Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Planung und Umwelt
Az.: 61-26-20/209

Bauleitplanung in der Stadt Löhne

Bebauungsplan Nr. 209 der Stadt Löhne „Wohngebiet zwischen Werster Straße und An der Beeke“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- Satzungsfassung -

A. Allgemeines

Gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in der zurzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 209 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 Bebauungsplanaufstellung

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Mennighüffen (Ostscheid). Es wird im Süden durch die Werster Straße und im Norden durch den Weg An der Beeke begrenzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich in Privateigentum. Das Flurstück 29 ist eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle, die jedoch nicht mehr als solche genutzt wird. Das Wohnhaus Werster Straße 123 wird derzeit saniert. Das Grundstück ist geprägt durch umfangreiche Durchgrünung und einen alten Baumbestand. Das angrenzende Flurstück 362 wird ungefähr zur Hälfte durch ein Wohnhaus mit Garten und Nebenanlage genutzt; der nördliche Teil ist eine Wiese.

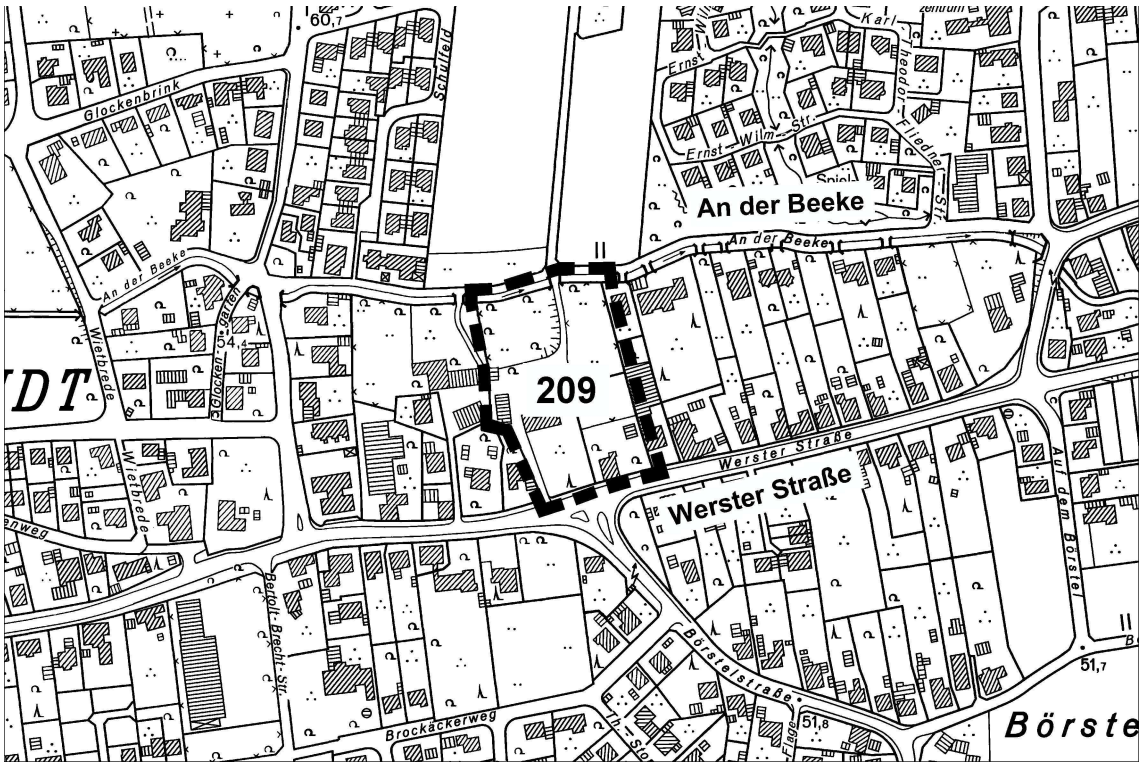

Abb. 1: Bebauungsplangebiet Nr. 209

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohnhäuser, aber auch Einzelhandel und kleine Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Flächen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt, da die Maßnahme der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 qm überbaubare Grundfläche umfasst. Ziel des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung der Bebauung im Innenbereich. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für eine qualitätsvolle Bebaubarkeit mit Wohnhäusern in einem durchgrünten, innerstädtischen Bereich, unter teilweiser Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Regionalplan
Im Regionalplan ist das Gebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden reine und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Festsetzung der Zulässigkeit der Art der Nutzungen orientiert sich an den §§ 3 und 4 der BauNVO. Im nördlichen Bereich werden reine Wohngebiete festgesetzt; hier sind nur Wohngebäude zulässig. Dies entspricht der Intention eines ruhigen, durchgrünten Wohngebietes mit großzügigen Grundstücksflächen und einer minimalen Erschließung.

