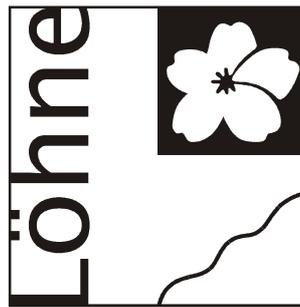


**Stadt Löhne**  
**Der Bürgermeister**  
Planung und Umwelt  
Az.: 61-26-20/141-2. Änderung

## Bauleitplanung in der Stadt Löhne



## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 der Stadt Löhne**

**„Gebiet südlich der Ravensberger Straße zwischen  
Ostensieler Weg und Königstraße“**

**im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNG -

## A. Allgemeines

Gem. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 141 - 2. 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, Erfordernis der Bebauungsaufstellung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 ist ca. 3.700 qm groß und wird in etwa wie folgt begrenzt: im Norden durch die Ravensberger Straße, im Osten durch den Grenzweg, im Süden zwischen den Grundstücken Grenzweg 13 und Grenzweg 15 und im Westen zwischen den Grundstücken Ravensberger Straße 33 und 35. Im Plangebiet befinden sich Wohnhäuser mit den dazugehörigen Gärten.

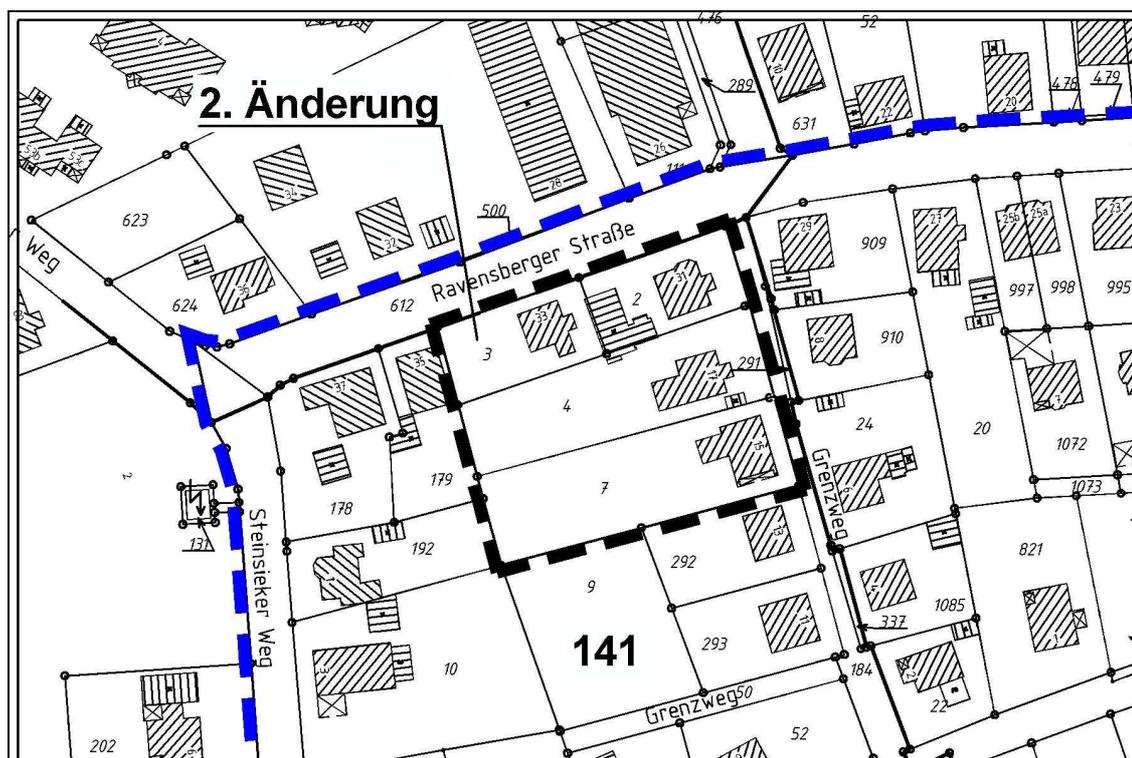


Abb. 1: Bebauungsplangebiet Nr. 141 – 2. Änderung

Ziel der Planänderung ist es, auch auf dem Grundstück Grenzweg 17 eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen.



## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

### **Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gebiet südlich der Ravensberger Straße zwischen Ostensieker Weg und Königstraße“, der im März 1995 rechtskräftig wurde. Mit Rechtskraft der 2. Planänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 141 im Geltungsbereich der Planänderung aufgehoben.

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

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich überwiegend an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 141. Im Geltungsbereich der Planänderung wird entsprechend dem Umfeld ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 141 sind weiterhin Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden, sonstige Ausnahmen sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Zweigeschossigkeit entsprechen dem Bebauungsplan Nr. 141 und der Umgebung des Plangebietes. Zur Verhinderung überdimensionaler Baukörper wird die Firsthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Innerhalb der rückwärtigen Baufelder, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden, sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Dadurch wird eine verdichtete Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgeschlossen, die hier aus städtebaulichen Gründen im Hinblick auf die bebaute Umgebung nicht gewünscht ist. Eine Beschränkung ist auch im Hinblick auf die schmalen Zufahrten in direkter Nachbarschaft zu den vorhandenen Wohnhäusern erforderlich, um eine Verkehrsbelastung möglichst auszuschließen.

