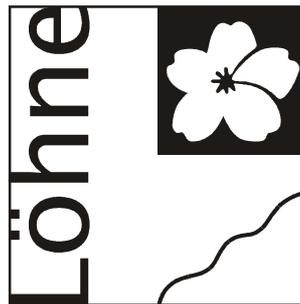


**Stadt Löhne**  
**Der Bürgermeister**  
Planungs- und Bauordnungsamt  
Az.: 61-26-20/155 Has

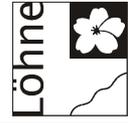
## Bauleitplanung in der Stadt Löhne



## **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 der Stadt Löhne** „Gebiet westlich der Königstraße zwischen Ravensberger Straße, Grenzweg und Brunnenstraße“

Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- ENTWURF -



## **A. Allgemeines**

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 155 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 erforderliche Maßnahmen.

## **B. Planungsgrundsätze und Abwägungen**

### **1. Erfordernis der Bebauungsaufstellung, räumlicher Geltungsbereich**

Der ehemals für das Gebiet westlich der Königstraße zwischen Ravensberger Straße, Grenzweg und Brunnenstraße maßgebende Bebauungsplan Nr. G 23 wurde von der Gemeinde Gohfeld als Rechtsvorgängerin der Stadt Löhne aufgestellt und war am 27.08.1968 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. G 23 setzte für den seinerzeit weitgehend unbebauten inneren Bereich westlich der Straße Twelsiek, für die wohnbaulich und gewerblich genutzten Gebäude nördlich der Ravensberger Straße sowie östlich der Königstraße Gewerbegebiete fest.

Auf dieser bauplanungsrechtlichen Grundlage erteilte das damalige Staatliche Gewerbeaufsichtsamt in Minden am 24.05.1991 im Rahmen eines immissionsrechtlichen Verfahrens die Genehmigung zur Erweiterung des dort ansässigen standortgebundenen Mineralbrunnenbetriebes. Unabhängig davon erklärte das Oberverwaltungsgericht in Münster im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens den für das Gebiet maßgebenden Bebauungsplan G 23 mit Urteil vom 28.11.1991 für nichtig.

Der planungsrechtliche Status des Gebietes beurteilt sich seitdem nach § 34 des Baugesetzbuches als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Auf Grund der außerordentlich breit gefächerten Nutzungsstruktur entspricht die Eigenart der näheren Umgebung keinem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete; es handelt sich mithin um eine nicht näher qualifizierbare Gemengelage.

Innerhalb des Gebietes sind neben dem standortgebundenen Mineralbrunnenbetrieb und einer Druckerei weitere kleinere gewerbliche Unternehmungen ansässig. Die Randlagen der Ravensberger Straße und Brunnenstraße sind überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Entlang der Königstraße hat sich eine Mischnutzung aus Wohnen, Kleingewerbe, Handel- und Dienstleistungsbetrieben etabliert. Zwischen diesen Nutzungen befindet sich seit 1982 der Sportplatz an der Straße „Twelsiek“ angelegt.

Betrachtet man den Zeitraum der letzten 20 Jahre im Plangebiet, so ist festzustellen, dass alle der angesprochenen Nutzungen trotz zweifellos vorhandener Vorbelastung weiterhin nachgefragt werden. Wie an Hand der Baugenehmigungen belegt werden kann und durch Ortsbesichtigung erfahrbar wird, wurden und werden zahlreiche wohnbauliche und gewerbliche Investitionen getätigt. Nach der Nichtig-

keitserklärung des vormaligen Bebauungsplanes Nr. G 23 durch das OVG in Münster kann mittel- und langfristig allerdings nicht auf eine Selbstregulierung der Verhältnisse nach § 34 BauGB vertraut werden.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es - unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzansprüche der Wohnnutzung - den Betriebsstandort für die ansässigen Firmen inklusive vorhandener Erweiterungsabsichten sowie Modernisierung der Betriebsabläufe langfristig zu sichern. Wie unter 3.5 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ näher zu erörtern sein wird, muss auf Grund der Bestandssituation keine Nutzung verlagert werden. Dagegen wäre eine Neubebauung der noch vorhandenen Restflächen mit Wohnbauten für die gewerbliche Nutzung auf kurz oder lang mit Entwicklungsrestriktionen verbunden.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bewältigende Immissionsproblematik ist hierbei weniger bei den produktionsbezogenen Emissionen innerhalb der Gebäude oder Betriebsanlagen zu suchen; sie findet sich vielmehr in einer gemengelageverträglichen Ausgestaltung und Abwicklung des Kunden- und Lieferantenverkehrs insbesondere zur Nachtzeit.

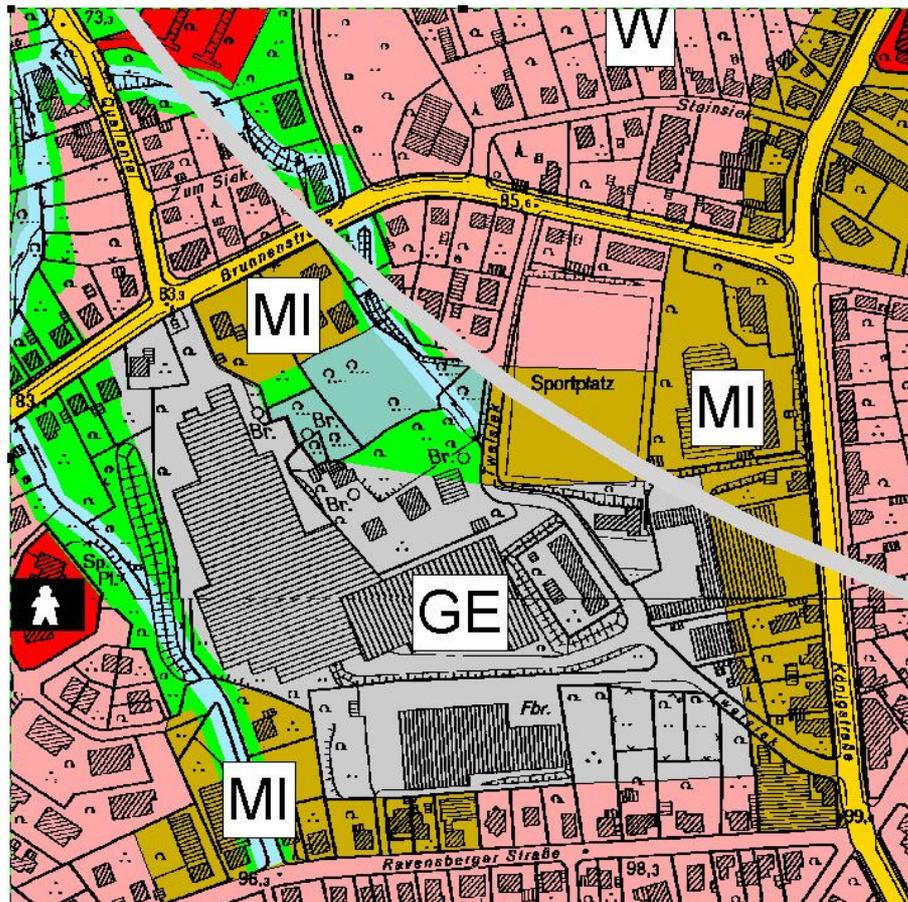
## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Löhne von 1978 als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne ist die ausschließliche Wohnbauflächendarstellung des Plangebietes zu Gunsten der tatsächlich vorhandenen Nutzung geändert worden. Die Darstellung Wohnbaufläche beschränkt sich auf die Kernbereiche der Wohnnutzung südlich der Brunnenstraße sowie in einer Bautiefe nördlich der Ravensberger Straße. Die großflächige gewerbliche Nutzung westlich des Twelsiekes bis zur westlichen Plangebietsgrenze einschließlich der Arrondierungs- bzw. Erweiterungsflächen stellt sich als Gewerbegebiet mit Gliederungserfordernissen dar.

Die Nahtstellen zwischen Wohnen und Gewerbe im Nordwesten (Brunnenstraße) und Südwesten (Grenzweg / Ravensberger Straße) des Plangebietes werden als Mischgebiet festgesetzt. Der Nutzungsmix aus Kleingewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen entlang der Königstraße wird analog dem zur Genehmigung durch die Bezirksregierung anstehenden FNP als Mischgebiet „klassifiziert“. Während die Darstellung Wald im Bebauungsplan Ihre Entsprechung findet, wird der Sportplatz im Bebauungsplan übergangsweise bis zum Auffinden eines alternativen Standortes insbesondere für den Schulsport als Fläche für Sportanlagen festgesetzt.

Die abschließende Beschlussfassung des FNP- Entwurf vom Juli 2003 erfolgte in der Sitzung des Stadtrates vom 21.04.2004. Die Neufassung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Angesichts der inhaltlichen Darstellungen und des weit fortgeschrittenen Verfahrensstandes des FNP wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, als erfüllt angesehen.



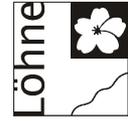
Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
abschließende Beschlussfassung im Stadtrat am 21.04.2004

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

Wie unter Punkt B 1 „Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung“ erläutert, soll der Bebauungsplan Nr. 155 der Stadt Löhne Rechts- und Planungssicherheit insbesondere für die noch zur Disposition stehenden Flächen schaffen. Ausgangspunkt hierfür sind die bestehende Nutzungsmischung, die der Stadt Löhne bekannten Bauwünsche wohnbaulicher Natur, die mittelfristigen Investitionsabsichten der Gewerbetreibenden, ein auf aktuellen Sach- und Rechtsgrundlagen fußendes schalltechnisches Gutachten vom 13.03 2002 sowie die Ergebnisse der im Vorfeld geführten Gespräche zwischen Stadtverwaltung, Gewerbetreibenden und dem Staatlichen Umweltamt in Minden.

Angesichts der vorgesehenen Bauleitplanung im Bestand sollten lt. Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss die Festsetzungsmöglichkeiten eines einfachen Bebauungsplanes i.S.d. § 30 (2) BauGB in Erwägung gezogen werden. Aus der Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung heraus abgeleitet, liegt der Schwerpunkt bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung



Nach dem Charakter der vorhandenen und prägenden Nutzungen lässt sich das Plangebiet vorab in drei Baugebietstypen -Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet- einteilen. Zur Ausübung der Gestaltungs- und Vorsorgefunktion des Bebauungsplanes erfolgt innerhalb der einzelnen Baugebietstypen bzw. Baugebiete eine Gliederung und Differenzierung entsprechend den einschlägigen Bestimmungen des § 1 (4 bis 7 sowie 10) BauNVO.

