S t a d t L ö h n e
Der Bürgermeister
Bauamt
Az.: 61-26-20/196

Bauleitplanung in der Stadt Löhne

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 196 der Stadt Löhne „Wohngebiet zwischen Schwanenburgstraße und Im Leubrink“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- Satzung -

A. Allgemeines

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 196 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 erforderliche Maßnahmen.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung, räumlicher Geltungsbereich

Die Grundstücke Wilhelmstraße 3 bis 11 sind gekennzeichnet durch schmale und zum Teil sehr tiefe Parzellen. Bestand zunächst nur ein Einzelwunsch nach Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils, so sind im Sommer 2005 alle Eigentümerfamilien mit dem Anliegen an das Bauamt der Stadt Löhne herangetreten, ihre Freiflächen einer Bebauung zuzuführen.

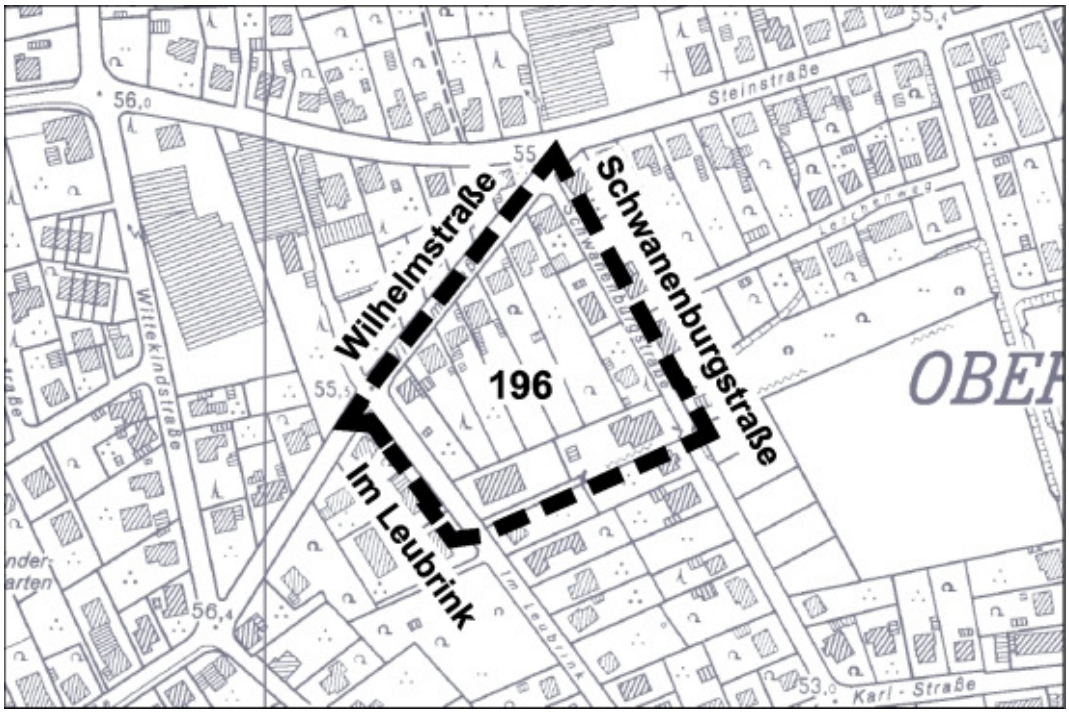


Abb. 1: Übersichtsplan

Seitens der Stadt Löhne besteht ein großes Interesse zentrumsnahe Baumöglichkeiten zu schaffen; der Bereich Wilhelmstraße / Im Leubrink / Schwanenburgstraße entspricht diesen Lagekriterien. Von den durch Nachverdichtung rückwärtiger Hinterlandflächen entstehenden ca. 6 Wohnbaugrundstücken werden 2 eigenge-

nutzt und 4 dem freien Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen.

