

**Stadt Löhne**  
**Der Bürgermeister**  
Planung und Umwelt  
Az.: 61-26-20/158-1. Änderung

## Bauleitplanung in der Stadt Löhne



# **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 der Stadt Löhne** **„Wohngebiet westlich der Bergkirchener Straße und nördlich des** **Gunkeleiweges“**

**im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**  
**als Bebauungsplan der Innenentwicklung**

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNG -

## A. Allgemeines

Gem. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 158 - 1. Änderung 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 (BauGB) erforderliche Maßnahmen.

## B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

### 1. Räumlicher Geltungsbereich, Erfordernis der Bebauungsaufstellung

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 befindet sich in der Gemarkung Mennighüffen, im Randbereich des Siedlungsschwerpunktes des Ortsteiles Besebruch. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist 298 qm groß und umfasst das Flurstück 53, Flur 13 der Gemarkung Mennighüffen. Begrenzt wird der Planbereich im Norden und Westen durch einen Teilbereich der „Condegastraße“, im Osten durch die westliche Grenze des Grundstückes „Condegastraße 12“ und im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstückes „Condegastraße 10“.

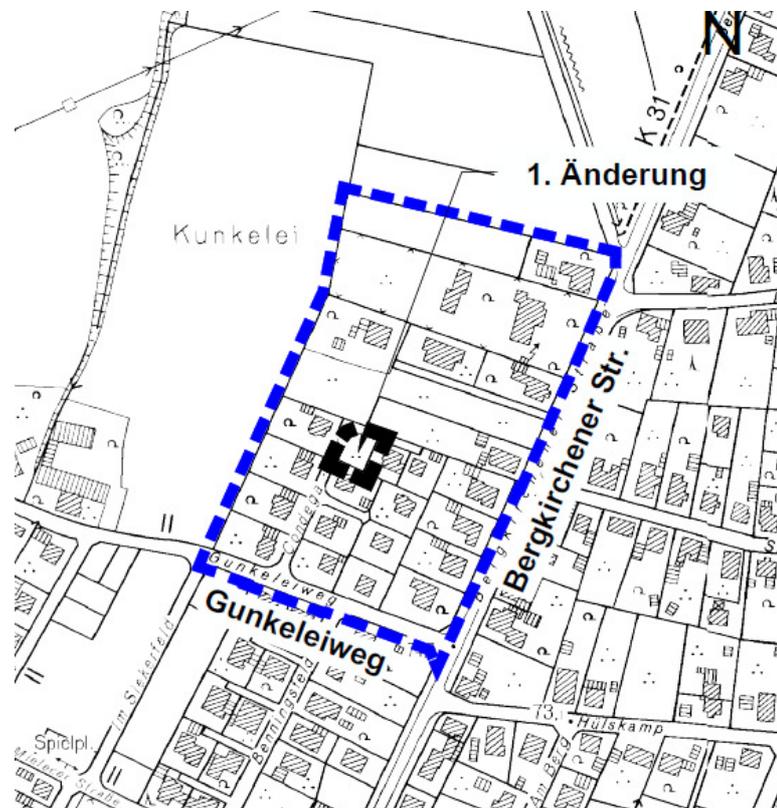


Abb. 1: Bebauungsplangebiet Nr. 158 – 1. Änderung

Ziel und Zweck der Planung ist die Änderung der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in Wohnbaufläche. Durch Beschluss des Rates vom 21.12.2016, Drucksache 266/2016 ist der im Bauungsplan Nr. 158 festgesetzte Spielplatz obsolet und soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Mit der Bauungsplanänderung wird ermöglicht, eine Baulücke innerhalb eines bebauten Siedlungszusammenhanges städtebaulich sinnvoll zu schließen.

## 2. Gegenwärtiges Planungsrecht

### Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Löhne maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 116 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Des Weiteren ist das Gebiet durch die überlagernde Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ gekennzeichnet. Konflikte mit den Zielen der Raumordnung werden durch die Bauungsplanänderung nicht ausgelöst.