Hiernach wird die Kernzone des Plangebietes als Gewerbegebiet ausgewiesen und sinngemäß entsprechend dem schalltechnischen Gutachten vom 13.03.2002 in GE1, GE2 und GE3 gegliedert. Das Gewerbegebiet GE1 umfasst die Flächen des Mineralbrunnenbetriebes und der Druckerei. Als „klassisches“ Gewerbegebiet fußt das GE1 auf der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.09.1998.

Um die für eine Gemengelage notwendige Flexibilität zu gewährleisten, können mit einem gutachtlichen Nachweis -wie im Fall des standortgebundenen Mineralbrunnen- Betriebsarten höherer Abstandsklassen zugelassen werden. Die im Gewerbegebiet GE1 ansässigen Betriebe bleiben somit nach wie vor zulässig. In das Baugebiet GE1 einbezogen wird das Flurstück Nr. 822 mit funktionslos gewordenem landwirtschaftlichem Gebäudebestand und dem Wohnhaus 6a. Diese Arrondierung kann für den Mineralbrunnenbetrieb mittel- und langfristig eine Erweiterungsmöglichkeit für das baulich weitgehend ausgeschöpfte Betriebsgrundstück bieten.

Östlich des Mineralbrunnenbetriebes schließt sich das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Flurstück 701 an. Nach dem vorliegenden Lärmschutzgutachten vom 13.03.2002 besitzt der Lärmschutzwall zu den Betriebszufahrten nicht die erforderliche Abschirmhöhe, was allerdings dem Bebauungsplan Nr. 155 nicht anzulasten ist. Unter immissionsschutzrechtlichen und gestalterischen Gesichtspunkten ist dort nach § 34 Baugesetzbuch eine städtebaulich ungünstige und unbefriedigende Situation entstanden. Andererseits liegen seitens der Bewohner keinerlei Beschwerden gegen den Gewerbeverkehr vor; das Mehrfamilienhaus ist voll vermietet und befindet sich bautechnisch in einem guten Zustand.

Entsprechend den Planungszielen nach Sicherung und Weiterentwicklung der Betriebsstandorte der gebietsansässigen Firmen wird das Grundstück als Gewerbegebiet GE3 überplant. Hierdurch verdeutlicht der Plangeber, dass in diesem Bereich des Plangebietes die Feinkörnigkeit der Gemengelage auf Dauer in Richtung einer gewerblichen Entwicklung aufgegeben werden soll. Andererseits wird durch die ergänzende Festsetzung im Gewerbegebiet GE3 nach § 1 (10) BauNVO dokumentiert, dass das derzeitige Wohnen nicht nur Bestandsschutz genießt, sondern planungsrechtlich bis zum Zeitpunkt einer gewerblichen Nachfolgenutzung geduldet wird. Die sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO umfasst bezogen auf das benachbarte Gewerbegebiet GE1, zu dem das GE3 thematisch gehört, einen untergeordneten Teil, sodass die allgemeine Zweckbestimmung des Bereiches insgesamt gewahrt bleibt.

Die Übergangszone zur Mischgebietsnutzung an der Königstraße bildet das Gewerbegebiet GE2. Die Festsetzung GE2 besagt im Detail, dass gewerbliche Nutzungen lt. Regelzulässigkeit des § 8 BauNVO nur zulässig sind, wenn sie das vorhandene Wohnen nicht wesentlich stören. Das Gewerbegebiet GE2 umfasst östlich des Twelsieks bestehende Gewerbebetriebe; mittels dieser Festsetzung kann

gegebenenfalls ein „Einsickern“ von Wohnnutzung verhindert werden.

Für den bislang unbebauten Übergangsbereich zur Wohnnutzung auf der Westseite des Twelsieks bestehen stark voneinander abweichende private und kommunale Vorstellungen über die zukünftige Grundstücksnutzung. Die kommunale Interessenlage ergibt sich aus den Planungszielen nach Sicherung und Weiterentwicklung der Betriebsstandorte der gebietsansässigen Firmen -speziell des Mineralbrunnenbetriebes und der Druckerei- unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzansprüche der Wohnnutzung. Demgegenüber favorisieren die privaten Grundstückseigentümer eine Ausweisung dieses Bereiches, der auch eine Wohnnutzung ermöglicht. Im Rahmen des Vorentwurfs waren Varianten zur Diskussion gestellt werden.

**Variante 1:** Unter der Prämisse der bereits mehrfach erläuterten Planungsziele und unter Beachtung der ermittelten Beurteilungspegel des Gewerbeverkehrs sollte nach der immissionsschutzrechtlichen Planungslogik jegliche Wohnnutzung auf den noch zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen von vornherein ausscheiden. Im gleichen Zug muss die gewählte Nutzungsfestsetzung die Schutzansprüche der Wohnbebauung beachten. Unter diesem Blickwinkel erscheint die bereits an anderer Stelle getroffene Festsetzung Gewerbegebiet GE2 geeignet, die notwendige immissionsschutzrechtliche Weichenstellung zu vollziehen.

**Variante 2:** Wie dem Schalltechnischen Gutachtens zu entnehmen ist, werden wesentliche Teile der zur Disposition stehenden Flächen mit Nachtpegeln von über 45 d(BA) belastet. Wenn auf den nördlichen Grundstücksteilen der Ravensberger Straße Nr. 4 bis 10 eine Wohnbebauung in einer Bautiefe ermöglicht werden soll, so muss diese zwangsläufig von den Emissionen des Gewerbeverkehrs abgeschirmt werden. Unter Beachtung der bekannten Planungsziele ist zur Trennung der gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,20 m erforderlich. Unter diesen rein schalltechnischen Gesichtspunkten könnte das Wohngebiet WA2 (als vorbelastet gekennzeichnetes Allgemeines Wohngebiet) grundsätzlich auf die rückwärtigen, d.h. nördlichen Grundstücksteile ausgedehnt werden.

Aufgrund des Ergebnisse des Vorverfahrens (siehe unter E. Verfahrensrechtlicher Verlauf zu 2., 3. und 4.) hat der Rat der Stadt Löhne in seiner Sitzung am 11.12.2002 beschlossen, für den Entwurf und die öffentliche Auslegung ausschließlich die (Gewerbeflächen)Variante 1 weiterzufolgen.

Die Nutzungsmischung aus Kleingewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen westlich entlang der Königstraße wird als Mischgebiet MI1 und MI2 nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Baugebietfestsetzung MI1 spiegelt lediglich die vorhandenen Nutzungen wider und bedarf aus emissionsschutzrechtlicher Sicht keiner ergänzenden Gliederung nach § 1 BauNVO.

Dagegen wird der bislang ausschließlich gewerblich genutzte und gegenwärtig modernisierte 3 1/2-geschossige Gebäudekomplex Königstraße 96, zwischen Twelsiek und Ravensberger Straße gelegen, als Mischgebiet MI2 mit vertikaler Nutzungsgliederung ausgewiesen. Aufgrund der hohen Vorbelastung des Twelsieks durch den gewerbebezogenen Kfz-Verkehr sind im Erdgeschoss des Gebäudes Wohnungen generell unzulässig; oberhalb des Erdgeschosses sind im Mischgebiet MI2 Mietwohnungen -wie schalltechnisch überprüft- nur mit Orientie-

zung zur Ravensberger Straße hin zulässig.

Durch die vertikale Nutzungsgliederung bleibt der Gebietscharakter insgesamt gewahrt und es ergeben sich keinerlei Entwicklungsrestriktionen für den gewerbegebundenen Nachtverkehr der ansässigen Betriebe. Die Nutzungsverteilung wurde mit den Eigentümern des Gebäudekomplexes Königstraße 96 abgestimmt und schalltechnisch überprüft, sodass aus Gründen der Einschränkung der Baufreiheit keine Entschädigungsansprüche erhoben werden können.

Den südlichen und südwestlichen Abschluss des Plangebietes bilden das Wohngebiet **WA2** und das Mischgebiet **MI1**. Das Baugebiet **WA2** umfasst die bestehende Wohnnutzung in einer Bautiefe nördlich entlang der Ravensberger Straße. Unter Beachtung der Genehmigungspraxis der vormaligen Gewerbeaufsicht, die für die Immissionsorte auf der Nordseite der Ravensberger Straße Richtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts vorgegeben hatte, wird das **WA2** zusätzlich mit einer 5dB(A) Vorbelastung gekennzeichnet.

Bei den Grundstücken Ravensberger Straße 16-24 steht entweder eine Weiterführung des **WA2** oder eine Mischgebietsausweisung zur Diskussion. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nennenswerte Flächen bereits zur Druckerei gehören und ein Gebäudereinigungsunternehmen dort ansässig ist, wird unter dem Gesichtspunkt einer mittelfristigen Entwicklung ein Mischgebiet **MI1** festgesetzt. Den nördlichen Abschluss des Plangebietes südlich der Brunnenstraße bilden von Ost nach West ein allgemeines Wohngebiet **WA1** sowie ein Mischgebiet **MI1**. Die Festsetzungen **WA1** und **MI1** spiegeln in beiden Fällen die vorgefundenen Nutzungen wider, d.h. Wohnhäuser bzw. Wohnhäuser, Restaurant und Campinggas-handel.

Unter Berücksichtigung der abschirmenden Lage des Waldstücks kann im Plangebiet vor allem bei der Variante 1 eine klassische, nachvollziehbare Gliederung bzw. Abstufung der Baugebiete erreicht werden. Eine Sonderstellung nimmt der östlich entlang des oberen Verlaufes des Twelsieks vorhandene Sportplatz mit Sportlerheim ein. Bei dem als Fläche für Sportanlagen ausgewiesenem Areal handelt es sich um eine Altanlage, die sowohl für den Schulsport, den Fußballvereinssport der Kreisklasse und durch nicht vereinsgebundene Breitensportler an allen sieben Wochentagen genutzt wird. Die Flächen der Sportanlage sind zum Teil angepachtet, die Pacht läuft zunächst bis zum Jahre 2007.

Nach der 18. BImSchV -Sportanlagenlärmschutzverordnung- werden die Immissionsrichtwerte möglicherweise in der Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen nicht eingehalten. Andererseits liegen Beschwerden über den laufenden Sportbetrieb auf dem stadträumlich zentral gelegenen Ascheplatz bei der Stadt nicht vor. Sofern sich das Erfordernis ergeben sollte, wäre über eine Spielzeitenregelung nachzudenken.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Auf Grund der Bestandssituation sind die überbaubaren Grundstücksflächen flächendeckend zwischen fiktiven vorderen und hinteren Baufluchten festgesetzt worden. Die Ausweisung einer offenen Bauweise innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie einer abweichenden Bauweise innerhalb der Misch- und Gewerbegebiete korrespondiert hiermit. Das Maß der baulichen Nutzung soll auch



weiterhin einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB entwickelt werden. Angesichts des heterogenen Baubestandes erscheint das Entwickeln des Maßes der baulichen Nutzung aus der Örtlichkeit heraus praktikabler und flexibler sein als bsp. die Höhe baulicher Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse und / oder Baumasse festzusetzen.