Die beabsichtigte Wohnbebauung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Hierzu ist mit den Eigentümerfamilien vereinbart worden, dass die geplanten Baugrundstücke eine eigene Erschließung unabhängig von den verbleibenden Altgrundstücken erhalten.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 196 liegt somit in der maßvollen Verdichtung des „Blockinnenbereichs“ unter Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Löhne aus 09/2004 (s. Abb. 2) stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar; weitere Darstellungen, Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen existieren nicht. Das Plangebiet liegt ca. 1000 m Luftlinie vom dem im FNP verzeichneten Siedlungsschwerpunkt entfernt.

Der Bebauungsplan Nr. 196 beachtet die Darstellungen des FNP und entspricht damit den Anforderungen des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB.

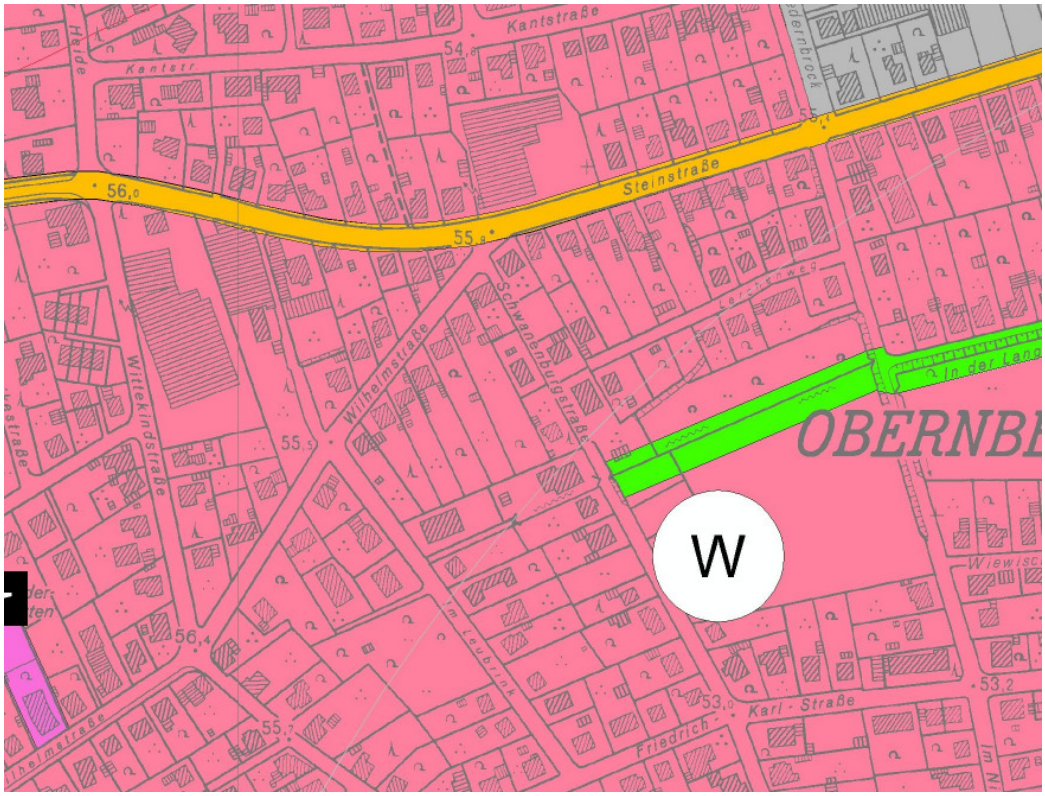


Abb. 2: FNP 2004

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



Abb. 3: Planzeichnung mit Bebauungsvorschlag

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 196 verfolgt das Ziel, einen Bereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) durch Überbauung der Hinterlandflächen zu verdichten. Daneben bestehen einzelne Baurechte an der Straße Im Leubrink und an der Schwanenburgstraße. Hierbei entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Reinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), welches im Bebauungsplan normativ als Solches festgesetzt wird. Der bisherige Wohngebietscharakter des Planbereiches soll ferner durch Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO unterstützt werden.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll der Innenbereich maßvoll verdichtet werden. Nicht zuletzt unter ökologischen Gesichtspunkten wird ein

Überbauungsgrad der Grundstücke von 30% als angemessen angesehen, was einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 entspricht.

