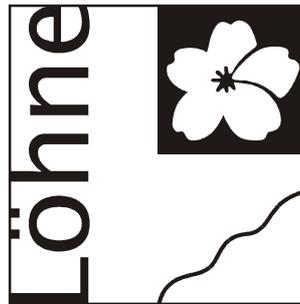


**Stadt Löhne**  
**Der Bürgermeister**  
Bauamt  
Az.: 61-26-20/113-2

## Bauleitplanung in der Stadt Löhne



# **Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 der Stadt Löhne „Gewerbegebiet östlich des Autobahn- kreuzes zwischen A 30 und Bundesbahn“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- Satzungsfassung -

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 der Stadt Löhne

### 1. Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Löhne umfasst das Gebiet östlich des Autobahnkreuzes zwischen A 30 und Deutscher Bahn und ist seit dem 05.07.1994 rechtskräftig.

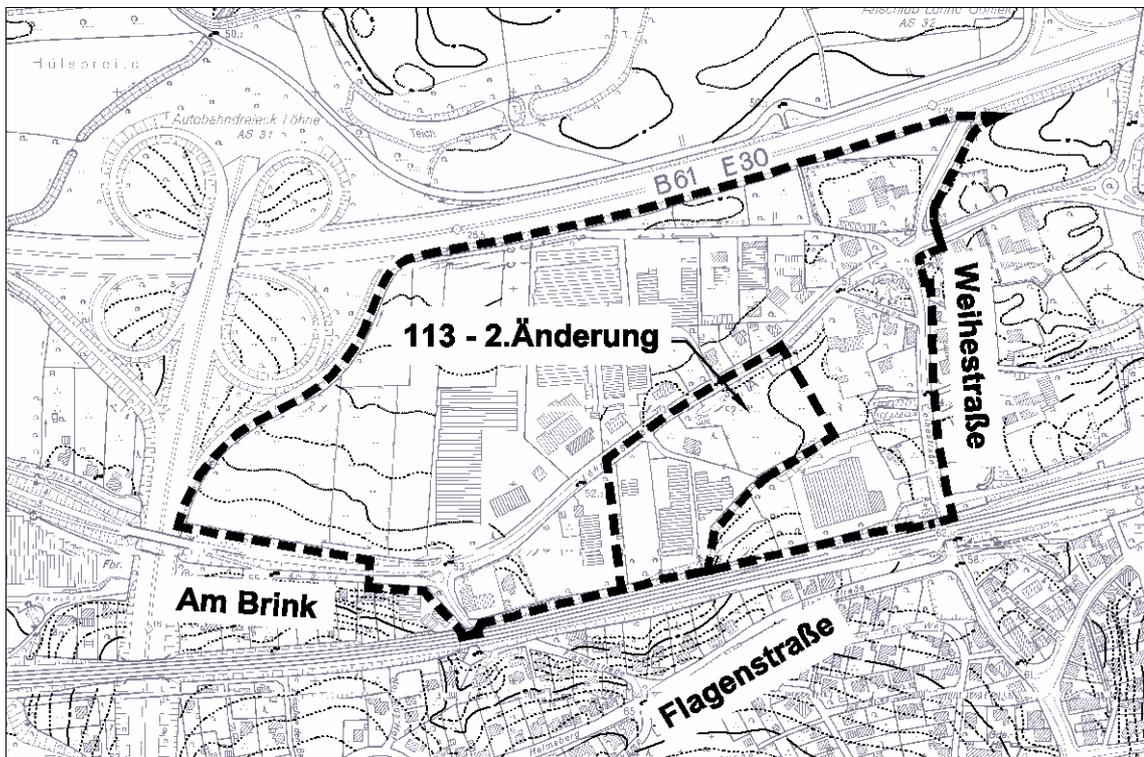
Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird entsprechend der Planzeichnung folgendermaßen abgegrenzt:

**Im Norden:** Ausgehend vom nordwestlichen Grenzpunkt in der Gemarkung Gohfeld, Flur 41, Flurstück 357 in nordöstlicher Richtung entlang der südlichen Flurstücksgrenzen 456, 457, 458 und 453 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 459;

**Im Osten:** weiter entlang der östlichen Flurstücksgrenze 459 in gradliniger Verlängerung in südlichöstlicher Richtung bis auf nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 48, weiter in südwestlicher Richtung entlang der südöstlichen Flurstücksgrenzen 519, 152 und 566 bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 173;

**Im Süden:** weiter in westlicher Richtung entlang der südlichen Flurstücksgrenzen 566, 359 und 390 bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 389;

**Im Westen:** weiter entlang der westlichen Flurstücksgrenzen 390 und 357 in nördlicher Richtung bis auf bis auf den Ausgangspunkt.