### 3.3 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich über die Königstraße, in zweiter Linie über die Brunnenstraße und geringem Maße auch über die Ravensberger Straße. Die verkehrliche Erschließung des inneren Planbereiches wird durch den Twelsiek gewährleistet, der Einmündungen sowohl zur Königstraße als auch zur Brunnenstraße besitzt.

Entsprechend der Störungsempfindlichkeit der festgesetzten Baugebiete wird die Erschließungsstraße Twelsiek in zwei Bereiche untergliedert. Soweit der Twelsiek für die Erschließung der gewerblichen Betriebe notwendig ist, erfolgt eine Festsetzung als „uneingeschränkte“ öffentliche Verkehrsfläche; der nördliche Straßenteil wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Der gesamte Zufahrtbereich des Twelsieks zur Königstraße wird derzeit den Anforderungen des LKW-Verkehrs weder vom Ausbauzustand und -querschnitt her noch aus Sicht der Verkehrssicherheit gerecht. Der Bebauungsplan sieht daher vor, den südöstlichen Abschnitt des Twelsieks einschließlich der Zufahrt zur Königstraße maßvoll zu verbreitern, um die Voraussetzungen für einen verkehrsgerechten Ausbau zu schaffen.

Daneben wurden parallel zum Vorverfahren alternative Erschließungsvarianten auf Ihre Tauglichkeit und Machbarkeit hin untersucht. So wurden in einem schalltechnischen Zusatzgutachten vom 18.03.2002 erneut die potenziellen Lärmemissionen einer möglichen Verbindungsstraße zwischen Twelsiek und Königstraße südlich entlang des Sportplatzes zwischen Top-Kauf und Ladencenter untersucht. Fazit der Untersuchung ist, dass die an der angrenzenden Bebauung ermittelten Grenzwerte für Mischgebiete lt. Verkehrslärmschutzverordnung unterschritten werden.

Betrachtet man die angedachte Verbindungsstraße unter Trassierungsgesichtspunkten, so wäre zumindest über Sportersatzflächen sowie über eine Entschädigungsregelung für das Grundstück Königstraße 80 nachzudenken. Ferner wäre eine neue Planstraße verkehrstechnisch nur zu rechtfertigen und sinnvoll, wenn der Mineralbrunnenbetrieb seine gesamte Logistik auf die Nordseite in gradliniger Verlängerung der angedachten Verbindungsstraße verlagern würde. Da der Nutzen einer zusätzlichen Verbindung derzeit in keiner vertretbaren Relation zum Aufwand - nicht zuletzt auch in finanzieller Hinsicht - steht, wird diese Erschließungsalternative zur Zeit nicht weiter verfolgt.

Dagegen soll der Zufahrtbereich Twelsiek / Königstraße um ca. 20 m nach Norden über das Flurstück Nr. 70 verlegt und für den gegenwärtigen und absehbaren Fahrzeugverkehr einschließlich LKW-Anteil ausreichend optimiert werden. Selbst diese Maßnahme ist nur mit Kauf des Grundstücks Königstraße 92 möglich und zeigt auch hier den engen städtebaulichen Spielraum, den die Gemengelage insgesamt bietet



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

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind seit Jahren an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Der Anschluss bislang noch als privates Gartenland genutzter Restflächen ist im Falle der Bebauung vorgesehen und technisch möglich. Die Stromversorgung wird seitens des E.ON Westfalen Weser AG betrieben; die Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Westfalica, Oeynhausen. Eine Abfallbeseitigung durch öffentliche Müllabfuhr ist sichergestellt.

### **3.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Wie aus zwei schalltechnischen Untersuchungen vom 27.09.1993 und 29.06.1995 bekannt ist, besteht die zu bewältigende Immissionsschutzproblematik vor allem in der gemengelageverträglichen Ausgestaltung und Abwicklung des Kunden-, Beschäftigten- und Lieferantenverkehrs in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr (Nachtzeit).

Bei dem Gutachten vom 27.09.1993 handelt es sich um eine Grundlagenerhebung des gewerbebezogenen Kunden-, Lieferanten- und Beschäftigtenverkehrs unter Einbeziehung des damals noch nicht realisierten III. Bauabschnittes einschließlich einer zweiten Abfüllanlage des standortgebundenen Mineralbrunnens. Entsprechend der damaligen Fassung der Technischen Anleitung Lärm vom 16.07.1968 waren die Beurteilungspegel für die Tageszeit ohne und für die Nachtzeit unter Berücksichtigung des sogenannten Ziel- und Quellverkehrs zu ermitteln.

In einem zweiten Arbeitsschritt wurden die gewerblichen Kfz-Emissionen auf ihre Störungsintensität für zwei Erschließungsvarianten zu berechnen. Bei der ersten Variante erfolgte die An- und Abfahrt der Kfz zu bzw. von den Gewerbebetrieben über den Twelsiek zur Einmündung in die Königstraße. Als zweite Erschließungsvariante sollte überprüft werden, ob die An- und Abfahrt der Kfz über eine mögliche Verbindung zwischen Twelsiek und Königstraße im Bereich Top-Kauf und Ladencenter als immissionsärmere Lösung angesehen werden könnte.

Zusammenfassend wurde seinerzeit festgestellt, dass tagsüber, d. h. ohne Berücksichtigung des sogenannten Ziel- und Quellverkehrs auf den öffentlichen Verkehrswegen, der vorgegebene Richtwert für ein Mischgebiet auch nach Fertigstellung des III. Bauabschnittes durch den standortgebundenen Mineralbrunnen eingehalten werden kann. Für die Nachtzeit dagegen, in welcher der gewerbebezogene Kfz-Verkehr eindeutig einem Betrieb zugeordnet werden konnte, traten z.T. erhebliche Überschreitungen des Nachtrichtwertes für ein Mischgebiet auf. Weiterhin war festzuhalten, dass aus Gründen des Immissionsschutzes eine Anbindung der Gewerbebetriebe über den südlichen Teilabschnitt des Twelsieks weit aus günstiger abschnitt als eine neu zu schaffende gradlinige Ost-West-Verbindung.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom 27.09.1993 wurde ein Bebauungsplankonzept entwickelt, welches einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung vom 29.06.1995 unterzogen wurde. Unter Betrachtung des gewerbebezogenen Kfz-Verkehrs zur Nachtzeit als Ziel- und Quellverkehr entwickelte

das Gutachten ein umfangreiches Maßnahmenbündel aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen, mittels derer auch zur lautesten Nachtstunde der Richtwert an den meisten Referenzmesspunkten eingehalten werden kann.

Bei der Erarbeitung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 155 für die vorgezogene Bürgerbeteiligung im November 1999 haben die schalltechnischen Untersuchungen maßgeblich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bestimmt. Die beabsichtigten Ausweisungen zur Art der baulichen Nutzung gewährleisten, dass keine der im Plangebiet vorhandenen Bestandsnutzungen einschließlich des III. Bauabschnitts des standortgebundenen Mineralbrunnen - errichtet ohne zweite Abfüllanlage- eingeschränkt oder verlagert werden müssen sondern gesichert sind. Voraussetzung für die Sicherung der Nutzungsmischung war dabei die Hinnahme von zwei Allgemeinen Wohngebieten mit mischgebietstypischen Geräuschpegeln sowie der Verzicht auf weiter an die Gewerbebetriebe heranrückende Wohnbebauung.

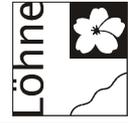
Des Weiteren veranlasste die Novellierung der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ -TA Lärm- vom 26.08.1998 den Plangeber, die schalltechnischen Grundlagen inhaltlich und formell mit dem Gutachten vom 13.03.2002 zu aktualisieren. Nach der novellierten TA Lärm ist Ziel- und Quellverkehr, der zugeordnet werden kann, nunmehr nach den höheren Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beurteilen und damit dem „normalen“ Verkehr auf öffentlichen Straßen gleichgestellt.

Fazit des Gutachtens ist, dass eine verkehrstechnisch günstige Abwicklung des Gewerbeverkehrs über den Twelsiek in Richtung Brunnenstraße aus immissionschutzrechtlicher Sicht nicht möglich ist. Auf der anderen Seite ist die schalltechnisch günstigere Verkehrsführung auf der vorhandenen Trasse des Twelsieks in Richtung Königstraße aus verkehrstechnischer Sicht stark verbesserungsbedürftig. Dabei können die Freiflächen südlich der Betriebszufahrten Druckerei / Mineralbrunnen unter rein immissionsschutzrechtlicher Betrachtungsweise sowohl als Gewerbegebiet als auch bei entsprechendem Lärmschutz als (vorbelastetes) Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Zu den Einzelheiten wird auf die Ausführungen unter 3.1 Art der baulichen Nutzung verwiesen.

Für das Aufstellungsverfahren ist weiter zu bedenken, dass zusätzlicher gewerbebezogener Nachtverkehr nicht nur durch die beabsichtigte Installation einer zweiten Abfüllanlage beim standortgebundenen Mineralbrunnen entstehen kann. Als Nachtverkehr (22.00 bis 6.00 Uhr) i.S.d. TA-Lärm ist bereits heute die Anreise der Beschäftigten der Druckerei anzusehen (Arbeitsbeginn 6.00 Uhr). Möglicherweise entsteht auch bei weiteren Firmen infolge veränderter Auftragslage, bei Flexibilisierung der Arbeitszeiten und / oder geänderter Logistik vermehrter Nachtverkehr, der teilweise der Betriebsanlage zuzurechnen, teilweise nach der 16. BImSchV zu beurteilen wäre.

### **3.6 Belange von Natur und Landschaft, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Nach den ab 01.01.1998 geltenden gesetzlichen Neubestimmungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffregelung ist nach § 1 a (3) Satz 4 BauGB „ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bei dem Plangebiet Nr. 155 handelt es sich zumin-



dest seit der Nichtigkeitserklärung des Vorgängerbebauungsplanes Nr. G 23 durch das OVG Münster seit 1991 um einen weitgehend bebauten nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich, für den keine Ausgleichspflicht besteht.

