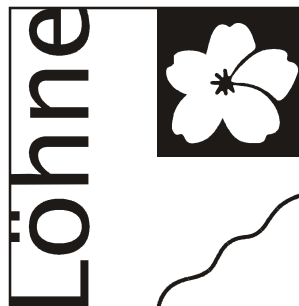


Bauleitplanung in der Stadt Löhne



**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 der Stadt Löhne
„Bereich nördlich der A 30, westlich der Lübbecker Straße
und südlich des Gutsweges“ zum Neubau der Feuer- und
Rettungswache**

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNG -

A. Allgemeines

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 176 der Stadt Löhne „Bereich nördlich der A 30, westlich der Lübbecker Straße und südlich des Gutsweges“ zum Neubau der Feuer- und Rettungswache 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. Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung, räumlicher Geltungsbereich

Nach den entsprechenden Beschlüssen des Haupt- und Finanzausschusses ist der Neubau der hauptamtlichen Feuer- und Rettungswache der Stadt Löhne in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Löhne der Autobahn A 30 vorgesehen. Der o.g. Standort ermöglicht es, an dieser Stelle ein zukunftsorientiertes Gebäude erstellen zu können. Der bisherige Standort in der Innenstadt erfüllt diese Bedingungen nur sehr unzureichend und weist keine Erweiterungsflächen auf.

Das Plangebiet auf den Grundstücken der Gemarkung Ulenburg, Flur 4, Nr. 300, 301, 304 und 158 (tlw.) umfasst eine Gesamtfläche von 16.662 m². Die Flurstücke 300 und 301 bilden zusammen mit dem Gutsweg (Flurstück 158 tlw.) das Grundstück der Feuer- und Rettungswache und umfassen zusammen 14.975 m², von denen allerdings ca. 5.000 m² nicht für bauliche Zwecke zur Verfügung stehen. Der § 9 des Bundesfernstraßengesetzes ist zu berücksichtigen, wonach rechtswinklig vom äußeren Fahrbahnrand (einschließlich der Zu- und Abfahrten) der A 30 eine Bebauung mit Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung von 40 m nicht zulässig ist.

Die Erschließung ist zur Ellerbuscher Straße über die bereits vermessene Parzelle 304 („Zur Feuerwache“) vorgesehen.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. An der Erschließungsseite im Norden sowie im Westen befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Angrenzend im Süden verläuft die Autobahn A 30. Im Osten befindet sich die Straßenmeisterei.

Die Planung erfolgt auf der Grundlage des Entwurfs des 1. Preisträgers im Rahmen des Realisierungswettbewerbes.

Der Entwurf ist durch eine klare Disposition sowohl für das Grundstück als auch für das Gebäude gekennzeichnet. Das Grundstück ist in drei eindeutige Funktionsbereiche (F1 – F3) gegliedert, die in nordsüdlicher Ausrichtung nebeneinander angeordnet sind:

- F 1: Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine ca. 23 m breite Grünfläche für Übungen, Sportaktivitäten, Parken (ca. 50 Stellplätze) und einem Übungsteich. Der im südlichen Grundstücksbereich vorgesehene Teich mit Löschwasserentnahmestelle dient neben Übungs- und Demonstrationszwecken auch der Regenrückhaltung.
- F 3: Der mittlere Funktionsbereich bildet das Kernstück und wird durch das Gebäude der Feuer- und Rettungswache bestimmt. Es handelt sich um einen einfachen linear entwickelten Baukörper. Um das Gebäude ist eine Umfahrt mit einer Breite von 8,0 m geplant, von der die rückwärtigen Lagerräume u.ä. erschlossen werden. Der Betriebshof ist östlich und südlich des Gebäudes angeordnet, so dass eine optimale Verkehrsführung auf dem Grundstück möglich ist. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird eine zusätzliche Grünfläche ausgebildet.
- F 3: Angrenzend im nordöstlichen Grundstücksbereich (u.a. Flurstück 300) ist eine weitere Grünfläche angeordnet, die von einem Obstbaumhain geprägt ist. Hier wird die Option offengehalten, zukünftig eine Löschgruppe der Freiwillige Feuerwehr in einem eigenen Gebäude auf dem Grundstück unterzubringen (2. Bauabschnitt).

