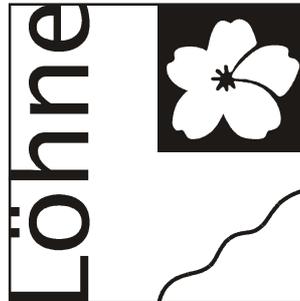


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Planungs- und Bauordnungsamt
Az.: 61-26-20/112 Has

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112 der Stadt Löhne „Gebiet zwischen der Nordbahnstraße, Hochstraße, Keplerstraße und Kopernikusstraße im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- Satzung -

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Löhne

1. Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Löhne umfasst das Gebiet südlich der Nordbahnstraße zwischen den Straßen Hochstraße, Kopernikusstraße und Keplerstraße. Der Bebauungsplan Nr. 112 ist rechtskräftig seit dem 23.07.1981.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Flurstücke Gemarkung Gohfeld, Flur 48, Nr. 69 und 70.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

2. Anlass und Ziel der 2. Änderung

Der Verein für Caritasheime des Erzbistums Paderborn e. V. beabsichtigt, das von Ihm im Jahr 1974 errichtete und seitdem betriebene Sankt-Laurentius-Haus in Löhne-Gohfeld grundlegend zu modernisieren.

Das Haus war ursprünglich als Altenwohnheim mit selbstständigen Appartementsinheiten und zentralem Speisesaal konzipiert. Nach knapp 30-jährigem Betrieb wird es erforderlich, die Ausrichtung des Hauses entsprechend dem neuen Pflegegesetz und der sich seit längerem abzeichnenden Nachfrage in ein Altenheim mit stärkerer Pflegekomponente zu ändern.

Die Planungen sehen vor, die Gemeinschaftseinrichtungen, wie Wohnküchen und Pflegebäder sowie Schwesternzimmer, durch Umnutzung einzelner Wohnungen geschossweise anzuordnen und damit näher zu den Bewohnern zu bringen. Das Sankt-Laurentius-Heim bietet zurzeit 160 Pflegeplätze an, die Zahl der Zimmer würde nach der Umgestaltung 124 betragen.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ist es erforderlich, die bisherige Anzahl der Pflegeplätze in etwa beizubehalten. Der Träger des Sankt-Laurentius-Hauses beantragt daher das Gebäude um ein Geschoss aufzustocken, um nach einem Umbau insgesamt 154 Zimmer anbieten zu können.

Der Umbau im Inneren des Hauses soll mit einer grundlegenden Fassadensanierung einhergehen. Das mit der Umbauplanung betraute Architekturbüro Stahlberg aus Dortmund hat aus mehreren Varianten einen architektonisch und ortsgestalterisch ansprechenden Hochbauentwurf entwickelt. Hiernach ist beabsichtigt das vierte Obergeschoss ausschließlich auf das Kerngebäude zu beschränken.

Weiter ist vorgesehen, die weitgehend ungenutzten Loggien allesamt ersatzlos abzubrechen. Die gesamte Fassade erhalte anstelle des tristen betongrauen Farbtons eine ziegelfarbene Verklinkerung bzw. Verkleidung, welche die Baumasse vertikal gliedern und gemeinsam mit dem hellen Sockelanstrich den massiven Baukörper optisch verschlanken und gefälliger erscheinen ließe.