Die zukünftigen Wohngebäude im inneren Planbereich sollen sich in den Altbestand einfügen, in Bezug auf Baumasse und Bauhöhe gegenüber den Mehrfamilienhäusern südlich der Planstraße jedoch zurückbleiben. Als städtebaulicher Rahmen für die Nachverdichtung wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

Für den heterogen Baubestand an den Wohnsammelstraßen Im Leubrink, Wilhelmstraße und Schwanenburgstraße werden als kleinster gemeinsamer Nenner eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine II-Geschossigkeit mit einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

3.2 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Die Festsetzung einer „offenen“ Bauweise trägt erfahrungsgemäß den individuellen Bauwünschen in besonderem Maße Rechnung. Unter dem Gesichtspunkt der Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungscharakters wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal je zwei Wohnungen pro selbstständiger Gebäudeeinheit beschränkt bzw. festgesetzt.

Die flankierend angeordneten überbaubaren Grundstücksflächen sollen einerseits für die vorhandenen Gebäude einen gewissen Entwicklungsspielraum bis zur Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl bieten. Andererseits sollen damit unerwünschte Verdichtungsmöglichkeiten bei besonders tief geschnittenen Grundstücken ausgeschlossen werden.

3.3 **Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Straßen Im Leubrink, Wilhelmstraße und Steinstraße an das städtische Straßennetz angebunden.

Die von der Straße Im Leubrink abzweigende Planstraße besitzt einen Querschnitt zwischen 5,00 und 5,50 m. Angesichts der einseitigen Erschließung und des gradlinigen Verlaufs ist nach Meinung des Planverfassers die Planstraße zur Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke als ausreichend leistungsfähig anzusehen. Die für den Begegnungsfall PKW / PKW (Lfw / PKW bei verminderter Geschwindigkeit) konzipierte Stichstraße ist mit einer Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug dimensioniert.

3.4 **Ver- und Entsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt. Die Stromversorgung übernimmt die E.ON Westfalen Weser AG, die Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Westfalica, Bad Oeynhausen.

Der Anschluss der Baugrundstücke im Plangebiet an die zentrale Wasserversorgung ist vorgesehen und technisch durchführbar. Die Schmutzwasserbeseitigung

erfolgt über das Flurstück 608 im Süden des Plangebiets in den vorhandenen Schmutzwasserkanal, der auf dem Flurstück 611 verlegt ist.

Das Oberflächenwasser wird ebenfalls über das Flurstück 608 in den verrohrten Teil des Obernbecker Baches eingeleitet. Für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser einschließlich der Nachverdichtungsflächen liegt eine befristete Einleitungserlaubnis -Az. 54.1-83.HF / Lö 50 bis zum 31.03.2022 in den Oberbecker Bach vor.

3.5 Grün- und Freiflächen, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Aus Gründen der Gleichbehandlung und Praktikabilität zwischen Altanliegern und zukünftigen Bauherrn wird auf grünordnerische Festsetzungen zur Gartengestaltung der Baugrundstücke verzichtet Lediglich als Ersatz für die zu fällenden Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, ist auf jedem Grundstück mindestens ein „Hausbaum“ anzupflanzen

3.6 Gestalterische Festsetzungen

Baugestalterischen Festsetzungen kommt für die Verwirklichung eines harmonischen Ortsbildes eine hohe Bedeutung zu. Insbesondere bei Wohnungsneubau im Bestand und bei Modernisierungen ist der städtebaulichen Einheitlichkeit und dem Bebauungszusammenhang bei gestalterischer Vielfalt besonders Rechnung zu tragen.

