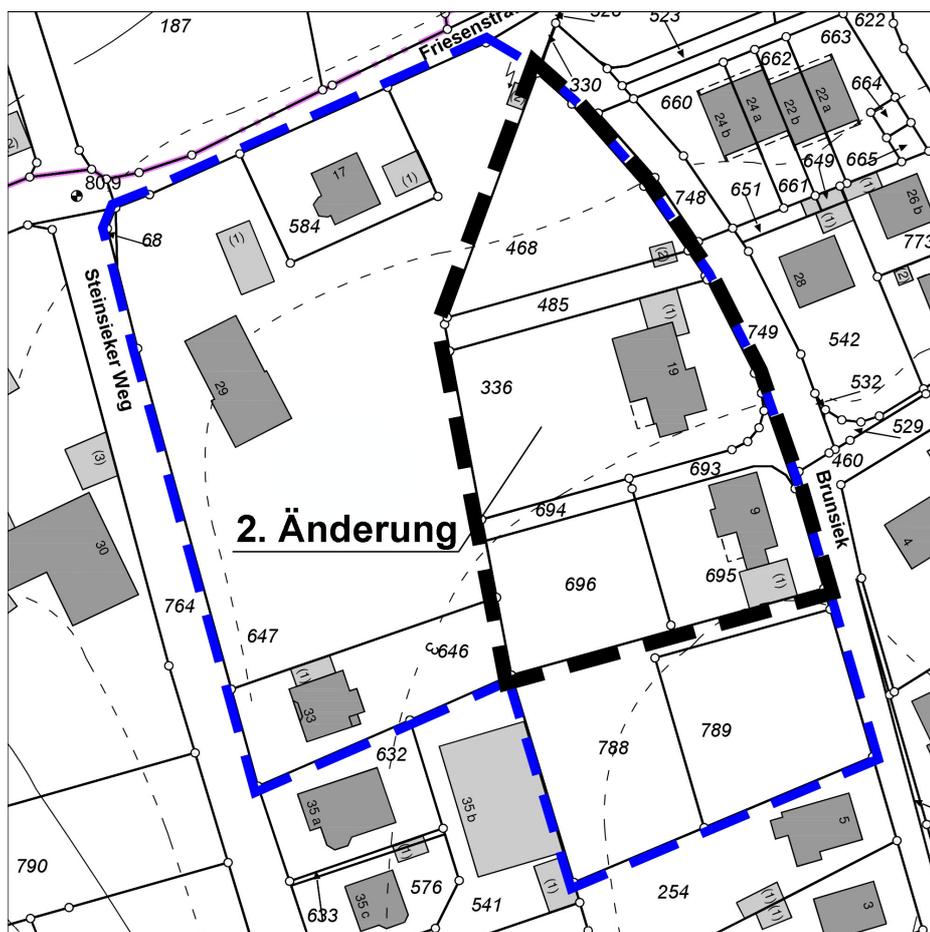


Abb. 1: Bebauungsplangebiete Nr. 109, 2. Änderung (schwarz gestr.) und 1. Änderung (blau gestr.)

Östlich grenzt das Bebauungsplangebiet Nr. 163 „Wohngebiet zwischen Friesenstraße und Steinsieker Weg“ an das Plangebiet der 2. Änderung Nr. 109. Durch die Festsetzung eines Fuß- und Radweges entlang der östlichen Grundstücksgrenze Gemarkung Löhne, Flur 19, Flurstück Nr. 468 ist diese Parzelle nicht mehr erschlossen und das im Bebauungsplan Nr. 109, 1. Änderung festgesetzte Baurecht kann nicht ausgeübt werden. Hinweis: Die Parzellen 468, 485, 336, 694 und 696 gehören alle dem Eigentümer Brunsiek 19.



