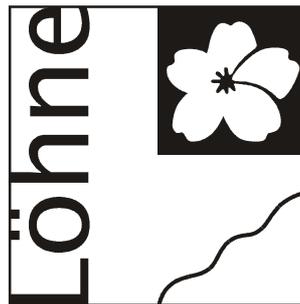


**Stadt Löhne**  
**Der Bürgermeister**  
Bauamt  
Az.: 61-26-20/129-4

## Bauleitplanung in der Stadt Löhne



## **Aufstellen einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 der Stadt Löhne „Wohngebiet westlich der Bergstraße“ im vereinfachten Verfahren**

Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNGSFASSUNG -

## A. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 129 der Stadt Löhne umfasst das Gebiet südlich und westlich der Bergstraße. Der Bebauungsplan Nr. 129 besitzt Rechtskraft seit dem 16.11.1988, die 1. Änderung (gesamtes Plangebiet) ist rechtskräftig seit dem 02.07.1990, die 2. Änderung (Teilbereich) ist rechtskräftig seit dem 16.07.1993, die 3. Änderung (Teilbereich) ist rechtskräftig seit dem 05.07.1994.

Gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 der Stadt Löhne aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

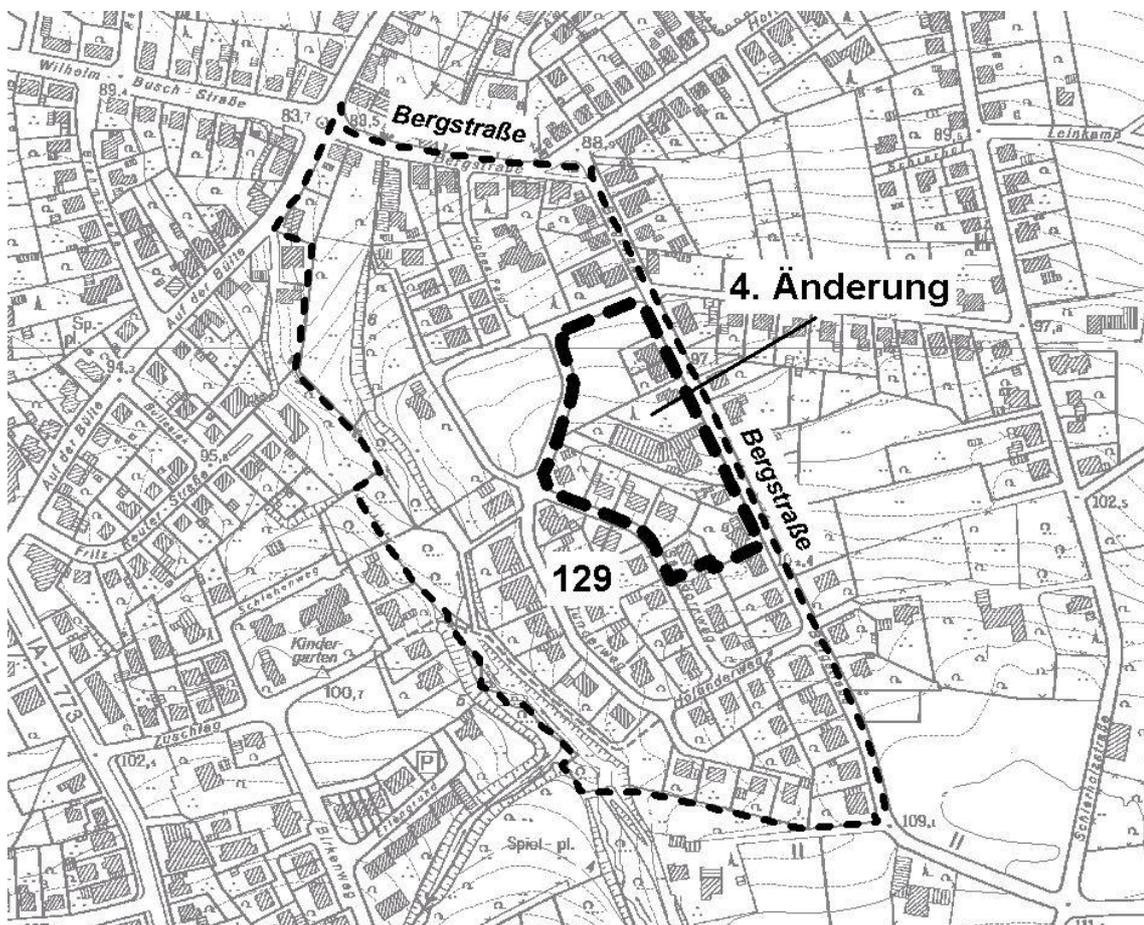


Abb. 1: Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 129, Rechtsfassung und der 4. Änderung

## B. Anlass und Ziel der 4. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 129 hat am 16.11.1988 Rechtskraft erlangt und umfasst das Gebiet südlich und westlich der Bergstraße im Bereich der Straßen Hohes Feld, Hohlunderweg und Sanddornweg. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes lag und liegt in der Entwicklung einer ortskernnahen Wohnbaufläche.