Das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung wird neben der Dachform und -neigung entscheidend durch die Höhenstaffelung der Baukörper geprägt. Weiterhin wird das Siedlungsbild positiv beeinflusst, wenn die Farbvielfalt der Dach- und die Materialvielfalt der Wandwerkstoffe reduziert und auch die Grüngestaltung des Grundstückes den Hauscharakter unterstützt.

Die baugestalterischen Festsetzungen bilden somit einen Rahmen für einen individuellen Hochbauentwurf im Wohnungsneubau und in der Modernisierung.

C. Belange von Natur und Landschaft

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffsintensität

Das insgesamt 1,49 ha große Plangebiet ist bezogen auf die Grundstücksflächen von ca. 1,24 ha derzeit zu 2/3 bebaut. Prägend für den Planbereich sind die mit 60 m bis 110 m recht langen und mit 14 m bis 19 m verhältnismäßig schmalen Grundstückszuschnitte in Nord-Südrichtung. Den südlichen Plangebietsabschluss bilden zwei mit Mehrfamilienhäusern bebaute Parzellen.

Bei den potentiellen Bauflächen handelt es sich überwiegend um strukturarme Zier- und Nutzgartenbereiche. Im mittleren Plangebiet befinden sich 6 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne fallende Gehölze (Buche, Blutbuche, Ahorn, Zeder, Tanne und Birke).

2. Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen

Nach der derzeitigen Rechtslage werden Ausgleichsmaßnahmen für die 2. und 3. Bautiefe sowie für die geplanten Verkehrsflächen erforderlich. Für die Neubebauung der Gartenflächen ist eine Ausgleichsmaßnahme auf einer externen Fläche in Obernbeck, Flur 12, Flurstück 122 vorgesehen; die entsprechende Fläche ist mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Auf dem Flurstück 122 sollen mittelfristig weitere Ausgleichsmaßnahmen aus kleinflächigen Plangebieten angelegt werden. Aktuell ist beabsichtigt, mit den Kompensationsmaßnahmen für das Plangebiet Nr. 156 „Gebiet südlich der Straße Vor der Egge zwischen Rickerstraße und A 30“ die Landschaftshecke zu vervollständigen.