Nichts desto weniger ist das vorhandene Waldstück westlich des Sportplatzes zu erhalten und zu pflegen sowie der offene Twelsiekbach von jeglicher Bebauung frei zu halten. Daneben sind ergänzende Verkehrsgrünpflanzungen vorgesehen, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes den öffentlichen Straßenraum gliedern und gestalten sollen.

#### D. Bodenordnung und Kostenschätzung

Soweit zu einer geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet eine Neuordnung des Grund und Bodens erforderlich ist, soll diese auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Die Anwendungen der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB, 4. Teil des 1. Kapitels) bleibt vorbehalten.

Für die hinteren Grundstückteile Ravensberger Straße 4 (T. a. Flurstück 34) und Ravensberger Straße 10 (T. a. Flurstück 42) sowie für die Flurstücke 600 und 601 hat die Stadt Löhne bei einem öffentlich bestelltem und vereidigten Sachverständigen Gutachten über die Verkehrswertermittlung des Grund und Bodens in Auftrag gegeben. Der Gutachter hat den Eigentümern die Ergebnisse erläutert, jedem Eigentümer wurde im August 2003 eine Ausfertigung des Gutachtens überreicht.

Die Ergebnisse der Verkehrswertermittlung mit den drei Berechnungsvarianten vorhandener Bestand nach § 34 BauGB, Bebauungsplanvariante 1 (Gewerbe) sowie Bebauungsplanvariante 2 (Wohnen) bilden die Verhandlungsgrundlage bei der Neuordnung des Grund und Bodens. Ein entsprechendes Wertgutachten für das Grundstück Königstraße 92 wäre bei einer Verlegung des Zufahrtbereiches Twelsiek/Königstraße in Auftrag zu geben

Der Stadt Löhne entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen folgende Kosten:

Resterwerb Verkehrsflächen, 300 qm x 20,00 €	6000,00 €
Straßenneu- und -ausbau, 1500 qm x 90,00 €	135.000,00 €
Regenwasserkanal, 200 m x 400,00 €	80.000,00 €
Schmutzwasserkanal, 50 m x 400,00 €	20.000,00 €
Summe	<b><u>241.000,00</u></b>

Die Stadt wird von ihrem Recht, Gebühren und Beiträge zu erheben, Gebrauch machen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.



## E. Verfahrensrechtlicher Ablauf

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

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 15.03.1994 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 155 der Stadt Löhne „Gebiet westlich der Königstraße zwischen Ravensberger Straße, Grenzweg und Brunnenstraße gefasst.

In seiner Sitzung am 21.10.1998 hat der Planungsausschuss den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom 15.03.1994 bestätigt. Ferner hat er beschlossen, dass an der Zielsetzung, unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzansprüche der Wohnnutzung den Produktionsstandort für die im Gebiet ansässigen gewerblichen Firmen langfristig zu sichern, nach wie vor festgehalten wird.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der örtlichen Tagespresse am 04. 11 2000 öffentlich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 155 wurden den Bürgern und Bürgerinnen gem. § 2 (1) BauGB in einem öffentlichen Anhörungstermin am 15. November 2000 dargelegt. Im Anschluss an diesen Anhörungstermin konnten die Planunterlagen bis einschließlich 15. Dezember 2000 eingesehen werden sowie Vorschläge zu den Planfestsetzungen schriftlich eingereicht oder zur Niederschrift erklärt werden. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 04.11.2000 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

Die **Eigentümerin des Flurstückes 631, Grenzweg 10**, sowie der **Eigentümer des Flurstückes 52, Ravensberger Straße 22**, legen gegen die beabsichtigte Ausweisung ihres Grundstückes als eingeschränktes Gewerbegebiet GE1 Widerspruch ein. Während die derzeitige Mischnutzung in dem Planbereich nach ihrer Auffassung zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Wohnwertes geführt hat, fürchten sie bei der vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet eine mittel- und langfristige Wertminderung ihrer Grundstücke. Sie schlagen daher vor, die Flurstücke 630 und 50 als besonderes Wohngebiet auszuweisen.

Die Einwände sind nach Überarbeitung des Vorentwurfes, der die Grundstücke Ravensberger Straße 16 bis 22, Grenzweg Nr. 10, Grenzweg Nr. 14 sowie das Flurstück 630 als Mischgebiet festsetzt, gegenstandslos geworden.

Die **Eigentümerin des Flurstücks 55, Grenzweg 14**, legt gegen die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes Widerspruch ein. Sie befürchtet einerseits auf den Bestandsschutz festgeschrieben zu werden, andererseits Wertverluste ihrer Immobilie hinnehmen zu müssen. Nach eigenen Angaben führt die derzeitige Mischnutzung im Umfeld ihres Grundstückes (die Firmen Brohler Mineralbrunnen und HB Drucke) zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Wohnwertes. Sie beantragt daher, ihr Grundstück als besonderes Wohngebiet bzw. als

Mischgebiet festzusetzen.

Die Aktualisierung des Schallschutzgutachtens vom 13.03.2002 bescheinigt einen mischgebietstypischen Geräuschpegel. Auf Grund der Geländetopografie zur Firma Brohler Mineralbrunnen und eines abgestuften Übergangs zum benachbarten Wohngebiet Spittaler Straße, wurde die Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet zu Gunsten eines Mischgebietes geändert.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der Bürger zur Diskussion gestellt, auf deren Flächen sich der eigentliche Interessenkonflikt zwischen gewünschter privater Wohnnutzung sowie mittel- und langfristiger gewerblicher Entwicklungsperspektive abspielt:

Die **Eigentümer des Flurstückes 34, Ravensberger Straße 4**, erheben Einspruch gegen die vorgesehene Festsetzung GE1 des Bebauungsplanvorentwurfes vom 30.10.2000. Die Eigentümer bekunden seit Jahren Interesse, zum gegebenen Zeitpunkt den über die Straße Twelsiek erschlossenen rückwärtigen Grundstücksteil einer Wohnbebauung zuzuführen. Formell haben sie mit Datum vom 23.01.2002 eine Bauvoranfrage zur Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils mit einem Wohnhaus eingereicht. Zur Sicherung der laufenden Bauleitplanung erfolgte eine Zurückstellung des Baugesuches nach § 15 BauGB, seit dem 14.05.2002 ist eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB in Kraft.

In ihrem Einspruch listen die Eigentümer zahlreiche Punkte auf, die sich teilweise mit nicht mehr zu beeinflussenden Vorgängen aus der Vergangenheit befassen.

Die **Eigentümer Ravensberger Straße 4** bemängeln eingangs, dass nach der Nichtigkeitserklärung des Bebauungsplanes G 23 durch das OVG Münster vom 28.11.1991 die Bürgerversammlung zum Nachfolgebebauungsplan erst im Jahr 2000 und nicht im Jahre 1994 also im Jahr der Neuaufrichtung des Bebauungsplanes stattgefunden hat. Sie stellen weiterhin fest, dass in der Zwischenzeit eine gewerbliche Bautätigkeit zugelassen worden ist, eine Wohnbebauung dagegen verweigert wurde. Beginnend mit der Feststellung, dass sich auf der Bürgerversammlung vom 15.11.2000 keiner der Anwesenden über den Lkw-Lärm der Firma Brohler beschwert hat, listen die Eigentümer nachfolgende Punkte gegen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes auf:

Es wird angeregt, die Hauptzufahrt der Firma Brohler Mineralbrunnen vom Twelsiek wieder an die Brunnenstraße zu verlegen. Nach Auffassung der Eigentümer sei dies machbar durch Aufkauf des zur Veräußerung anstehenden Grundstückes Brunnenstraße 25 und sinnvoll durch direkten Zugang zur Brunnenstraße.

Es wird weiter zur Kenntnis gegeben, dass die jetzige Anbindung der Firma Brohler Mineralbrunnen über den Twelsiek seinerzeit vom Rat nicht gebilligt worden sei.

Bezüglich möglicher Erweiterungsabsichten der Firma HB Drucke sind die **Eigentümer Ravensberger Straße 4** der Auffassung, dass diese in Richtung Grenzweg ausreichend gegeben seien. Im Übrigen träfe der in den Schallschutzgutachten angenommene Arbeitsbeginn der Druckerei von 6.00 Uhr morgens nicht zu.

Auf Grund fehlender Stellplätze wendet sich der **Eigentümer des Flurstückes 34, Ravensberger Straße 4**, gegen die Festsetzung MI2 auf dem Grundstück Königstraße 96 (Firma Decke, Wand & Boden).

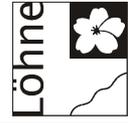
Die Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Querschnittes der Straße Twelsiek wird vor Allem im Einmündungsbereich zur Königstraße in Verbindung mit dem nahegelegenen Kreuzungsbereich Ravensberger Straße, Heidestraße und Auf der Bülte als unzureichend und bedenklich angesehen.

Des Weiteren wenden sich die Eigentümer gegen die beabsichtigte Festsetzung einer Lärmschutzwand inmitten eines Grünstreifens, der ihr Flurstück in eine Südhälfte mit Wohnhaus sowie in eine Restfläche zum Twelsiek hin teilt. Sie verweisen darauf, dass die Lärmbelastigung auf der Ravensberger Straße höher liegt als auf der Straße Twelsiek. Die Flächeninanspruchnahme des Bebauungsplanvorentwurfes wird auf ca. 300 qm für Lärmschutzwand und Straßenfläche beziffert.

Abschließend bringen die **Eigentümer Ravensberger Straße 4** ihr Unverständnis über die unterschiedlichen kleinräumigen Baugebietsfestsetzungen zum Ausdruck, die gegenüber früheren Überlegungen teilweise modifiziert worden sind. Eine Umsetzung des Bebauungsplanvorentwurfes sehen die Eigentümer des Flurstückes 34, Ravensberger Straße 4, nur dann gegeben, wenn ihr Hinterland anstelle von Gewerbe als eingeschränktes Wohngebiet festgesetzt würde und beziehen sich hierbei auf Aussagen im Schallschutzgutachten von 1993 von Dipl.-Ing. Beckenbauer, nach dem mit modernsten schallgedämpften Lkw der Lärmpegel bis zu 10 dB(A) gesenkt werden kann.

