S t a d t L ö h n e
Der Bürgermeister
Bauamt
-Planung und Umwelt-
Az.: 61-26-20/143-2

Bauleitplanung in der Stadt Löhne

Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 der Stadt Löhne „Wohngebiet nördlich der Tonwerkstraße zwischen Rickerstraße und An der Autobahn“

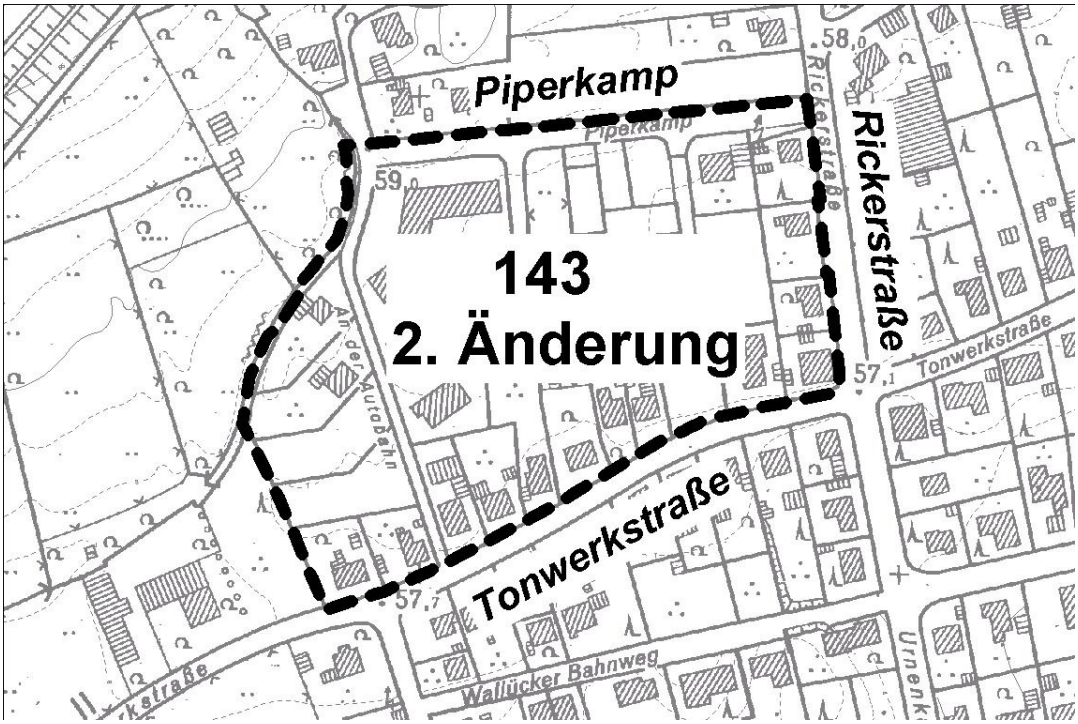
Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- Vorentwurf -

1. Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr.143 der Stadt Löhne umfasst das Gebiet südlich „Piperkamp“, nördlich der Tonwerkstraße zwischen „Rickerstraße“ und „An der Autobahn“. Der Bebauungsplan Nr.143 besitzt Rechtskraft seit dem 22.08.1995, die 1. Änderung ist rechtskräftig seit dem 12.06.1997.

Aus Gründen der Planhomogenität bezieht sich die 2. Änderung auf das gesamte Plangebiet, der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.



2. Anlass und Ziel der 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 143 hat am 22.08.1995 Rechtskraft erlangt und umfasst das Gebiet nördlich der Tonwerkstraße zwischen „Rickerstraße“, „An der Autobahn“ und „Piperkamp“. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes lag und liegt in der Entwicklung einer ortskernnahen Wohnbaufläche, um der dort bestehenden Nachfragesituation gerecht zu werden.

Sowohl während des Aufstellungsverfahrens als auch in der Zeit der ersten Baumaßnahmen war der Lärmschutzwall entlang der A 30 in Obernbeck zwar projektiert aber noch nicht angelegt worden. Um dennoch die ersten Bauwünsche realisieren zu können, wurden im Bebauungsplan neben erhöhten Schalldämmaßen für Außenbauteile auch Festsetzungen zu Sonderbauformen wie geschlossene und abweichende Bauweise getroffen, die den noch fehlenden aktiven Lärmschutz an der A 30 für die Übergangszeit ersetzen konnten.