3. Flächenbilanzierung

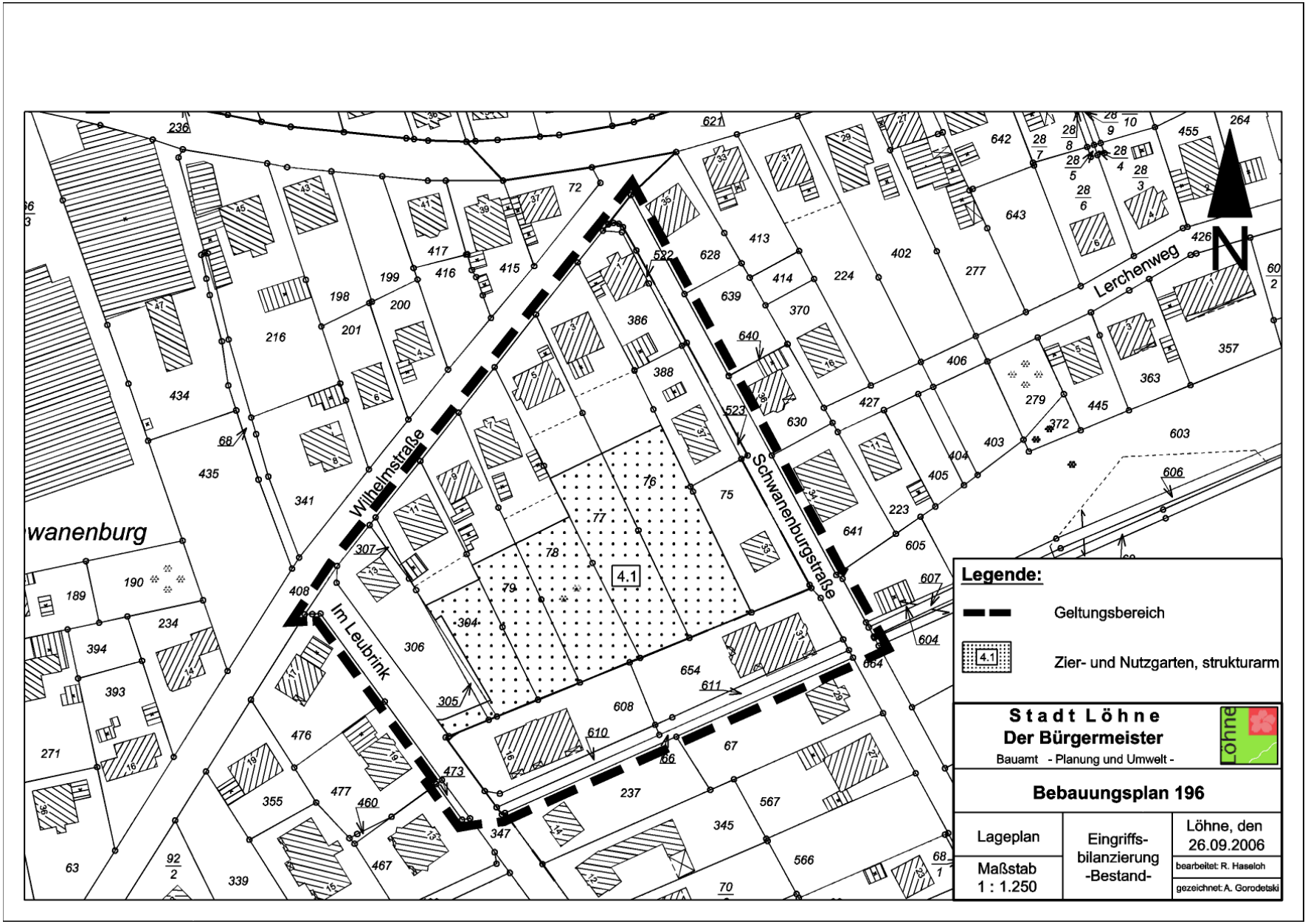
Laut Bilanzierung der Eingriffe nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden rund 1580 qm Erdoberfläche versiegelt, darunter 1010 qm durch Bebauung und 570 qm durch Erschließung.

Im einzelnen wird auf die nachstehenden Formblätter A und B verwiesen.