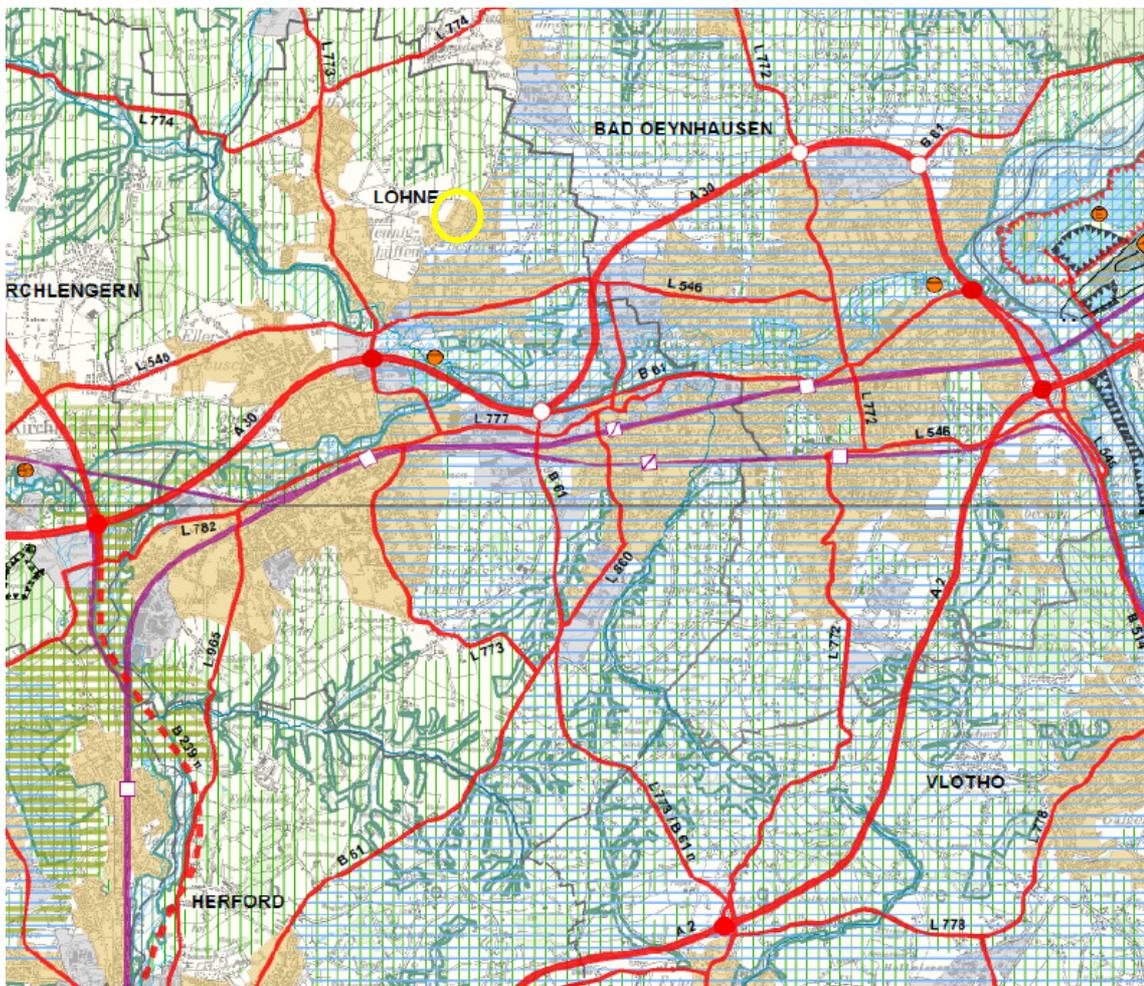


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

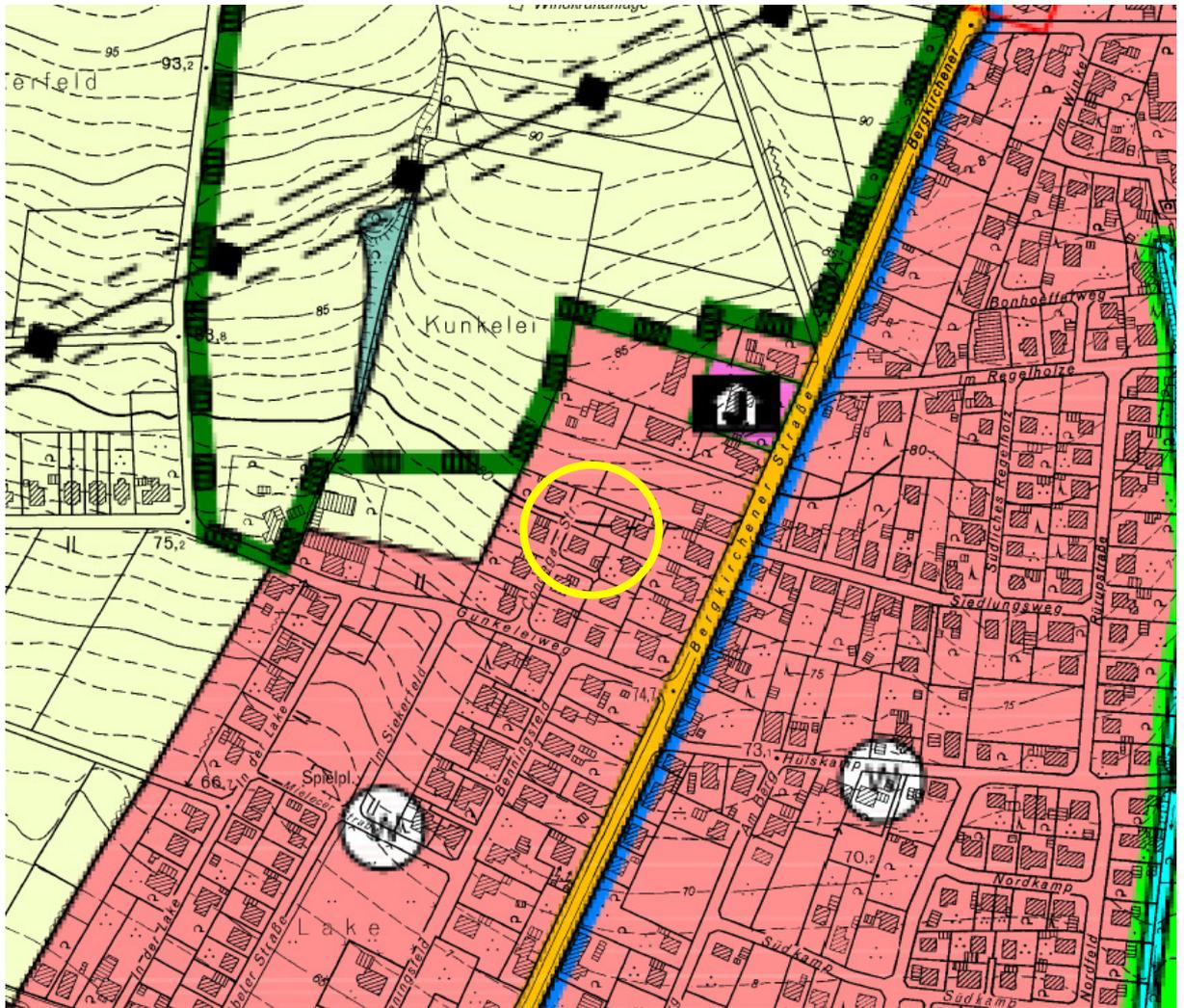


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne

### Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 „Wohngebiet westlich der Bergkirchener Straße und nördlich des Gunkeleiweges“, der im September 1996 Rechtskraft erlangt hat. Mit Rechtskraft der 1. Planänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 im Geltungsbereich der Planänderung aufgehoben.

