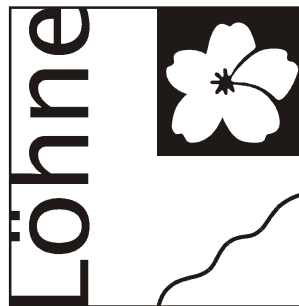


Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Bebauungsplan Nr. 195 der Stadt Löhne
**„Obernbecker Bach zwischen
Schwanenburgstraße und Im Niedernbrock“**

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNG -

A. Allgemeines

Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 195 aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich 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 erforderliche Maßnahmen.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Räumlicher Geltungsbereich, Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung

Das ca. 6.790 qm große Plangebiet liegt in Oberbeck und wird wie folgt begrenzt: im Norden durch die Wohngrundstücke südlich des Lerchenweges, im Osten durch die Straße Im Niedernbrock, im Süden durch die an den Oberbecker Bach angrenzende Wiese sowie im Westen durch die Schwanenburgstraße.

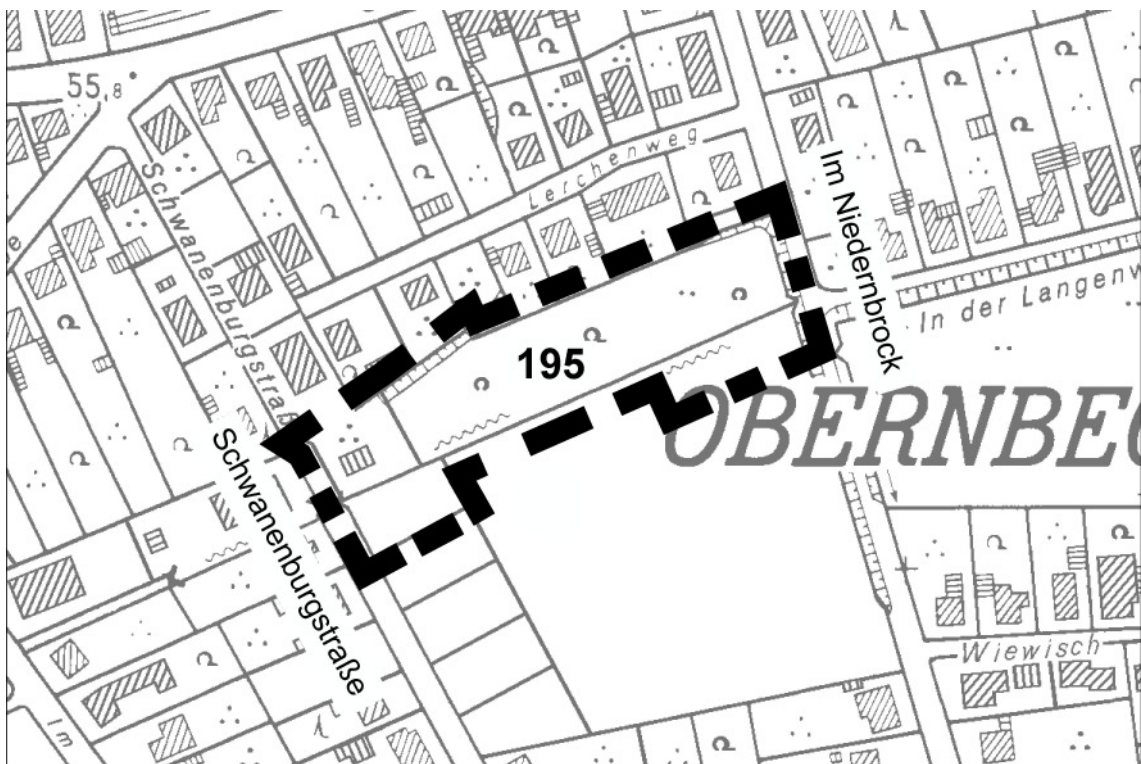
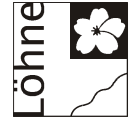


Abb. 1: Abgrenzung Bebauungsplangebiet

Im Plangebiet verläuft der Oberbecker Bach geradlinig in einer ca. 2,5 m breiten Trasse. Nördlich davon befindet sich eine intensiv bewachsene Grünfläche sowie an der Schwanenburgstraße eine größere Garage; südlich des Bachlaufs ist eine Wiese. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und weitere Wiesenflächen geprägt.



Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung des Bachlaufes mit den für einen naturnahen Ausbau erforderlichen Uferrandbereichen, um die für den Hochwasserschutz erforderliche Profilerweiterung des Gewässers zu ermöglichen.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist der Bachlauf als öffentliche Grünfläche, seine Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Planungsrechtlich ist der Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

3. Inhaltliche Bestimmungen gem. § 9 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiete

Unmittelbar angrenzend an die Straßen Im Niedernbrock und Schwanenburgstraße wird je ein Reines Wohngebiet mit je einem Baufeld ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen

Die Größe und Lage der überbaubaren Flächen, die maximal zulässige Zweigeschossigkeit und die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 11 Meter über Straßenniveau entsprechen der vorhandenen Bebauung.

3.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straßen Im Niedernbrock und Schwanenburgstraße erschlossen

3.4 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

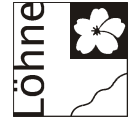
Das Plangebiet wird durch Anschlüsse an die vorhandenen Netze erschlossen.

Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks erfolgt durch Anschlüsse an die bereits bestehenden Netze.

3.5 Baugestalterische Festsetzungen

Da sich die Bebauung im Umfeld des Plangebietes, bezogen auf die Trauf- und Firsthöhen, sowie die Dachform und –neigung sehr vielfältig darstellt, werden keine baugestalterischen Festsetzungen für die maximal zwei zusätzlich möglichen Wohnhäuser getroffen. Die unter Punkt 3.2. „Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen“ genannten Festsetzungen sind ausreichend dazu geeignet, das Anpassen an die Umgebung zu sichern.



3.6 Öffentliche Grünfläche

Eine ca. 5.510 qm große Fläche und somit der Großteil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünanlage mit Wasserlauf“ ausgewiesen. Hierdurch sollen die für den Hochwasserschutz erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert werden.

In Anlehnung an die „Blaue Richtlinie“ (Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen) ist auf beiden Seiten des Baches ein Uferrandstreifen in einer Breite von ca. 13 m erforderlich. Dieser kann einseitig auch geringer sein, solange die Gesamtbreite für den Gewässerlauf in etwa eingehalten wird. Das Konzept sieht eine Verschwenkung des Bachlaufes nach Norden vor, die Anschlusspunkte an die vorhandenen Durchlässe bleiben bestehen. Der Gewässerlauf soll naturnah ausgebaut und die den Bach begrenzende öffentliche Grünfläche, soweit nicht schon vorhanden, mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Bebauungsplangebietes 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.

Im Rahmen des Planverfahrens hat die LWL Archäologie für Westfalen darauf hingewiesen, dass nördlich des Plangebietes im letzten Jahrhundert bei der Anlage der Sandgrube Brandt umfangreiche Siedlungs- und Grabbefunde der vorrömischen Eisenzeit und römischen Kaiserzeit dokumentiert wurden. Da die Ausdehnung des Siedlungs- und Gräberfeldareals nicht bekannt ist, muss mit entsprechenden Funden und Befunden im Plangebiet gerechnet werden. Daher ist eine archäologische Untersuchung der Flächen vor einem Baubeginn notwendig. Auch bei Renaturierungsmaßnahmen im Bereich des Baches ist die Anwesenheit der LWL-Archäologie für Westfalen erforderlich. Die Kosten einer archäologischen Untersuchung gehen dabei zu Lasten des Bauträgers.

4. Soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB

Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung zur Umnutzung einer mit Gehölzen bewachsenen Brachfläche und einer Wiese; soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Bodenordnung und Kosten für die Gemeinde

Die Grundstücke nördlich und südlich des Bachlaufes befinden sich in privatem Eigentum. Derzeit bestehen keine Verkaufsabsichten. Der Eigentümer der südlichen Flächen hat sich im Planverfahren gegen eine Überplanung seiner Grundstücke ausgesprochen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist jedoch zwingend erforderlich, um den Hochwasserschutz der angrenzenden Flächen zu gewährleisten. Aufgrund der

Lage des Bachlaufes gibt es auch keine Möglichkeit, diese Flächen an anderer Stelle zur Verfügung zu stellen. Die Neuordnung der Flächen soll auf freiwilliger Basis erfolgen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes haben die Grundstückseigentümer der als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksteile einen Anspruch auf Übernahme dieser Flächen durch die Gemeinde. Die Anwendung der Bestimmungen des Baugesetzbuches bleibt vorbehalten.

Durch die Renaturierung des Bachlaufes und voraussichtlich durch den Erwerb von Grundstücksflächen entstehen der Stadt Löhne Kosten. Die Höhe der Kosten wird in dem für die Maßnahme erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren ermittelt. Der Bebauungsplan dient lediglich der planungsrechtlichen Sicherung der Fläche.

C. Belange von Natur und Landschaft

Bestand

Mit Ausnahme einer Garage mit Zufahrt an der Schwanenburgstraße und einem Wohnhaus an der Straße Im Niedernbrock ist das Plangebiet unversiegelt. Nördlich des Bachlaufs liegt eine mit heimischen Gehölzen bewachsene Grünfläche, südlich davon eine Wiese.

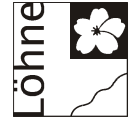
Eingriff / Ausgleich

Durch die geplante Renaturierung und Verlegung des Bachlaufes entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 8a 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 auszugleichen.

Eine Bebauung und somit Versiegelung im Bereich der überbaubaren Flächen ist bereits nach § 34 BauGB erfolgt; bei einer Bebauung nach § 34 BauGB sind keine Ausgleichsflächen erforderlich. Das geplante Wohngebiet an der Schwanenburgstraße ist mit einer ca. 10 x 6 m großen Garage inklusive Zufahrt bebaut; die Garage genießt Bestandschutz. Falls diese zukünftig entfallen sollte, ist zum Schutz des Bachlaufes ein größerer Abstand zu dem Gewässer einzuhalten.

Für die Umsetzung der Renaturierungsmaßnahme muss vorab ein wasserrechtliches Verfahren nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verfahrens wird eine weitere Umweltprüfung durchgeführt, um die konkreten Auswirkungen der Maßnahme zu ermitteln. Gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen / Neuanpflanzungen sollen nach Möglichkeit im Plangebiet erfolgen. Eine Bepflanzung der bisher als Wiese genutzten Bereiche südlich des Wasserlaufes bietet hierfür zusätzliches Potential.

Den Ansprüchen des § 1 a BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG hinsichtlich der Forderung nach einer Bewältigung der Eingriffsfolgen in den Natur- und Landschaftshaushalt wird somit ausreichend Rechnung getragen.



D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat hat in seiner Sitzung am 19.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Wohngebiet am Oberbecker Bach zwischen Schwanenburgstraße und Im Niedernbrock“ beschlossen.

Am 24.02.2010 hat der Rat beschlossen, den Geltungsbereich des Plangebietes zu verkleinern und den Bebauungsplan unter dem Namen „Oberbecker Bach zwischen Schwanenburgstraße und Im Niedernbrock“ weiterzuführen. Da sich die Aufstellung des Bebauungsplanes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

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

Der Rat der Stadt hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 24.02.2010 beschlossen. Der Bebauungsplan-Entwurf lag vom 12. April bis zum 12. Mai 2010 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel dazu. Die öffentliche Auslegung wurde am 31.03.2010 ortsüblich in der Tagespresse bekannt gemacht.

Während der öffentlichen Auslegung wurde zwei und während der Trägerbeteiligung drei Stellungnahmen vorgebracht. Die Anregungen sind entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung in das Planverfahren eingeflossen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am 30.03.2011 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Löhne, den 17.02.2011
Im Auftrag

gez. Walter