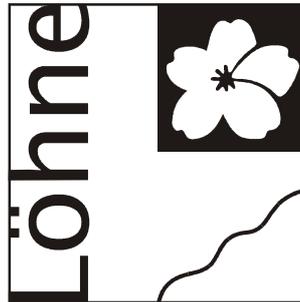


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Planung und Umwelt
Az.: 61-26-10

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 „Brückenstraße“

- Parallelverfahren -

Begründung
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

- SATZUNGSFASSUNG –

A. Allgemeines

Lage des Änderungsbereiches

Der zur Änderung anstehende Bereich ist ca. 11.300 qm groß und liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Gohfeld. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Stadtgrenze zu Bad Oeynhausen, die Gewerbeflächen der Firma Kottmeyer und das Wohnhaus Kottmeyer
- im Süden durch den Blutwiesensee
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die jedoch zukünftig durch die A 30 zerschnitten werden.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Firma Kottmeyer, Brückenstraße 9 in Bad Oeynhausen, beabsichtigt, ihr Betriebsgelände in südliche Richtung in das heutige Naturschutzgebiet „Blutwiese“ auf dem Gebiet der Stadt Löhne zu erweitern.

Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 204 „Brückenstraße“ aufgestellt, um die dringend erforderliche Erweiterung des Firmengeländes zu ermöglichen. Planungsziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes, die Sicherung vorhandener Grünflächen sowie die Festsetzung von Ausgleichsflächen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

2. Bisherige planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

Der Flächennutzungsplan (Stand 2004) stellt im Änderungsbereich Flächen für Landwirtschaft sowie im südlichen Plangebiet eine Kennzeichnung als hochwassergefährdeter Bereich dar.

Im Landschaftsplan Löhne / Kirchlengern ist das Plangebiet als Naturschutzgebiet („Blutwiese“) dargestellt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 204 „Brückenstraße“ und Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich im Überschwemmungsbereich dargestellt. Westlich des Plangebietes verläuft die Trasse der im Bau befindlichen A 30 (Nordumgehung Bad Oeynhausen).

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Planungsziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung gewerblicher Bauflächen. Die Ausweisung als Naturschutzgebiet wird zu diesem Zweck aufgehoben.

Der Bebauungsplan weist innerhalb des Gewerbegebietes Grünflächen als Flächen für Anpflanzungen und Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen sowie Ausgleichsflächen mit Festsetzungen für Bepflanzungen aus. Der vorhandene Garten (Kottmeyer) wird im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche liegt ein privates Regenrückhaltebecken, das durch die Ausweisung einer Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit Regenwasserklärbecken, planungsrechtlich gesichert wird.

Diese Flächen werden aufgrund ihrer geringen Größe im Maßstab des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt, da dieser nicht parzellenscharf ist und entsprechend keine so differenzierte Unterteilung trifft wie ein Bebauungsplan.

Der Änderungsbereich des FNP ist geringfügig kleiner als das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 204. Ein kleiner Bereich im Übergang zwischen der Brückenstraße zum geplanten Gewerbegebiet, nördlich des Blutwiesensees, wird nicht in die Änderung des FNP einbezogen. Dieser Bereich ist im FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Tatsächlich wird es als private Grünfläche (Garten) genutzt. Diese Nutzung soll auch beibehalten und durch den Bebauungsplan zukünftig planungsrechtlich gesichert werden. Da der FNP nicht parzellenscharf ist, würde diese Fläche, wenn sie Bestandteil des Änderungsverfahrens wäre, ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Da die Darstellung einer Grünfläche sowohl dem Wunsch des Plangebers als auch der Örtlichkeit entspricht, wird dieser Bereich nicht geändert. Die Ausweisung einer privaten Grünfläche im Bebauungsplan ist, auch aufgrund der mangelnden Parzellenschärfe, als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

5 Ausgleichsflächen

Durch die nach der Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 mögliche Versiegelung des Bodens erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 1 BauGB i. V. mit § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen bereitzustellen. Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst und durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen auszugleichen. Auf Ebene des FNP werden keine detaillierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Art und Größe der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Der Bebauungsplan Nr. 204 „Brückenstraße“ trifft hierzu Festsetzungen. Neben Ausgleichsflächen im Plangebiet wird eine ca. 760 qm große externe Kompensationsfläche zur Anpflanzung heimischer Wildgehölze festgesetzt.



C. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Beschluss zur Durchführung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 27.05.2009 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) den Aufstellungsbeschluss zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 „Brückenstraße“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Landesplanerische Anfrage gemäß § 32 LPlG

Gemäß § 32 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) ist die kommunale Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dementsprechend wurde mit Schreiben vom 08.06.2009 die landesplanerische Anfrage zu der beabsichtigten 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes gestellt. Mit Schreiben vom 30.07.2009 hat die Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass keine regionalplanerischen Bedenken geäußert werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentlichen Aushang der 2. Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 31.08.2009 bis zum 02.10.2009. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 28.08.2009 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel zu dem zuvor genannten Verfahrensschritt erhielten die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.08.2009 bis zum 02.10.2009 Gelegenheit, aus Sicht der von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange zu der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung zu nehmen.

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

Die öffentliche Auslegung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Tagespresse am 15.01.2010 in der Zeit vom 26.01.2010 bis zum 26.02.2010. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Satzungsbeschluss

Es ist vorgesehen, dass der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 28.04.2010 den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes fasst.

Löhne, den 10.03.2010
Im Auftrag

gez. Walter