Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Planung und Umwelt
Az.: 61-26-20/109-3. Änderung

Bauleitplanung in der Stadt Löhne

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Löhne

„ Wohngebiet zwischen den Straßen Quellental und Steinsieker Weg “

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. 109 - 3. 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 Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 ist 2.050 qm groß und wird in etwa wie folgt begrenzt:

Im Osten: durch die Grundstücke Gemarkung Löhne, Flur 19, Flurstücke Nr. 788 und 254 (teilweise)
im Süden: durch das Grundstück Steinsieker Weg 37
im Westen: durch den Steinsieker Weg
im Norden: durch das Grundstück Steinsieker Weg 33.

Im Plangebiet befinden sich die Wohnhäuser Steinsieker Weg 35 a + c. Das rückwärtige Grundstück Steinsieker Weg 35 b ist mit einer Werkhalle bebaut, die als Druckerei genutzt wird.

Die Grenzen des Bebauungsplan-Entwurfes sind in dem nachstehenden Übersichtsplan durch eine unterbrochene Linie schwarz gekennzeichnet. Für die genauen Grenzen sind die Eintragungen in den Plänen des Verwaltungsamtes Planung und Umwelt verbindlich.

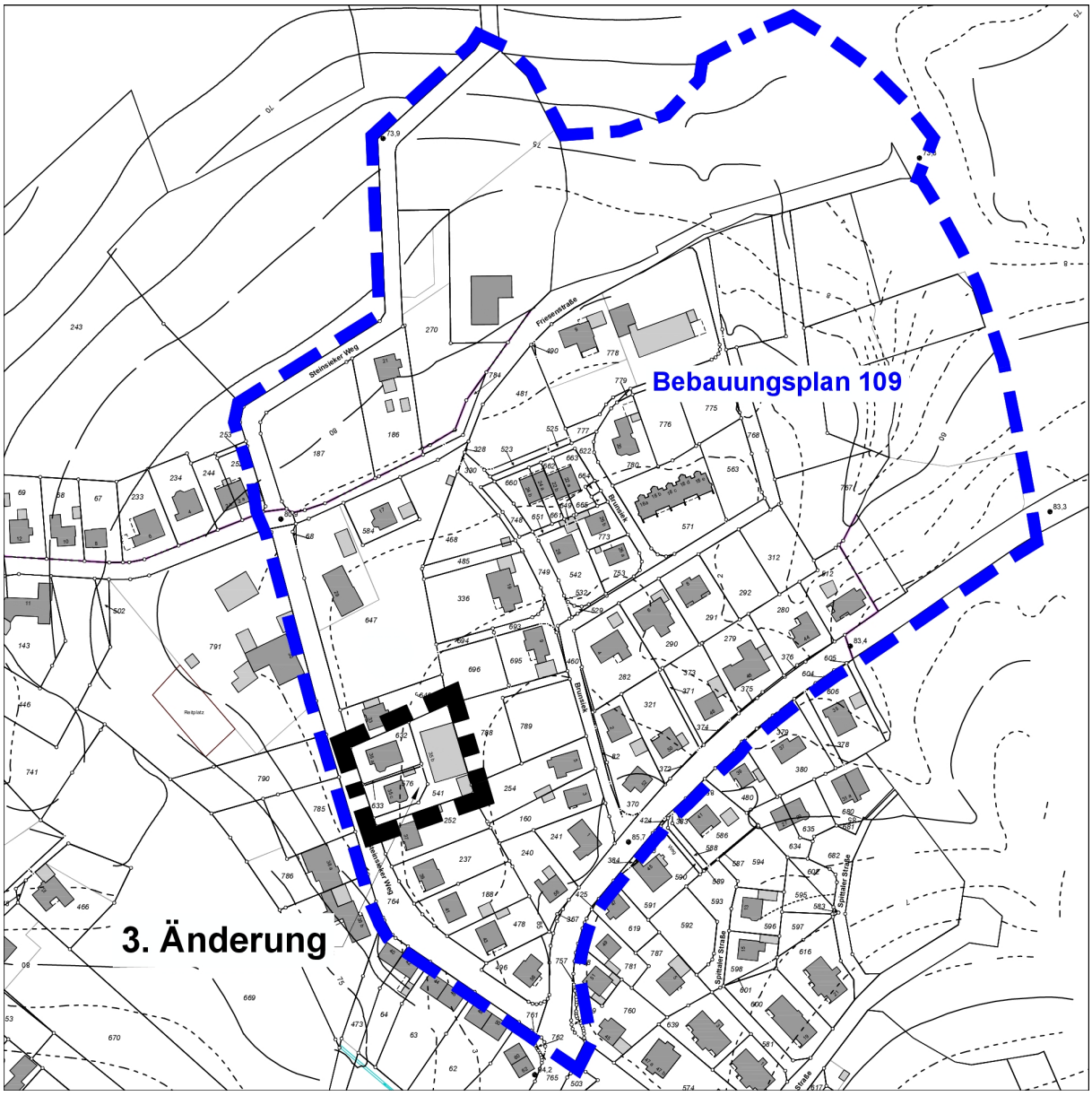

Abb. 1: Bebauungsplangebiete Nr. 109 und Nr. 109 – 3. Änderung

Der Eigentümer des Grundstücks Steinsieker Weg 35 b beabsichtigt, die vorhandene Gewerbeimmobilie abzureißen und ein Wohnhaus zu errichten.