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorgesehene Standort befindet sich nach der aktuellen Rechtslage im planerischen Außenbereich. Die beschlossene Neufassung des Flächennutzungsplanes stellt für diesen Bereich bereits eine „Fläche für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Feuerwehr“ dar. Dem zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 „Bereich nördlich der A 30, westlich der Lübbecke Straße und südlich des Gutsweges“ erforderlichen Entwicklungsgebot aus § 8 (2) BauGB wird somit Rechnung getragen. Der neue Flächennutzungsplan wird in Kürze wirksam.

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

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ für Anlagen der Feuerwehr gem. § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt, da es sich bei der Planung der Feuer- und Rettungswache auf den Flurstücken 300, 301 sowie 158 (tlw.) um eine selbständige Gemeinbedarfseinrichtung handelt, deren Nutzungsart genau bestimmt ist. Mit dieser Standortfestlegung wird eine vorsorgliche Sicherung des Standortes für die Anlagen der Feuerwehr (Feuer- und Rettungswache) möglich.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks bzw. der Fläche für den Gemeinbedarf, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Plangebiet entsprechend der §§ 16, 17 und 19 BauNVO mit 30 % festgesetzt. Gleichzeitig wird gemäß § 19 (4) 3 BauNVO als abweichende Bestimmung normiert, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen vom Rangier-/Betriebshof, von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen werden kann. Diese abwei-

chende Bestimmung wird getroffen, da die Feuer- und Rettungswache aus funktionalen Gründen große versiegelte Flächen (Bewegungs- und Rangierfläche) erfordert. Die somit maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks bildet die Grundlage für die Bilanzierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie für die Bemessung der daraus resultierenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (s. landschaftspflegerischer Begleitplan).

Orientiert an dem städtebaulichen Entwurf zum Bau der Feuer- und Rettungswache wird die Höhenentwicklung des Gebäudes über die Festsetzung der Gebäudehöhe normiert. Die Höhe des Gebäudes der Feuer- und Rettungswache beträgt nach den Planunterlagen ca. 10 m. Als maximale Höhe werden im Bebauungsplan 12 m angestrebt, um einen ausreichenden Spielraum bei der Planausführung zu haben. Die Gebäudehöhe wird daher mit 68,25 m als Höchstgrenze in Metern über NN festgesetzt, wobei als unterer Bezugspunkt die OKFF EG mit einer Höhe über NN von 56,25 m herangezogen wird. Da der Baukörper der Feuer- und Rettungswache auf Grund seiner baulichen und funktionalen Anforderungen (z.B. Fahrzeughallen) aus den üblichen Maßvorstellungen herausfällt, wird die Höhe hier über die Festsetzung der Gebäudehöhe und nicht über die Festsetzung von Vollgeschossen geregelt.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt, um die Verteilung der baulichen Nutzung bzw. die genaue Standortfestlegung der Feuer- und Rettungswache auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ zu regeln. Bei der Festlegung der Baugrenzen ist die Option für eine Gebäudeerweiterung berücksichtigt.

Eine überbaubare Fläche für eine Löschgruppe der Freiwilligen Feuerwehr wird nicht festgesetzt, da nach heutigem Kenntnisstand davon auszugehen ist, dass diese *nicht* innerhalb der nächsten zwei Jahrzehnte an diesem Standort realisiert wird.

Festsetzungen bezüglich der Bauweise und der Baukörperstellung werden nicht getroffen, damit ein gewisser Spielraum verbleibt, um den i. a. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellungen fallenden speziellen Aufgaben nachkommen zu können.

Im nordwestlichen Grundstücksbereich (s.u.) sind die für die Mitarbeiter und Besucher erforderlichen Stellplätze (ca. 50) geplant und gem. § 9 (1) 4 BauGB als Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten festgesetzt. In diesem Bereich ist auch eine Lagermöglichkeit für die entzündlichen Flüssigkeiten untergebracht.

