Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 224 der Stadt Löhne

„Mehrgenerationenwohnen Löhne-Bahnhof“

im Stadtteil Gohfeld (Ortsteil Löhne-Bahnhof)

Öffentlichkeitsversammlung am 17.08.2023

Ablaufschema Bauleitplanverfahren

Grundlagenermittlung, Erarbeitung eines Plankonzeptes/ Vorentwurf

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Auswertung der Ergebnisse, Erarbeitung eines Planentwurfes

Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Behördenbeteiligung

Prüfung und Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen, Erarbeitung eines Abwägungsvorschlags

Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Löhne

mit Veröffentlichung im Amtlichen Kreisblatt wird der Plan rechtsverbindlich

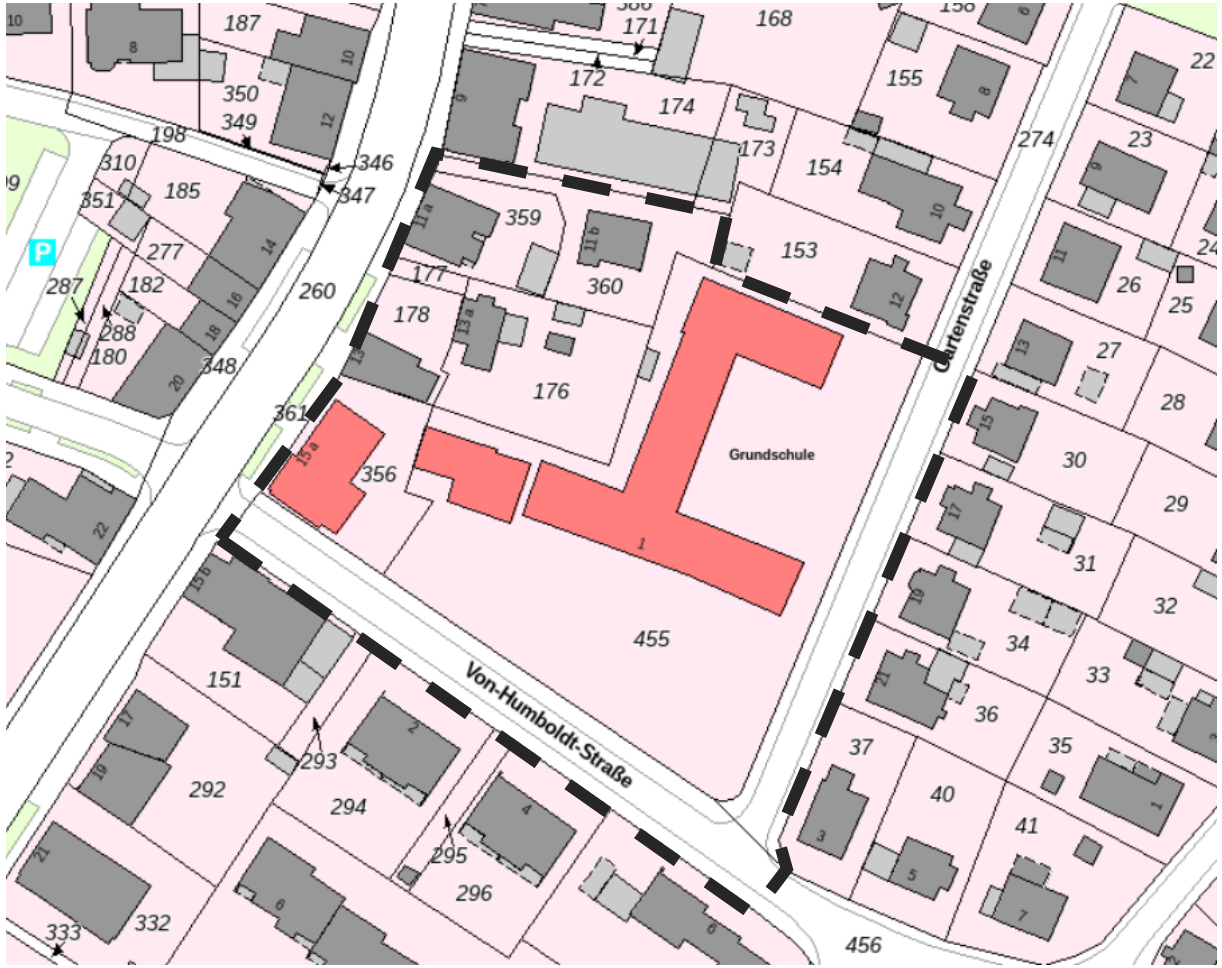
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bauleitplanvorentwurfes im Zeitraum vom