### **3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Die offene Bauweise entspricht der bebauten Umgebung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 141. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Art geändert, dass auch auf dem Grundstück Grenzweg 17 eine Bebauung im westlichen Grundstücksbereich zulässig ist. Die Bautiefe entlang der Ravensberger Straße wird von 18 auf 11 m verringert; dieses Maß ergibt sich aus den konkreten Grundstücksverhältnissen und der bauordnungsrechtlichen Mindest-Abstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze. Im Bereich Grenzweg wird die überbaubare Fläche an die örtlichen Gegebenheiten und an die erforderlichen Zugänge zu den hinteren Grundstücksteilen angepasst.

### **3.3 Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die Ravensberger Straße und den Grenzweg erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von zwei vom Grenzweg abgehende Stichwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert, die innerhalb der jeweils bebaubaren Grundstücke liegen.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

#### **Wasser- und Energieversorgung**

Das Plangebiet wird durch Anschlüsse an die vorhandenen Netze erschlossen.

#### **Schmutzwasser**

Die Entsorgung des Grundstücks erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz.

#### **Niederschlagswasser**

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz im Trennsystem; die Anforderungen des § 51 a LWG werden erfüllt.

### **3.5 Baugestalterische Festsetzungen**

Das Erscheinungsbild der Umgebung wird neben der Dachform und -neigung entscheidend durch die Höhenstaffelung und das Fassadenmaterial der Baukörper geprägt. In Anlehnung an die Umgebung und den Bebauungsplan Nr. 141 werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich eine Neubebauung in das vorhandene Umfeld einpasst.

### **3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) 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 Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet ist. Ein Hinweis wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4. Soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB**

Sozialen Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **5. Kosten für die Gemeinde**

Der Stadt Löhne entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

## C. Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Da das Plangebiet nicht erstmalig überplant oder bebaut wird, sind Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich nicht erforderlich. Die beabsichtigte Planung führt zu einer geringfügigen, städtebaulich sinnvollen, Nachverdichtung eines vorhandenen Siedlungsgefüges. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich ein weiteres Baufeld für ein Wohnhaus ausgewiesen. Die erstmals neu zu bebauenden Flächen wird zurzeit als Garten genutzt. Eine geringfügige Beeinträchtigung des Bodens geht von der Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust seiner ökologischen Funktionen aus, andere Umweltbelange sind nicht betroffen. Die überbaubare Fläche im Plangebiet wird jedoch in der Summe durch die Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten entlang der Ravensberger Straße und dem Grenzweg nicht vergrößert.

## D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

### **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.05.2011 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gefasst.

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

Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Herford Nr. 15/2011 am 28.06.2011 hat der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung Nr. 141 in der Zeit vom 06.07.2011 bis zum 06.08.2011 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

#### **1. VA 60 Bauverwaltung**

Das von dem Grenzweg abgehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) auf dem Flurstück Nr. 7 (Grenzweg Haus Nr. 15) soll auf der Südseite des Grundstücks angeordnet werden. Der Grenzweg ist auf dieser Höhe zur Zeit nur ca. 3 m breit. Der Bebauungsplan sieht hier eine Breite von 5 m vor. In Anbetracht der beengten Verhältnisse kann unabhängig von der Anordnung des GFL für den westlichen (unbebauten) Teil des genannten Flurstücks von einer gesicherten Erschließung erst dann ausgegangen werden, wenn auch die im Plan vorgesehene Ausbaubreite von 5 m tatsächlich realisiert worden ist.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das GFL ist bewusst von der Nord- an die Südseite des Grundstücks verschoben worden, da sich im Bereich der Nordseite ein Nebengebäude befindet und die Zufahrt daher nicht möglich ist (s. Beschlussvorlage 109/2011, PUA 12.05.2011, TOP 3.).

**Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.**

Zur Erschließung des westlichen Teils des Flurstücks Nr. 4 (Grenzweg Haus Nr. 17) wird ein GFL auf der Nordseite dieses Flurstücks angeordnet. Die Trasse des GFL läuft teilweise über eine tatsächlich vorhandene Bebauung des Nachbargrundstücks

(Flurstück Nr. 2, Ravensberger Straße Haus Nr. 31). Das GFL kann daher nicht genutzt werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das GFL wird dahingehend angepasst, dass es um die Nebenanlage herumgeführt und die Breite von 4 m auf 3 m reduziert wird. Weiterhin wird die nördliche Baugrenze auf dem Grundstück bis an das GFL herangeführt, was auch der Festsetzung des Bebauungsplan-Entwurfes entspricht (s. Anlage 3).

**Ergebnis: Der Stellungnahme wird gefolgt. Es ergeben sich Änderungen.**

Die o.g. Änderung wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Anpassung des GFL und der Baugrenze ist dem Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 09.08.2011 mitgeteilt worden. Bis zum 23.08.2011 wurde ihm die Möglichkeit gegeben, sich hierzu zu äußern. Einwände wurden von ihm nicht vorgetragen. Die Änderung ist ebenfalls mit dem VA 60 Bauverwaltung und dem VA 63 Untere Bauaufsicht abgestimmt worden, so dass im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB weitere Verfahrensschritte nicht erforderlich sind.

Weitere Anregungen aus der Bürgerschaft und von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nicht vorgetragen.

**Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Der Rat der Stadt Löhne hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gebiet südlich der Ravensberger Straße zwischen Ostensieker Weg und Königstraße“ in seiner Sitzung am 19.10.2011 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen. Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom xx.xx.xx im Amtsblatt des Kreises Herford Nr. xx/201x ist der Bebauungsplan in Kraft gesetzt worden.

Löhne, den 02.11.2011  
Im Auftrag

gez. Nattkemper