Die mehrfach aus der Bürgerschaft angeregte Wiederbelebung der Hauptzufahrt direkt zur Brunnenstraße ist ungeachtet der bautechnischen Machbarkeit allein aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Wie der Gutachter auf der Bürgerversammlung am 06.11.2001 anlässlich der Vorstellung des aktualisierten Gutachtens vom 03.03.2002 ausführlich erläutert hat, unterscheidet der Gesetzgeber zwischen Verkehr auf öffentlichen Straßen und privaten Zufahrten. Während Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen einen „Lärmbonus“ besitzt, wird der gewerbebezogene Verkehr von Privatzufahrten niedrigeren Grenzwerten unterworfen. Sowohl nach damaligem Recht als auch nach den heutigen Vorschriften werden beim Ein- und Ausfahren in die Brunnenstraße die Lärmwerte an der vorhandenen Wohnbebauung überschritten. Diese unterschiedliche Betrachtungsweise zwischen Verkehr auf öffentlichen Straßen und Verkehr auf privatem Gelände führt im Übrigen für die hinteren Grundstücksteile der Ravensberger Straße 4 bis 10 zur Notwendigkeit der Errichtung einer 5,20 m hohen Schallschutzwand, um eine Wohnbebauung aus rein schalltechnischen Gründen überhaupt ermöglichen zu können.

Im Grundsatz ging es seinerzeit darum, ob die im vorstehenden Absatz erläuterten gesetzlichen Vorschriften per Ratsbeschluss außer Kraft gesetzt werden können. Nach Auffassung des Plangebers lässt sich die damalige wie auch die heutige Situation wohl folgendermaßen formulieren: Eine verkehrsgünstige Führung des gewerbebezogenen Verkehrs stößt auf schalltechnische Restriktionen, eine schalltechnisch günstige Führung des Lkw-Verkehrs ist mit verkehrstechnischen Unzulänglichkeiten behaftet. Wie unter den Punkten 3.6/3.7 zu erörtern sein wird, ist es auch Ziel des Bebauungsplanentwurfes, die Verkehrsverhältnisse im Rahmen des städtebaulich Machbaren zu verbessern.



Sofern es um Erweiterungsabsichten ortsansässiger Firmen geht, sind für den Plangeber ausschließlich die Auskünfte und Vorstellungen der jeweiligen Firmeninhaber maßgebend. Dies gilt im Übrigen auch für Auskünfte, die zu Erarbeitung eines Schallschutzgutachten erforderlich sind (z. B. Arbeitszeiten).

Die Art der baulichen Nutzung - wie hier MI2' - ist eine selbstständige Festsetzung des Bebauungsplanes. Die notwendige Anzahl benötigter Stellplätze dagegen ergibt sich aus der Einzelnutzung und wird im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ermittelt. Zur Verbesserung der Einmündung Twelsiek/Königstraße wird auf die Ausführungen des Landesbetriebes Straßenbau und des Hoch- und Tiefbauamtes der Stadt Löhne unter 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verwiesen.

### 3. Erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Nachdem die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 155 bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) öffentlich dargelegt worden waren, ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes überarbeitet worden. Der überarbeitete Vorentwurf konnte in der Zeit vom 01.07.2002 bis zum 31.08.2002 eingesehen werden sowie Vorschläge zu den beabsichtigten Planfestsetzungen schriftlich eingereicht oder zur Niederschrift erklärt werden.

Sowohl die Novellierung der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ -TA Lärm- vom 26.08.1998 als auch die vorgetragenen Anregungen aus der Bürgerschaft veranlassten den Plangeber die schalltechnischen Grundlagen inhaltlich und formell durch das Gutachten der Firma AKUS GmbH vom 13.03.2002 zu aktualisieren. Die schalltechnische Untersuchung wurde den betroffenen Bürgern seitens des Schallgutachters vorgestellt und diskutiert.

Mit Schreiben vom 21.06.2002 wurden die betroffenen Bürger benachrichtigt, den überarbeiteten Vorentwurf in der Zeit vom 01.07.2002 bis 30.08.2002 einzusehen sowie Vorschläge zu den Planfestsetzungen zu erklären. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte in der örtlichen Tagespresse in der Wochenendausgabe 29./30.06.2002.

Die **Firma Brohler Mineralbrunnen**, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen, spricht sich in ihrem Schreiben vom 18.07.2002 eindeutig für die Variante 1 aus, nach der die rückwärtigen Grundstücksteile Ravensberger Straße 4 bis 10 als Gewerbegebiet GE1 festgesetzt werden sollen. Gegen die Variante 2, das heißt Ausweisung der Flächen als vorbelastetes allgemeines Wohngebiet, spricht, dass die vorgesehene Lärmschutzwand keinen lückenlosen Lärmschutz vom Twelsiek bis zum Grundstück der Firma HB Drucke bietet sowie Festsetzungen zur Steuerung der Höhenentwicklung des beabsichtigten Wohngebietes fehlen.

Die **Firma Brohler Mineralbrunnen** erklärt sich grundsätzlich bereit, an einer Umgestaltung der bisherigen separaten Betriebszufahrten vom Twelsiek aus mitzuwirken, wenn auch die Firma HB Drucke Brackmann hierzu bereit ist. Eine unmittelbare verkehrstechnische Notwendigkeit sieht sie hierin allerdings nicht. Gleichzeitig verweist sie auf die unterschiedliche Höhenlage der jeweiligen Zufahr-

ten und bittet um Auskunft über die Höhe anteiliger Erschließungskosten.

Die **Firma Brohler Mineralbrunnen**, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen, steht auch einer möglichen neuen Verbindungsstraße zwischen Twelsiek und Königstraße südlich entlang des jetzigen Sportplatzes aufgeschlossen gegenüber. In schalltechnischer Hinsicht erhebt sie allerdings Bedenken wegen fehlender Schallschutzeinrichtungen gegenüber dem Gebäude Twelsiek Nr. 8, welches im rückwärtigen Bereich zur Firma Brohler im Zuge des 2. und 3. Bauabschnittes eingewallt wurde. Ferner wird die über die angedachte Planstraße fließende Fahrzeugbelastung von 600 Kfz/24 Stunden als recht hoch angesetzt eingeschätzt, wobei speziell auf den Lkw-Anteil von 120 pro Tag sowie 18 pro Nacht hingewiesen wird. Angesichts dieser nicht unerheblichen Investition möchte die Firma Brohler Mineralbrunnen bereits im Vorfeld verlässliche Zahlen über Kostenhöhe und Kostenverteilung erfahren.

Die im überarbeiteten Bebauungsplanvorentwurf konzipierten Varianten entsprechen dem Genehmigungsbescheid und den Entwicklungsabsichten der Firma Brohler bei Installation einer zweiten Abfüllanlage und dem sich daraus ergebenden Mehrverkehr. Angesichts des mehrfach angesprochenen Lärmbonus an öffentlichen Straßen wäre bei Umsetzung der Wohngebietsvariante eine Lärmschutzwand ausschließlich südlich der vorhandenen Firmenzufahrten notwendig.

Angesichts der angespannten Haushaltslage der Stadt sowie der angespannten Wirtschaftslage der Unternehmen wird von dem nicht zwingend notwendigen Projekt der Zusammenlegung und Umgestaltung der Firmenzufahrten als öffentliche Verkehrsfläche bis auf Weiteres Abstand genommen. Zur Erschließung der hinteren Grundstücksteile der Ravensberger Straße 4 bis 10 wird stattdessen im Rahmen der Gewerbegebietsvariante vorgeschlagen, die private Zufahrt zur Firma HB Drucke Brackmann mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegen. Ebenfalls aus Wirtschaftlichkeitserwägungen wird auf die Planung einer möglichen Verbindungsstraße zwischen Twelsiek und Königstraße südlich entlang des Sportplatzes derzeit verzichtet.

Mit Schreiben vom 08.07.2002 erklärt die **Firma HB Drucke Brackmann GmbH** den Bebauungsplanvorentwurf vom 12.06.2002 für bedingt zustimmungsfähig. Sie wendet sich gegen den in beiden Varianten gemachten Vorschlag, mit der Firma Brohler Mineralbrunnen eine gemeinsame öffentliche Zufahrt in Grundstückstiefe des Mehrfamilienhauses Twelsiek Nr. 8 anzulegen. Sie negiert die verkehrstechnische Notwendigkeit und verweist auf die hohen Kosten, die sich auf Grund der unterschiedlichen Höhenlage der vorhandenen Zufahrten ergeben.

Sie spricht sich weiterhin grundsätzlich gegen die Wohngebietsflächenvariante 2 aus, da ihr hierdurch jegliche Erweiterungsmöglichkeit Richtung Osten genommen wird. Die **Firma HB Drucke Brackmann GmbH** unterbreitet dagegen den Vorschlag, anstelle in den Straßenumbau, in die Errichtung einer Lärmschutzwand sowie Stellplatzflächen zu investieren, diese Finanzmittel direkt für den Kauf der Hinterlandgrundstücke Ravensberger Straße 4 bis 10 zu verwenden. Sie verweist auf den ihrer Meinung nach deutlich niedrigeren Kostenaufwand und erhofft sich dadurch auch eine Befriedung der Anlieger. Weiterhin bietet die Firma HB Drucke Brackmann GmbH ihre weitere Mitarbeit im laufenden Planverfahren an.

In Sachen Zusammenlegung und Umgestaltung zweier Betriebszufahrten wird auf



die auf die Ausführungen zu den Anregungen der Firma Brohler Mineralbrunnen verwiesen. Die Ablehnung der Wohnbauflächenvariante sowie die alternative Verwendungsmöglichkeit der damit verbundenen Investitionsmittel wird zur Kenntnis genommen.

Die **Eigentümer des Flurstückes 34, Ravensberger Straße 4** reichen mit Schreiben vom 22.08.2002 wiederum einen sehr ausführlichen Widerspruch ein, ebenfalls beigefügt ist der Widerspruch gegen die Zurückstellung der am anderen Ort bereits erwähnten Bauvoranfrage. Vom Grundsatz her wenden sich die Eigentümer sowohl gegen die Gewerbeflächenvariante 1 als auch gegen die Wohnbauflächenvariante 2. Ausgangspunkt ihrer Argumentation ist, dass aus ihrer Sicht jahrelang gewerbliche Bauvorhaben gegenüber wohnbaulichen Vorhaben bevorzugt worden sind. Das laufende Planverfahren dient aus Sicht der Beschwerdeführer im Wesentlichen der Legitimation und weiteren Förderung dieses Zustandes. Andererseits signalisieren sie aber auch, an einer einvernehmlichen Lösung zwischen Wohnen und Gewerbe mitzuwirken.

In der Planungsvariante 1 des Bebauungsplanvorentwurfes vom 12.06.2002 erkennen sie ausschließlich eine Fortführung der Altplanung des Vorgängerbebauungsplanes G 23 und lehnen diese Variante daher rundherum ab. In diesem Zusammenhang äußern sie ihr Unverständnis über die seinerzeit parallelen Verwaltungsverfahren Baugenehmigung Brohler und Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan G 23 sowie Baugenehmigungsverfahren Decke, Wand & Boden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 155.