14.08.2023 – 15.09.2023

Stadträumliche Lage, Umgebung

- Löhne, Stadtteil Gohfeld
- Standort der ehemaligen Grundschule Löhne-Bahnhof mit Umgebung
- Im direkten Anschluss an die Königstraße
- Umfeld entlang der Königstraße geprägt durch Mix aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen
- Abgerückt von der Königstraße überwiegend Wohnnutzungen

Übersichtsplan



Ausgangslage

- Grundschulstandort liegt seit 2016 brach
- keine dauerhafte Nachnutzung in Aussicht

Plangebietsabgrenzung

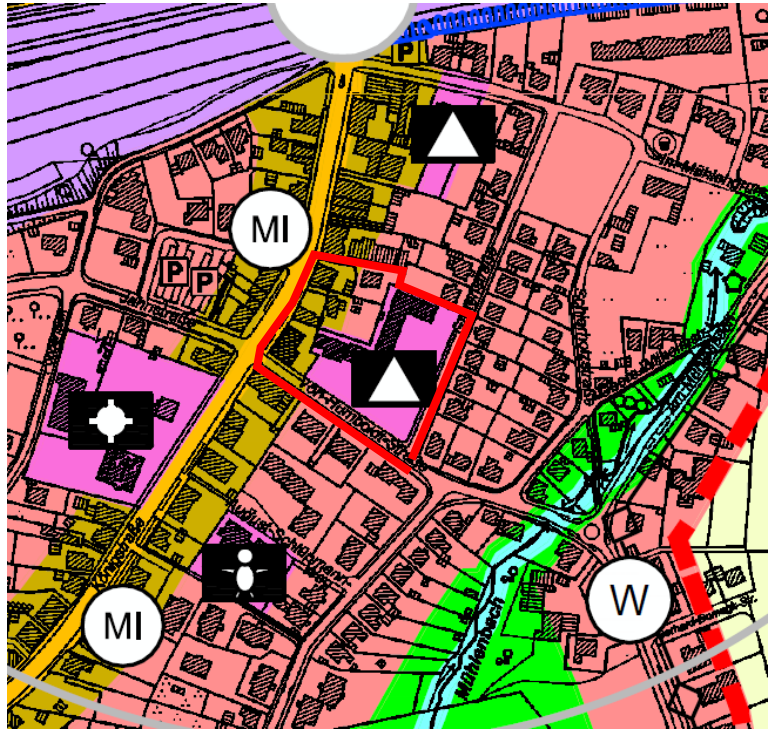
- Lage zwischen Königstraße, Vom-Humboldt-Straße und Gartenstraße
- Größe ca. 1,1 ha
- Sieben Flurstücke (Nr. 176, 177, 178, 356,359, 360 und 455) vollständig und zwei (Nr. 274 und 476) teilweise eingeschlossen

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Aufbau eines Mehrgenerationenwohnprojektes sowie der Neugestaltung der Umgebung