Lediglich die beiden Baufelder unmittelbar an der Werster Straße werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hier sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Die Nutzungen entsprechen der Nutzungsstruktur entlang der Werster Straße. Da die Baufelder unmittelbar an der Werster Straße liegen kann ausgeschlossen werden, dass durch eine der oben genannten Nutzungen zusätzlicher Verkehr im Plangebiet entsteht. Im Hinblick auf eine mögliche Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung und auf die erforderlichen Stellplätze für Besucher werden im WA 1 zusätzlich einige Stellplätze festgesetzt; das östliche Baufenster ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Nutzungsstruktur und Größe negative Auswirkungen auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung hätten und daher an dieser Stelle städtebaulich nicht gewünscht sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der planerischen Idee eines durchgrünten Wohngebietes mit großzügigen Grundstücksgrößen. Die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung von Trauf-, First- und Gebäudehöhe geregelt; so

sind im Plangebiet, entsprechend der Umgebung, maximal zweigeschossige Gebäude zulässig sind. Über die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 9,5 m in Teilen des Plangebietes (WR 3) soll eine sogenannte „eineinhalbgeschossige“ Bebauung, also Wohnhäuser mit einem zweiten Vollgeschoss im Bereich des geneigten Daches erzielt werden. Im WR 1 wird die Gebäudehöhe auf 9,5 m begrenzt, um hier in Verbindung mit Festsetzungen zur Dachneigung Haustypen mit Flachdach und Pultdach zuzulassen. Um die gewünschte aufgelockerte Wohnbebauung planerisch sicher zu stellen wird außerdem festgesetzt, dass in dem noch unbebauten östlich gelegenen Wohngebiet WR 3 nur Einzel- und Doppelhäuser und in dem westlich gelegenen WR 1 nur Einzelhäuser zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass pro Baufeld nur zwei Wohneinheiten zulässig sind. Somit sind bei Doppelhäusern nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte und bei freistehenden Gebäuden zwei Wohneinheiten zulässig. Die Begrenzung der Wohneinheiten im Plangebiet ist auch im Hinblick auf die geplante minimale Erschließung über einen Privatweg und eine möglichst geringe Versiegelung von Flächen notwendig.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Baufenster sind so festgesetzt, dass es sich anbietet, die Gebäude nach Süden auszurichten, um eine optimale Belichtung zu erhalten. Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie einen Abstand von 3 m zu dem Privatweg einhalten; Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig, da sie aufgrund ihrer Massivität dem gewünschten Charakter eines offenen und stark durchgrünten Wohngebietes entgegen stehen würden.

3.4 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt an der Werster Straße, in etwa gegenüber der Börstelstraße. Im Bebauungsplan-Vorentwurf war zunächst vorgesehen, die bestehende Zufahrt an der westlichen Grenze des Plangebietes beizubehalten. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde diese Zufahrt von Straßen NRW abgelehnt, unter anderem da eine ausreichende Einsichtbarkeit in die Werster Straße an dieser Stelle nicht gegeben ist und weil die Fahrbeziehung in die bzw. aus der Börstelstraße aus verkehrstechnischer Sicht zu gefährlich wären. Auf Anregung von Straßen NRW wurde ein qualifiziertes Sicherheitsaudit erstellt, welches im Großen und Ganzen zum gleichen Ergebnis kommt. Eine von Straßen NRW und dem Sicherheitsauditor vorgeschlagene Zufahrt über An der Beeke ist aus städtebaulicher Sicht nicht möglich. Die Straße ist nicht endausgebaut und wegen der geringen Breite und dem schlechten Ausbauzustand ist die Zufahrt nur für Anlieger gestattet. Ein Endausbau der Straße An der Beeke ist nicht vorgesehen, da dies aus Sicht der Stadtverwaltung bei der heutigen Situation nicht zwingend erforderlich ist. Der vorhandene Unterbau ist auch nicht dazu ausgelegt, größere Belastungen durch Verkehr aufzunehmen. Außerdem ist ein städtebauliches Ziel, den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug entlang des Ostscheider Baches sowohl aus optischen als auch aus ökologischen Gründen zu erhalten und nicht durch zusätzliche größere Zufahrten zu unterbrechen. Der Grünzug stellt eine wichtige Vernetzung der angrenzenden Biotopstrukturen dar, die unbedingt erhalten werden soll. Entsprechend kann dem Vorschlag, die Erschließung des Plangebietes über An der Beeke abzuwickeln, aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen werden.

Als weitere Variante schlägt der Auditor vor, die Zufahrt zur Werster Straße weiter nach Osten, neben das Wohnhaus Werster Straße 125 zu verlegen. An dieser Stelle

ist eine bessere Einsichtbarkeit in den Straßenraum gegeben und bei Bedarf ist es problemlos möglich, geradeaus in die Börstelstraße zu fahren. Um die Sichtfreiheit langfristig zu sichern, werden im Bebauungsplan die im Einmündungsbereich freizuhaltenden Sichtdreiecke festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird geregelt, dass die gekennzeichneten Bereiche von Bebauung frei zu halten sind und Hecken oder Zäune maximal 80 cm hoch sein dürfen.

Aufgrund der Stellungnahme von Straßen NRW wurde die Möglichkeit einer Aufstellfläche für Linksabbieger auf der Werster Straße geprüft. Da diese im Bereich des Plangebietes sehr breit ist und sich zwischen den beiden Fahrbahnen bereits eine ca. zwei Meter breite markierte Fläche befindet, ist es an dieser Stelle problemlos möglich, anstelle der Markierung die geforderte Aufstellfläche für Linksabbieger einzurichten. Hierzu muss die vorhandene Mittelmarkierung in Teilen entfernt und durch die Markierung einer Aufstellfläche ersetzt werden. Dies soll in Abstimmung mit Straßen NRW erfolgen; weitere bauliche Maßnahmen im Straßenbereich sind dadurch nicht erforderlich.