Eingriffsbilanzierung

A. Ausgangsnutzung der ausgleichspflichtigen Bau- und Verkehrsflächen

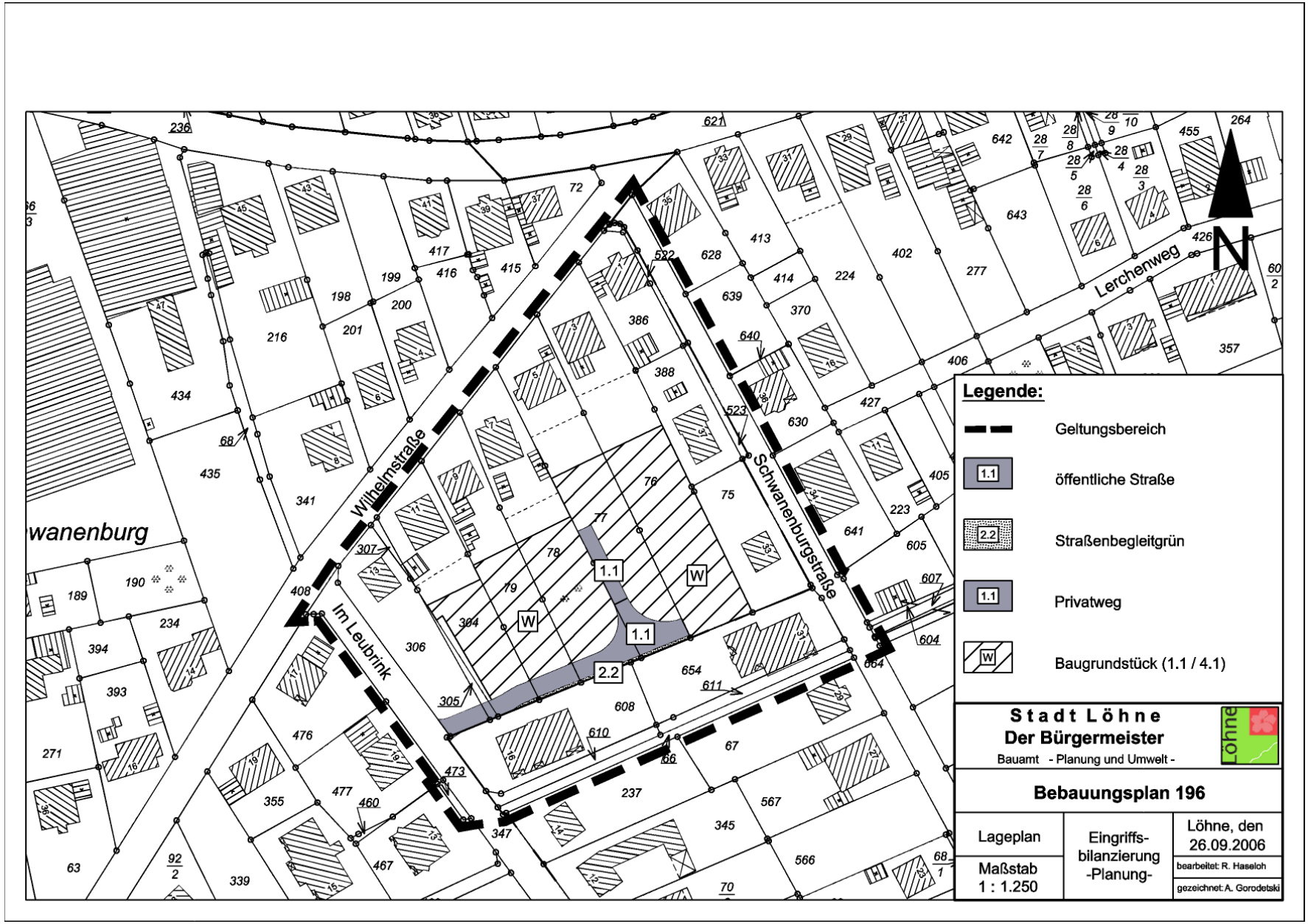
1 Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	2 Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	3 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	4 Fläche (m²)	5 Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	6 Gesamt-korrek-tur-faktor	7 Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzel-flächen wert (Sp 4 x Sp 7)
1	4.1	strukturarme Zier- und Nutzgartenbereiche	3.842	2	1	2	7.684
	8.2	dazu 6 Einzelbäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen	150	8	1	8	1.200
			3.992				
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	8.884


Wilhelmstraße
Schwanenburgstraße
Im Leubrink
Lerchenweg
N
4.1
Legende:
Geltungsbereich
4.1
Zier- und Nutzgarten, strukturarm
Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Bauamt - Planung und Umwelt -
Bebauungsplan 196
Lageplan
Maßstab 1 : 1.250
Eingriffs-bilanzierung -Bestand-
Löhne, den 26.09.2006
bearbeitet: R. Haseloh
gezeichnet: A. Gorodetski

Eingriffsbilanzierung

B. Zustand der Bau- und Verkehrsflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	öffentliche Straße	480	0	1	0	0
3	1.1	Privatweg	92	0	1	0	0
4	4.3	Baugrundstücke 3.367 qm X GRZ 0,3	1.010	0	1	0	0
5	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.314	2	1	2	4628
	8.2	dazu 6 Baumpflanzungen	96	6	1	6	576
			3.992			**Gesamtflächenwert B:**	5.204