Die Eigentümer des Flurstückes 34, Ravensberger Straße 4, könnten grundsätzlich der Wohnbauflächenvariante 2 zustimmen, sofern nachfolgende Modifizierungen zumindest teilweise in den Bebauungsplanentwurf Eingang finden könnten. Beispielsweise ist es den Eigentümern unverständlich, dass die Art der baulichen Nutzung nicht stärker am Bestand orientiert wird. Ihrer Auffassung nach reicht es aus, wenn die Firma Brohler Mineralbrunnen und die HB Drucke Brackmann GmbH als Gewerbegebiet festgesetzt würden, während alle anderen Nutzungen „auch in einem gewachsenen Wohngebiet Bestand haben dürften“. Zur Wahrung der Wohnqualität entlang der Ravensberger Straße 4 bis 24 sollte dies auch in einer Flächennutzungsplanänderung zum Ausdruck gebracht werden.

Aus dieser Sichtweise heraus erscheint ihnen auch die Überplanung des Mehrfamilienhauses Twelsiek 8 als Gewerbegebiet in Verbindung mit dem § 1 (10) BauNVO, einer Spezialfestsetzung der Baunutzungsverordnung, als unverständlich. Für nicht nachvollziehbar halten die Eigentümer Ravensberger Straße 4 ferner die vorgesehene Zusammenlegung der Betriebszufahrten zu einer gemeinsamen; den gleichen Eindruck erweckt auch der im Rahmen der Variante 2 angeordnete Parkplatz im Norden der Lärmschutzwand.

Hinsichtlich der angedachten Lärmschutzwand sehen die Eigentümer Ravensberger Straße 4 die Gewerbetreibenden als kostenpflichtige Verursacher des gegenwärtigen Lärms und nicht die zukünftigen möglichen Wohnhausbesitzer in der Pflicht, die im Schallschutzgutachten der Firma AKUS vorgeschlagene 5,20 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Für ihren eigenen Grundstücksteil verweisen sie auf die Berechnungen des oben genannten Gutachtens, nach dem sie als unmittelbare Anlieger der öffentlichen Straße Twelsiek zu keinerlei Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet werden.

Im Übrigen regen sie an, eine zusätzliche Verbindungsstraße zwischen Twelsiek und Königstraße südlich entlang des Sportplatzes anzulegen und in Folge dessen die Straße Twelsiek in Höhe Twelsiek Nr. 7 als Ausfahrtstraße abzubinden. Sie erhoffen sich davon auch eine Verkehrsentspannung im Bereich Königstraße, Ravensberger Straße, Auf der Bülte, Fritz-Reuter Straße, Heidestraße. Bei Wahrung eines gerechten Interessenausgleiches erklären sie sich abschließend weiterhin bereit, konstruktiv „unter Einbringung ihrer langjährigen Gebietsentwicklungserfahrung“ am weiteren Planverfahren mitzuwirken.

Gemäß § 1 (6) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. An dieser Maxime müssen sich sämtliche im Planverfahren vorgetragene Anregungen messen lassen, d. h. sie müssen sinnvoll, machbar und finanziell innerhalb einer absehbaren Zeit umsetzbar sein. Gerade diese engen städtebaulichen Rahmenbedingungen sind es, die die Eigentümer des Grundstückes Ravensberger Straße 4 für die Vergangenheit und für die Gegenwart für sich nicht anerkennen wollen. In der Sache wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Aus rein schalltechnischer Sicht wäre das Grundstück nach § 34 BauGB rückwärtig mit einem Wohnhaus bebaubar. Andererseits soll das laufende Planverfahren klären, ob die rein schalltechnische Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnhaus auch mittel- und langfristig städtebaulich sinnvoll ist und für die gewerbliche Nutzung mit keinerlei Entwicklungsrestriktionen verbunden ist. Wie unter Punkt 3. „Träger öffentlicher Belange“ zu diskutieren sein wird, stehen diese dem Ansinnen äußerst skeptisch gegenüber und raten mehrheitlich zur Gewerbeflächenvariante.

Die **Eigentümerin der Flurstücke 600, 601, zum Twelsiek gelegen, sowie Flurstück 602, Ravensberger Straße 6**, ist grundsätzlich daran interessiert, die Flurstücke 600 und 601 wohnbaulich zu nutzen. Sie verweist auf dem Umstand, dass seit 1973 Baulandsteuer, also Grundsteuer A, auf ihre Besitzung entrichtet wird. Ferner sei eine Zeichnung für ein Wohnhaus angefertigt, bei der Stadt Löhne eingereicht und nie beschieden worden. Stattdessen sei das Grundstück Ravensberger Straße Nr. 6 (Anmerkung des Verfassers: gemeint ist offensichtlich der Bebauungsplan G 23) „als Gewerbeland“ überplant worden.

Die **Eigentümerin der Besitzung Ravensberger Straße 6** erneuert ihre Auffassung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, „dass bei Interessenabwägungen die Stadt immer die Interessen der Firmen bevorzugt hat“ und verweist auf einen entsprechenden Passus in der aktuellen Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf.

Für das weitere Planverfahren regt sie an, ihre über den Twelsiek erschlossenen Flurstücke 600 und 601 als Mischgebiet auszuweisen. Hingewiesen wird auf einen Passus in der Begründung, in dem das Nebeneinander aus Kleingewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen entlang der Königstraße als Nutzungsmix und damit zum Mischgebiet erklärt wird. Von der Natur der Sache her sieht sie einen solchen Nutzungsmix auch am Twelsiek als gegeben an, der im Wesentlichen im Gebäude Königstraße 96 vorliegt und sich bis auf die Hinterlandgrundstücke Ravensberger Straße 4 bis 10 erstrecken könnte.

Auch die Flurstücke 600 und 601 der **Eigentümerin Ravensberger Straße 6** könnten nach § 34 BauGB teilweise wohnbaulich genutzt werden. Sie regt daher

an, ihre Besetzung als Mischgebiet auszuweisen, da das Gebäude Königstraße 96 bereits einen Nutzungsmix beherbergt, der weiter ausgedehnt werden könnte.

Folgte der Plangeber dieser Anregung, so entstünden auf der Besetzung Wohnhäuser **ohne** die sorgfältig berechnete Lärmschutzwand der Wohngebietsflächenvariante. Nach allen bisherigen Erfahrungen im Stadtgebiet würde eine hier an die Hauptzufahrt der Firmen Brohler Mineralbrunnen und HB Drucke heranrückende Wohnbebauung auf Kurz oder Lang negativ auf die Unternehmen zurückschlagen. Vor dem Hintergrund der ziemlich einhelligen Meinungen der Träger öffentlicher Belange, insbesondere der des Kreises Herford, sollte der Anregung nicht gefolgt werden.

Der **Miteigentümer des Grundstückes Ravensberger Straße 8** erklärt zur Niederschrift, dass eine Bebauung des hinteren Grundstücksteils nicht in Frage kommt. Im laufenden Bebauungsplanverfahren ist ihm ausschließlich an einer wohnbauverträglichen Verkehrslenkung gelegen. Hierzu gehört nach seiner Auffassung zumindest der präventive Ausschluss des Gewerbegebietsverkehrs über die Ravensberger Straße bis hin zum Steinsieker Weg. Einen möglichen Baustein verkehrsführender Maßnahmen sieht er in der Wiederbelebung der seit Jahren von den Anliegern geforderten Kreisverkehrslösung im Bereich des Kreuzungsknotens Königstraße/Heidestraße/Ravensberger Straße/Auf der Bülte.

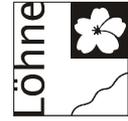
Das angesprochene Grundstück ragt ca. 20 m in die Planungsvarianten des Bebauungsplanvorentwurfes hinein. Der angesprochene Grundstücksteil dient derzeit als Hausgarten. Die weitere Gartennutzung bleibt dem Eigentümer vorbehalten, sie ist in schalltechnischer Hinsicht für das weitere Bebauungsplanverfahren unbedenklich.

Die angesprochene Kreisverkehrslösung im Kreuzungsbereich Königstraße/Heidestraße/Ravensberger Straße ist als flankierende Maßnahme durchaus im Auge zu behalten. Bislang wurde eine Bekreisung allerdings aus verkehrstechnischen Gründen (zu hohe Belastung der Hauptdurchfahrtsrichtung) abgelehnt. Für das laufende Bebauungsplanverfahren ist es andererseits vorrangig, die innere Erschließung des Plangebietes im Rahmen des städtebaulich Möglichen zu entwickeln. Auf die einschlägigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sei verwiesen.

Weder die Variante 1 noch die Variante 2 des aktuellen Bebauungsplanvorentwurfes finden bei der **Eigentümerin des Flurstückes 42, Ravensberger Straße 10** ungeteilte Zustimmung.

Eine Ausweisung ihres hinteren Grundstücksteiles als Gewerbegebiet hält sie ausschließlich unter der Prämisse einer tatsächlichen öffentlichen Erschließung für akzeptabel.

Der Variante 2 (vorbelastetes allgemeines Wohngebiet) steht sie sehr verhalten gegenüber, da für sie die notwendigen Kosten für Erschließung und Schallschutz in keinem Verhältnis zu dem gewonnenen Wohnwert stehen. Sie regt deshalb an, die an ihrem rückwärtigen Grundstücksteil gelegene Privaterschließung der Firma HB Drucke Brackmann als öffentliche Straße festzusetzen, um, wie ihre Nachbarn Ravensberger Straße 6 und 4, ebenfalls von dem Lärmbonus einer öffentlichen Straße profitieren zu können.



Abschließend regt sie daher an, sowohl aus Kostengründen als auch im Sinne einer Abstufung der Baugebiete zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der Wohnbebauung entlang der Ravensberger Straße die unbebauten Flächen als Mischgebiet auszuweisen. Anderenfalls wären die Eigentümer, deren Hinterlandgrundstücke direkt über die Straße Twelsiek erschlossen sind, bevorteilt, da sie nicht zu den Kosten einer Lärmschutzwand beitragen müssten.

Auf die mangelnde Steuerbarkeit eines Mischgebietes auf unbebauten Grundstücksflächen wurde an anderer Stelle bereits hingewiesen. Auf Grund der bekannten Bauwünsche besteht auch auf dem Grundstück der Eigentümerin die Gefahr, dass ein Mischgebiet sich **ausschließlich** in Richtung einer Wohnbebauung entwickeln könnte. Die Befürchtung des Plangebers, dass hierdurch Wohngebäude **ohne** die erforderliche Schallschutzwand errichtet würden und nach und nach die gewerblichen Nutzer mit Restriktionen rechnen müssten, scheint sich auch hier zu bestätigen.

