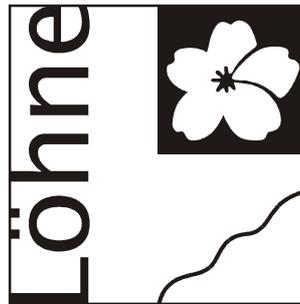


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Bauamt
Az.: 61-26-20/129-5

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Aufstellung einer 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 129 der Stadt Löhne „Wohngebiet westlich der Bergstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- Satzung -

1. Änderungsbereich

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. Für die 4. Änderung hat der Rat der Stadt Löhne in seiner Sitzung am 30.10.2006 den Satzungsbeschluss gefasst, die Satzung hat durch ortsüblich Bekanntmachung am 28.03.2007 Rechtskraft erlangt.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

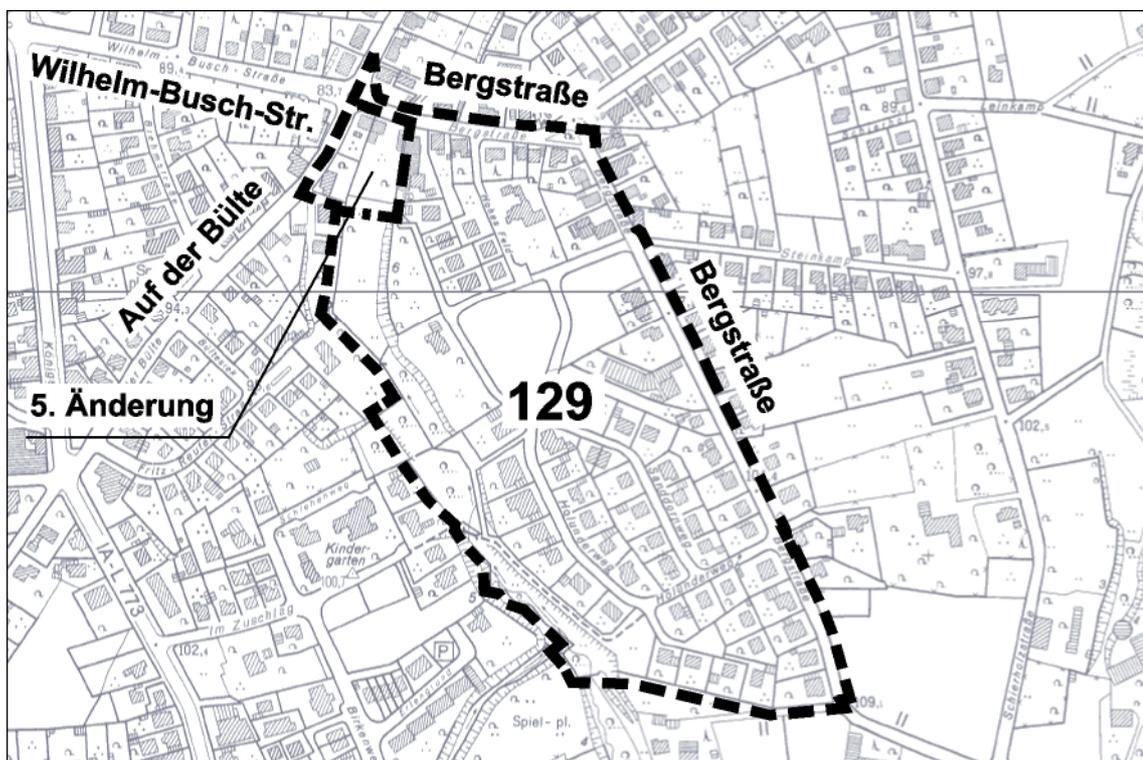


Abb. 1: Übersichtsplan mit den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 129 und der 5. Änderung

2. Anlass und Ziel der 5. 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 örtlich in der Entwicklung einer ortskernnahen Wohnbaufläche, überörtlich in der Anlage eines Hochwasserrückhaltebeckens am Mühlenbach in Löhne-Bahnhof, südlich der Bergstraße.

In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 129 wurde im Bereich Auf der Bülte / Bergstraße lediglich der Baubestand als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Damit wurde Rücksicht auf die vorhandene Verrohrung des Mühlenbaches

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 129 der Stadt Löhne

im nördlichen Teil der Flurstücke 741 und 740 genommen sowie eine Pufferzone zum geplanten Hochwasserrückhaltebecken erhalten.