Wilhelmstraße
Im Leubrink
Schwanenburgstraße
Lerchenweg
N
Legende:
Geltungsbereich
1.1
öffentliche Straße
2.2
Straßenbegleitgrün
1.1
Privatweg
W
Baugrundstück (1.1 / 4.1)
Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Bauamt - Planung und Umwelt -
Bebauungsplan 196
Lageplan
Maßstab 1 : 1.250
Eingriffs-bilanzierung -Planung-
Löhne, den 26.09.2006
bearbeitet: R. Haseloh
gezeichnet: A. Gorodetski

4. Bewertung/Abwägung

Nach der derzeitigen Rechtslage werden Ausgleichsmaßnahmen für die 2. und 3. Bautiefe sowie für die geplanten Verkehrsflächen erforderlich. Der Biotopwert der versiegelten Flächen -Baugrundstücke und Erschließung beträgt rund 3.680 Wertpunkte. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen entsprechen bei der Aufwertung einer Ackerfläche in eine Gehölzfläche (Aufwertung um vier Wertpunkte pro qm) einer Fläche von rund 800 qm; zusätzlich werden die 6 zu entfernenden, unter die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne fallenden Gehölze im Plangebiet ersetzt

Mit dem beabsichtigten Ausgleich wird eine ökologische Aufwertung erbracht und somit den Ansprüchen des § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG nach Bewältigung der Eingriffsfolgen in den Natur- und Landschaftshaushalt Rechnung getragen.

D. Kostenschätzung

Wegen der angespannten Finanzlage der Stadt ist der Bau der notwendigen Erschließungsanlagen, insbesondere der Stichwege, auf Grundlage eines Erschließungsvertrages zwischen den Grundeigentümern und der Stadt beabsichtigt.

E. Verfahrensrechtlicher Ablauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 20.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 der Stadt Löhne „Wohngebiet zwischen Schwanenburgstraße und Im Leubrink“ 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 17.10.2006 im kleinen Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Löhne, Oeynhausener Straße 41, Löhne sowie durch öffentliche Auslage des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 09.10.2006 bis zum 10.11.2006. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 05.10.2006 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

In der Bürgerversammlung wird angeregt, das Baufenster auf den Grundstücken Gemarkung Obernbeck, Flur 4, Flurstücke 76 und 77 weiter in östliche Richtung zu verschieben, um größere nach Westen ausgerichtete Gärten zu ermöglichen.

Wie in der Bürgerversammlung zugesagt, ist eine Verschiebung des Baufenster noch einmal überprüft worden. Festzustellen ist, dass ein Baufenster mit einer Tiefe von 18 m bereits etliche Positionierungsmöglichkeiten für einen Neubau bietet.

Weiterhin sollen die Grundstücke der Altanwohner an der Schwanenburgstraße nicht verschattet werden. Der Rat der Stadt Löhne folgt dem Verwaltungsvorschlag, das Baufenster um 1 m nach Osten zu verschieben, so dass der Abstand Baugrenze zur Grundstücksgrenze der Altanlieger jetzt 6,5 m anstelle 7,5 m beträgt.

Ebenfalls in der Bürgerversammlung wird angeregt, Neubauten auch als zweigeschossige Baukörper zu errichten.

Nach den Standardfestsetzungen des Bebauungsplans ist vorgesehen, dass Neubauten eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m nicht überschreiten sollen. Die vorgegebenen Höhen entsprechen einem Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Der Wunsch nach einem zweigeschossigen Wohnhaus wird während der Planauslegung näher erläutert. Hiernach handelt es sich um einen zweigeschossigen Baukörper ohne ausgebautem Dachgeschoss. Dieser Haustyp erfreut sich auch in Löhne wachsender Beliebtheit, da im Obergeschoss die volle Grundrissfläche als Wohnfläche zu Verfügung steht.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes sollen sicherstellen, dass sich Neubauten in Bezug auf Proportionen, Geschossigkeit, Höhe und Baumasse in die vorhandene Bebauung einfügen. Angesichts der Vorprägung der geplanten Bauflächen durch zwei 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss aus dem Jahr 1996 mit 7,00 m Traufhöhe und 11 m Firsthöhe wird die Möglichkeit eines Neubaus mit 2 Vollgeschossen ohne Dachgeschossausbau eröffnet.