Ziel der Planänderung ist es, auf dem Grundstück Steinsieker Weg 35 b eine rückwärtige Bebauung planungsrechtlich zu sichern.

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. 109 „Wohngebiet zwischen den Straßen Quellental und Steinsieker Weg“, der im Juli 1980 rechtskräftig wurde.

Abb. 2: Bebauungsplangebiet Nr. 109

Dieser sieht für das Plangebiet der 3. Änderung überbaubare Flächen entlang des Steinsieker Weges vor. Allgemein sieht der Bebauungsplan überbaubare Flächen entlang der Straßen Steinsieker Weg und Brunsiek sowie auf dem rückwärtigen Flurstück 788 (östlich angrenzend an Steinsieker Weg 35 b) vor. Es ist heute nicht mehr nachvollziehbar, warum auf dem Grundstück Steinsieker Weg 35 b eine Bebauung nicht

vorgesehen wurde. Aufgrund der Örtlichkeit spricht aus städtebaulicher Sicht nichts gegen die Bebauung mit einem Wohngebäude. Entgegen der jetzigen gewerblichen Nutzung werden Nutzungskonflikte reduziert.

Mit Rechtskraft der 3. Planänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 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. 109. Im Geltungsbereich der 3. Planänderung wird entsprechend dem Umfeld ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 109 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 - abweichend vom Bebauungsplan Nr. 109 - ausnahmsweise zugelassen werden; sonstige Ausnahmen sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Zweigeschossigkeit entsprechen dem Bebauungsplan Nr. 109 und der Umgebung des Plangebietes. Zur Verhinderung überdimensionaler Baukörper wird die Firsthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Innerhalb des rückwärtigen Baufeldes sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude, d.h. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte, zulässig. Dadurch wird eine verdichtete Bebauung in dem rückwärtigen Grundstücksbereich ausgeschlossen, die hier aus städtebaulichen Gründen im Hinblick auf die bebaute Umgebung nicht gewünscht ist. Eine Beschränkung ist auch im Hinblick auf die schmale Zufahrt in direkter Nachbarschaft zu den vorhandenen Wohnhäusern erforderlich, um eine Verkehrsbelastung möglichst auszuschließen.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die offene Bauweise (zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser) entspricht der bebauten Umgebung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Art geändert, dass auf dem Grundstück Steinsieker Weg 35 b eine Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich zulässig ist. Die Bautiefe entlang des Steinsieker Weges wird von 25 m auf 18 m reduziert; dieses Maß ergibt sich aus den festgesetzten Bautiefen der angrenzenden Baufenster entlang des Steinsieker Weges im Plangebiet Nr. 109.

3.3 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Straße Steinsieker Weg erschlossen. Die Zufahrt des rückwärtigen Grundstücks erfolgt wie bisher über die grundstücksseitige Anbindung an den Steinsieker Weg.

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. 109 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 Schnellinventarisation - Stand September 1990 - bekannt geworden sind.

3.7 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet ist. Im Umfeld des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 wurden im Rahmen von Luftbildauswertungen fünf Blindgängerverdachtspunkte identifiziert. Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden weitere Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung als erforderlich angesehen und empfohlen. Allerdings werden diese Maßnahmen erst im Zuge von Neubaumaßnahmen vorgenommen werden. Hinweise zu Kampfmitteln werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Löhne entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Erarbeitung der Planunterlagen werden vom Grundstückseigentümer Steinsieker Weg 35 b übernommen.

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.