**Abb. 1:** Übersichtsplan mit den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 113 und der 2. Änderung

## 2. Anlass und Ziel der 2. Änderung

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes lag und liegt in der Erhaltung und Entwicklung eines Gewerbegebietes für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe.

Die Zimmerei Schormann, Löhner Straße 205, ist auf eine reibungslose Anlieferung von Langhölzern auf Sattelzügen angewiesen. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse hat der Inhaber in der Vergangenheit bereits mehrfach Gespräche mit der Verwaltung geführt und sein Interesse an der Übernahme der Erschließungsstraße bekundet.

Mit Hinweis auf die Funktion der Stichstraße entsprechend dem Erschließungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113 konnte dem Anliegen nicht entsprochen werden (s. Planzeichnung). Die Stadt hat dem Inhaber der Zimmerei jedoch gestattet, die Stichstraße unter Inanspruchnahme eines ehemaligen Grünstreifens in der nach Plan festgesetzten Breite auf eigene Kosten auszubauen und im oberen Bereich Stellplätze anzulegen.

Nach Ansiedlung einer Tierarztpraxis im Gebäude Löhner Straße 197 wird die Stichstraße vermehrt als Parkplatz von deren Kunden in Anspruch genommen; zwischenzeitlich sind auf dem eigenen Grundstück die erforderlichen Stellplätze angelegt worden. Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite ist die Befahrbarkeit der Stichstraße für die LKW-Belieferung nur noch sehr eingeschränkt möglich. Gleichzeitig lässt sich die Anlieferung der Fa. Wellcarton (Flurstück 406) und der ehemaligen Spedition Sandbrink (Flurstück 357) ebenfalls nicht reibungslos abwickeln.

Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen auf dem landwirtschaftlichen Grundstück nordöstlich der Zimmerei, welches ebenfalls über die Stichstraße erschlossen werden könnte, ist seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 113 im Juli 1994 nicht erfolgt und in absehbarer Zeit auch nicht zu erwarten. Es ist daher sinnvoll und geboten, die Zufahrtsverhältnisse umzugestalten.

Zwischenzeitlich ist das Flurstück 357, ehemalige Spedition Sandbrink, veräußert worden. Der neue Eigentümer ist ebenso wie die ansässigen Firmen Wellcarton und Schormann an einer reibungslosen Abwicklung des Anlieferverkehrs interessiert. Dieser Umstand bietet die Möglichkeit, eine verkehrstechnische Lösung zu finden, die den gewerblichen Ansprüchen gerecht wird.

Das überarbeitete Erschließungskonzept sieht vor, die Stichstraße im oberen Bereich zur Löhner Straße unter Einschluss der privaten Grundstücksteile Gemarkung Gohfeld, Flur 41, Flurstücke 357 (ehemals Spedition Sandbrink) und 406 (Fa. Wellcarton) mit einer für Sattelzüge tauglichen Wendeanlage aufzuweiten und die Stichstraße bis zur östlichen Grenze der Grundstücke 406 und 407 als öffentliche Verkehrsfläche weiterzuführen. Im Anschluss daran kann die städtische Parzelle 467 den privaten Grundstücken (Tierarztpraxis/Fa. Schormann) zugeschlagen werden. Vorteil der verkehrstechnischen Lösung ist, dass der Anlieferverkehr auf der öffentlichen Fläche ohne Inanspruchnahme privater Flächen abgewickelt werden kann. Auch das Ein- und Ausfahren von Lkw in/von der L 777 Löhner Straße ist nunmehr in Fahrtrichtung möglich.

Aufgrund der kleinräumigen Anpassungen innerhalb von bereits versiegelten Flächen wird durch die 2. Planänderung der Bebauungsplan Nr. 113 in seinen Grundzügen nicht berührt, so dass die Ertüchtigung der Erschließung im Rahmen eines vereinfach-

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 der Stadt Löhne

---

ten Verfahrens gemäß § 13 BauGB erfolgt.