Karte 1: St. Laurentius-Haus, Bildflug 2000

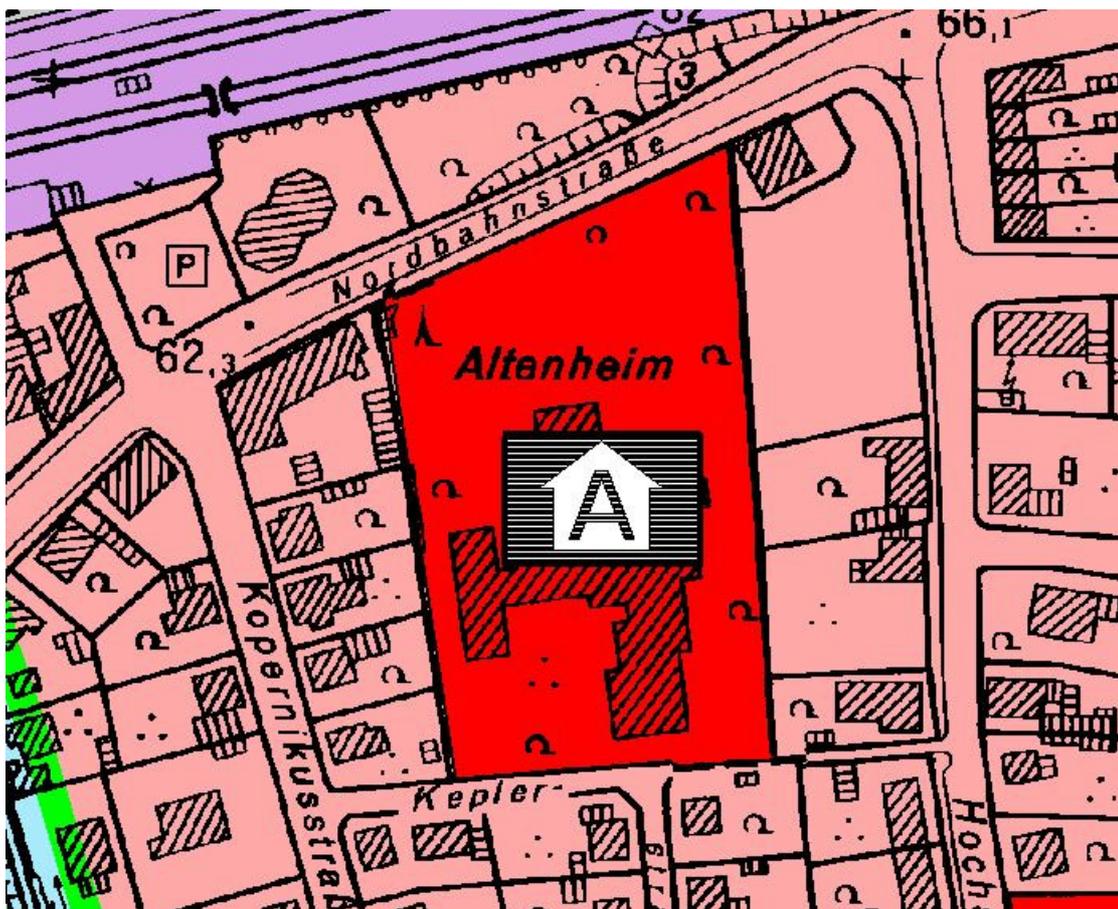
Aus städtebaulicher Sicht ist die beabsichtigte Sanierung des Caritas-Seniorenzentrum „St. Laurentius“ positiv zu beurteilen. Zum einen ist durch die kurz vor der Fertigstellung stehenden markanten und architektonisch modernen Baukörper im Eckbereich Nordbahnstraße/Hochstraße bereits eine städtebauliche Aufwertung gegenüber der früheren Nutzung (Discothek Wegeners Tenne) erfolgt. Zum anderen können, eine entsprechende Eignung der Betreiber vorausgesetzt, durch die Nähe zu der zukünftigen Wohnanlage (betreutes Wohnen) Synergieeffekte für beide Wohnanlagen im Sinne der jeweiligen Bewohner erzielt werden.

Der seinerzeit für die Errichtung des Gebäudes aufgestellte Bebauungsplan aus den 1970er Jahren setzt eine viergeschossige Bebauung fest und wäre zur Ermöglichung des Bauvorhabens zu ändern. Gegenstand des Änderungsverfahrens ist vorrangig die

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Löhne

im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Viergeschossigkeit; zukünftig wird auch eine Fünfgeschossigkeit im Änderungsbereich zugelassen. Die Änderung ist zu vertreten, da trotz der Aufstockung auf ein fünftes Geschoss alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück des Vereins für Caritasheime des Erzbistums Paderborn e. V. nachgewiesen werden können. Neben der Gewährleistung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindeststandards an Belichtung und Belüftung profitiert die gesamte Umgebung von der gestalterischen Aufwertung des Gebäudes. Eine entsprechende baugestalterische Vorschrift über vertikale Gliederungselemente ist in die 2. Änderung eingearbeitet worden.

Sowohl der Bebauungsplan Nr. 112 als auch der alte Flächennutzungsplan von 1978 betrachteten ausschließlich das Flurstück 70 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim. Die Neufassung des Flächennutzungsplans, dessen abschließende Beschlussfassung im Stadtrat am 21.04.2004 erfolgte, stellt den gesamten 2. Änderungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für Gemeinbedarf dar. Da sich beide Flurstücke im Eigentum des Trägers der Einrichtung befinden, wird es im Rahmen des Änderungsverfahrens als sinnvoll angesehen, den Änderungsbereich vollständig aus dem in Kürze genehmigten Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 112 übernommen.



Karte 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Stand: abschließende Beschlussfassung im Stadtrat am 21.04.2004

Aus den dargestellten Überlegungen ergibt sich, dass mit der vorgesehenen 2. Plan-

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Löhne

Änderung der Bebauungsplan Nr. 112 in seinen Grundzügen nicht berührt wird, sodass die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB erfolgen kann. Das Änderungsverfahren wurde mit einer Bürgerversammlung eingeleitet, in der Bauherr bzw. das beauftragte Architekturbüro die Planungen vorstellten.

3. Verfahrensrechtlicher Ablauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 21.04.2004 gemäß § 2 (1) BauGB die Durchführung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 der Stadt Löhne „Gebiet zwischen der Nordbahnstraße, Hochstraße, Keplerstraße und Kopernikusstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Stadtrat hat ferner beschlossen, den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern und den berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

2. Beteiligungsverfahren

Zur Unterrichtung und Erörterung der vorgesehenen Bebauungsplanänderung fand am 13.04.2004 im Caritas-Seniorenzentrum St.-Laurentius eine Bürgeranhörung statt. Es bestand Gelegenheit, die Planungsabsichten zu erörtern und sich zu diesen zu äußern. Außerdem konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 14.05.2004 bis zum 04.06.2004 im Rathaus eingesehen werden. Ferner wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.05.2004 gemäß § 13 Nr. 3 BauGB gebeten, bis zum 04.06.2004 eine Stellungnahme zu der vorgesehenen Bebauungsplanänderung abzugeben.