Abb. 2: Bebauungsplangebiete Nr. 109, 1. Änderung und Nr. 163

Ziel der Planänderung ist es, auf dem Grundstück Brunsiek 19 (Parzelle 336) die überbaubare Grundstücksfläche in westliche Richtung zu erweitern und in nördlicher Richtung (Parzelle 468) zurückzunehmen. Dadurch besteht die Möglichkeit, das vorhandene Wohnhaus Brunsiek 19 zu erweitern, was in der Sackgassenlage städtebaulich vertretbar ist.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Wohngebiet zwischen den Straßen Quellental und Steinsieker Weg“, die im März 1994 rechtskräftig wurde. Mit Rechtskraft der 2. Planänderung werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 im Geltungsbereich der Planänderung aufgehoben.

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

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich überwiegend an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109. Im Geltungsbereich der 2. Planänderung wird entsprechend dem Umfeld ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 109 sind weiterhin Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können - abweichend vom Bebauungsplan Nr. 109 - ausnahmsweise zugelassen werden; sonstige Ausnahmen sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Zweigeschossigkeit entsprechen dem Bebauungsplan Nr. 109 und der Umgebung des Plangebietes. Zur Verhinderung überdimensionaler Baukörper wird die Firsthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die offene Bauweise (zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser) entspricht der bebauten Umgebung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Art geändert, dass auf dem Grundstück Brunnsiek 19 (Parzelle 336) die überbaubare Grundstücksfläche in westliche Richtung um ca. 13,5 m erweitert wird. Auf der nördlichen nicht erschlossenen Parzelle 468 wird die überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen. Die Zurücknahme und Erweiterung der überbaubaren Fläche entsprechen jeweils einer Größe von ca. 260 qm.

3.3 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Straße Brunnsiek erschlossen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

Das Plangebiet wird durch Anschlüsse an die vorhandenen Netze erschlossen.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Grundstücks erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz.

Niederschlagswasser

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz im Trennsystem; die Anforderungen des § 51 a LWG werden erfüllt.

3.5 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

In Anlehnung an das östlich angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 163 sowie an die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 werden auf den Wohnbaugrundstücken Festsetzungen zur Einzelanpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen sowie zur flächenhaften Anpflanzung von mindestens 10 % der Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) 25a BauGB getroffen. Die Festsetzung erfolgt sowohl aus städtebaulichen als auch aus ökologischen Gründen, um einen Mindestgrünstandard im Plangebiet zu gewähren. Weiterhin soll der Grüncharakter des o.g. angrenzenden Wohngebietes fortgeführt werden.

3.6 Baugestalterische Festsetzungen

Das Erscheinungsbild der Umgebung wird neben der Dachform und -neigung entscheidend durch die Höhenstaffelung und das Fassadenmaterial der Baukörper geprägt. In Anlehnung an die Umgebung und den Bebauungsplan Nr. 109 werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich eine Neubebauung in das vorhandene Umfeld einpasst.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisierung - Stand September 1990 - bekannt geworden sind.

3.8 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet ist. Ein Hinweis wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB

Sozialen Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Löhne entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Erarbeitung der Planunterlagen werden vom Vorhabenträger übernommen.

C. Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Da das Plangebiet nicht erstmalig überplant oder bebaut wird, sind Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich nicht erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich das Baufeld im Bereich des Wohnhauses Brunsiek 19 erweitert, wobei das Baufeld für ein weiteres, nördliches Wohnhaus zurückgenommen wird. Die erstmals neu zu bebauenden Flächen werden zurzeit als Garten genutzt. Eine geringfügige Beeinträchtigung des Bodens geht von der Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust seiner ökologischen Funktionen aus, andere Umweltbelange sind nicht betroffen. Die überbaubare Fläche im Plangebiet wird jedoch in der Summe durch die Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Parzelle 468 nicht vergrößert.

D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.03.2012 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gefasst.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Herford Nr. xx/2015 am xx.xx.2015 hat der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung Nr. 109 in der Zeit vom xx.xx.2015 bis zum xx.xx.2015 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Löhne, den 03.11.2015
Im Auftrag

gez. Nattkemper