Es ist Ziel des Plangebers, die Grundstücke Ravensberger Straße 4 bis 10 gleich zu behandeln, d. h. entweder eine durchgehende gewerbliche oder eine durchgehende wohnbauliche Nutzung festzusetzen. Bei dem angesprochenen Gebäude Königstraße 96 handelt es sich um alten Baubestand, bei dessen Umnutzung vorsorglich jegliche Wohnnutzung im Erdgeschoss untersagt worden ist.

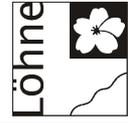
Da der Plangeber die Weiterentwicklung der Gewerbeflächenvariante unter Verzicht auf die Zusammenlegung der Firmenzufahrten vorschlägt, ist die Erschließung der angesprochenen hinteren Grundstücksteile im Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf der privaten Zufahrt der Firma HB Drucke zu gewährleisten.

**Der Bevollmächtigte der Eigentümerin Königstraße 94** stellt unmissverständlich klar, dass die im Bebauungsplan angedachte Verbreiterung im Einmündungsbereich der Straße Twelsiek zur Königstraße um 1,50 m keine Chance zur Realisierung besitzt. Er verweist insbesondere auf die durch den Lkw-Verkehr hervorgerufenen Vibrationen, die, wie gutachtlich belegt ist, bereits zu Bausschäden am Gebäude geführt haben. Er regt an, eine andere Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet im Rahmen des Planverfahrens zu untersuchen, beispielsweise im Bereich Königstraße 80.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zur möglichen Verlagerung der Hauptzufahrt des Plangebietes über das Grundstück Königstraße 80 sei auf die Behandlung der Anregungen der Firmen Brohler Mineralbrunnen und Firma Brackmann GmbH sowie die Ausführungen des städtischen Hoch- und Tiefbauamtes verwiesen.

Die **Firma Automaten Niehaus** die an der Königstraße 82 einen Spielsalon betreibt, wendet sich gegen die Festsetzungen dieses Bereiches als Mischgebiet, da sie hierdurch „an einer wirtschaftlich sinnvollen Erweiterung des bestehenden Betriebes gehindert wird“.

Der Betreiber beabsichtigt, eine genehmigte Spielhalle mit einer Gesamtfläche von 288 qm um die Räumlichkeiten eines freiwerdenden Bäckereishop von 46 qm zu erweitern, sodass sich eine Gesamtnutzfläche von 334 qm ergeben würde.



Der Bebauungsplan setzt das Grundstück als Mischgebiet fest. Nach der neueren Rechtsprechung und Kommentierung der BauNVO für Mischgebiete hat sich ein sogenannter Schwellenwert von 100 qm für Spielhallenflächen etabliert. Das bedeutet, dass bei Neubeantragung die vorhandene Spielhalle ausschließlich in einem innerstädtischen Kerngebiet zulässig wäre. Ein innerstädtisches Kerngebiet ist am Standort Königstraße 82 bis 86 jedoch nicht vorhanden oder erkennbar. Die vorhandene Spielhalle von 288 qm genießt in dem genehmigten Umfang allerdings Bestandsschutz.

#### 4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Parallel zu dem o.g. Verfahrensschritt erhielten die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.06.2002 bis zum 09.08.2002 Gelegenheit, aus der Sicht der von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange zu den vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen Stellung zu nehmen.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

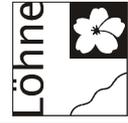
Der **Kreis Herford** erhebt mit Schreiben vom 19.08.2002 keine Bedenken gegen den eingereichten Bebauungsplanvorentwurf. Angesichts der vorhandenen Gemengelage muss es nach Auffassung des Kreises Ziel des Bebauungsplanes sein, „den zum Teil konträren Nutzungsformen für die Zukunft angemessene Entwicklungschancen zu eröffnen, die an der Gefährdung der Gesundheit der Bevölkerung ihre Grenzen finden“.

Unter dem Stichwort ergänzende Bemerkungen im weiteren Verlauf des Schreibens vertritt **der Kreis** die Auffassung, dass auf den hinteren Grundstücksteilen der Ravensberger Straße 4 bis 10 auf weitere Wohnbebauung verzichtet werden sollte. Er begründet dies damit, dass eine WA-Festsetzung trotz des Vorbelastungshinweises falsche Erwartungen über die Wohnqualität erwecken könnte.

Bezüglich des Status quo haben die Bürger bislang einheitlich erklärt, dass sie sich durch den gewerbebezogenen Verkehr des Plangebietes nicht gestört fühlen bzw. den Verkehr der Ravensberger Straße und Königstraße wesentlich stärker wahrnehmen. Dies ist sicherlich darauf zurückzuführen, dass die bislang unbebauten hinteren Grundstücksteile eine gewisse Schutzfunktion wahrnehmen. Im Übrigen können diese subjektiven Wahrnehmungen nicht Grundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sein!

Der Kreis weist aber eindringlich darauf hin, dass die Wohngebietsflächenvariante bei den potenziellen Bauwilligen Erwartungen wecken könnte, denen in Anbetracht der bestehenden Immissionsverhältnisse nicht nachgekommen werden kann. Die im Bebauungsplanvorentwurf getroffene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes -WA2'- enthält einen Vorbelastungshinweis und ist ausschließlich bei Errichtung einer 5,20 m hohen Schutzwand möglich.

Der Plangeber schließt sich der Auffassung des Kreises Herford an, wonach enttäuschte Erwartungen über die Wohnqualität für stetige Unruhe und Unzufrieden-



heit mit den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet führen werden. Angesichts der fundierten Stellungnahme des Kreises schlägt der Plangeber vor, ausschließlich die Gewerbeflächenvariante m weiteren Planverfahren weiter zu entwickeln und mit den betroffenen Eigentümern ggf. über Entschädigungs- und Tauschregelungen nachzudenken.

Die **Industrie- und Handelskammer** favorisiert eindeutig die Gewerbeflächenvariante des zur Diskussion stehenden Bebauungsplanvorentwurfes. Sie erkennt hierin die einzig sinnvolle zukunftssträchtige Ordnungsmaßnahme zur langfristigen Lösung der Gemengelageproblematik. Weiterhin plädiert die Industrie- und Handelskammer für die Erweiterung des Gewerbegebietes bis an den Grenzweg heran, um das dortige Wohnhaus Grenzweg 14 über eine Fremdkörperfestsetzung zu sichern.

In verkehrplanerischer Hinsicht regt sie an, die Überlegungen für eine Verbindungsstraße zwischen Twelsiek und Königstraße südlich des Sportplatzes weiter zu betreiben, da sie hierin ebenfalls einen Beitrag zur langfristigen Lösung des Erschließungs- und Immissionsproblems und der Sicherung der Betriebsstandorte erkennt.

Während die privaten Grundstückseigentümer für eine zusätzliche Wohnflächendarstellung plädieren, regt die Industrie- und Handelskammer die Ausweitung des Gewerbegebietes bis zum Grenzweg einschließlich der Überplanung des Wohnhauses Grenzweg 14 an. Nach der vorliegenden Gewerbeflächenvariante des Bebauungsplanes ist in diesem Bereich Mischgebiet ausgewiesen, d. h. eine gewerbliche Nutzung mit geringerer Störintensität kann auch in diesem Bereich errichtet werden. Mittels einer zusätzlichen Gewerbeflächenausweisung könnte möglicherweise eine zusätzliche Betriebszufahrt geschaffen werden, die im Umfeld Grenzweg/Ravensberger Straße weder erwünscht noch tragfähig wäre. Aus diesem Grund wird die Anregung der Industrie- und Handelskammer nicht weiter verfolgt.

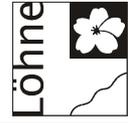
Bezüglich der zusätzlichen Verbindungsstraße zwischen Twelsiek und Königstraße sei auf die Ausführungen zu den Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau und des städtischen Hoch- und Tiefbauamtes weiter vorn verwiesen.

Für die **Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld** stehen die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung des Gewerbes im Vordergrund. Sie sieht daher in der Gewerbeflächenvariante die einzige Möglichkeit das Konfliktpotenzial der Gemengelage langfristig zu minimieren.

In der Sache wird auf die Ausführungen zu den Ausführungen des Kreises Herford verwiesen.

Unter Berufung auf die Zielsetzung des Bebauungsplanes -langfristige Sicherung des Betriebsstandortes für die ansässigen Firmen- spricht sich das **Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung** eindeutig für die Gewerbeflächenvariante aus. Es verweist auf die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens vom 13.03.2002, wonach die hinteren Grundstücksteile der Ravensberger Straße 4 bis 10 überwiegend oberhalb des Mischgebietsniveaus liegen.

Das **Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung** gibt zu bedenken, dass eine heranrückende Wohnbebauung die Entwicklungsmöglichkeiten der Gewer-



betriebe einschränken und sogar deren Bestand gefährden könnte. Weiterhin sieht es den technischen Aufwand, den die Errichtung einer über 5 m hohen Schallschutzwand erfordert, in keinem Verhältnis stehend zu dem sich ergebenden Konfliktpotenzial. **Das Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung** regt abschließend an, den Überlegungen des Schallschutzgutachtens zur Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu folgen.

In der Sache wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Kreises Herford verwiesen.

Das **Staatliche Umweltamt in Minden** erklärt mit Schreiben vom 20.08.2002, dass aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes der Variante 1, das heißt der Gewerbeflächenvariante, Vorrang eingeräumt wird. Für die Grundstücke Ravensberger Straße 4 bis 10 hält es das Staatliche Umweltamt Minden für zweckmäßig, eine Mischgebietsausweisung zu treffen, um verschiedenste Nutzungen wie Parkplatz oder Wohnhaus zu ermöglichen.

Die Ausführungen des Staatlichen Umweltamtes Minden sind zweideutig. Einerseits gibt es der Gewerbeflächenvariante aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes den Vorzug, andererseits hält es eine Mischgebietsausweisung für die Hinterlandgrundstücke 4 bis 10 für **zweckmäßig**, um die dortigen unterschiedlichsten Nutzungen baurechtlich zu ermöglichen. Offen bleibt allerdings, warum die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus Zweckmäßigkeitsgründen getroffen werden sollen und nicht aus einer dauerhaft gesicherten immissionsschutzrechtlichen Ausweisung, fußend auf dem vorliegenden Schallschutzgutachten.

Nach den mittlerweile eindeutigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, insbesondere der des Kreises Herford, sollte im weiteren Planverfahren an der Gewerbeflächenvariante mit flankierenden Tauschverhandlungen gearbeitet werden.