Diskussionspunkte ergaben sich vor allem aus der mit der Aufstockung verbundenen Verschattung sowie einem befürchteten Wertverlust der angrenzenden Einfamilienhäuser. Aus dem Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 der Stadt Löhne „Gebiet zwischen der Nordbahnstraße, Hochstraße, Keplerstraße und Kopernikusstraße“ ergaben sich seitens der direkten Anwohnerschaft die nachstehenden erörterungsbedürftigen Diskussionspunkte.

Die grundsätzlich vertretenen Positionen zwischen wirtschaftlicher Modernisierung, baurechtlicher Zulässigkeit des Vorhabens sowie befürchteten Wertverlust durch zunehmende Verschattung sind bereits während der öffentlichen Bürgerversammlung am 13.05.2004 vorgetragen worden. Hierzu wird auf das als Anlage beigefügte Protokoll der Bürgerversammlung vom 13.05.2004 verwiesen (**Anlage 1**).

Die **unmittelbaren Wohnanlieger** westlich des St.-Laurentius-Hauses **der Kopernikusstraße 1, 3 und 5**, und der **unmittelbare Wohnanlieger** östlich des Altenheimes, **Hochstraße 8**, haben während der Offenlegungsfrist des Bebauungsplanes ihre Anregungen erneuert und näher begründet.



Die **Anwohner der Kopernikusstraße** -im einzelnen Frau Pohl, Kopernikusstraße 3, Herr Rasche, Kopernikusstraße 1 sowie Herr Pieper, Kopernikusstraße 5- machen geltend, dass der 4-geschossige Westflügel des St.-Laurentius-Hauses wegen seines geringen Abstands zur Grundstücksgrenze bereits heute wie eine Wand wirke und eine Aufstockung zur völligen Verschattung der Ostseite des Grundstücks führen würde. Auf den damit verbundenen Verlust an Lebens- und Wohnqualität sowie einer Wertverminderung des Grundstücks weisen sie nachdrücklich hin.

Die **Eigentümer Rasche, Pieper und Eilbracht** sind weiterhin der Auffassung, dass die geplante Fassadengestaltung nicht den positiven Effekt erzielte, wie in der Bürgerversammlung seitens des Architekten vertreten wurde.

Auch **Herr Eilbracht, Hochstraße 8**, befürchtet als östlicher direkter Anlieger eine noch stärkere Verschattung in den Nachmittags- und frühen Abendstunden. Im gleichen Maße fühlt er sich bereits jetzt so wohl durch den vorhandenen Bau des St.-Laurentius-Hauses als auch durch das kürzlich errichtete Werretal-Gebäude für betreutes Wohnen nördlich seines Grundstückes eingeeengt; die Einblicke der Bewohner werden als sehr störend empfunden.

Familie Eilbracht, Herr Pieper und Herr Rasche sprechen sich gegen die Bebauungsplanänderung aus, **Frau Pohl** regt an, auf dem Westflügel ein zurückgesetztes Geschoss zu errichten. Gemeinsam regen sie auch einen Anbau nach Norden an.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits eingangs erwähnt, treffen in diesem Bebauungsplanänderungsverfahren drei Grundpositionen aufeinander. Die **Wirtschaftlichkeitsüberlegungen des Trägers** sprechen für eine Aufstockung anstelle eines vom Grundriss und der Logistik her ungünstigen Anbaues. Nach den einschlägigen **bauordnungsrechtlichen Vorschriften** ist das Vorhaben zulässig, da die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können. Die unmittelbaren Anlieger sind der Auffassung, dass sie durch das vorhandene 4-geschossige Altenheim in unmittelbarer Nachbarschaft schon genug beeinträchtigt sind (**Wertverlust und Verschattung**) und stehen einer weiteren Aufstockung ablehnend gegenüberstehen.

Da beide Seiten, der Träger „Verein für Caritasheime des Erzbistums Paderborn e. V.“ und die langjährigen Wohnanlieger, nachvollziehbare Interessen vertreten, galt es, einen tragfähigen Kompromiss zu finden.

Für den Westflügel des St.-Laurentius-Hauses wurde bei der Genehmigung bauordnungsrechtlich das sogenannte Schmalseitenprivileg in Anspruch genommen. Hierbei darf der normale Grenzabstand um die Hälfte unterschritten werden, sofern der „abstandsauslösende Gebäudeteil“ 16 m Breite nicht überschreitet.

Die Grundstücke Kopernikusstraße liegen vom Geländeniveau her tiefer als das von St.-Laurentius. Obwohl es keinen Anspruch auf unverschattete Grundstücke gibt, sollte aber nach dem Eindruck einer nochmaligen Ortsbesichtigung auf eine vollständige Aufstockung des Westflügels verzichtet werden.

Zur Hochstraße hin ist das bauordnungsrechtlich zu zwei Grundstücksseiten hin



zulässige Schmalseitenprivileg zugunsten des St.-Laurentius-Hauses nicht zur Anwendung gekommen; das Geländenniveau des Grundstücks Hochstraße 8 der Familie Eilbracht liegt außerdem höher als das von St.-Laurentius. Insofern kann man bei Einhaltung der „normalen“ Abstandsflächen eine Aufstockung in Form eines zurückgesetzten Geschosses in Richtung Hochstraße nicht rechtfertigen.

