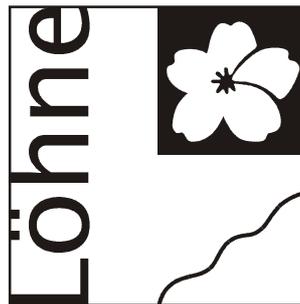


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Bauamt
Az.: 61-26-20/121-3

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Bebauungsplan Nr. 121 der Stadt Löhne
„Wohngebiet nördlich der Siemshofer Kirchstraße“

3. Änderung

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNGSFASSUNG -

A. Allgemeines

Gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in der zurzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 121 - 3. 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, Anlass der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 ist ca. 830 qm groß und beinhaltet lediglich das Flurstück Nr. 303, Flur 26, Gemarkung Mennighüffen. Das Grundstück wird im Norden und Nordwesten vom Siemshofer Bach und von den anderen Seiten durch Wohnbebauung begrenzt. Auf dem Grundstück befindet sich eine Trafostation, die restliche Fläche ist eine Wiese.

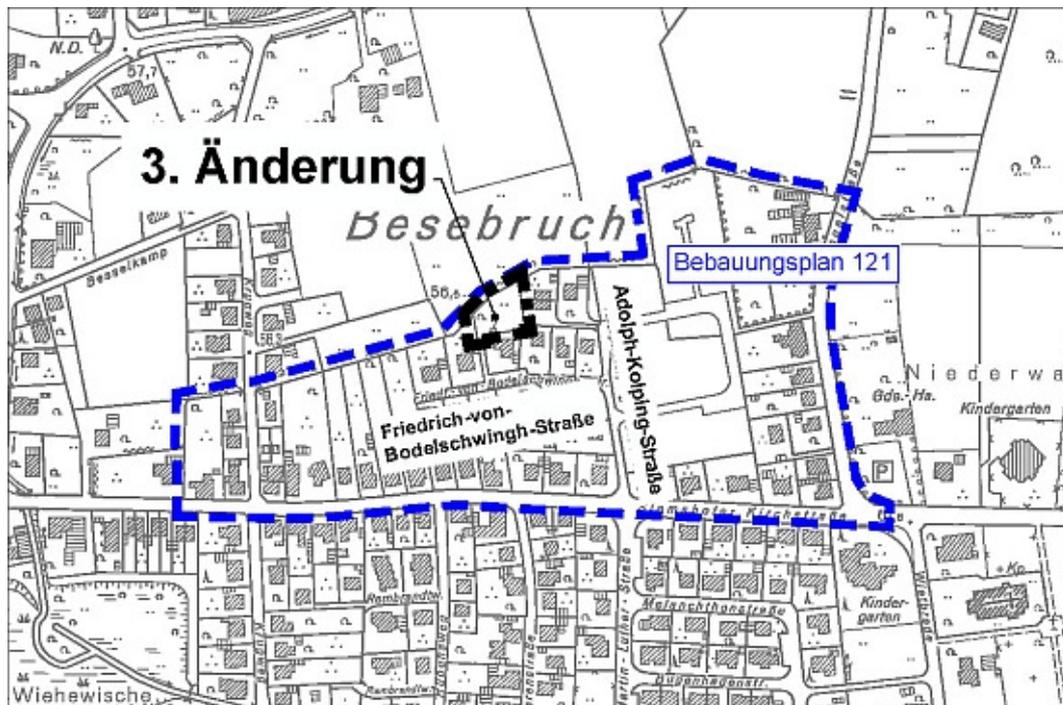
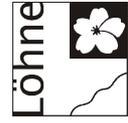


Abb. 1: Bebauungsplangebiet Nr. 121 – 3. Änderung



Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 121 „Wohngebiet nördlich der Siemshofer Kirchstraße“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie als Standort für eine Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität - ausgewiesen. Die festgesetzte Öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ist nie als solche hergerichtet oder genutzt worden und ist aus städtebaulicher Sicht heute auch nicht mehr erforderlich.