Ausgehend von dieser Zufahrt erfolgt die innere Erschließung über einen privaten Stichweg nach Norden. Der Stichweg wird in einer Breite von 4,5 – 6,0 m hergestellt. Die Durchfahrt zu An der Beeke ist nicht möglich. Hier ist lediglich ein privater Fußweg vorgesehen, der den Ostscheider Bach überquert. Eine öffentliche Verbindung zwischen An der Beeke und Werster Straße durch das Plangebiet ist nicht vorgesehen. In der Mitte des Plangebietes wird um den vorhandenen Baumbestand ein zentraler Platz ausgebildet.

3.5 Leitungsrecht

Der Privatweg wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt, um die Zugänglichkeit der notwendigen Versorgungsleitungen planungsrechtlich zu sichern.

3.6 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung
Die Versorgung des Plangebietes soll durch Anschlüsse an die bestehenden Netze erfolgen.

Regenwasser
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht die Verpflichtung, bei erstmals seit dem 01.01.1996 bebauten, befestigten oder an das Kanalnetz angeschlossenen Flächen das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Auf Grundlage des vorliegenden Baugrund-Gutachtens der Firma GeoAnalytik Dr. Loh, Bünde[1], wird festgesetzt, das Regenwasser über eine flächenhafte Versickerung wie über Rigolen, Mulden o. ä. zu versickern.

[1] Baugrund-Gutachten zur Erschließung des Wohngebietes „Unter der Linde“ in 32584 Löhne – Mennighüffen vom 15.02.2010

Eine Versickerung über punktförmige Einrichtungen wie Sickerschächte ist wegen des geringen k_f-Wertes nicht zulässig. Aus abwassertechnischer Sicht sind bei geringeren k_f-Werten kombinierte Mulden-Rigolen-Systeme zur flächenhaften Versickerung empfehlenswert. Bei der Erstellung der Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass sie aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens in entsprechender Größe erstellt werden, um die geringe Versickerungsrate durch ein größeres Speichervolumen wieder auszugleichen.

Das Bodengutachten kommt anhand einzelner Probebohrungen zu dem Ergebnis, dass die Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet möglich ist. Da aufgrund des schluffigen Lehmbodens und der hohen Grundwasserstände eine geregelte Versickerung im Plangebiet sowohl aus Sicht des Kreis Herford als auch aus Sicht des geologischen Dienstes fraglich erscheint, wird weiterhin festgesetzt, dass in Bereichen, in denen eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, ein Notüberlauf erforderlich ist, um das überschüssige Regenwasser gedrosselt über Rigolen in den Ostscheider Bach einzuleiten. Zur Überprüfung der konkreten Situation ist gegebenenfalls eine auf das individuelle Bauvorhaben abgestimmte Baugrunduntersuchung erforderlich. Alternativ kann das notwendige Regenrückhaltevolumen ganz oder teilweise durch private, ganzjährig genutzte Regenwasserspeicheranlagen (z.B. Zisternen) bereitgestellt werden.

Bei der Erstellung der Versickerungsanlagen sind die einzuhaltenden Grenzabstände von 3 m zur Grundstücksgrenzen und 6 m zu Gebäuden ohne wasserdruckhaltende Abdichtung zu beachten. Die Lage der Flächen, die für die Versickerung vorgehalten werden sollen, wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die genaue Parzellierung der Grundstücke noch nicht feststeht. Im Rahmen des Entwässerungsantrages ist die exakte Lage darzustellen.

Die Abwasserbeseitigungspflicht hinsichtlich der Verbringung des auf den befestigten / bebauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers geht auf Dauer auf die jeweiligen Grundstückseigentümer über. Diese haben auf Grundlage der Ergebnisse des Bodengrundgutachtens und der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde für die Grundstücksversickerungsanlagen jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen; dies gilt auch für die in Privateigentum verbleibende Wegefläche. Im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren wird die Stadt Löhne / Wirtschaftsbetriebe eine Freistellung von der Abwasserüberlassungspflicht aussprechen.

Schmutzwasser
Der nördliche Teil des Plangebietes soll durch eine Verlängerung an den Schmutzwasser-Kanal An der Beeke angebunden werden. Der daran anzuschließende SW-Kanal soll in dem Privatweg verlaufen und verbleibt in Privateigentum. Der südliche Bereich soll an die vorhandene SW-Kanalisation in der Werster Straße angeschlossen werden.

Müll
Der Privatweg kann von den Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Daher ist je ein zentraler Müllstandort im Bereich der Zufahrt zur Werster Straße sowie im nördlichen Plangebiet, in Nähe der Straße An der Beeke, vorgesehen.