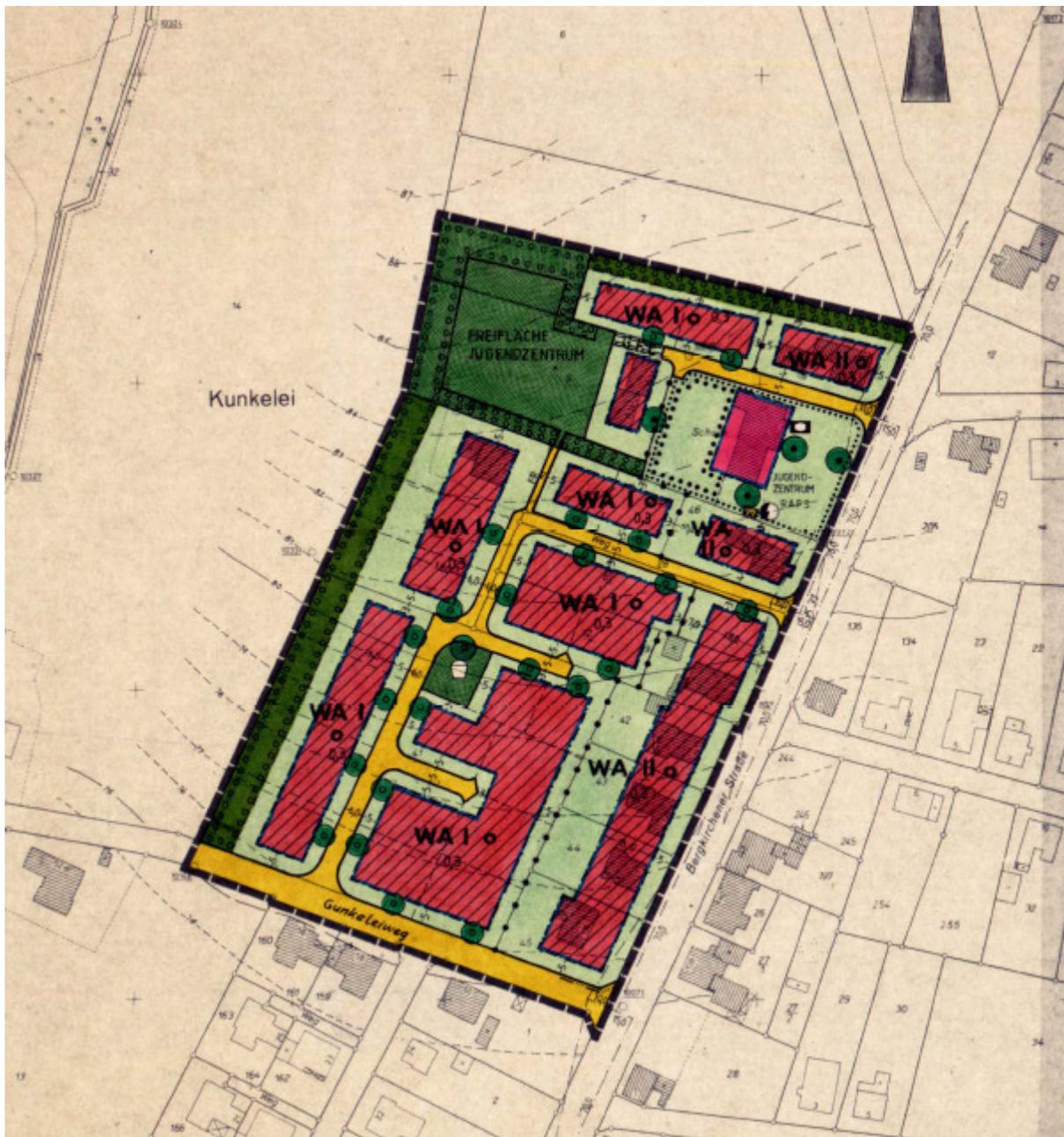


Abb. 4: Rechtsfassung Bebauung Nr. 158

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

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich überwiegend an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158. Im Geltungsbereich der Planänderung wird entsprechend dem Umfeld ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Somit wird der Intention des Gebietes eines ruhigen, weitestgehend störungsfreien Wohnens ohne flankierende Nutzungen entsprochen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximalen Eingeschossigkeit stimmen mit dem Bebauungsplan Nr. 158 und der Umgebung des Plangebietes überein. Die Festsetzung der First- und Traufhöhe mit maximal 4,50 m bzw. 9,50 m entsprechen den gängigen Gebäudetypen in Löhne sowie der vorhandenen Umgebungsbebauung.