Die Anregung der Eigentümerin, Kopernikusstraße 3, wurde aufgegriffen und mit dem Träger erörtert. Der Verein für Caritasheime des Erzbistums Paderborn e. V. hat dem Vorschlag zugestimmt und auf 2 Zimmer auf dem Westflügel verzichtet. Die zurückgestaffelte Aufstockung wurde seitens des Architekturbüros Stahlberg, Dortmund, graphisch überprüft (**Anlage 2**). Wie aus der Grafik ersichtlich wird, tritt die Aufstockung des Westflügels für die Bewohner der Kopernikusstraße 3 bei Benutzung des Gartens nicht in Erscheinung. Für die Bewohner der Kopernikusstraße 1 und 5 bleibt die Aufstockung zwar seitlich sichtbar, tritt aber deutlich zurück und verursacht keine zusätzliche Verschattung auf den Wohnbaugrundstücken.

Im Falle des Grundstücks von **Herr Karlheinz Eilbracht**, Hochstraße 8, ist das Schmalseitenprivileg zwar durch das Werretal-Haus für betreutes Wohnen, Hochstraße 6 in Anspruch genommen worden. Anders als an der Kopernikusstraße wird das Grundstück von Herrn Eilbracht aufgrund der Nordlage des Werretal-Hauses, welches im übrigen außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens liegt, nicht verschattet; beide Gebäude besitzen auch in etwa die gleiche Firsthöhe, da sich durch Abgrabung das Erdgeschoss des Werretal-Hauses auf Kellergeschosebene des Gebäudes Hochstraße 8 befindet. Nach Auffassung des Plangebers kann bei Anlegung derselben Bewertungsmaßstäbe wie an der Kopernikusstraße allein aus einer subjektiv als erdrückend empfundenen Situation keine Zurückstaffellung hergeleitet werden.

In einem zweiten Arbeitsschritt wurde dann der Verlauf der Mittags- und Abendsonne simuliert, um die Auswirkungen der Aufstockung auf die Gebäude der Hochstraße nachzubilden (**Anlage 3 und 4**). Auf der Ostseite des St.-Laurentius-Hauses wird, wie bereits erwähnt, kein Schmalseitenprivileg in Anspruch genommen, es kommen die Regelabstandsflächen der Bauordnung zur Anwendung.

Die Simulation ergibt, dass die Verschattung bei der Aufstockungsvariante sowohl an dem tag- und nachtglichen 21. März / 21. September des Jahres als auch am längsten Tag des Jahres, dem 21. Juni, den Gartenbereich zu St.-Laurentius bereits 1 Stunde eher erreicht und tiefer wirkt als bei der Bestandsvariante. Diese zusätzliche Verschattung des terrassenfernen Gartenteils, die sich aus der normalen Anwendung des Bauordnungsrechtes ergibt, ist allerdings hinzunehmen und zu dulden. Nach wie vor bleibt der weitaus größte Teil des Gartens unverschattet.

Von den Anwohnern Kopernikusstraße 1, 3, 5 und Hochstraße 8 sowie der Anliegergemeinschaft Kopernikusstraße sind noch nachträglich ergänzende Anregungen eingegangen, die zu den Fraktionssitzungen vorgelegt werden. Inhaltlich und räumlich beziehen sich die Anregungen **nicht** auf den Änderungsbereich. Durch die Modernisierung des St.-Laurentius-Hauses werden die baulichen Möglichkeiten der Anwohner nicht eingeschränkt.

Fazit: Die Aufstockung des Kerngebäudes wird im Bereich des Westflügels um 2 Zimmer zurückgenommen (siehe **Anlage2**).

3. Satzungsbeschluss/Inkrafttreten

Der Stadtrat hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 in seiner Sitzung am 07.07.2004 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung der Bebauungsplanänderung werden am August 2004 in der örtlichen Tagespresse öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Löhne, im Juli 2004
Im Auftrag

gez. Haseloh



Anlage 1

Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Planungs- und Bauordnungsamt
Az.: 61-26-20/112_2

N i e d e r s c h r i f t

über die Bürgerversammlung
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 der Stadt Löhne
„Gebiet zwischen der Nordbahnstraße, Hochstraße, Keplerstraße und Kopernikus-
straße“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB am 13.05.2004,
im Caritas Seniorenzentrum St. Laurentius, Nordbahnstraße 18, Löhne-Gohfeld

Teilnehmer: s. beigefügte Teilnehmerliste

Beginn der Versammlung: 19.30 Uhr

Ende der Versammlung: 20.30 Uhr

Herr Thiele, Leiter des Caritas Seniorenzentrums St. Laurentius, begrüßt die Teilnehmer und übergibt das Wort an **Herrn Heckmann, Geschäftsführer des Vereins für Caritasheime des Erzbistums Paderborn e.V.** **Herr Heckmann** erläutert kurz den Anlass der Bürgerversammlung. Die Caritas als Träger des Seniorenzentrums St. Laurentius beabsichtigt, auf die veränderten Bedürfnisse im Pflegebereich zu reagieren und das Gebäude den heutigen Bedingungen anzupassen. Geplant ist, die vorhandenen Doppelzimmer als Einzelzimmer umzubauen bei gleichzeitigem Beibehalt der Belegzahl von 160 Betten. Umgesetzt werden sollen diese Planungen durch eine Aufstockung des Gebäudes.