3.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm
Die südlichen Baufelder an der Werster Straße sind durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Das östliche Grundstück ist bereits bebaut, durch den Bebauungsplan wird also lediglich ein weiteres Bauvorhaben an der Werster Straße ermöglicht. Auf Grundlage von § 34 BauGB wäre an dieser Stelle auch ohne Bebauungsplan eine Bebauung zulässig, weil es sich um die Schließung einer Baulücke handelt. Da das Baufeld in einem Abstand von ca. 15 m zur Straße liegt ist von einer deutlich geringeren Belastung durch Verkehrlärm auszugehen, als bei einer Straßenrandbebauung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes tritt somit keine Verschlechterung der vorhandenen Situation ein. Es ist davon auszugehen, dass die nördlichen Baufenster durch die vorhandene Bebauung Werster Straße 123 und 125 sowie den Abstand zur Straße ausreichend gegen Verkehrslärm geschützt sind.

Gewerbelärm
Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich der Gewerbebetrieb „Friedrich Wessel Brennstoffe“. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die von der Firma Wessel auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und zu bewerten. Weitere Gewerbebetriebe entlang der Werster Straße wirken nicht relevant auf das Plangebiet ein, da es sich um Betriebe handelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für Immissionsorte in reinen Wohngebieten (WR) in Höhe von 50 dB(A) tags im Bereich der überbaubaren Flächen eingehalten wird. Nur unmittelbar entlang der Grenze zu dem Gewerbebetrieb wird der WR-Immissionsrichtwert überschritten. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55 dB(A) wird dort ebenfalls eingehalten. Die geringfügige Überschreitung der WR-Werte wird aus städtebaulicher Sicht, auch im Hinblick auf die gewachsenen örtlichen Strukturen, als unbedenklich angesehen, da gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB im gesamten Plangebiet gegeben sind. Negative Auswirkungen durch die an den Gewerbebetrieb heranrückende Wohnbebauung sind somit weder für den Betrieb noch für die Wohnbebauung zu erwarten.

3.8 Grün- und Freiflächen, Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Das Plangebiet ist durch einen alten Baumbestand geprägt. Viele der vorhandenen Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne; einige sind aufgrund ihres Alters so stark geschädigt, dass sie aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen. Im Bereich des Ostscheider Baches wurden bereits sechs Pappeln aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt. Insgesamt wird bei dem Konzept versucht, den alten Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten; aufgrund der zahlreichen Bäume ist dies jedoch nicht immer möglich. In Abstimmung mit dem Amt für Planung und Umwelt wurde - auch im Hinblick auf den Zustand der Bäume - ein Konzept entwickelt, dass eine durchgrünte Nachverdichtung im Innenbereich sowie den Erhalt der prägnantesten Bäume ermöglicht. Für die abgängigen Bäume sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Löhne Ersatzpflanzungen erforderlich. In Abstimmung mit der Stadt sollen diese im Plangebiet als Einzelstandorte im Bereich der geplanten Baugrundstücke und innerhalb der Fläche für Anpflanzungen im nördlichen Plangebiet erfolgen.

Die prägnanten Bäume im Bereich des Privatweges sowie an einigen Einzelstandorten werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. An der süd-westlichen Grenze des Plan-

gebietes befinden sich mehrere Bäume, die ebenfalls erhalten werden sollen. Da es sich hierbei um eine größere Baumgruppe handelt, die noch nicht abschließend kartiert wurde, wird dieser Bereich als Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen werden die Bäume ergänzend zur Baumschutzsatzung planungsrechtlich geschützt. Während der Bauphasen sind die Bäume in der geplanten Wendeanlage entsprechend zu schützen, um deren Erhalt dauerhaft zu sichern.

Weiterhin werden als Begrenzung des Plangebietes Flächen zur Anpflanzung heimischer Hecken festgesetzt, um auch planungsrechtlich die gewünschte Durchgrünung des Gebietes zu sichern. Diese Heckenanpflanzungen sind als private Grünflächen ausgewiesen. Sie sind den Baugebieten zugeordnet, können durch ihre Ausweisung als Grünfläche aber nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Dadurch werden die aus städtebaulicher Sicht gewünschte Durchgrünung des Gebietes sowie die großzügigen privaten Grünflächen gesichert.

3.9 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gestaltungsregelungen, wie beispielsweise die Festsetzung von Dachformen und die Begrenzung der Gebäudehöhen, unterstützen die Zielsetzung, das Plangebiet in das Umfeld einzubinden. Mit Hilfe der Gestaltungsfestsetzungen soll erreicht werden, dass trotz architektonischer Individualität ein aufeinander abgestimmtes Ensemble entsteht.

Hierbei werden für die zusammenhängenden Baugebiete jeweils Festsetzungen getroffen, die einen nach außen ablesbaren Zusammenhang, auch im Übergang zu der bestehenden Bebauung, sichern. Östlich des Privatweges sind in Anlehnung an die Umgebungsbebauung Gebäude mit Satteldach ausgewiesen. Durch die Festsetzung der Firstrichtung parallel zur Werster Straße sowie die Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe, wird ein aufeinander abgestimmtes Gesamtbild erzielt. Westlich des Privatweges ist bereits ein konkretes Bauvorhaben mit einem flach geneigten Pultdach geplant. Um auch hier ein städtebaulich abgestimmtes Gesamtbild zu erhalten, wird festgesetzt, dass alle Baufelder im nordwestlichen Plangebiet mit Flach- oder Pultdach auszubilden sind. Durch diese Zuordnung können städtebaulich ansprechende Gebiete entstehen, die gleichzeitig ein großes Spektrum an Baumöglichkeiten bieten und somit für die Vermarktung besonders attraktiv sind.