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

Die offene Bauweise entspricht der bebauten Umgebung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den angrenzenden Baufeldern, der „Condegastraße“ sowie den Abstandflächen gem. Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen. In den maximalen Ausmaßen ergibt sich somit ein Baufeld, welches ausreichend für lediglich ein weiteres Wohngebäude ist. Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch in den nichtüberbaubaren Bereichen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

#### **3.3 Erschließung und Verkehr**

##### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die „Condegastraße“ direkt erschlossen. Über die Anliegerstraßen sind überörtliche Verbindungen für den PKW-Verkehr gut und schnell zu erreichen. Die Ermöglichung lediglich eines weiteren Wohngebäudes wird die Leistungsfähigkeit der innerörtlichen Erschließung nicht negativ beeinträchtigen.

##### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet der Planänderung ist durch den öffentlichen Personennahverkehr durch die Linie 437 der „mhv- Minden Herforder Verkehrsgesellschaft mbH“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle, die im Linienverkehr angefahren wird, befindet sich an der Bergkirchener Straße. Der Bahnhof Löhne, der die überregionale Anbindung ermöglicht, befindet sich in südwestliche Richtung in etwa 3,5 km Luftlinie entfernt.

#### **3.4 Ver- und Entsorgung**

##### **Wasser- und Energieversorgung**

Das Plangebiet wird durch Anschlüsse an die vorhandenen öffentlichen Netze erschlossen.

##### **Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Entsorgung des Grundstücks mit Schmutz- und Regenwasser erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

### **3.5 Baugestalterische Festsetzungen**

In Anlehnung an die Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 158 werden baugestalterische Festsetzungen getroffen, die das Erscheinungsbild der Umgebung widerspiegeln und ein harmonisches Einfügen des Gebäudekörpers ermöglichen.

### **3.6 Grün- und Freiflächen, Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der in der Rechtsfassung des Bebauungsplanes festgesetzte, anzupflanzende Baum wird beibehalten. Weitere grünordnerische Festsetzungen entfallen aufgrund der geringen Grundstücksgröße.

### **3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisierung - Stand September 1990 - bekannt geworden sind.

## **4. Soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB**

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **5. Kosten für die Gemeinde**

Der Stadt Löhne entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

## **C. Belange von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Trotz Durchführung im beschleunigten Verfahren wird gem. Beschluss des Rates der Stadt Löhne aus dem Jahr 2007 ein Umweltbericht erstellt.

Da das Plangebiet nicht erstmalig überplant oder bebaut wird, sind Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich nicht erforderlich. Die beabsichtigte Planung führt zu einer geringfügigen, städtebaulich sinnvollen, Nachverdichtung eines vorhandenen Siedlungsgefüges. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich ein weiteres Baufeld für ein Wohnhaus ausgewiesen. Die erstmals neu zu bebauende Fläche wurde bis vor kurzem als Spielplatzfläche ohne besondere ökologische Wertigkeit genutzt. Eine geringfügige Beeinträchtigung des Bodens geht von der Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust seiner ökologischen Funktionen aus, andere Umweltbelange sind nicht betroffen.

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit der Entwicklung dieser Restfläche im Siedlungszusammenhang wird dieser Vorgabe Rechnung getragen.

## Artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine relevanten Tier- oder Pflanzenarten kartiert oder bekannt. Artenschutzrechtliches Konfliktpotential ist insofern nicht erkennbar. Somit entfallen mögliche Konflikte mit den Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Eine weiterführende artenschutzrechtliche Vorprüfung wird im Umweltbericht durchgeführt.

## Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Bebauung lediglich eines letzten Baugrundstückes im Siedlungszusammenhang werden keinen negativen klimatologischen Veränderungen für den Siedlungsbereich erwartet. Westlich angrenzend an den Siedlungsraum befindet sich freie Landschaft, die als Kaltluftquellgebiet Funktion für die Wohnbebauung übernehmen kann. Eine Überwärmung des Siedlungsbereiches oder des Stadtgebietes ist durch die Bebauung des Grundstückes nicht zu befürchten. Positiv zu bewerten ist, dass ein weiterer Bauplatz innerhalb eines Siedlungsbereiches entsteht, die Inanspruchnahme von Außenbereichen wird somit vermieden.