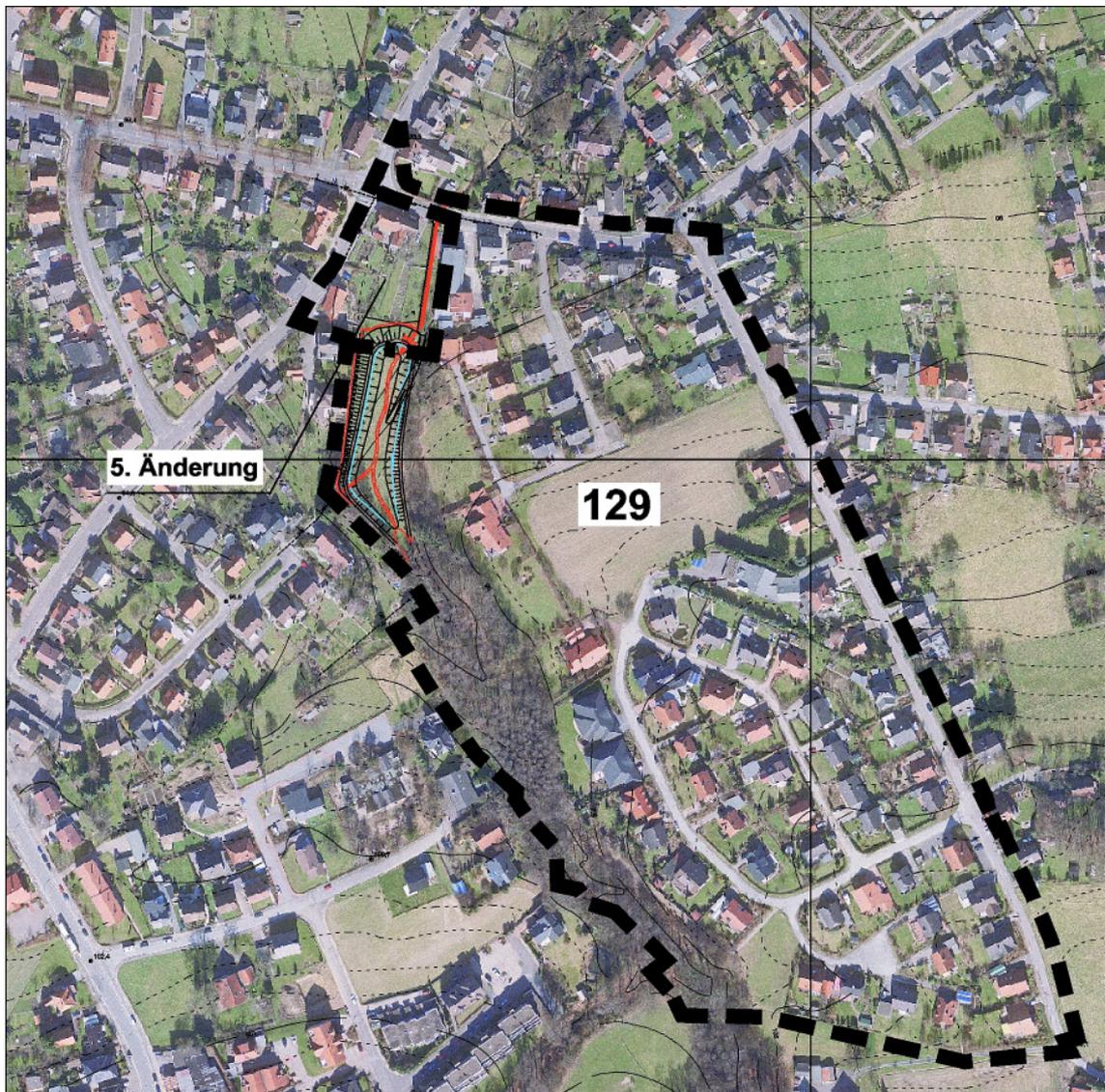


Abb. 2: Plangebiet -Bildflug 2005- mit Entwurf des Hochwasserrückhaltebeckens

Im Rahmen der Verhandlungen zum Flächenerwerb für das Hochwasserrückhaltebecken im Bültesiek haben Stadt Löhne und Eigentümer jahrelang über die Nutzung der Hinterlandfläche des Grundstücks Bergstraße 4 verhandelt. Vereinbart wurde, die Verrohrung des Mühlenbaches auf dem verbleibenden Grundstück Bergstraße 4 unter die 4 m breite Zuwegung zwischen Bergstraße und Hochwasserrückhaltebecken zu verlegen. Die Stadt Löhne hat im November 2006 die erforderlichen Flächen für die Anlage des Hochwasserrückhaltebeckens einschließlich einer Zuwegung erworben.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes 129 soll das Verhandlungsergebnis nunmehr auch planungsrechtlich umgesetzt werden, indem die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Restgrundstück