Die vorhandenen Gebäude werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert; das Baufeld nördlich der Werster Straße wird sich aufgrund der Festsetzungen an den Bestand anpassen. Die Festsetzungen für das Baufeld nördlich des Hauses Werster Straße 125 lassen gegenüber dem restlichen Plangebiet einen etwas größeren Gestaltungsspielraum zu. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Anpassung an die nördlich ausgewiesenen Baufelder mit den entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen als auch an die vorhandenen Gebäude gleichermaßen möglich; als Beispiel sei die Firstrichtung genannt. Auch die Lage des Gebäudes ist durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche von 17 x 17 Meter verhältnismäßig flexibel. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich in ihren Grenzen sowohl an den nördlichen Baufeldern als auch an dem vorhandenen ehemaligen Hofgebäude.

3.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in seinem Umfeld befinden sich keine 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 Schnellinventarisation - Stand September 1990 - bekannt geworden sind.

4. Soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB

Nachteilige Auswirkungen im Sinne des Gesetzes sind nicht zu erwarten. Insofern sind keine sozialen Maßnahmen zu ergreifen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Kosten für die Gemeinde

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Eigentümer. Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

7. Flächenbilanz

Reine Wohngebiete	*ca. 6.825 qm*
Allgemeine Wohngebiete	*ca. 2.388 qm*
Privatweg	*ca. 997 qm*
private Grünflächen	ca. 1.051 qm
öffentliche Grünfläche	ca. 337 qm

8. Anzahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet werden voraussichtlich acht neue Wohneinheiten entstehen.

C. Belange von Natur und Landschaft

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird und alle Voraussetzungen dafür erfüllt sind, kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Auch 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 vom 28.02.2007 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.

Durch die Nachverdichtung und die Neunutzung des Plangebietes erfolgt ein Eingriff in Natur und Boden, der durch geeignete Maßnahmen so gering wie möglich gehalten werden soll. So wird trotz der Neubebauung ein großer Teil des vorhandenen Baumbestandes erhalten; für die entfallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorgesehen. Weiterhin dürfen die zur Fällung vorgesehenen Bäume zum Schutz möglicher Fledermausvorkommen nur nach vorheriger Inaugenscheinnahme und nur in den Monaten Oktober / Anfang November gefällt werden (Artenschutz).

Teil des städtebaulichen Konzeptes ist die intensive Durchgrünung des Plangebietes, was planungsrechtlich durch die Festsetzung von Heckenpflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes und der Grundstücke gesichert wird. Die Flächenversiegelung wird unter anderem durch die Ausweisung eines nur ca. 4,5 bis 6 Meter breiten Privatweges und einer aufgelockerten Bebauung mit großzügigen Grundstücksflächen möglichst gering gehalten. Das Konzept sieht weiterhin vor, das anfallende Regenwasser zu versickern oder ortsnah in den Ostscheider Bach im nördlichen Plangebiet einzuleiten. Obwohl der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und Ausgleichsmaßnahmen für die Nachverdichtung im Innenbereich nicht erforderlich sind, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine umweltverträgliche Umsetzung des Projektes gesichert.

Den Vorgaben von § 1a (2) BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Nachverdichtung zur Innenentwicklung zu nutzen, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entsprochen.

D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Der Rat der Stadt hat am 15.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes durch Aushang der Planung im Bereich Planung und Umwelt in der Zeit vom 07.02.2011 bis zum 11.02.2011 nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Tagespresse am 05.02.1011.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
In der Zeit vom 31.01.2011 bis zum 11.02.2011 erfolgte eine verkürzte frühzeitige Behördenbeteiligung. Die Stellungnahmen sind im Beschluss zum Bebauungsplan-Entwurf verkürzt wiedergegeben.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gem. § 4(2) BauGB
Der Rat der Stadt hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 20.07.2011 beschlossen. Der Bebauungsplan-Entwurf lag vom 9. November bis zum 9. Dezember 2011 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel dazu. Die öffentliche Auslegung wurde am 31.10.2011 ortsüblich im Amtlichen Kreisblatt bekannt gemacht.
Während der Auslegung wurde keine, während der Trägerbeteiligung einige Stellungnahmen vorgebracht. Die Anregungen sind entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung in das Planverfahren eingeflossen. Folgende Stellungnahmen wurden mitgeteilt:

1. Gelsenwasser Energienetze GmbH
Gelsenwasser Energienetze GmbH verweist auf die Gültigkeit der bereits im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB abgegebenen Stellungnahme. Hier wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert und darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Gebietes mit Erdgas geplant ist.