Weiterhin sieht das städtebauliche Konzept im Bereich des Obsthains die Errichtung eines Hundezwingers und einer überdachten Lagermöglichkeit für Ölbinde/Altöl vor. Der genaue Standort steht allerdings noch nicht fest. Um diese Nebenanlagen zukünftig genehmigen zu können, wird die textliche Festsetzung normiert, dass auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden können.

3.3 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im nördlichen Grundstücksbereich über die Parzelle 304 („Zur Feuerwache“), die an die L 546 Ellerbuscher Straße angebunden ist. Dementsprechend wird gemäß § 9 (1) 11 BauGB eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche getroffen.

Die innere Erschließung erfolgt über den zentralen Betriebshof, der östlich des Gebäudes in der Mittelposition des Grundstücks liegt, so dass eine schnelle und direkte Anbindung an die Erschließungsstraße gewährleistet ist. Die innere Verkehrsführung sieht weiterhin eine 8,0 m breite Umfahrt um das Gebäude der Feuer- und Rettungswache vor.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt. Die Stromversorgung übernimmt das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg (EMR) Herford; die Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Westfalica, Bad Oeynhausen. Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Mit der Änderung des LandeswasserG NW wurde der § 51a eingefügt, der die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dach- und Straßenflächen und sonstigen versiegelten Grundstücksteilen um die Prüfung zur Niederschlagswasserversickerung, -verrieselung oder die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer erweitert hat.

Dabei beansprucht eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung eine nicht unerhebliche Fläche des Plangebietes, die anderen Nutzungen entzogen ist. Insofern ist es sinnvoll, die Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung in die aus ökologischen und gestalterischen Gründen erforderlichen Grün- und Freiflächen funktional einzubeziehen.

Vorgabe der Entwässerungsplanung ist es, sämtliches Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Die Umsetzung dieser Vorgabe erfolgt durch die Ableitung des Wassers von den versiegelten Flächen (Betriebshof/Rangierflächen, Dachflächen sowie Verkehrsflächen). Das anfallende Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück wird dem natürlichen Gefälle folgend, in gemuldeten Wiesen- und Rasenflächen gesammelt und versickert. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße (Parzelle 304) wird in eine straßenbegleitende Versickerungsmulde abgeleitet. Dementsprechend werden sowohl für das Grundstück der Feuer- und Rettungswache als auch für die Erschließungsstraße (Flurstück 304) textliche Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB getroffen. Regelungsgegenstand ist sowohl die flächenhafte Versickerung auf der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Feuerwehr als auch die straßenbegleitende Versickerung auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Unter Beachtung der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet (Das Geländegefälle der Baufläche für die Feuer- und Rettungswache fällt vom Gutsweg in Richtung Autobahnanschlussstelle ab, um vor dem Straßenseitengraben der Anschlussstelle wieder leicht anzusteigen.) bilden eine Nord-Süd- bzw. Ost-West-orientierte Grünfläche das Grundgerüst für die Ausbildung von Retentionsflächen in Form von Ausmuldungen. Entsprechend der Entwässerungsplanung der Inge-

niurgesellschaft für Wasser- und Abfallwirtschaft (IWA), wird die entlang der westlichen Grundstücksgrenze angeordnete Grünfläche als Versickerungsmulde (V1) sehr flach ausgebildet und erhält ca. alle 20 m einen flachen Querdamm. Die mittlere Wassertiefe nach großen Regenereignissen wird ca. 10 cm betragen. Der große Platzbedarf dieser Mulde ist nicht ausschließlich aus entwässerungstechnischer Sicht vorgesehen worden, sondern vielmehr aus Gestaltungsgesichtspunkten. Die Entwässerungsanlage soll sich auf der Fläche verlieren. Die geplante Gesamtversickerungsfläche ist somit größer als der Bedarf.