Der **Landesbetrieb Straßenbau** -vormalig Landesstraßenbauamt- hält es angesichts einer Tagesbelastung von 12.751 Kfz/24 h aus Gründen der Verkehrssicherheit für sehr bedenklich, die Einmündung Twelsiek in die Königstraße als einzige Erschließung des gewerbebezogenen Verkehrs für das Plangebiet vorzusehen. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des geringen Abstandes der Einmündung Twelsiek zum südlich gelegenen Kreuzungsbereich Ravensberger Straße/Heidestraße / Auf der Bülte kann nach Auffassung des Landesbetriebes Straßenbau durch die im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Querschnittserweiterung nicht die erforderliche Leichtigkeit des Verkehrs und Verkehrssicherheit hergestellt werden.

Er empfiehlt nicht nur, die Hauptanbindung an die Königstraße (L 773) zu überarbeiten, sondern auch die Möglichkeit einer Anbindung des gewerbebezogenen Verkehrs an die Brunnenstraße zu untersuchen. Im Falle, dass die seitens des Plangebers angedachte Straßenverbindung des Twelsieks mit der Königstraße südlich des Sportplatzes nicht weiter verfolgt werden sollte, ist für das weitere Planverfahren ein qualifizierter Umbauvorschlag für den vorhandenen Zufahrtsbereich Twelsiek/Königstraße vorzulegen. Abschließend weist der Landesbetrieb Straßenbau darauf hin, dass nach § 1 (5) BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Gemengelage erfordert nicht nur im Bereich des Immissions-schutzes Lösungen im Bereich des städtebaulich Machbaren sondern auch im Bereich der Erschließung. Soweit es um eine neue Verbindungsstraße zwischen Twelsiek und Königstraße geht, sei auf die Ausführungen unter 2.2 verwiesen. Des Weiteren machte eine derartige Verbindungsstraße nur dann Sinn, sofern die Firma Brohler Mineralbrunnen die Andienung ihres Gewerbebetriebes auf die Nordseite in Verlängerung einer zusätzlichen Direktverbindung zur Königstraße legen würde. Im Übrigen verkennt der Landesbetrieb die Bestandssituation: Da die jetzige Betriebszufahrt gerade das Ergebnis eines ordnungsgemäßen Baugenehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB war, ist an eine kurzfristige Umgestaltung nicht zu denken. Das Pachtverhältnis des Sportplatzes bis mindestens 2007 schränkt eine derartige Planung weiter ein.

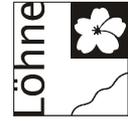
Auch die Brunnenstraße kann wegen ihres Ausbauzustandes, ihrer Trassenführung sowie der Durchquerung eines Wohngebietes im nördlichen Plangebiet nicht als Haupterschließung für den gewerbebezogenen Lkw-Verkehr genutzt werden. Der Plangeber hat bislang eine maßvolle Verbreiterung des Twelsiekes im südlichen Abschnitt als Maßnahme zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse angesehen.

Ausgehend von den Überlegungen, dass der nördliche Abschnitt der Straße Twelsiek zur Brunnenstraße den Lkw-Verkehr des Gebietes nicht aufnehmen kann, weist das **Hoch- und Tiefbauamt** auf den südlichen Abschnitt des Twelsieks hin, der für den Begegnungsfall Lkw/Lkw nicht ausgelegt ist. Das Hoch- und Tiefbauamt hält es weiterhin für erforderlich, den Einmündungsbereich des Twelsieks in die Königstraße neu zu konzipieren. Der skizzierte Umbauvorschlag, der nur durch Ankauf des bebauten Grundstückes Königstraße 94 zu realisieren ist, sieht einen notwendigen Straßenquerschnitt von 11 m plus verkehrsgerechten Kurvenausrundungen vor.

Der Plangeber hält den vom Hoch- und Tiefbauamt unterbreiteten Umbauvorschlag südlicher Twelsiek für mittelfristig finanzierbar und geeignet, die Verkehrsverhältnisse im Plangebiet im Rahmen des städtebaulich Möglichen zu verbessern. Der Plangeber schlägt vor, den Lösungsvorschlag in die Entwurfsfassung zu übernehmen.

Das **Umwelt und Rechtsamt** plädiert angesichts des schleichenden Biotopverlustes durch Überbauung während der vergangenen Jahre im Plangebiet für eine weitestgehende Wiederherstellung und einen langfristigen Schutz der ursprünglich wertvollen Trittsteinbiotope im westlichen Grundstücksteil der Firma HB Drucke sowie auf dem südwestlichen Grundstückszipfel der Firma Brohler Mineralbrunnen im Rahmen der Gewerbegebietsvariante 1. Für erhaltenswert hält das Umweltamt ferner eine Mähwiese mit Obstgehölzen sowie eine Baumgruppe aus Pappeln und Weiden auf den hinteren Grundstücksteilen der Ravensberger Straße 6 und 8 sowie um den 1,12 ha großen Bach-Eschen-Erlenwald mit Eichen und Hainbuchen, der sich zwischen Sportplatz, der Firma Brohler Mineralbrunnen und der Brunnenstraße befindet.

Der Plangeber vertritt die Auffassung, dass im bislang unbeplanten Innenbereich nicht die tatsächlich vorgefundene Vegetation sondern die potenziell mögliche Nutzung im Vordergrund steht. Das bedeutet, dass zum Beispiel ein Gartengrund-



stück mit Baulandqualität auch bei dem Bestand mit Obstbäumen weiterhin Baulandqualität besitzt. Soweit es sich im Plangebiet um Wald und die Randbereiche des Bachlaufes handelt, sind diese im Bebauungsplan gesichert worden. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Kreises Herford verwiesen, der gegen den Bebauungsplanvorentwurf auch in seiner Eigenschaft als Untere Landschaftsbehörde keine Bedenken angemeldet hat.

**Alle übrigen Träger öffentlicher Belange** haben gegen den Bebauungsplanvorentwurf keine Bedenken geltend gemacht. Folgende Anregung und Berichtigungen werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen:

Auf Grund der Lage im mittelalterlich/frühneuzeitigen Siedlungsbereich wird der seitens des **Amtes für Bodendenkmalpflege** angeregte Hinweis zum Verhalten bei der Entdeckung von kulturgeschichtlichen Bodenfunden, das heißt Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unter D. „sonstige Darstellungen und Hinweise“ in die Legende des Bebauungsplanes übernommen.

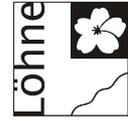
Die **Wirtschaftsbetriebe Löhne** weisen darauf hin, dass mit ordnungsbehördlicher Verfügung vom 19.04.1999 die Bezirksregierung Detmold die Wasserschutzgebietsverordnung für den Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Löhne vom 30.06.1995 aufgehoben hat.

#### **4. Entwurfsbeschluss/Öffentliche Auslegung**

Der Stadtrat hat die Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 155 am 11.12.2002 als Entwurf sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 155 ist es -unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzansprüche der Wohnnutzung- den Betriebsstandort für die ansässigen Firmen inklusive Erweiterungsabsichten sowie Modernisierung der Betriebsabläufe langfristig zu sichern. Auf Grund der außerordentlich breit gefächerten Nutzungsstruktur entspricht das Plangebiet Nr. 155 in weiten Bereichen keinem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete. Es handelt sich mithin um eine nicht näher qualifizierbare Gemengelage. Auf Grund des Entwurfsbeschlusses des Stadtrates vom 11.12.2002 war seitens der Verwaltung beabsichtigt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB im 1. Quartal 2004 durchzuführen.

Die Firma Brohler Mineralbrunnen beabsichtigt mit Bauantrag vom 18.12.2003, die im Nordteil des Betriebes vorhandene ehemalige Abfüllanlage für Glasflaschen durch eine PET-Flaschenabfüllanlage zu ersetzen. Die vorgesehene Dimensionierung erfordert zwei Hallenanbauten auf insgesamt ca. 700 qm Grundfläche sowie den Erwerb städtischer (Grün-)Flächen aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 130 in einer Größenordnung von ca. 200 qm zur Überbauung und Anlage einer Feuerwehrezufahrt. Nach Firmenangaben ergibt sich durch das Bauvorhaben keine Kapazitätserhöhung, vielmehr soll der verstärkten Nachfrage nach Mineralwasser in PET-Flaschen nachgekommen werden. Eine Schalltechnische Untersuchung ist in Auftrag gegeben.



Das Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung hat Veräußerungsbereitschaft für die städtische Fläche signalisiert, die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.155 zugeschlagen werden. Für den Überlappungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 130 ist ein Aufhebungsverfahren durchzuführen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 155 wird über den Ersatz der in Anspruch genommenen Grünflächen zu entscheiden sein.

Der beschlossene Bebauungsplanentwurf vom 11.12.2003 ermöglicht jedoch keinen Hallenanbau an der nördlichen Stirnseite des Betriebsgebäudes Brohler - Mineralbrunnen; er wurde weder verwaltungsseitig angedacht noch von der Firma Brohler - Mineralbrunnen im Beteiligungsverfahren angeregt.

Andererseits entspricht das Bauvorhaben ausdrücklich der Zielsetzung des Bebauungsplanes nach langfristiger Sicherung der Betriebsstandorte. Der Plangeber schlägt vor -auch vor dem Hintergrund der sehr konträren Interessenlagen im Plangebiet- die durch das Bauvorhaben bedingten Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und damit dem öffentlichen Auslegungsverfahren gemäß § 3 (2) BauGB zu unterwerfen.

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 18.03.2004 folgenden Beschluss gefasst:

“Ergänzend zum Entwurfsbeschluss des Rates vom 11.12.2002 ist die überbaubare Fläche am Nordteil der Halle der Fa. Brohler-Mineralbrunnen dem Bauvorhaben entsprechend zu arrondieren; der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 wird um das seitens der Stadt veräußerte Flurstück T. a. 659 und das Flurstück T. a. 684 erweitert.

Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 130 der Stadt Löhne „Gebiet zwischen Brunnenstraße, Steinsieker Weg, Ravensberger Straße und Grenzweg“ wird gemäß § 2 (4) BauGB ein Aufhebungsverfahren durchgeführt, soweit sich dessen Geltungsbereich mit dem Geltungsbereich des aktualisierten Bebauungsplanes Nr. 155 überschneidet.

Die auf dieser Grundlage überarbeitete Planfassung wird hiermit als Entwurf beschlossen. Der beschlossene Bebauungsplanentwurf einschließlich der ergänzten Planbegründung ist gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

## **5. Satzungsbeschluss**

Löhne, den 23.04.2004  
Im Auftrag

Haseloh