Der Stadtrat folgt dem Vorschlag, die gestalterischen Festsetzungen für den inneren Bereich des Bebauungsplanes auf eine max. Firsthöhe von 8,50 m unter Wegfall der Traufhöhe zu ändern.

Bei der Erarbeitung des Vorentwurfes ist auch eine Erschließung des inneren Plangebietes mit je einem kurzen privaten Stich ausgehend von den Straßen „Im Leubrink“ und der „Schwanenburgstraße“ her untersucht worden. Der Grundeigentümer an der Schwanenburgstraße konnte für diese Variante nicht gewonnen werden. Der innere Bereich des Plangebietes soll nunmehr über einen öffentlichen Stichweg, der in einem Wendehammer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug endet, erschlossen werden. Es ist beabsichtigt Bau und Übertragung der Verkehrsflächen an die Stadt mit der „Eigentümergemeinschaft Wilhelmstraße“ vertraglich zu regeln. Der südlich angrenzende Grundstückeigentümer hat sich bereiterklärt, für den Kurvenradius die notwendige Grundstücksfläche zur Verfügung zu stellen.

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 09.10.2006 bis zum 10.11.2006 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:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Anhörungsverfahren gegen die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 196 keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die dortigen Empfehlungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Über die Ergebnisse aus dem bisherigen Aufstellungsverfahren hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 07.12.2006 abschließend beraten. In derselben Sitzung wurde der Entwurfsbeschluss gefasst.

4. Entwurfsbeschluss/Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat die Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 196 am 07.12.2007 als Entwurf sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Auf dieser Grundlage erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 02.01.2007 bis zum 02.02.2007 im Rathaus der Stadt Löhne. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 21.12.2007 unterrichtet.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe ist die nachstehende Anregung vorgetragen worden:

Die **Untere Bauaufsicht** regt an, die Festsetzung zur Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Doppelhaushälfte von zwei auf eine zurückzunehmen. Begründet wird dies mit der Vermeidung eines erhöhten Stellplatzbedarfes und der Verringerung der versiegelten Fläche.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Stadt Löhne verlangt im Baugenehmigungsverfahren pro Wohneinheit den Nachweis von zwei Stellplätzen, sofern es sich um eine Wohneinheit innerhalb eines Einfamilienhauses, einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses handelt. Wird mehr als eine Wohnung pro Bauvorhaben beantragt, so werden je Wohneinheit 1,5 Stellplätze verlangt. Probleme mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs treten regelmäßig bei maximaler Ausnutzung eines Grundstücks auf.

Wie eingangs erläutert, liegt die Zielsetzung des Bebauungsplanes in der maßvollen Erschließung und Bebauung der schmalen und tiefen Grundstücksparzellen Wilhelmstraße 3 bis 11. Die beabsichtigte maßvolle Verdichtung des Plangebietes spiegelt sich auch in der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 wieder, d.h. dass ein Grundstück maximal zu 30 % überbaut werden darf.

Im übrigen werden die entstehenden Grundstücke nicht über einen Bauträger sondern in Eigenregie vermarktet und erschlossen, teilweise auch eigengenutzt. Da die Alteigentümer auch weiterhin in direkter Nachbarschaft mit den zukünftigen Bauherrn wohnen, sind sie auch bestrebt, die gehobene Wohnlage ihres Quartiers durch angemessene Grundstücksgrößen zu erhalten.

Ergebnis: Der Anregung wird nicht gefolgt.

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

3. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 196 einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 28.02.2007 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung der Bebauungsplanänderung wurden am XXXXXXXXX in der örtlichen Tagespresse öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 28.02.2007
Im Auftrag

gez. Haseloh