Die entlang der südlichen Grundstücksgrenze angeordnete Grünfläche wird für die Anlage einer weiteren großflächigen Versickerungsmulde V2 vorgesehen. Für diese Fläche wird eine mittlere Einstauhöhe von ca. 10 cm errechnet. Das Wasser wird auch in dieser Mulde in weniger als 24 h versickern.

Eine weitere Versickerungsmulde V3 ist im nordwestlichen Grundstücksbereich nördlich der Stellplätze geplant. In diese Fläche wird das Wasser der versiegelten Fläche nördlich des Gebäudes der Feuer- und Rettungswache abgeleitet und versickert.

Für die Versickerungsmulden V1 bis V3 wird ebenfalls eine Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB getroffen, die die Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers auf Retentionsflächen in Form von Ausmuldungen (Versickerungsmulden) zum Inhalt hat.

Zur Festsetzung der Verpflichtung, Stellplatzflächen wasser- und luftdurchlässig auszubilden, damit auch hier eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erreicht wird, wird eine weitere textliche Festsetzung gem. § 9 (1) 20 BauGB aus Gründen des „Schutzes von Boden und Natur“ getroffen. Um ein durchgängiges System von Versickerungsmulden auf dem Grundstück zu erzielen wird die textliche Festsetzung zur Versickerung auf Stellplätzen gemäß § 9 (1) 20 BauGB dahingehend ergänzt, dass das auf der Fläche für Stellplätze anfallende Niederschlagswasser über Versickerungsmulden abzuleiten und zur Versickerung zu bringen ist. Diese Maßgabe entspricht der Entwässerungsplanung und der Freiraumplanung.

Wie aus dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 176 sowie aus der Entwässerungsplanung und dem landschaftspflegerischen Begleitplan weiter hervorgeht, ist neben den größer dimensionierten Versickerungsflächen V1 bis V3 auch eine zentrale Wasserfläche, die als Übungsteich genutzt wird, innerhalb der Versickerungsmulde V1 vorgesehen. Dabei wird das überschüssige Wasser der Versickerungsmulde in die Wasserfläche, die untergeordnet auch Retentionsfunktion übernimmt, geleitet. Für diesen Übungsteich wird eine Festsetzung gemäß § 9 (1) 16 BauGB getroffen.

Die grundsätzliche Durchführbarkeit der Regenwasserversickerung im Plangebiet wurde in einem Bodengutachten vom Mai 2002 durch das Erdbaulabor ELH, Hannover mittels Baugrunduntersuchungen belegt. Im Gutachten wird dargelegt, dass im Untergrund unter einer Mutterbodenschicht mit einer Stärke von 40 bis 60 cm Fein- bis Mittelsand, schwach schluffig, schwach kiesig anstehen. Grundwasser liegt überwiegend in Tiefen von etwa 3 m unter Gelände mit einem Grundwassergefälle zur Werre hin. Im Gutachten wird aufgrund der anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse die generelle Möglichkeit der Regenwasserversickerung

auf dem Grundstück in Form von Rigolen- und auch Muldenversickerung aufgezeigt. Weiterhin wurden zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit Versickerungsversuche durch das Büro IWA durchgeführt. Ergebnis ist, dass die Wasseraufnahmefähigkeit der anstehenden Böden allgemein als gut bis befriedigend bezeichnet werden kann. Die k_f -Werte für die Versickerung der Baufläche liegen zwischen $1,66 \cdot 10^{-5}$ m/s und $4,72 \cdot 10^{-6}$ m/s.

3.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Belange des Immissionsschutzes werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:

- a. Ermittlung der vom geplanten Betrieb der Feuer- und Rettungswache sowie der vorhandenen Straßenmeisterei erzeugten und auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräusch-Immissionen.
- b. Ermittlung der vom Kfz-Verkehr auf der Autobahn A 30 erzeugten und auf die geplante Feuer- und Rettungswache einwirkenden Geräusch-Immissionen.

Zur Ermittlung der Geräusch-Emissionen und -Immissionen ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2002).