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Löhne

Nach Begrüßung der Teilnehmer und Vorstellung der Vertreter des Planungs- und Bauordnungsamtes der Stadt Löhne, erläutert **Herr Haseloh** den Zweck der Veranstaltung. Danach erfolgt die öffentliche Anhörung im Zuge der Bürgerbeteiligung gemäß § 13 BauGB. Die Beteiligung dient der Information der Bürger über die beabsichtigten Ziele und Zwecke der Planung. Danach liegt die Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung. In der Rechtsfassung des Bebauungsplanes sind vier Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. In der Änderungsfassung sind fünf Vollgeschosse als Höchstgrenze vorgesehen, um die geplante Baumaßnahme realisieren zu können. Auf die weitergehende Möglichkeit zur Einsichtnahme und Äußerung von Anregungen bis zum 04.06.2004 im Rathaus der Stadt Löhne wird hingewiesen. Auch stellt **Herr Haseloh** den weiteren Verfahrensablauf zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 dar.

Nachfolgend erläutert **Herr Stahlberg, stahlberg architekten**, anhand von Ansichten und Grundrissen die geplanten baulichen Veränderungen. Vorgesehen ist eine Aufstockung des gesamten Hauses um eine komplette Etage zur Schaffung von zusätzlichen 30 Einzelzimmern. Die Aufstockung ist von ihrer Fläche und Planung identisch mit dem 3. Obergeschoss. Maßgabe ist die Unterbringung von Funktionsflächen unter Beachtung der Anforderungen des Landespflegegesetzes. Ausgenommen von der Aufstockung ist eine Ergänzung des 3-geschossigen Anbaus im südlichen Gebäudebereich in Gegenlage zur Keplerstraße; dieser bleibt in seiner Höhe erhalten. Begleitende Maßnahme zur Aufstockung ist eine Modernisierung der Fassade. Es wird beabsichtigt, die vorhandenen Fassadenstruktur des Bestandgebäudes zu erhalten und durch die Materialwahl neu zu interpretieren. Die Loggien des Bestandgebäudes werden abgebrochen und durch neue Fenster ersetzt, wobei die Öffnungen der Zimmer in ihren Ausmaßen belassen werden.

Aus der nachfolgenden **Diskussion** ergeben sich die folgenden Anregungen zum Planverfahren:

Herr Pieper, Kopernikusstraße 5, Löhne erkundigt sich, nach der zukünftigen Fassadengestaltung.

Herr Stahlberg, stahlberg architekten, erläutert, dass die bisher geschlossenen Flächen in dieser Form erhalten bleiben und nicht durch neue Öffnungen unterbrochen werden. Lediglich die Verkleidung wird erneuert, wodurch eine wesentliche Verbesserung der Fassadenstruktur erzielt wird.

Herr Gerlach, Hochstraße 10, Löhne, fragt, ob in Zusammenhang mit der Aufstockung auch der ‚Turm‘ der Aufzugsmaschine erhöht wird, was **Herr Stahlberg, stahlberg architekten**, bejaht.

Herr Fürste, Lerchenweg 11, Bad Oeynhausen, stellt die Frage nach der derzeitigen und zukünftigen Ausnutzung des Grundstücks.

Herr Haseloh erklärt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 112 maßgebend ist für die aktuelle Nutzung des Grundstücks. Im Bebauungsplan ist für den umgrenzten Bereich der Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Altenheim eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Beide Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch den bestehenden Baukörper nicht voll ausgenutzt (GRZ 0,25; GFZ 0,82). Durch die geplante Aufstockung würde die zulässige Geschossflächenzahl aber annähernd erreicht (GFZ 1,06). **Herr Haseloh** weist weiterhin darauf hin, dass die Schaffung von Baurecht für die Aufstockung nicht durch die Erteilung einer Befrei-

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Löhne

ung herbeigeführt wird. Vielmehr ist eine Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Festsetzung der Geschossigkeit erforderlich.

Herr Pieper, Kopernikusstraße, fragt nach der Veränderung der baulichen Außengrenzen des Gebäudes.

Herr Stahlberg, stahlberg architekten, antwortet, dass keine Erweiterung der Gebäudebreite vorgesehen ist und sich das Gebäude auch zukünftig innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche positioniert ist. Vielmehr soll die bauliche Erweiterung vertikal umgesetzt werden. **Herr Haseloh** ergänzt, dass durch die Aufstockung keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden und auch keine zusätzliche Ausgleichsfläche für die bauliche Erweiterung notwendig ist.

Herr Eilbracht, Hochstraße 8, Löhne, erkundigt sich nach der Verschattung der östlich angrenzenden Grundstücke. Er befürchtet, dass sich die Wohnsituation verschlechtert und die Grundstücke einen wirtschaftlichen Schaden erleiden.

Herr Haseloh erklärt, dass sich die geplante Aufstockung im Rahmen der Zulässigkeiten des Bauordnungsrechtes bewegt. Die Abstandsflächen liegen auch zukünftig auf dem Grundstück des Altenheims, so dass die Anforderungen der angrenzenden Grundstücke an eine ausreichende Besonnung erfüllt werden.

