S t a d t L ö h n e
Der Bürgermeister
B a u a m t
- Planung und Umwelt -
Az.: 61-26-20/199

Bauleitplanung in der Stadt Löhne

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 199 der Stadt Löhne "Wohngebiet südlich des Westscheider Weges“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- ENTWURF -

A. Allgemeines

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 199 der Stadt Löhne "Wohngebiet südlich des Westscheider Weges“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Ausgehend vom nordwestlichen Grenzpunkt der Gemarkung Mennighüffen, Flur 40, Flurstück Nr. 193 in östliche Richtung entlang der südlichen Flurstücksgrenze Nr. 227 (Westscheider Weg) bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 34;

Im Osten: weiter in südöstlicher Richtung entlang der südwestlichen Flurstücksgrenze Nr. 79 (Buschweg) bis auf ihren südlichen Grenzpunkt, den nordöstlichen Flurstücksgrenzen Nr. 243, 244 und 304 in südöstlicher Richtung folgend bis auf den östlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 304;

Im Süden: weiter in westlicher Richtung entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenze Nr. 48 bis auf den östlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 48, weiter in westlicher Richtung entlang der nördlichen Flurstücksgrenze Nr. 147 (Straße Im Felde) bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 299;

Im Westen: weiter in nördliche Richtung entlang der östlichen Flurstücksgrenze Nr. 124 (Straße Bökamp) bis auf den Ausgangspunkt.

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

Der Wohnsiedlungsbereich zwischen Westscheider Weg, Buschweg sowie den Straßen Im Felde und Bökamp liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Löhne-Halstern“ und ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Eigenart der näheren Umgebung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung zu qualifizieren.

Mehrere Grundstückseigentümer am Westscheider Weg, an der Straße Bökamp und am Buschweg sind mit dem Anliegen an die Stadt Löhne herangetreten, ihre für heutige Verhältnisse recht großen Garten- und Freiflächen zu bebauen.

Grundsätzlich ist ein Bauvorhaben, das unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegt als Baulückenschließung nach § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches zulässig. Dagegen begründen Bauvorhaben in der zweiten Bautiefe erfahrungsgemäß bodenrechtlich beachtliche Spannungen, z. B. durch die nicht abgestimmte Anlage einer Vielzahl von privaten Zuwegungen mit den damit einhergehenden Beeinträchtigungen rückwärtiger Ruhe- und Erholungsflächen.

Da sowohl die Eigentümer an einer Bebauung interessiert sind als auch die planerischen Rahmenbedingungen eindeutig sind, wird für den Wohnsiedlungsbereich ein nach der *Baurechtsnovelle* ab dem 01.01.2007 möglicher *„Bebauungsplan der*

Innenentwicklung“ nach dem neu eingefügten § 13 a des Baugesetzbuches aufgestellt. Hiernach kann ein Bebauungsplan, der -unter anderem wie hier- der *Nachverdichtung* dient und weniger als 20.000 qm überbaubare Grundflache umfasst, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Löhne aus 09/2004 stellt den gesamten Planbereich als Wohnbaufläche dar, das Plangebiet selbst ist Bestandteil des Innenbereichssatzung Löhne-Halstern. Der Bebauungsplan Nr. 199 entspricht damit den Anforderungen des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB.