Stellungnahme der Verwaltung:
Eine Änderung von Planzeichnung, Begründung oder Umweltbericht ist aufgrund des mitgeteilten Hinweises nicht erforderlich.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

2. Werre-Wasserverband
Der Werre-Wasserverband verweist auf seine Stellungnahme vom 01.02.2011. Nach wie vor könne nicht ausgeschlossen werden, dass im Hochwasserfall aufgrund der Lage des Baugebietes durch Oberflächenwasser oder durch hohe Grundwasserstände Beeinträchtigungen tief liegender Gebäudeteile einhergehen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Bedenken wurden bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mitgeteilt, woraufhin eine Abstimmung mit dem Kreis Herford erfolgte. Alle im Generalentwässerungsplan der Bezirksregierung Detmold geforderten Rückhaltemaßnahmen im Gewässer (Hochwasserrückhaltebecken) sowie die notwendigen Rückhaltemaßnahmen im kommunalen Netz wurden zeitnah durch die Stadt Löhne realisiert. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet für den Ostscheider Bach gibt es nicht und soll auch nicht erstellt werden. Hochwasserprobleme in dem Gewässersystem sind nicht bekannt. Nach Vorlage der Bauanträge können jedoch noch weitere Maßnahmen zum Gewässerschutz und zum Schutz der Bebauung erforderlich werden. Diese Belange werden dann im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt.

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

3. E.ON Westfalen Weser AG
E.ON Westfalen Weser bittet darum, bei der Ausbauplanung der Erschließungsstraße im Bereich Radweg – Gehweg – Bankette eine Trasse für Versorgungsleitungen einzuplanen, die durchgehend von Bepflanzung freizuhalten ist.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Anregung ist bereits mit Schreiben vom 07.02.2011 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) vorgetragen worden. Folgende Stellungnahme der Verwaltung, die nach wie vor Gültigkeit besitzt, wurde hierzu gegeben:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen ca. vier bis sechs Meter breiten Privatweg; eine Unterteilung der privaten Verkehrsfläche in Fuß und Fahrbereich ist nicht vorgesehen. Der Privatweg ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen; die tatsächliche Lage der erforderlichen Leitungstrassen in dem Privatweg wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung abgestimmt.

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

4. Kreis Herford

4.1
Aus Sicht der Wasserwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass gemäß der „Blauen Richtlinie“ die Anpflanzung entlang des Ostscheider Baches mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Festsetzung bezüglich der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südlich des Bachlaufes „Ostscheider Bach“ wurde dahingehend überarbeitet, dass ausschließlich standortgerechte und heimische Sträucher gepflanzt werden dürfen, was der „Blauen Richtlinie“ entspricht. Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurden dahingehend geändert und ergänzt.

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

4.2
Der Kreis Herford weist darauf hin, dass zwar oberirdische Versickerungsanlagen vorgesehen sind. Allerdings sind auf den Baugrundstücken keine entsprechenden Flächen dafür festgesetzt worden, wie dies in den textlichen Festsetzungen angedeutet wird. Hier sollte geklärt werden, in welcher Form die oberirdischen Versickerungsanlagen festgesetzt werden sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Im Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs sind oberirdische Versickerungsanlagen festgesetzt worden, die auf den Baugrundstücken im Plangebiet anzulegen sind. Diese sind in der Planzeichnung flächenhaft nicht weitergehend definiert, da die endgültige

Parzellierung des Grundstückes zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht. Weiterhin soll den Bauherren die Möglichkeit eines größtmöglichen Gestaltungsspielraumes gegeben werden. Auch ist davon auszugehen, dass die Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der genannten Grenzabstände jeweils am topografisch günstigsten (tiefsten) Punkt des Grundstückes angelegt werden. Die genaue Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung und hier im Entwässerungsantrag darzustellen.

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung der Begründung.

4.3
In der Verkehrsfläche („Wendehammer“) ist ein Baum als zu erhalten festgesetzt worden. Der Kreis Herford bittet diese Festsetzung zu überprüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Bei dem zu erhaltenden Baum innerhalb der Verkehrsfläche handelt es sich um eine ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Linde, die unter anderem als Namensgeber der Wohnsiedlung fungiert und möglichst erhalten bleiben soll. Der Wendehammer in der privaten Verkehrsfläche dient nicht nur funktionalen Zwecken, sondern ist außerdem als Mittelpunkt der gesamten Wohnanlage gedacht. Geschaffen werden soll eine Art „Dorfplatz“ - Charakter mit prägendem Baumbestand, der auch als Kommunikationsraum für die Bewohner des Gebietes dienen soll. Da es sich bei der Erschließungsanlage um eine Privatstraße handelt, ist davon auszugehen, dass hier ausschließlich Anliegerverkehr zu den Wohnhäusern auftreten wird. Die Befahrung mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen, hierfür sind extra Aufstellplätze im Süden und Norden des Bereiches angeordnet. Somit kann ausgeschlossen werden, dass sich der Baum innerhalb der Wendeanlage als Störfaktor darstellen wird. Für Rettungs- oder Löschfahrzeuge ist der verbleibende Raum für Wendemaßnahmen als ausreichend anzusehen. Für die Zeit der Baumaßnahmen ist der Baum entsprechend zu schützen. Der Hinweis hierauf wird in die textlichen Festsetzungen, die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen. Außerdem wurde die Vorhabenträgerin über den Sachstand informiert.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht werden ergänzt, für die Planzeichnung ergeben sich keine Änderungen.