Die **Herren Pieper, Kopernikusstraße und Fürste, Lerchenweg,** kritisieren allerdings, dass sich das Gebäude jetzt und zukünftig auf Grund seiner Höhenentwicklung nicht in die Umgebung einfügt.

Hierzu führt **Herr Haseloh** aus, dass der Bebauungsplan Nr. 112 in den 1970er Jahren mit der Zielsetzung aufgestellt wurde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Altenheimes zu schaffen. Hier liegt es in der Natur eines solchen Gebäudes, dass seine Geschossigkeit über die der umgebenden Wohnbebauung hinausgeht.

Herr Pieper, Kopernikusstraße, bemerkt weiterhin, dass die geplante Aufstockung eine Abwertung des Wohnumfeldes mit sich bringt.

Herr Stahlberg, stahlberg architekten, weist seinerseits nochmals darauf hin, dass sich das Vorhaben im Rahmen des Baurechtes bewegt. So werden sowohl die Geschoss- als auch die Grundflächenzahl eingehalten. Auch sind keine Baulasten der angrenzenden Grundstückseigentümer erforderlich.

Herr Fürste, Lerchenweg, erkundigt sich nach der Notwendigkeit einer Aufstockung. Er stellt die Frage, ob für das Vorhaben der Altenbedarfsplan des Kreises Herford zu Grunde gelegt wurde. Er vermutet, dass die Zahl der Betten auch auf die Unterbringung ‚Kreisfremder‘ ausgelegt ist.

Herr Stahlberg, stahlberg architekten, bestätigt, dass die Erweiterung bzw. die Zahl der Betten mit dem Kreis Herford abgestimmt wurde. Bei der baulichen Erweiterung handelt es sich um eine Anpassung an den zukünftigen Bedarf.

Herr Pieper, Kopernikusstraße, behauptet, dass das Vorhaben nur an Wirtschaftlichkeitskriterien ausgerichtet ist.

Herr Stahlberg, stahlberg architekten, kann zwar nachvollziehen, dass die Aufstockung des Seniorenzentrums durch die Bewohnerschaft problematisch empfunden wird. Gleichzeitig erinnert er aber daran, dass mit dem Bau des zusätzlichen Geschosses eine Fassaden-sanierung verbunden ist. Das Vorhaben sollte als Chance begriffen werden, das Wohnumfeld aufzuwerten. Er vertritt den Standpunkt, dass sich die vorhandene unansehnliche Fassade wesentlich negativer auf das Wohnumfeld auswirkt, als die Aufstockung des Gebäudes bei gleichzeitiger Neugestaltung der Außenflächen.

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Löhne

Herr Heckmann, Geschäftsführer des Vereins für Caritasheime, ergänzt, dass durch die Bevölkerungsentwicklung mit einer Wachstumswelle an erforderlichen Altenheimplätzen zu rechnen ist. Das Angebot an Heimplätzen im Seniorenzentrum St. Laurentius ist zukünftig auf die Unterbringung von Senioren der Städte Löhne und Bad Oeynhausen ausgerichtet. Die Anpassung an die geänderten Bedürfnisse soll vorgenommen werden, um auch zukünftig konkurrenzfähig zu bleiben. Hierbei ist die geplante Aufstockung eine Frage der weiteren Existenz des Altenheimes. Eine Reduzierung von 160 auf 100 Betten ist aus Rentabilitätsgründen nicht möglich.

Herr Pieper, Kopernikusstraße, bemerkt, dass die Anlieger der Kopernikusstraße seit 20 Jahren eine Sanierung der Mauer als Einfriedung zu ihren Grundstücken fordern. Bisher sind seitens der Caritas keine Bemühungen zu verzeichnen, für eine vernünftige Einfriedung zu sorgen.

Herr Heckmann, Geschäftsführer des Vereins für Caritasheime, stellt einen Grenzgang zur Situationserfassung mit den anliegenden Bewohnern in Aussicht.

Herr Eilbracht, Hochstraße, bestätigt noch einmal die Belastung der angrenzenden Grundstücke durch die fehlende Einfriedung. Weiterhin bemerkt er, dass ein fünftes Geschoss zu viel ist, da die Gärten von zu vielen Augenpaaren eingesehen werden können. Darüber hinaus befürchtet er noch weitere Aufstockungen des Gebäudes.

Herr Fürste, Lerchenweg, unterstellt, dass das Vorhaben bereits durch die Stadt abgesegnet wurde. Daher sollte sich die Stadt überlegen, wie die Anlieger der Kepler-, Hoch- und Kopernikusstraße in die wirtschaftlichen Interessen einbezogen werden können.

Herr Haseloh weist darauf hin, dass das Vorhaben keineswegs bereits durch die Stadt ‚abgesegnet‘ ist. Die Entscheidung über die Zulässigkeit wird vielmehr vom Rat der Stadt Löhne getroffen. Hierbei nimmt der Rat eine Abwägung der privaten und öffentlichen Belange vor.

Herr Schneider, Koblenzer Straße 162, Löhne, weist darauf hin, dass die Zielsetzung des Vorhabens eine Verträglichkeit für alle Beteiligten sein sollte. Er regt an, die Beschattung der östlichen Grundstücke zu ermitteln.

Herr Pieper, Kopernikusstraße, erkundigt sich, wie der Baustellenverkehr abgewickelt werden soll. Er bemerkt, dass die Kopernikusstraße vor zwei Jahren saniert wurde und seines Erachtens zu eng ist für die Abwicklung des Baustellenverkehrs.