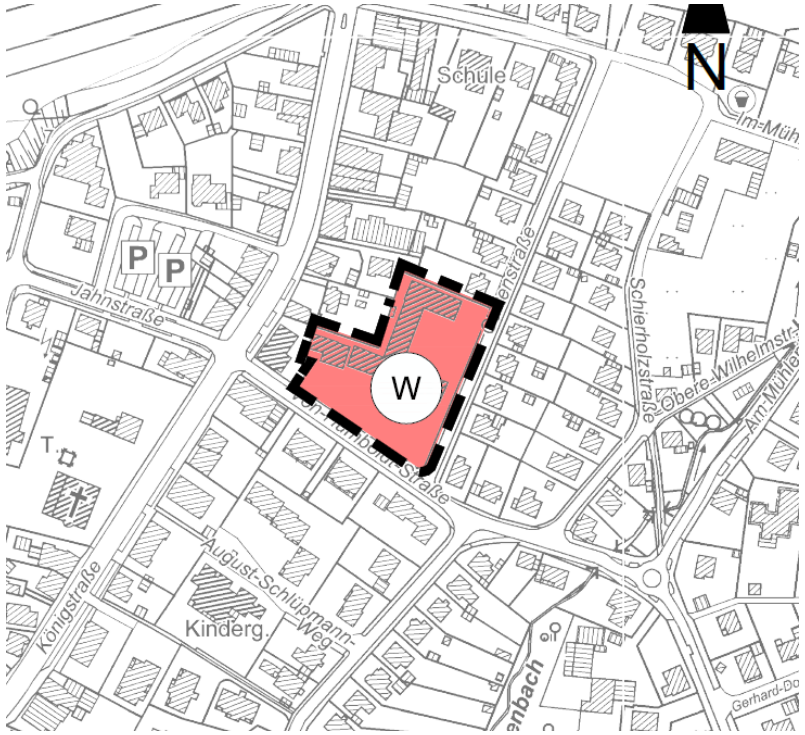
dabei

- **Schaffung von Wohnraum im zentraler Lage**
- **Etablierung eines Mehrgenerationenwohnprojektes (= Zusammenleben verschiedener Generationen in einem Quartier ermöglichen)**
- **Berücksichtigung von gefördertem Wohnungsbau**

Vorbereitende Bauleitplanung – Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Berichtigung