Angesichts des mittlerweile realisierten Lärmschutzwalls an der A 30 liegen im Bauamt Anfragen vor, ob von dem im Bebauungsplan festgesetzten Sonderbauformen Befreiungen erteilt werden können. Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens gilt es nun zu überprüfen, ob die im Bebauungsplan festgesetzte *geschlossene* und *abweichende Bauweise „a1“* entbehrlich geworden ist und durch die normale *offene Bauweise* ersetzt werden kann.

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 156 „Gebiet südlich der Straße „Vor der Egge“ zwischen „Rickerstraße“ und der „A 30“, hat die Stadt Löhne während der Bauphase des Lärmschutzwalles ein den aktuellen Rechtsgrundlagen entsprechendes Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Auch für dieses Gebiet liegen einzelne Bauanfragen vor, die gleichfalls eine Weiterführung des Bebauungsplanes Nr.156 erfordern.

Das angesprochene Schalltechnische Gutachten, welches ebenfalls für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 herangezogen wird, legt eine Verkehrsbelastung für die Autobahn A 30 von 43.358 KFZ / 24h (Zählstelle Kirchlegern 1999 + 20%) zugrunde. Unter Beachtung des nach dem lärmtechnischen Entwurf von 1993 errichteten Lärmschutzwalles ergeben sich für das Plangebiet folgende Lärmpegel:

	Lärmpegel bei 43.358 KFZ/24h bei vorhandenem Lärmschutzwall A 30
tags	zwischen 50 dB(A) bis unter 55 dB (A) bezogen auf das EG
nachts	zwischen 45 dB(A) bis unter 50 dB (A) bezogen auf das EG
tags	zwischen 50 dB(A) bis unter 55 dB (A) bezogen auf das 1. OG
nachts	zwischen 45 dB(A) bis unter 50 dB (A) bezogen auf das 1. OG

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die Tages- und Nachtwerte entsprechend den Orientierungswerten der DIN 18005 für Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) tagsüber eingehalten, in der Nacht um 5 dB(A) überschritten werden.

Im seinerzeitigen Bebauungsplanverfahren Nr.143 wurde durch eine Kombinationsfestsetzung aus Grundrissgestaltung und erhöhter Schalldämmung der Außenbauteile um 35 dB(A) die Einhaltung der Nachtwerte sichergestellt; diese Festsetzungen nach § 9 (1) 24 BauGB bleiben nach wie vor in Kraft.

Zielsetzung der Planänderung ist es, Bauherren eine selbstständige Bebauung Ihres Grundstücks zu ermöglichen. Selbstständige Bebauung bedeutet, dass weder ein Partner zur Errichtung eines Doppelhauses/Hausgruppe wie bei der *Festsetzung abweichende Bauweise* „a1“ gefunden noch ein langwieriges Abstimmungsverfahren in Sachen Baugestaltung und Bautechnik mit mehreren Eigentümern wie bei der *geschlossenen Bauweise* „g“ durchgeführt werden muss.

Auch nach dieser bauherrenfreundlichen Änderung verbleibt das Lärmniveau im Gebäudeinnern -sichergestellt durch die aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der A 30 in Verbindung mit den Festsetzungen nach § 9 (1) 24 BauGB- bei zugrundegelegten 43.358 KFZ / 24h im Rahmen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Wohngebiete.

Unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit sind die Möglichkeiten des aktiven und passiven Lärmschutzes ausgeschöpft. Jedoch ist nach herrschender Auffassung ein gesundes Wohnen im Sinne des BauGB bis hin zu den Mischgebietswerten der Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- dem Grundsatz nach möglich.

Das Plangebiet besitzt trotz des Verzichts auf *geschlossene Bauweise* und *abweichender Bauweise „a1“* gegenüber einer zukünftig steigenden Verkehrsbelastung auf der A 30 noch eine Schallpegelreserve bis zum Erreichen der nächtlichen Grenzwerte nach 16. BImSchV für den Außenbereich i. S. v. Gartenbereich von +5 dB(A). Unter dem Gesichtspunkt der siedlungsstrukturellen Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes nach Arrondierung ortskernnaher Wohnbauflächen, entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach Auffassung des Plangebers den Grundsätzen einer gerechten Abwägung.

3. Verfahrensrechtlicher Ablauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 16.03.2005 gemäß § 1 (8) BauGB die Durchführung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 der Stadt Löhne „Wohngebiet nördlich der Tonwerkstraße zwischen Rickerstraße und An der Autobahn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat hat ferner beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) des Baugesetzbuches in Form einer öffentlichen Versammlung mit anschließender Auslegung des Vorentwurfes und Erörterungsmöglichkeit im Rathaus durchzuführen.

2. Beteiligungsverfahren

3. Satzungsbeschluss/Inkrafttreten

Löhne, den 10. Juni 2005
Im Auftrag

gez. Haseloh