Bergstraße 4 analog der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem östlich angrenzenden Restgrundstück festgesetzt wird. Städtebaulich handelt es somit um eine Arrondierung der Wohnbaufläche.

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 129 der Stadt Löhne

Das auf dem Grundstück Bergstraße 6 vorhandene Betriebsgebäude einer ehemaligen Näherei wird derzeit noch in Teilbereichen zu Wohnzwecken genutzt. Die ursprüngliche Nutzung besitzt jedoch keinerlei Bestandsschutz mehr; mittelfristig ist der Abbruch und eine Bebauung zu Wohnzwecken vorgesehen.

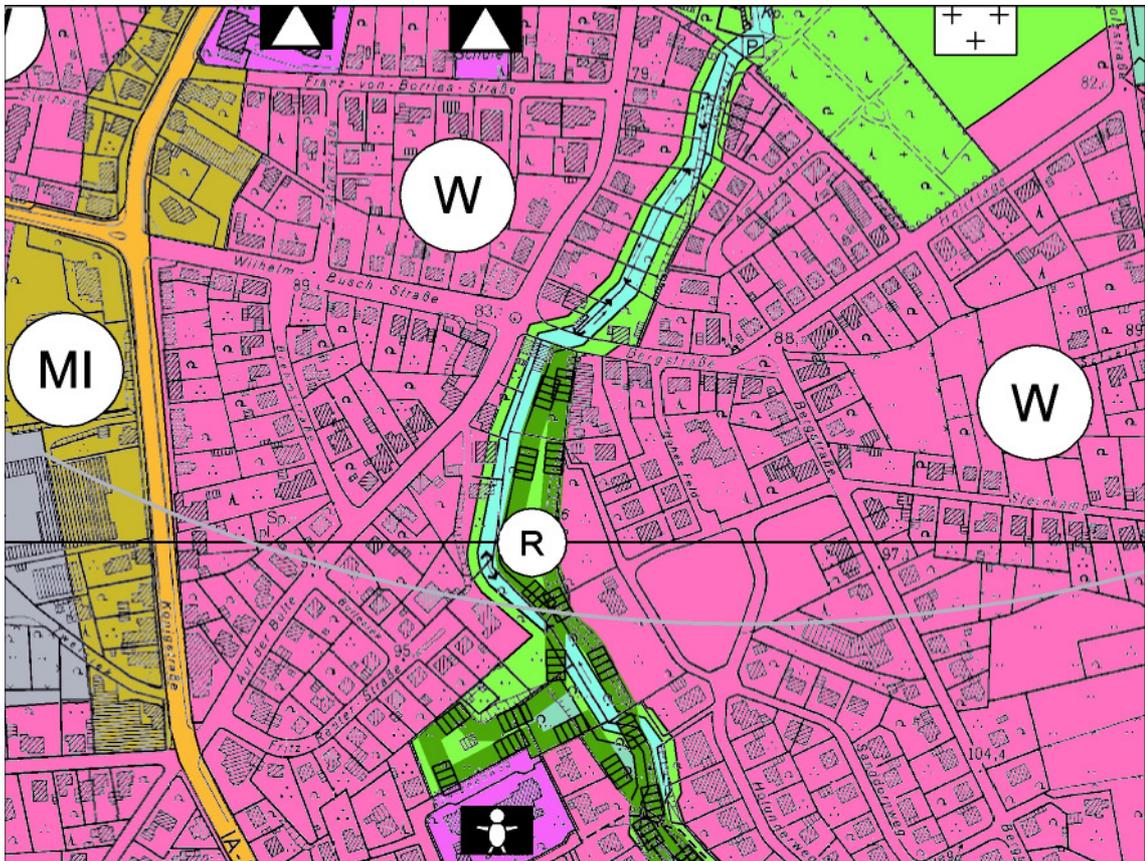


Abb 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004

Andererseits können die Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes nicht eingehalten werden, eine geringfügige Rücknahme des Landschaftsschutzes wird daher beantragt.