Die Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 129 setzt entlang der Bergstraße allgemeines Wohngebiet und überbaubare Grundstücksfläche mit einer Bautiefe von 18 m fest. Auf dem Grundstück Gemarkung Gohfeld, Flur 23, Flurstück Nr. 460 (Bergstraße Nr. 32) ist das Baufenster in den rückwärtigen Grundstücksbereich ausgedehnt, um den zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens vorhandenen holzverarbeitenden Betrieb Schürmeyer (Tischlerei) planungsrechtlich zu sichern.

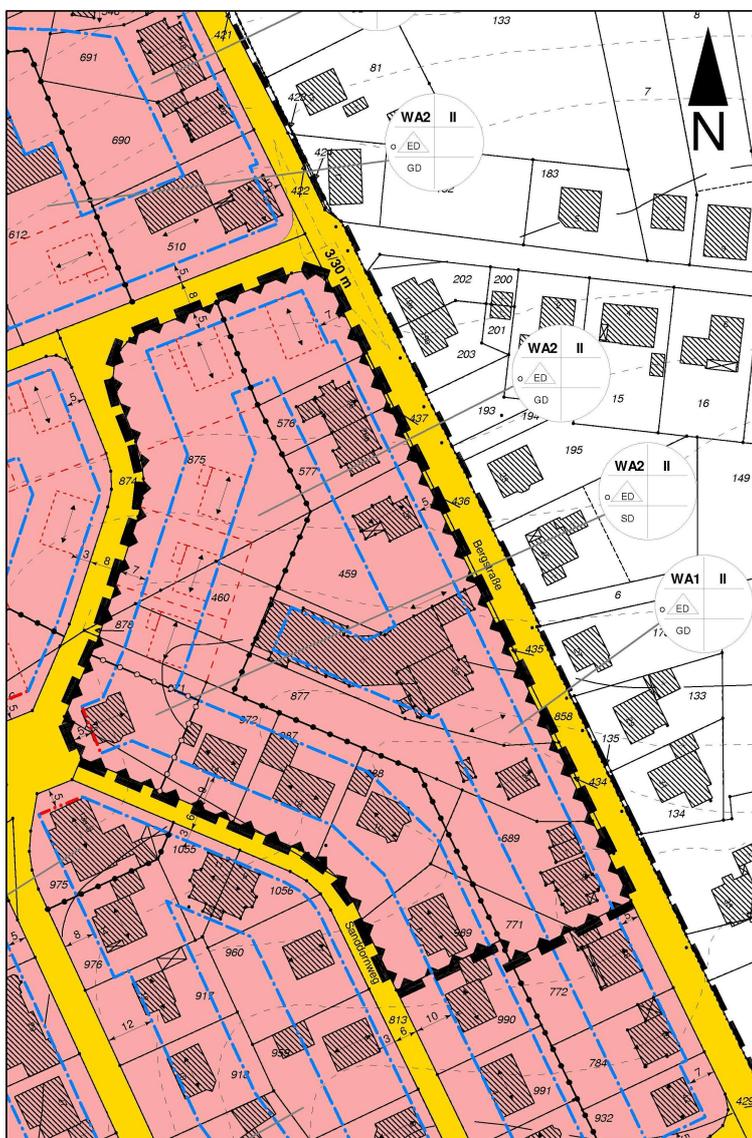


Abb. 2: Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 129 mit Abgrenzung des 4. Änderungsbereiches



Der Grundstückseigentümer Bergstraße Nr. 32 hat die gewerbliche Nutzung (Tischlerei) nunmehr aufgegeben; der Anbau ist zwischenzeitlich abgerissen worden. Anstelle dessen beabsichtigt der Eigentümer, den rückwärtigen Grundstücksteil unter Inanspruchnahme des südlich angrenzenden Flurstücks Nr. 877 zu Wohnbauzwecken zu entwickeln; hier soll ein freistehendes Wohngebäude in 2. Bautiefe errichtet werden. Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 877 steht diesen Bauabsichten positiv gegenüber. Mittlerweile sind die Flurstücke Nr. 460 und 877 geteilt worden, wobei ein Grundstück mit einer Größe von ca. 1.025 qm als sog. Hinterlandgrundstück „herausparzelliert“ wurde.