4.4
Die in der Planzeichnung und der Begründung angeführte Festsetzung der Firstrichtung sollte auch in der Planlegende aufgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Darstellung des Planzeichens „Firstrichtung“ wird entsprechend in der Legende ergänzt.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird gefolgt. Es ergeben sich redaktionelle Änderungen in der Legende zur Planzeichnung.

4.5

In der Planlegende wird ausgeführt, dass die Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° – 45 ° festgesetzt werden. In den Festsetzungen der Planzeichnung für das WA sind auch Dächer bis 50° vorgesehen. Im WR_2 ist die Festsetzung des Satteldaches so gewählt worden, dass es lediglich kleiner 45° sein soll, ohne eine Untergrenze festzusetzen. Planlegende und Festsetzung in der Planzeichnung sollten so auf einander abgestimmt werden, dass eine widerspruchsfreie Festsetzung gefunden wird.

Stellungnahme der Verwaltung:
Es handelt sich hierbei um redaktionelle Änderungen der Planlegende, die entsprechend übernommen werden.

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

5. Landesbetrieb Straßenbau NRW

5.1
Der Landesbetrieb Straßenbau NRW teilt mit, dass die Genehmigungs- und Kostenverantwortung für Auswirkungen des Vorhabens auf den Straßenraum unter Berücksichtigung der übersehbaren Verkehrsentwicklung bei der Stadt Löhne liegen. Weiterhin teilt der Landesbetrieb mit, inwieweit die geplante Anbindung ausreichend bemessen und leistungsfähig ist, ist eigenverantwortlich zu überprüfen, die Belange von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind von der Stadt zu gewährleisten, hierzu gehören auch nachträglich erforderliche Maßnahmen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Anbindung des Plangebiets an die L 564 „Werster Straße“ wurde im Rahmen eines Sicherheitsaudits geprüft. Der damalige Entwurf der Erschließung versetzt zur Börstelstraße wurde aufgrund des Ergebnisses des Audits in den Knotenpunkt, neben das Wohnhaus „Werster Straße Nr. 125“, verlegt. Hiermit ist eine bessere Einsehbarkeit in den Straßenraum gegeben und es ist bei Bedarf problemlos möglich, in die Börstelstraße zu fahren. Weiterhin wurden im Bebauungsplan Sichtdreiecke festgesetzt, um eine langfristige Sichtfreiheit zu gewährleisten. In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass diese Bereiche von Bebauung freizuhalten sind und Hecken oder Zäune maximal 80 cm hoch sein dürfen. Die zurzeit noch sichtbehindernden Fichten entlang der Werster Straße werden entfernt. Weiterhin handelt es sich um die Entwicklung eines überwiegend reinen Wohngebietes mit maximal 8 neuen Wohngebäuden. Die Zunahme des Verkehrs aus der Privatstraße auf die L 546 „Werster Straße“ wird somit als verträglich und die Anbindung als ausreichend leistungsfähig eingestuft.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

5.2
Außerdem sei die erforderliche Ausführungsplanung für die verkehrliche Anbindung an das klassifizierte Straßennetz noch detailliert mit der Regionalniederlassung OWL abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die erforderliche Fachplanung wird durch die Vorhabenträgerin beauftragt und direkt mit dem Landesbetrieb Straßen abgestimmt. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um Markierungsarbeiten auf der Landesstraße, da anstelle der jetzigen Sperrfläche eine

Aufstellfläche für Linksabbieger eingerichtet werden soll. Die Kosten für die Fachplanung und die Markierungsarbeiten sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

6. Industrie- und Handelskammer
In ihrem Schreiben vom 07.12.2011 erklärt die IHK, dass aufgrund des bestandgeschützten Betriebes östlich des Plangebietes und die dadurch hervorgerufenen gewerbegebietstypischen Emissionen, den Abstandserlass des Landes NRW zugrunde legend, eine Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR) in Frage gestellt wird, da es entlang der Grenze zu Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes kommt. Eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bedeute einen weniger hohen Schutzanspruch. Weiterhin wird erklärt, dass das Schallgutachten nicht übermittelt wurde und davon ausgegangen werden muss, dass dem Betrieb keine Entwicklungsperspektiven eingeräumt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der IHK ist nachträglich die schalltechnische Untersuchung zur Verfügung gestellt worden. In dieser wird eine Verträglichkeit des Wohnens mit dem bestandgeschützten Betrieb sowie anderer umliegender Gewerbebetriebe nachgewiesen. Es wird ausgesagt, dass trotz der Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der Grenze zum Plangebiet im Bereich des bestandgeschützten Betriebes, gesundes Wohnen gewährleistet und eine Ausweisung als WR möglich ist. Eine Rücksprache mit der IHK hat ergeben, dass diese trotzdem an ihrer Einschätzung festhalten. Außerdem wird von Seiten der IHK angeregt, die Festsetzung WR dahingehend zu überprüfen, dass in diesem Gebiet noch nicht einmal kleinere Gewerbeeinheiten in Form von Internethandel o.ä. zulässig sind.

