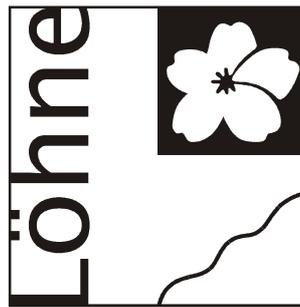


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Planung und Umwelt
Az.: 61-26-20/129-6. Änderung

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 der Stadt Löhne

„ Wohngebiet westlich der Bergstraße“

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. 129 - 6. 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

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Löhne-Bahnhof. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 ist ca. 0,39 ha groß und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Ausgehend vom nordwestlichen Grenzpunkt des Grundstücks Gemarkung Gohfeld, Flur 23, Flurstück Nr. 871 (Hohes Feld) in östliche Richtung verlaufend entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 871, 228, 871, 874 bis auf einen gedachten Punkt auf der nördlichen Grenze Nr. 874, welcher sich in lotrechter Gegenlage zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 1173 befindet;

Im Osten: weiter in südliche Richtung das Flurstück Nr. 874 geradlinig querend auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 1173 und weiter entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1173 bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 1172;

Im Süden: geradlinig weiter in westliche Richtung die Flurstücke Nr. 1173, 874 und 1177 querend bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 1176, weiter entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1176 bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des selbigen Flurstücks;

Im Westen: weiter in nördliche Richtung entlang der westlichen Grenzen der Flurstück Nr. 1176 und 872 bis auf den Ausgangspunkt.

Für die genauen Grenzen sind die Eintragungen in den Plänen des Verwaltungsamtes Planung und Umwelt verbindlich.

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

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht geändert. Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129.

Lediglich die Ausrichtung der Gebäude wird durch die Festsetzung der Firstrichtung geändert. Die Bebauungsplanänderung setzt auf dem Grundstück der Antragsteller sowie im weiteren Verlauf der Straße Hohes Feld die Ausrichtung der geneigten Dachflächen nach Süden (Firstrichtung Ost – West) fest und dient dem Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird entlang der Straße Hohes Feld einheitlich die Firstrichtung Ost-West vorgeschrieben, was städtebaulich vertretbar und auch zu begrüßen ist. Die geänderte Firstrichtung fügt sich städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite setzt der Bebauungsplan Nr. 129 ebenfalls die Firstrichtung Ost-West fest, was durch die dort vorhandene Bebauung dokumentiert wird. Da die Straße Hohes Feld auf der Südseite noch vollständig unbebaut ist, bietet sich die Möglichkeit, die Zielsetzung des Bebauungsplanes, Straßenzüge mit Wohnhäusern in gleicher Ausrichtung, auch hier fortzusetzen. Neben der Schaffung der Voraussetzungen zur Installierung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, wird durch die geänderte Firstrichtung eine Südausrichtung der Wohnhäuser erreicht.

3.3 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Straße Hohes Feld erschlossen. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche orientiert sich an der tatsächlich hergestellten Straßenfläche.

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

Die baugestalterischen Festsetzungen werden nicht geändert. Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129.

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 Boden

Die ökologischen Funktionen des Bodens werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Eine Versiegelung war durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen bereits nach der Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 129 möglich.

3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Firstrichtung (jetzt Ost – West) geändert. Hierdurch werden die Voraussetzungen zur Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den nach Süden geneigten Dachflächen getroffen. Gleichzeitig werden die Baukörper nach Süden ausgerichtet. Die geänderte Firstrichtung begünstigt eine energieeffiziente Bauweise und ist somit als Klimaanpassungsmaßnahme zu bewerten.

3.9 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet ist. Ein Hinweis wird 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 Ausgleichsmaß-

nahmen planungsrechtlich nicht erforderlich. Ansonsten sind Umweltbelange nicht betroffen.

D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 05.12.2013 den Beschluss zur Einleitung eines 6. Änderungsverfahrens 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 06.01.2014 bis zum 07.02.2014 öffentlich ausgelegen, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.12.2013 ortsüblich im Amtlichen Kreisblatt (Amtsblatt für den Kreis Herford) bekannt gemacht.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

1. Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe vom 10.01.2014

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat im Rahmen der Luftbildauswertung eine mittlere Bombardierung des Plangebietes festgestellt. Daher wird als Kampfmittelbeseitigungsmaßnahme ein Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben empfohlen. Weiterhin erfolgt der allgemeine Hinweis, dass die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen ist, wenn bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein konkreter Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht derzeit nicht. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgt eine erneute Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und ein Absuchen der betroffenen Flächen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist bereits folgender Hinweis aufgenommen: „Das Plangebiet liegt im Bombenabwurfgebiet. 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.“

Ergebnis: Die Hinweise wurden an die Bauaufsicht zur Beachtung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitergeleitet. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Es ergeben sich keine Änderungen

2. Bezirksregierung Detmold, Dez. 33 vom 29.01.2014

Die Bezirksregierung Detmold weist darauf hin, dass das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet Bad-Oeynhausen – Bad Salzuflen, Zone IV, liegt und die Quellenschutzgebietsverordnung vom 16.07.1974 gilt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf die Lage im o.g. Heilquellenschutzgebiet ist bereits in der Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Wohngebiet westlich der Bergstraße“ vom 16.11.1988 enthalten. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 129 gelten weiterhin, sofern sie den neuen Planregelungen nicht entgegenstehen. Damit besitzt der Hinweis zum Heilquellenschutzgebiet auch für die 6. Planänderung Gültigkeit.

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

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 in seiner Sitzung am 09.04.2014 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen. Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes wurden am 07.05.2014 im Amtlichen Kreisblatt öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 08.05.2014
Im Auftrag

gez. Nattkemper