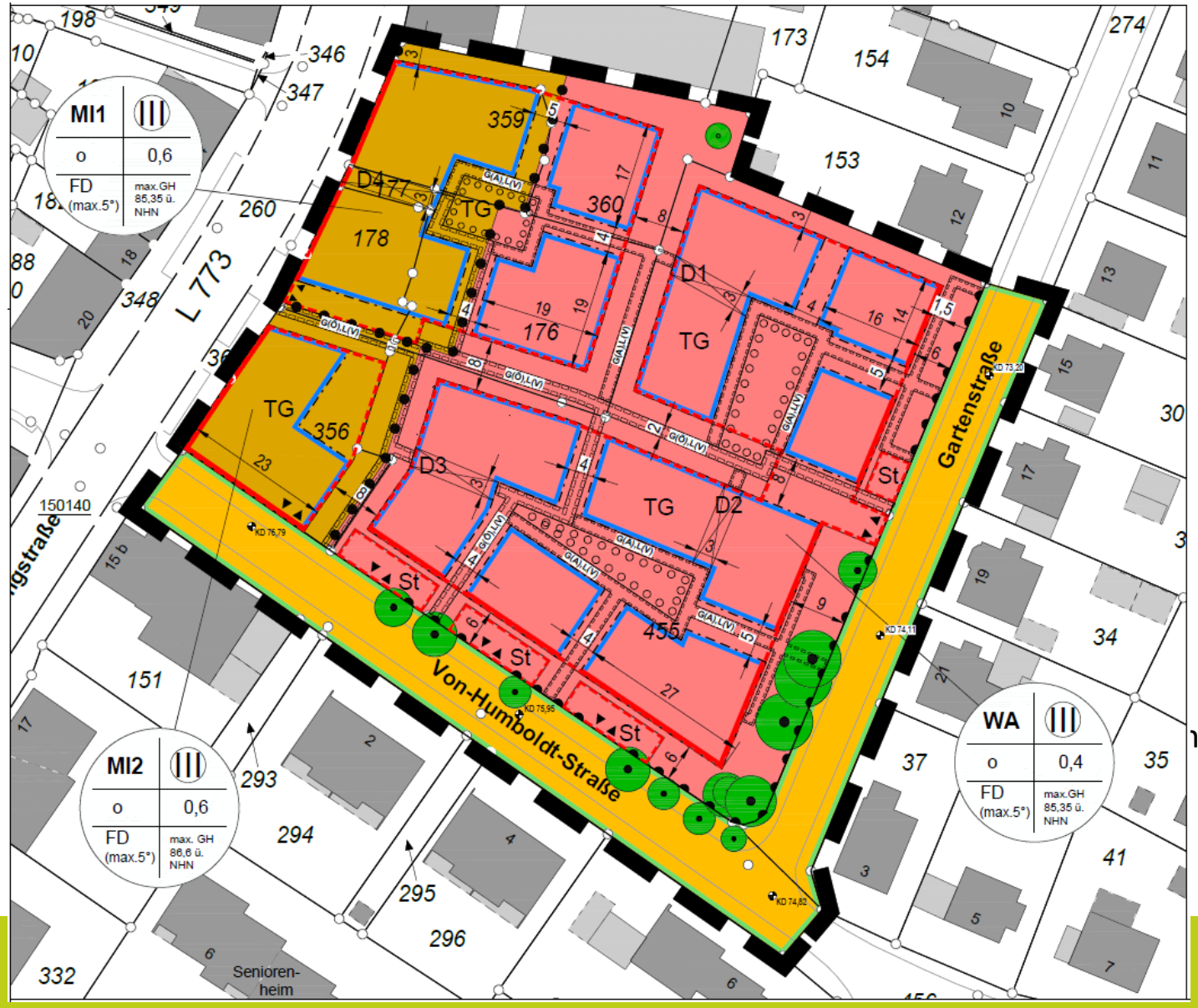
Rechtkräftiger Flächennutzungsplan

- Ehemalige Grundschule wird als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Schule) dargestellt

Berichtigter Flächennutzungsplan

- Ehemalige Grundschule wird als Wohnbaufläche dargestellt
- Übrige Darstellungen werden beibehalten

Planzeichnung Bebauungsplan



Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI) entlang der Königstraße, Allgemeines Wohngebiet (WA) im rückliegenden Bereich
- offene Bauweise (Einzelhäuser)
- Grundflächenzahl 0,6 bzw. 0,4
- Flachdach mit max. Dachneigung von 5°
- drei Vollgeschosse

- wenig ebenerdige Stellplätze, dafür Tiefgaragen
- Erschließung im Gebiet dem Fußverkehr vorbehalten

- Dachbegrünung (sowohl Tiefgaragen als auch Gebäude) in Kombination mit Photovoltaik auf den Dachflächen (30 %)
- überwiegender Erhalt der bestehenden Bäume

Textliche Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Weitere Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

MI

MI1 und MI2
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

Weitere Ausnahmen (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Im Mischgebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

Textliche Festsetzungen – Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 u. 20 BauNVO)
(III)	drei Vollgeschosse zwingend
0,4	**Grundflächenzahl** (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)
	Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch versiegelte Freiflächen und Tiefgaragen ist im allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI1 und MI2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
	Das oberste zulässige Geschoss ist mit einem mind. dreiseitigen Rücksprung von mind. 0,5 m auszuführen.
	Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)
max. GH 86,6 ü. NHN	Gebäudehöhe als Höchstgrenze über NHN
	Die maximal zulässigen Gesamthöhen in Metern über NHN ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte.
	Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses (=zulässige Gesamthöhe).
	Die in der Plankarte festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen können als Ausnahme durch untergeordnete technische Bauteile wie einzelne Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Treppenhäuser, Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen, Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen um bis zu 0,75 m überschritten werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

O	**offene Bauweise** (§ 22 (2) BauNVO) zulässig sind Einzelhäuser
	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
Überschreitung durch Balkone	Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone bis zu einer Tiefe von 1,0 Meter zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
D1-D4	Die Durchgänge im gesamten Plangebiet sind mit einer Breite von mindestens 3,0 m anzulegen. Die Durchgänge D1 und D2 im WA sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Die Durchgänge D3 und D4 im WA und MI1 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
	nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 BauO NRW sind im MI2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausnahme Tiefgaragen	Ausnahme nach § 31 (1) BauGB für Tiefgaragen: Die Errichtung von Tiefgaragen ohne seitlichen Grenzabstand kann zugelassen werden.
Zulässigkeit von Nebenanlagen	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet sowie in der Teilfläche MI1 des Mischgebietes außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen in einem Abstand von 9 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Zugänge und Zufahrten sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Ab einem Abstand von 9 m sind zusätzlich Fahrradabstellanlagen, Spielgeräte, Möblierung sowie Abfallbehälter zulässig.