Von der geplanten Feuer- und Rettungswache ausgehende Geräusch-Emissionen und -Immissionen

Allgemeines:

Die von der Feuer- und Rettungswache ausgehenden Geräusch-Emissionen und -Immissionen werden nach den Vorgaben der TA Lärm ermittelt und beurteilt. Gemäß der Systematik der TA-Lärm ist dabei die Geräusch-Vorbelastung durch den bestehenden Betrieb der Straßenmeisterei mit zu berücksichtigen. Die in Nachbarschaft zu der geplanten Feuer- und Rettungswache liegenden Wohnhäuser genießen einen Schutzanspruch unter Berücksichtigung der Richtwerte der TA Lärm entsprechend einer Mischgebietsnutzung. Es werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zugrunde gelegt.

Geräusch-Emissionen:

Unter Zugrundelegen der Geräusch-Emissionen

- der Straßenmeisterei: Mitarbeiterparkplatz, Zuwegung Pkw, Zuwegung Nutzfahrzeuge, Hofumfahrt, Salzeinblasen in Silo, Tankstelle und
- der Feuer- und Rettungswache: Außenfläche, allgemeine Tätigkeiten und Übungen, Mitarbeiter-Parkplatz, offene Tore zur Fahrzeughalle sowie zum Pumpenprüfstand, Sport-/Bolzfläche, Zuwegung Einsatzfahrzeuge, Zuwegung Mitarbeiter, Abluftöffnung der Abgasabsauganlage

kommt die schalltechnische Untersuchung bei der Ermittlung der

Geräusch-Immissionen auf die Wohnnachbarschaft zu dem Ergebnis, dass

- an der südwestlichen Wohnbebauung im Bereich „In der Heide“ / „Dinkel“ die Pegel bei tags ≤ 36 dB(A) und nachts $\ll 35$ dB(A) liegen.

Damit werden dort sogar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 50 / 35 dB(A) tags / nachts deutlich unterschritten.

- an den drei Wohnhäusern im Bereich „Gutsweg“ / „Ellerbuscher Straße“ betragen die Pegel tags ≤ 50 dB(A) und nachts ebenfalls ≤ 50 dB(A).
Damit werden die dort anzusetzenden Immissionsrichtwerte von 60 / 45 dB(A) tags / nachts tags unterschritten und *nachts überschritten*. Die Überschreitung rührt von den Einsatzfahrzeugen auf der Zuwegung her.
- an den Wohnhäusern an der Straße „Am Gut“ betragen die Pegel tags ≤ 52 dB(A) und nachts ≤ 55 dB(A).
Die Ursache für diese Pegel liegt im Betrieb der Straßenmeisterei; der geplante Betrieb der Feuer- und Rettungswache hat hier keinen relevanten Einfluss mehr. Aus diesem Grunde werden die hier in Rede stehenden Wohnhäuser nicht weiter betrachtet.

Damit verbleibt zum Schutz der drei Wohnhäuser im Bereich „Gutsweg“ / „Ellerbuscher Straße“ die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen, damit dort auch nachts die Richtwerte eingehalten werden.

Schallschutz

Dieser Schallschutz kann im wesentlichen durch folgende zwei alternative Maßnahmen erzielt werden:

- Verlegung der Zufahrt zum Gelände der Feuer- und Rettungswache um ca. 110 m weiter nach Westen oder
- Errichtung einer Schallschutzwand in einer Länge von 84 m parallel zur Zufahrt („An der Ellerbuscher Straße“, Parzelle 304) mit einer Höhe von $h = 2$ m.

Die Verlegung der Zufahrt in westliche Richtung ist aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe nicht möglich. Die gewählte Anbindung ermöglicht die direkte Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge über den zentralen Betriebshof Richtung Zufahrt. Diese resultiert unmittelbar aus der Positionierung auf dem Grundstück und dem Grundriss der geplanten Feuer- und Rettungswache.

Demzufolge soll zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte die o.g. Schallschutzwand zur Ausführung kommen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung für die Nacht bei Berücksichtigung der o.g. Schallschutzwand zeigen, dass an den in Rede stehenden drei Wohnhäusern nunmehr der Nachtrichtwert von 45 dB(A) durch den Betrieb der geplanten Feuer- und Rettungswache eingehalten wird.