Herr Stahlberg, stahlberg architekten, erklärt, dass hinsichtlich der Bauabwicklung noch keine Überlegungen erfolgt sind, da man sich zur Zeit in der Phase der Vorplanung befindet. Er weist aber darauf hin, dass keine Erdarbeiten erforderlich sind und die Aufstockung in Leichtbauweise vorgenommen wird. Das Anfahren der Baustelle mit großen Lkws würde unterbleiben. Er appelliert noch einmal an die Bürger, dem Vorhaben zuzustimmen, da es in der heutigen Zeit kaum Investoren gibt, die solche Baumaßnahmen durchführen.

Herr Fürste, Lerchenweg, gibt nochmals zu Protokoll, dass er gegen die geplante Aufstockung ist.

Herr Gerlach, Hochstraße, erkundigt sich nach dem voraussichtlichen Baubeginn.

Herr Heckmann, Geschäftsführer des Vereins für Caritasheime, erläutert, dass dieser noch nicht feststeht. Es besteht noch erheblicher Abstimmungsbedarf innerhalb der Caritas als Träger der Baumaßnahme. Voraussetzung für das Vorhaben ist allerdings die Änderung des Bebauungsplanes.

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Löhne

Nachdem sich keine weiteren Beiträge zu dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf ergeben, schließt **Herr Haseloh** die Versammlung mit nochmaligem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplanentwurf bis zum 04.06.2004 zur Stellungnahme im Rathaus öffentlich ausliegt.

Löhne, den 18.04.2004

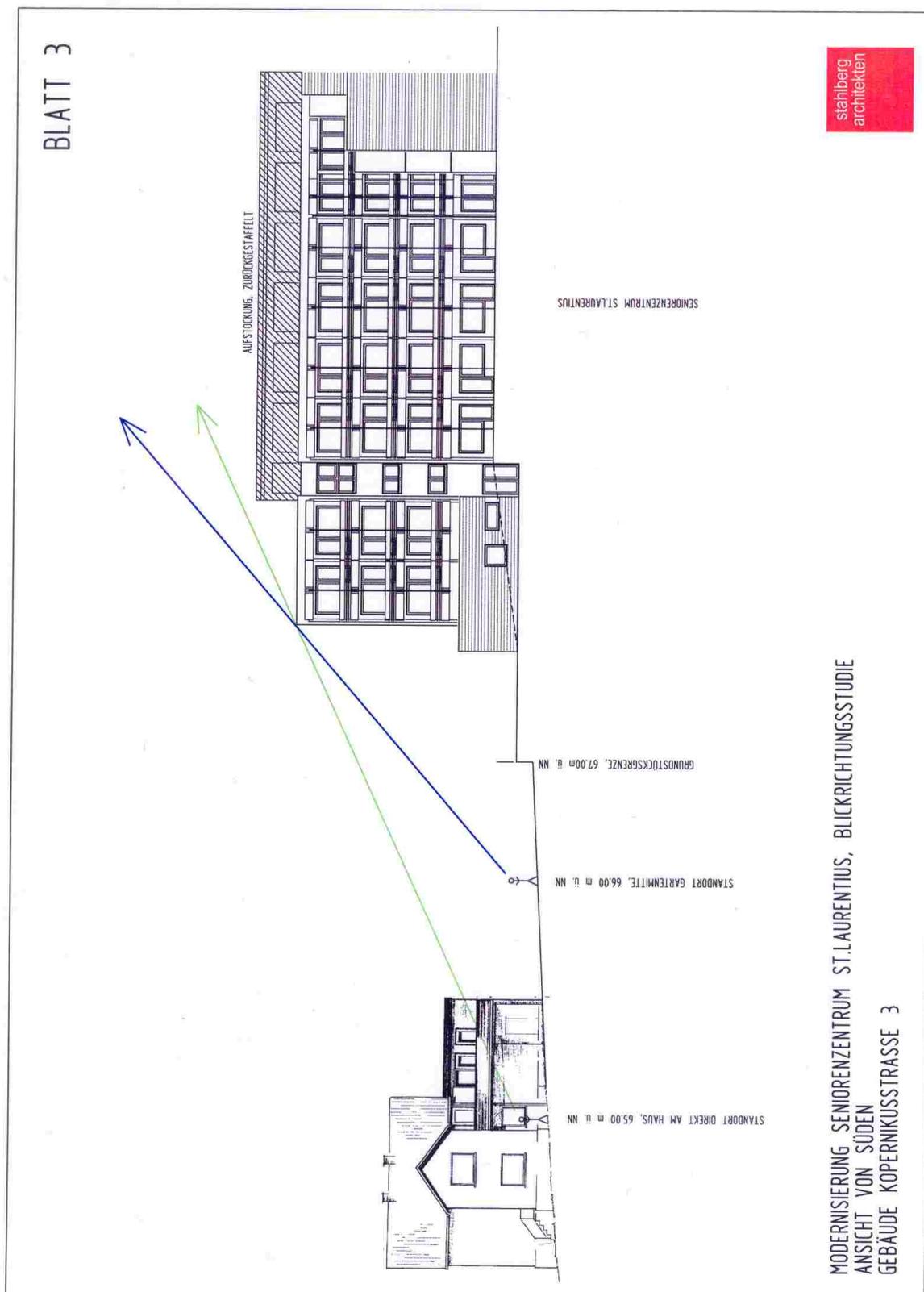
Im Auftrag:

gez. Haseloh
Verhandlungsleiter

Im Auftrag:

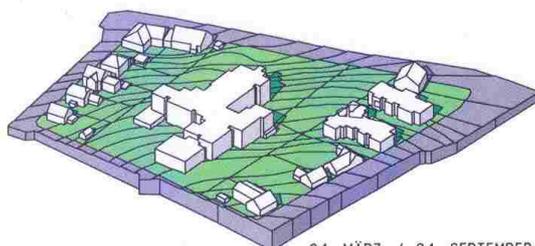
gez. Brand
Schriftführer

Anlage 2

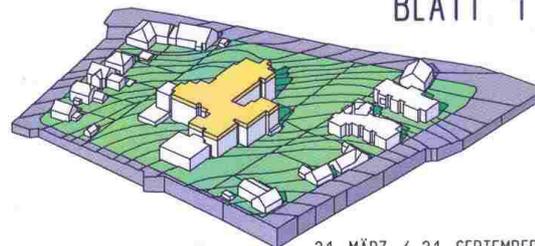


Anlage 3

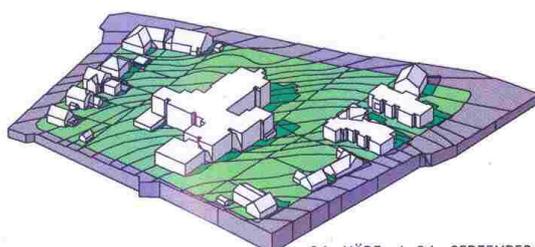
BLATT 1



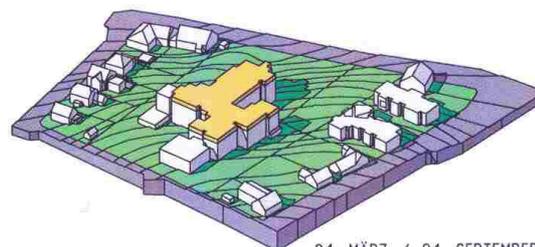
21. MÄRZ / 21. SEPTEMBER
11.00h MEZ
BESTAND



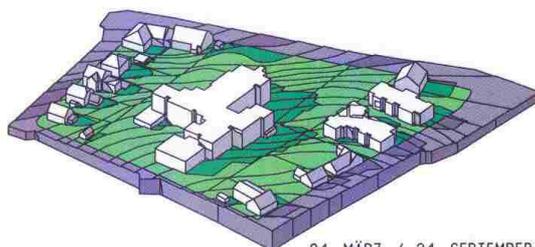
21. MÄRZ / 21. SEPTEMBER
11.00h MEZ
NACH AUFSTOCKUNG



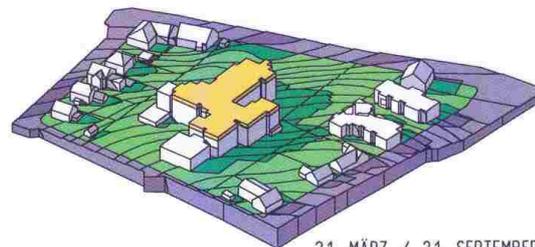
21. MÄRZ / 21. SEPTEMBER
13.00h MEZ
BESTAND



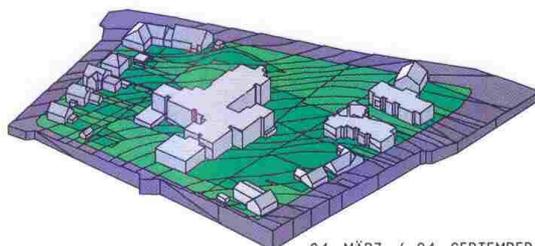
21. MÄRZ / 21. SEPTEMBER
13.00h MEZ
NACH AUFSTOCKUNG



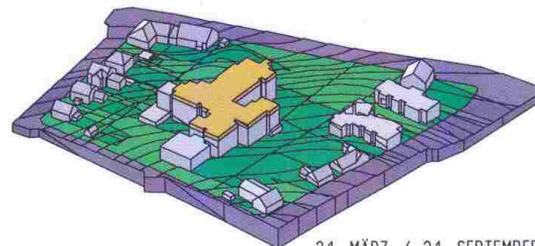
21. MÄRZ / 21. SEPTEMBER
15.00h MEZ
BESTAND



21. MÄRZ / 21. SEPTEMBER
15.00h MEZ
NACH AUFSTOCKUNG



21. MÄRZ / 21. SEPTEMBER
17.00h MEZ
BESTAND



21. MÄRZ / 21. SEPTEMBER
17.00h MEZ
NACH AUFSTOCKUNG

MODERNISIERUNG SENIORENZENTRUM ST.LAURENTIUS, VERSCHATTUNGSSTUDIEN
SONNENSTAND 21. MÄRZ / 21. SEPTEMBER, BLICK VON SÜDOSTEN
SONNENAUFGANG 6.00h,
SONNENUNTERGANG 18.00h MEZ



Anlage 4