Um auf dem Grundstück zukünftig ebenfalls eine Wohnbebauung ermöglichen zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 121 im Bereich dieser Parzelle geändert werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

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

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück wird analog zur bebauten Umgebung und entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes 121 für die umgebenden Bauflächen als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO ausgewiesen. Um eine Störung der umgebenden Bebauung auszuschließen und entsprechend des Charakters des Wohngebietes sind nur Wohngebäude zulässig.

Es wird ein 12 m x 12 m großes Baufeld für ein Wohngebäude und entsprechend der umgebenden Bebauung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und um eine Störung der Nachbarbebauung zu minimieren, wird in Anlehnung an den Bestand eine Traufhöhe von maximal 4,00 m sowie eine Firsthöhe von maximal 8,50 m ausgewiesen.

Um der städtebaulichen Zielvorstellung eines locker bebauten Wohnbereiches gerecht zu werden, die mit der weiteren Bebauung einhergehende Bodenversiegelung zu begrenzen und entsprechend der Umgebungsbebauung, wird die zulässige Grundflächenzahl auf lediglich 0,3 festgesetzt.

3.2 Verkehr

Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt über einen bereits bestehenden, von der Friedrich-von-Bodelschwingh-Straße nach Norden abgehenden Stichweg (öffentliche Verkehrsfläche).

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks soll durch Anschluss an die bereits bestehenden Netze erfolgen.



3.4 Grün- und Freiflächen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zu dem direkt nördlich an das Plangebiet angrenzenden Siemshofer Bach wird eine 5 m breite Fläche für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um eine naturnahe Begrenzung des Bachlaufes zu erzielen. Im Übergang zum Landschaftsraum sollen hier einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher angepflanzt werden. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls dem Bebauungsplan 121, der auf den angrenzenden Wohngrundstücken entlang des Bachlaufes bereits eine solche, 5 m breite, private Grünfläche ausweist.

3.5 Gestalterische Festsetzungen

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

Als Dachform sind Satteldach und Walmdach zulässig; die zulässige Dachneigung wird auf 25 - 48 begrenzt und die Zulässigkeit von Dachaufbauten und –einschnitten geregelt, um eine weitestgehend einheitliche Dachform in dem Gebiet und in Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft zu erreichen. Diese Festsetzungen entsprechen ebenfalls dem Bebauungsplan Nr. 121 für die benachbarten Baugebiete.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) 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.

3.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Die vorhandene Trafostation wird, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 121, als Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Elektrizität – festgesetzt.

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die notwendige Erreichbarkeit der Trafostation planungsrechtlich zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

C. Belange von Natur und Landschaft

Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 der Stadt Löhne im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.



Laut Beschluss des Rates erfolgt in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der ab 01.01.2007 in Kraft getretenen Fassung die Erfassung und Berücksichtigung der relevanten Umweltbelange weiterhin durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Anzuwenden ist hierbei das Verfahren der freiwilligen kommunalen Umweltverträglichkeitsprüfung, in der Form, wie es bis zur BauGB-Novelle 2004 in Bebauungsplänen der Stadt Löhne durchgeführt wurde. Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden weiterhin in dem Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, dargelegt.

Die beabsichtigte Planung führt zu einer geringfügigen, städtebaulich sinnvollen, Nachverdichtung eines vorhandenen Siedlungsgefüges. Bei der erstmals neu zu bebauenden Flächen handelt es sich um eine Wiese. Eine geringfügige Beeinträchtigung des Bodens geht von der Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust seiner ökologischen Funktionen aus. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wird der Grad der möglichen Versiegelung jedoch im reduzierten und verträglichen Rahmen ausgeschöpft. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Größe des Planbereiches und aufgrund der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 27.05.2009 die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Wohngebiet nördlich der Siemshofer Kirchstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist gemäß § 13 (2) beschlossen.

2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 15.07.2009 bis zum 14.08.2009 durch Anschreiben beteiligt. Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind vier Stellungnahmen vorgetragen worden, deren Abwägung Bestandteil des Satzungsbeschlusses ist.

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Löhne hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.121 in seiner Sitzung am xx.xx.2009 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen. Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom xx.xx.2009 in der örtlichen Tagespresse ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft gesetzt worden.

Löhne, den 24.08.2009

Im Auftrag

gez. (Walter)