### 3. Verfahrensrechtlicher Ablauf

#### 1. Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanverfahrens

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 18.06.2007 die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Löhne „Gewerbegebiet östlich des Autobahnkreuzes zwischen A 30 und Bundesbahn“ nach § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2005 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. IS.3316) beschlossen.

Hiernach war beabsichtigt, die Stichstraße im oberen Bereich zur Löhner Straße mit einer Wendeanlage (nur) unter Einschluss der katastermäßig vorhandenen städtischen Parzellen Gemarkung Gohfeld, Flur 41, Flurstücke Nr. 407 und 467 aufzuweiten und den Erschließungsstich in Höhe des Gebäudes Löhner Straße 197 ausschließlich als private Zufahrt festzusetzen. Sofern auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen weitere gewerbliche Ansiedlungen erfolgen, können diese, wie die benachbarten Betriebe auch, direkt von der Löhner Straße (Lage innerhalb der Ortsdurchfahrt) erschlossen werden.

#### 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.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.07.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.08.2007 gegeben.

Die **Inhaberin der Tierarztpraxis** spricht sich mit Schreiben vom 16.08.2008 gegen eine Festsetzung der Stichstraße auf Höhe des Gebäudes Löhner Straße 196 als private Zufahrt aus.

Stellvertretend für die **Fa. Wellcarton** macht Architekt Witte mit Schreiben vom 06.11.2007 auf die schwierige Anliefersituation der Gewerbebetriebe aufmerksam und gibt zu bedenken, dass eine Veräußerung der bislang städtischen Fläche (Flurstück 467) nicht über die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 406 und 407 hinausgehen dürfte, um eine störungsfreie und gefahrlose Abwicklung der betrieblichen Verkehre auf dem Grundstück der Fa. Wellcarton zu gewährleisten.

Zwischenzeitlich ist das Flurstück 357, ehemalige Spedition Sandbrink, veräußert worden. Dieser Umstand und die nach wie vor unbefriedigende Abwicklung des gewerblichen Anlieferverkehrs waren Anlass, den Entwurf nochmals in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu überarbeiten. Die überarbeitete Entwurfsfassung sieht vor, die Stichstraße im oberen Bereich zur Löhner Straße unter Einschluss der privaten Grundstücksteile Gemarkung Gohfeld, Flur

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 der Stadt Löhne

---

41, Flurstücke 357 (ehemals Spedition Sandbrink) und 406 (Fa. Wellcarton) mit einer für Sattelzüge tauglichen Wendeanlage aufzuweiten und die Stichstraße bis zur östlichen Grenze der Grundstücke 406 und 407 als öffentliche Verkehrsfläche weiterzuführen. Im Anschluss daran kann die städtische Parzelle 467 den privaten Grundstücken (Tierarztpraxis/Fa. Schormann) zugeschlagen werden. Vorteil der verkehrstechnischen Lösung ist, dass der Anlieferverkehr auf der öffentlichen Fläche ohne Inanspruchnahme privater Flächen abgewickelt werden kann. Auch das Ein- und Ausfahren von Lkw in/von der Löhner Straße ist nunmehr in Fahrtrichtung möglich.

Der überarbeitete Entwurf ist mit den betroffenen Grundstückseigentümern in einem gemeinsamen Termin am 09.07.2008 erörtert worden. Alle Grundstückseigentümer erklären sich mit der vorgeschlagenen Lösung einverstanden und stimmen einer Überplanung ihrer privaten Flächen und einer späteren Veräußerung an die Stadt zu.

### 3. Erneutes Beteiligungsverfahren

Der Stadtrat hat die überarbeitete Planfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 am 25.09.2008 erneut beschlossen und der überarbeiteten Begründung zugestimmt. Weiterhin hat der Stadtrat in der o.g. Sitzung beschlossen, dass den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB innerhalb angemessener Frist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

Auf dieser Grundlage erfolgte die erneute Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.10.2008 bis zum 05.11.2008. Die betroffenen Grundstückseigentümer und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 20.10.2008 unterrichtet.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind keine Anregungen vorgetragen worden.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Löhne hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 in seiner Sitzung am xx.xx.2008 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen (Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes wurden am xx.xx.xxxx in der örtlichen Tagespresse öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.)

Löhne, den 19.11.2008

Im Auftrag

gez. Haseloh/Brand