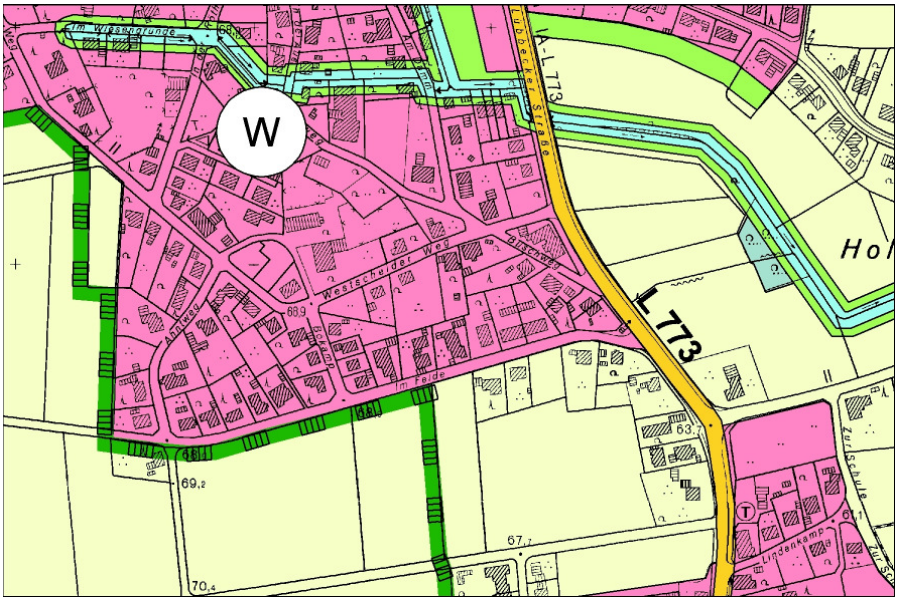

Abbildung 1: Auszug aus dem FNP

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

Abbildung 2 : Erschließungs- und Bebauungskonzept Bebauungsplan Nr. 199

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 199 verfolgt das Ziel, in einem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die potenziellen Bauflächen der 2. Bautiefe in konzeptionell abgestimmter Form zu erschließen, um so bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu vermeiden. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Da der Planbereich bereits zu 80 % bebaut ist und Umnutzungstendenzen innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches nicht zu erkennen sind, werden flankierende Festsetzungen - z. B. Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen – als entbehrlich angesehen.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand wird die bisherige Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB aufgegriffen. Für die verbleibenden Baugrundstücke in 2. Bautiefe wird eine sich unterordnende I-Geschossigkeit festgesetzt. Nicht zuletzt unter ökologischen Gesichtspunkten wird ein Überbauungsgrad der Grundstücke von 30% als angemessen angesehen, was einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 entspricht.

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 heterogenen Baustruktur wird eine uneingeschränkte offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) mit maximal je zwei Wohnungen pro selbstständiger Gebäudeeinheit 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 wird örtlich über die Straßen Westscheider Weg, Bökamp, Im Felde und Buschweg erschlossen. Das Plangebiet ist über die Lübbecker Straße (L773 Anbindung an das städtische Straßennetz angebunden. Die Erschließung der zweiten Bautiefe erfolgt ausschließlich über private Zufahrten.

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 und Abwasserbeseitigung ist vorgesehen und technisch durchführbar.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 dient dem Ziel, in einem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die restlichen ca. 6 Neubaumöglichkeiten einer Bebauung zuzuführen. Aus Gründen der Gleichbehandlung zwischen Altanliegern und zukünftigen Bauherrn wird auf grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet verzichtet.

3.6 Gestalterische Festsetzungen

Mit der Übernahme von gestalterischen Festsetzungen soll bei Wohnungsneubau im Bestand und bei Modernisierungen des Bestandes der städtebaulichen Einheitlichkeit und dem Bebauungszusammenhang bei gestalterischer Vielfalt Rechnung getragen werden.

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

Das ca. 1,92 ha große Plangebiet ist derzeit zu 80 % bebaut. Während für das südliche Plangebiet vor allem die Hofbereiche mit niedrig wachsenden Ziergrün prägend sind, dominieren ansonsten vor die Vorgartenbereiche sowie die für Freizeit und Entspannung (Terrassen- und Rasenflächen) gestalteten Gartenbereiche. Die Pflanzquote einheimischer Gehölze liegt unter 30%; die Gartenbereiche einschließlich der potentiellen Bauflächen sind ökologisch als strukturarme Nutz- und Ziergärten einzustufen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (gemäß Baurechtsnovelle 2007) aufgestellt. Hiernach kann ein Bebauungsplan, welcher u. a. der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 qm überbaubare Grundfläche umfasst, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werde. Im beschleunigen Verfahren wird u. a. von einer Umweltprüfung/ einem Umweltbericht abgesehen. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Gemäß Ratsbeschluss vom 28.02.2007 soll zur ausreichenden und rechtzeitigen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB dennoch ein freiwilliger kommunaler Umweltbericht erstellt werden. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit mit offengelegt.

Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Rahmen dieses Umweltberichtes wurden die Schutzgüter Mensch, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaft/ Freiraumverbund, Boden, Oberflächengewässer, Grundwasser, Klima sowie Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechsel-

wirkungen beschrieben und im Zusammenhang mit dem geplanten Eingriff bewertet.

Die eher im geringen Bereich anzuordnenden Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter resultieren aus der Lage und der Kleinräumigkeit des Untersuchungsraumes inmitten eines Wohngebietes, so dass der gesamte Bereich bereits anthropogen überformt ist.

Das Schutzgut Boden wird im mittleren Maße von der Maßnahme betroffen, da Abgrabungen und Versiegelungen dieses Schutzgutes nicht durch Kompensationsmaßnahmen gemindert werden können. Die Möglichkeit, an anderer Stelle bebaute Bereiche zu entsiegeln, besteht nicht.

Die Überbauung von 2 Grünlandflächen, welche gemäß Freiflächenentwicklungskonzept der Stadt Löhne (NZO 1994) zu der den außerhalb des Plangebietes gelegenen Ostscheider Bach begleitenden Ausbreitungsachse (Randbereich) gehören, ist vor dem Hintergrund des Vorranges von Nachverdichtungen im Vergleich zur Neuversiegelung akzeptabel.

D. Kostenschätzung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Löhne keine Kosten, da die vorhandenen Straßen und Kanäle ausreichend dimensioniert sind und die zur 2. Bautiefe erforderlichen Ergänzungen privat zu erstellen und zu finanzieren sind.

E. Verfahrensrechtlicher Ablauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 28.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 der Stadt Löhne "Wohngebiet südlich des Westscheider Weges“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Auslegung und Erörterungsmöglichkeit des Planentwurfs im Rathaus durchzuführen.

2. Unterrichtung der Öffentlichkeit

3. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB

Löhne, den 19.03 2007
Im Auftrag

gez. Haseloh