Allerdings werden durch die Bebauungsplanänderung lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses auf der bereits bebauten und gewerblich genutzten Parzelle geschaffen. Entgegen der jetzigen gewerblichen Nutzung werden Nutzungskonflikte reduziert. Es sind keine weitern negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, daher wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gefasst.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Der Bebauungsplan-Entwurf hat in der Zeit vom 07.02.2013 bis zum 08.03.2013 öffentlich ausgelegen, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.01.2013 ortsüblich im Amtlichen Kreisblatt (Amtsblatt für den Kreis Herford) bekannt gemacht.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

1. VA 60/65 Bauverwaltung/Straßen
Seitens der Bauverwaltung/Straßen bestehen keine Bedenken, wenn sich an der Erschließung (Fortsetzung der Flurstücke Nr. 693 und 694) der Flurstücke Nr. 646 und 647, welche außerhalb des Änderungsbereiches liegen, nichts ändert.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Grundstücke Gemarkung Löhne, Flur 19, Flurstücke Nr. 646 und 647 grenzen nördlich an den 3. Änderungsbereich an und liegen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109. Eine rückwärtige Bebauung und Erschließung dieser Grundstücke ausgehend vom Brunsiek über die Flurstücke Nr. 693 und 694 ist hier nicht vorgesehen. Abweichend von der ursprünglichen Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 109 wurde eine rückwärtige Bebauung der o.g. Flurstücke im Rahmen der 1. Änderung zurückgenommen. Die Stellungnahme ist unerheblich für das aktuelle Änderungsverfahren.

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

2. Bezirksregierung Detmold, Dez. 33
Gegen die Planung bestehen im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz/Achtungsabstände, Abwasser/VAwS sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur keine Bedenken. Allerdings weist das Dezernat 53 (Immissionsschutz) darauf hin, dass der Planbereich in der Nähe des Bahnhofs Löhne aber außerhalb der Achtungsabstände nach KAS 18 liegt. Es bestehen demnach keine Bedenken. Diese immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit bezieht sich aber nur auf die angemessenen Abstände zwischen schutzbedürftigen Bereichen und Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung. Hinsichtlich der Belange des Lärmschutzes, der Luftreinhaltung und des dazu ergangenen Abstandserlasses 2007 wird auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Herford verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die KAS-18 bezeichnet den Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit. Wie o.g. bestehen hier nach keine Bedenken. Der Kreis Herford trägt in seiner Stellungnahme keine Einwendungen gegen die 3. Bebauungsplanänderung Nr. 109 vor.

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

3. VA 32 Ordnungsamt
Seitens des Ordnungsamtes bestehen keine Bedenken. Allerdings ergeben sich häufig verkehrliche Probleme, wenn nicht genügend Parkplätze vorgesehen werden und zum Abstellen der Kraftfahrzeuge öffentliche Flächen in Anspruch genommen werden. Daher wäre es sinnvoll, eine möglichst hohe Anzahl von Parkplätzen zu fordern.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die 3. Bebauungsplanänderung setzt - wie die Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 109 - keine Flächen für Stellplätze auf den privaten Grundstücken fest. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die erforderlichen Stellplätze nach § 51 BauO NRW gefordert.

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

4. Deutsche Telekom AG

Die Deutsche Telekom AG teilt mit, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die zu berücksichtigen sind. Weiterhin werden rechtliche und technische Hinweise zum Umgang mit den Telekomanlagen gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits mit Schreiben vom 13.02.2013 an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Ein konkreter Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung wird derzeit nicht gesehen.

Ergebnis: Die Hinweise wurden an den Grundstückseigentümer zur Beachtung im Zuge der Umsetzung weitergeleitet. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht derzeit hier kein Handlungsbedarf.

5. Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat im Rahmen vergangener Luftbildauswertungen zunächst eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Umfeld des 3. Änderungsbereiches festgestellt und hierauf mit Schreiben vom 05.03.2013 hingewiesen. Insgesamt wurden im Umfeld fünf Blindgängerverdachtpunkte identifiziert. Aus fachlicher Sicht werden weitere Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung als erforderlich angesehen und empfohlen. Hierbei sind die technischen Verwaltungsvorschriften zu beachten. Mit Schreiben vom 14.03.2013 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst noch einmal darauf hingewiesen, welche Arbeiten vorbereitender und /oder unterstützender Art durchzuführen sind, bevor eine computergestützte, magnetische Oberflächendetektion durchgeführt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Bauaufsicht weitergeleitet. Ein konkreter Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung wird derzeit nicht gesehen. Handlungsbedarf besteht erst nach Abbruch des vorhandenen Gebäudes und vor Beginn der Neubaumaßnahmen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist bereits folgender Hinweis aufgenommen: Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet ist. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Dieser Hinweis wird um die mitgeteilten Hinweise zu den Blingängerverdachtspunkten und die erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung ergänzt. Eine erneute Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs nach § 4a (3) BauGB ist nicht erforderlich, da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt.

Ergebnis: Die Hinweise wurden an die Bauaufsicht zur Beachtung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitergeleitet. Im Bebauungsplan werden die textlichen Festsetzungen um Hinweise zu den Blingängerverdachtspunkten und die erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung ergänzt. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Der Rat der Stadt Löhne hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 in seiner Sitzung am 15.05.2013 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes wurden am 03.07.2013 im Amtlichen Kreisblatt öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 04.07.2013
Im Auftrag

gez. Nattkemper