Textliche Festsetzungen – Verkehrliche Aspekte, sozialer Wohnungsbau, Photovoltaik

Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

St — **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**

TG — **Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen**

Ebenerdige Stellplätze und Tiefgaragen sind im allgemeinen Wohngebiete und in der Teilfläche MI1 des Mischgebietes außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

Sozialer Wohnungsbau (§ 9 (1) 7 BauGB)

Im WA sind mindestens 25 % der entstehenden Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Im gemäl der Plankarte festgesetzten Bereich sind Ein- und Ausfahrten für Kfz, ausgenor en Liefer- und Rettungsfahrzeuge, unzulässig.

▼ ▲ **Ein- und Ausfahrt**

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

G(Ö), L(V) — Mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit sowie mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen [G(Ö), L(V)]

G(A), L(V) — Mit Gehrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen [G(A), L(V)]

Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten. Als nicht nutzbar gelten Dachflächen, die von untergeordneten technischen Bauteilen beansprucht werden.

Textliche Festsetzungen – Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Begrünung Tiefgaragen

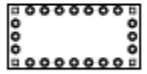
Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen und/oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente sowie für Wege und Aufenthalts- oder Spielfläche genutzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Begrünung Dachflächen

Die für Dachbegrünungen geeigneten Flachdächer und flachgeneigten Dächer mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene abzüglich der Flächenanteile für technische Aufbauten und Wartungswege, der für Belichtungszwecke genutzten Flächen (Glasüberdachung für Lichthöfe, Lichtkuppeln etc.).
Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 7 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.
Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Hierbei können auch variierende Substrathöhen vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelvorderseite zur Vermeidung von Verschattungen).

Hinweise:

Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.



Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine Rasen-/ Wieseneinsaat (heimisch) vorzunehmen.

anzupflanzender Baum (i. V. m. § 9 (1a) BauGB) von dem festgesetzten Standort kann in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Bindungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

zu erhaltender Baum

Der standortgerechte, heimische Baumbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockende erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m Schutzabstand. Zaunanlagen und Fahrradabstellanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN Norm 18920, Ausgabe 07/2014, einsehbar über die Stadtverwaltung Löhne, Amt für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz).
Bei natürlichem Abgang ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatzbaum anzupflanzen.

Textliche Festsetzungen – Gestalterische Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB) i. V. m. § 89 (1) und § 89 (2) BauO NRW)

Allgemeines	Bei Einzelhäusern sind Material und Farbe der äußeren Wandflächen einheitlich zu wählen.
Wandflächen	Äußere Wandflächen sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen. Bei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW sind im Einzelfall ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig. Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.
Gestaltung Photovoltaik-anlagen	Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehende Außenwand) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzuversetzen.
Werbe-anlagen	Werbeanlagen sind nur zulässig bis zur First- oder Attikahöhe der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude. Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht sind unzulässig.
Dachform und -neigung	Zulässig sind nur Flachdächer FD mit maximal 5° Neigung.
Einfriedungen	Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

Ablaufschema Bauleitplanverfahren

Grundlagenermittlung, Erarbeitung eines Plankonzeptes/ Vorentwurf

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Auswertung der Ergebnisse, Erarbeitung eines Planentwurfes

Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Behördenbeteiligung

Prüfung und Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen, Erarbeitung eines Abwägungsvorschlags

Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Löhne

mit Veröffentlichung im Amtlichen Kreisblatt wird der Plan verbindlich

Löhne

Vielen Dank für Ihre Anwesenheit und kommen Sie gut nach Hause!

17. August 2023