Im Rahmen des 4. Änderungsverfahrens ist nunmehr zu prüfen, auf Grundlage welcher Erschließung das o.g. Hinterlandgrundstück im Änderungsbereich baulich entwickelt werden kann.

Einer Bebauung der Hinterlandflächen steht im Grundsatz nichts entgegen; auch die Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 129 sieht die Festsetzung überbaubarer Grundstücksfläche im hinteren Bereich des Flurstücks Nr. 460 vor (s.o.). Zudem entspricht die zusätzliche Wohnbebauung der städtebaulichen Zielsetzung zur Verdichtung zentrumsnaher Flächen.

In der 4. Änderungsfassung wird für den rückwärtigen Grundstücksteil eine überbaubare Grundstücksfläche zur Entwicklung eines Wohngebäudes festgesetzt; hierbei wird die in der Rechtsfassung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche reduziert. Gleichzeitig wird der Verlauf der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung geändert, so dass das geplante Wohnbaugrundstück nunmehr im WA 2 (vorher WA 1) liegt. Die Erschließung des rückwärtigen Wohnbaugrundstückes soll über einen privaten Stichweg erfolgen. Hierzu wird von der Bergstraße aus eine 5 m breite Zufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Nr. 460 angelegt; der Stichweg ist bei der Teilung des Hinterlandgrundstücks berücksichtigt worden. Für das zum Holunderweg gelegene Grundstück, Flurstücke Nr. 460, 877, 277 (alle tlw.; ein Baugrundstück ca. 1.130 qm), erfolgt die Erschließung über den Holunderweg, so wie nach der Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 129 bereits rechtsverbindlich festgelegt.

Im übrigen setzt die Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 129 für den Geltungsbereich der 4. Änderung Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen fest. Diese Festsetzung wurde seinerzeit mit Blick auf die das Wohnen störende gewerbliche Nutzung auf dem Flurstück Nr. 460 (Tischlerei) getroffen. Nachdem diese Nutzung nunmehr zu Gunsten einer Wohnbebauung zur Disposition steht, ist diese Festsetzung entbehrlich; sie wird daher in dem 4. Änderungsverfahren aufgehoben.

Eine Bewertung der Eingriffsintensität wird im Rahmen des 4. Änderungsverfahrens nicht vorgenommen. Die Bewertung des Ist-Zustandes des Änderungsbereiches hätte auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 129 zu erfolgen. Die Festsetzungen der Rechtsfassung zum Maß der baulichen Nutzung - ausgedrückt durch die GRZ 0,4 - bzw. zur überbaubaren Grundstücksfläche bleiben in der Änderungsfassung unverändert bzw. werden reduziert.

Da mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Abwicklung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht gem. § 13 (3) BauGB abgesehen.



## C. Verfahrensrechtlicher Ablauf

### 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 11.05.2005 die Aufstellung einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 der Stadt Löhne „Wohngebiet westlich der Bergstraße“ beschlossen.

#### *Hinweis:*

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 war die Errichtung von zwei freistehenden Wohngebäuden auf den Flurstücken 460 und 877 in 2. und 3. Bautiefe zur Bergstraße Anlass der Änderung. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat sich die Interessenlage der Eigentümer geändert. Nunmehr soll lediglich ein Wohngebäude in 2. Bautiefe zur Bergstraße errichtet werden. Im Rahmen der 4. Änderungsverfahrens werden die Baugrenzen auf den Flurstücken Nr. 460 bzw. 877 reduziert bzw. geändert sowie die Festsetzungen zu Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgehoben. Mit der Reduzierung bzw. Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den o.g. Grundstücken werden die Voraussetzungen zur Errichtung nur *eines* Wohngebäudes in 2. Bautiefe zur Bergstraße geschaffen. Da mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Abwicklung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB.

### 2. Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB ist der betroffenen Öffentlichkeit, d.h. den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen und benachbarten Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

Den berührten Eigentümern und Nachbarn sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 16. bzw. 17.08.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.09.2006 gegeben worden.

Anregungen bzw. Einwände wurden nicht vorgetragen.

### 3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Löhne hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 in seiner Sitzung am 30.10.2006 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen.

Löhne, den 04.12.2006  
Im Auftrag

gez. Brand