In der Stadtklimauntersuchung Löhne von der „Spacetec Datengewinnung GmbH“ aus dem Jahr 1994 ist der Bereich überwiegend als Kaltluftquellgebiet in einem landwirtschaftlich genutzten Raum mit 3 – 6 % Hangneigung dargestellt. Ein kleiner südlich angrenzender Teilbereich wird als geringfügig überwärmter Peripheriebereich der Stadt mit funktionsfähiger Belüftung klassifiziert. Negative Auswirkungen durch die Bebauung werden nicht erwartet.

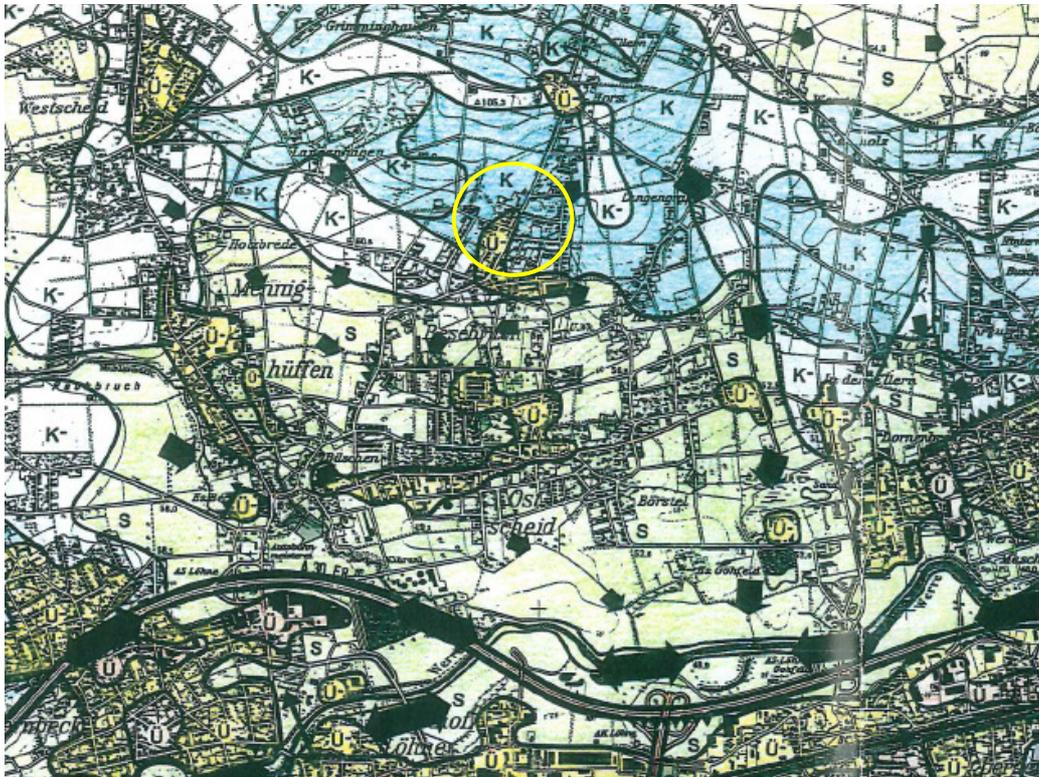


Abb. 5 : Auszug aus der synthetischen Klimafunktionskarte – Stadtklimauntersuchung Löhne, Spacetec Datengewinnung GmbH, 1994

## D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

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

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gefasst.

### **Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB wurde nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtlichen Kreisblatt am 22.11.2017 vom 30.11.2017 bis einschließlich 12.01.2018 durchgeführt. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingereicht. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurden drei abwägungsrelevante Stellungnahmen und zwölf Stellungnahmen ohne abwägungsrelevanten Inhalt abgegeben.

## E. Hinweise

### **Militärischer Flugbetrieb**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Tieffluggebietes sowie des Flugplatzes Bückeburg. Hier ist mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

### **Deutsche Telekom Technik**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Vor Baubeginn müssen sich die Bauausführenden über die Lage der Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Weiterhin ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Löhne, den 16.01.2018  
Im Auftrag

gez. Paul