Intention der Vorhabenträgerin ist die Entwicklung eines Wohngebietes, das ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Bei Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind neben Wohngebäuden auch noch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Alle diese Nutzungen sind hier nicht erwünscht. Auch gewerbliche Einheiten, die Besucher- oder Anlieferverkehr hervorrufen, sollen aus diesem Bereich herausgehalten werden. Räume für freie Berufe in Wohngebäuden sind jedoch auch in einem reinen Wohngebiet zulässig, so dass die Bedenken der IHK diesbezüglich nicht geteilt werden können.

Würde man der Anregung der IHK folgen, ein Allgemeines Wohngebiet ausweisen und die allgemein zulässigen Nutzungen größtenteils ausschließen, besteht die Gefahr des „Etikettenschwindels“, da diese Ausweisung lediglich aufgrund der Lärmgrenzen erfolgen würde. Diese Vorgehensweise ist planungsrechtlich unzulässig.

Die Rücksprache mit dem seinerzeit beauftragten Schallgutachter hat ergeben, dass dieser die möglichen Erweiterungsabsichten des Gewerbetreibenden nachgefragt hat. Weder zum Zeitpunkt der Ermittlung der schalltechnischen Kennziffern im Mai 2011 noch im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wurden jedoch Expansionswünsche mitgeteilt. Weiterhin ist aufgrund der Grundstückssituation und der Betriebsstruktur des Betriebes davon auszugehen, dass keine Erweiterung erfolgen wird. Eine Vergrößerung des baulichen Bestandes ist auf dem jetzigen Grund-

stück nicht mehr möglich und die Ausweitung der Betriebszeiten in die störanfälligen Wohnruhezeiten aufgrund der Art des gewerblichen Betriebes auszuschließen. Darüber hinaus sind unklare oder unverbindliche Erweiterungsabsichten im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

7. VA 32

7.1
Das Verwaltungsamt 32 teilt mit, dass nach § 12 Abs. 1 StVO in engen Straßen nicht geparkt oder gehalten werden darf und unter Bezug auf § 41 Abs. 3 Ziffer 3 StVO darauf zu achten ist, dass immer eine Fahrgasse von mindestens 3 Metern für den fließenden Verkehr – insbesondere Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge frei bleiben muss. Das bedeutet für den Bereich, dass eventuell dort nicht geparkt werden darf, auch das Parken gegenüber Hofeinfahrten kann unzulässig sein. In verkehrsberuhigten Bereichen darf nur auf gesondert ausgewiesenen Flächen geparkt werden, bei Einrichtung von Tempo-30-Zonen sind die Gehwege nicht höhengleich anzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Hinweise auf den § 12 Abs. 1 StVO und § 41 Abs. 3 Ziffer 3 StVO, verkehrsberuhigte Bereiche sowie Tempo 30 – Zonen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich jedoch nicht um Gegenstände des Bebauungsplanes. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung für die Privatstraße werden die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Für die Planzeichnung ergeben sich keine Änderungen.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

8. VA 60/65

8.1
Die Brücke im Norden zur Straße „An der Beeke“ steht in Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht des jetzigen Eigentümers Flurstück Nr. 29, vor Veräußerung von Baugrundstücken ist die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht auf dem Flurstück durch Eintragung einer Baulast oder Eintragung eines entsprechenden Rechts im Grundbuch zu sichern

Stellungnahme der Verwaltung:
Nach Rechtskraft und vor Veräußerung der Grundstücke muss die entsprechende Eintragung im Grundbuch erfolgen. Die Vorhabenträgerin ist entsprechend über den Sachverhalt informiert worden.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

8.2
Weiterhin regt das VA 60/65 an, bereits im Bebauungsplan die Zahl der erforderlichen Stellplätze für zukünftige Eigentümer festzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Im Bebauungsplan werden Stellplätze für Besucher an der Werster Straße festgesetzt. Darüber hinaus ist nicht vorgesehen, Stellplätze für zukünftige Eigentümer im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen. Im Allgemeinen werden die erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

8.3
Das VA 60/65 hat darauf hingewiesen, dass der Titel der artenschutzrechtlichen Prüfung innerhalb des Umweltberichtes korrigiert werden muss (B-Plan 208 Gewerbegebiet Zeißstraße).

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Titel der artenschutzrechtlichen Prüfung im Umweltbericht entsprechend geändert. Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Änderung, Planzeichnung und Begründung sind hiervon nicht betroffen.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht entsprechend geändert.

8.4
Außerdem teilt das VA 60/65 mit, dass die Planstraße einen Namen bekommen sollte. Die Namensvergabe erfolgt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, Kosten für Straßenbeschilderung und eventueller Verkehrszeichen sind vom Eigentümer zu tragen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Vorhabenträgerin wurde hierüber informiert und hat zwischenzeitlich einen Vorschlag eingereicht, der in der Sitzung des Bauausschusses am 22.02.2012 beraten wird.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Löhne in seiner Sitzung am 14.03.2011 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und der Begründung zugestimmt. Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 18.04.2012 im Amtsblatt des Kreises Herford Nr. 10/2012 ist der Bebauungsplan in Kraft gesetzt worden.

Löhne, den 08.05.2012
im Auftrag

gez. Nattkemper / Paul