Insgesamt gesehen dient die 5. Änderung des Bebauungsplanes 129 einem Interessenausgleich zwischen öffentlicher (Hochwasserrückhaltung) und privater Nutzung (bauliche Verwertbarkeit). Aufgrund der kleinräumigen Anpassungen des Bebauungsplanes ergeben sich nach Meinung des Planverfassers im Sinne der Eingriffsregelung keine ausgleichspflichtigen Tatbestände.

Aus den dargestellten Überlegungen ergibt sich, dass mit der vorgesehenen 5. Planänderung der Bebauungsplan Nr. 129 in seinen Grundzügen nicht berührt wird, sodass die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB erfolgen kann.



3. Verfahrensrechtlicher Ablauf

1. Einleitung der 5. Änderung des Bebauungsplanverfahrens

Nach § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 13 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2005 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. IS.1818) wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 der Stadt Löhne aufgestellt. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf Teile der Flurstücke Gohfeld, Flur 23, Nr. 740, 741 (Bezeichnung vor der kürzlich erfolgten Neuvermessung) sowie auf die Flurstücke 780 und 934.

2. Beteiligungsverfahren

Gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB ist der betroffenen Öffentlichkeit der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen 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 Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 11.01.2007 bzw. 21.12.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.01.2007 gegeben worden.

Eine **Eigentümerin im Plangebiet** regt an, eine durchgängige Baufläche auf dem gesamten Altgrundstück auszuweisen. Begründet wird dies mit der Möglichkeit, ein Hinterlandgrundstück flexibel in Abhängigkeit von der späteren Raumwirkung der Böschung des Hochwasserrückhaltebeckens und einer möglichen Neubebauung des ehemaligen Nähregrundstückes parzellieren und das Gebäude uneingeschränkt platzieren zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bauflächenausweisung des Änderungsentwurfes steht eindeutig unter der Prämisse des Grundstücksaustauschvertrages nach Schaffung einer zweiten Bautiefe mit zwei erkennbaren Baufenstern und erfolgte nach einer Ortsbesichtigung mit der Eigentümerin. Der Entwurf eignet sich zur sofortigen Umsetzung einer Grundstücksteilung mit einigen Bebauungsvarianten.

Aufgrund der Baulückenlage des Grundstücks und einer offenbar erst mittelfristig anstehenden Bebauung, ist die Forderung nach einer vollständigen Festsetzung des Grundstücks als überbaubare Grundstücksfläche verständlich, städtebaulich allerdings unerwünscht und vertraglich nicht gedeckt. Das Gebäude der vormaligen Näherei kann nicht zum Maßstab der vollständigen Bauflächenausweisung eines unbebauten Grundstücksteils herangezogen werden. Vielmehr muss erkennbar bleiben, dass das Grundstück mit zwei Einfamilienhäusern in zwei Bautiefen bebaubar ist.

In der Sache wird vorgeschlagen, das südliche Baufenster komplett nach Norden zu verschieben und mit dem nördlichen Baufenster zu vereinen; nach Meinung des Planverfassers ist damit sowohl die Anregung der Eigentümerin ausreichend

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 129 der Stadt Löhne

berücksichtigt als auch die vertragliche Bedingung nach Schaffung einer zweiten Bautiefe als erfüllt anzusehen.

Ergebnis: Der Anregung wird in modifizierter Form gefolgt.

Nach Ihrem Schreiben vom 17.01.2007 bestehen seitens der **Bezirksregierung Detmold** gegen die vorgesehenen Änderungen im vereinfachten Verfahren aus immissionsschutz-, wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Der **Kreis Herford** erläutert in seinem Schreiben vom 30.01.2007, dass gegen die beabsichtigten Änderungen keine Bedenken vorgebracht werden.

3. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 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 01.06.2007 in der örtlichen Tagespresse öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 01.06 2007
Im Auftrag

(Haseloh)