Die nächtliche Gesamt-Geräusch-Belastung (Feuer- und Rettungswache plus Straßenmeisterei) zeigt an den in Rede stehenden Wohnhäusern Richtwertüberschreitungen auf deren Ost- und z.T. auch Südseite. Diese Überschreitungen rühren vom Nacht-Betrieb der Straßenmeisterei her und werden somit *nicht* durch die Planungen erzeugt.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt, die oben genannte Lärmschutzwand auf der öffentlichen Verkehrsfläche östlich der Fahrbahn mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten. Als ergänzende Festsetzung wird normiert, dass bei der Errichtung der Lärmschutzwand auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 304) gemäß § 6 (17) BauO NRW zu

den östlich angrenzenden Flurstücken 154, 278 und 303 keine Abstandsfläche einzuhalten ist.

Die Festsetzung zum Verzicht auf die erforderliche Abstandsfläche (hier 3,0 m), die durch die Errichtung der Lärmschutzwand als bauliche Anlage hervorgerufen wird, steht durchaus mit den Planungsgrundsätzen gemäß § 1 (5) 2 Nr. 1 BauGB in Einklang. Im Hinblick auf die großen Abstände zwischen den Wohnhäusern und der Verkehrsfläche (zwischen 34,0 m und 48,0 m) bei einer in der Höhe einer üblichen Einfriedung zur seitlichen Grundstücksgrenze entsprechenden Schallschutzwand (Höhe: 2,0 m) werden keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung eintreten. Auch die Schutzziele des Abstandsflächenrechts, die da sind, ausreichende Belichtung, Gründe des Brandschutzes und Sozialfriede, werden durch eine bauliche Anlage dieser - allerdings verhältnismäßig geringen - Höhe nicht beeinträchtigt. Eine Verschattung der Außenbereiche, die die Aufenthaltsqualität im Freien mindert, wird durch die Lärmschutzwand von 2,0 m Höhe und den Gartentiefen zwischen 34,0 m und 48,0 m nicht hervorgerufen. Auch aus brandschutztechnischer Sicht ist ein Verzicht auf die Abstandsfläche bei den oben genannten Maßen und der überplanten Situation (öffentliche Straße angrenzend zu privaten (Garten-)Grundstücken im Außenbereich) vertretbar.

Weiterhin wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass gemäß § 31 (1) BauGB als Ausnahme auf die Errichtung der Lärmschutzwand verzichtet werden kann, wenn mit allen Eigentümern der Wohnhäuser am Gutsweg auf den Flurstücken 154, 157, 278 und 303 städtebauliche Vereinbarungen zur Anbringung passiven Schallschutzes getroffen werden.

Diese „Ausnahme-Festsetzung“ wird getroffen, da seitens der Anlieger des Gutsweges massive Einwände gegen die Errichtung der Lärmschutzwand bestehen. Diese wird als unüberwindbare Sichtbarriere empfunden. Eine juristische Überprüfung der zukünftigen Lärmsituation durch die Kanzlei Lenz und Johlen, Köln, hat zum Ergebnis, dass es durchaus möglich ist, durch den Abschluss städtebaulicher Vereinbarungen zum passiven Schallschutz (Einbau von Schallschutzfenstern und Lüftungsanlagen) und der Hinnahme der Beeinträchtigungen des sogenannten Außenwohnens (während der Nacht!), auf aktiven Schallschutz zu verzichten. Mit der oben genannten Festsetzung wird dem Wunsch der Anlieger auf freie Sicht unter Würdigung des Grundsatzes nach gesunden Wohnverhältnissen entsprochen.

Auf die geplante Feuer- und Rettungswache einwirkende Geräusch-Emissionen und -Immissionen

Allgemeines

Der Standort der geplanten Feuer- und Rettungswache liegt direkt an der Autobahn A 30. Es werden die vom Kfz-Verkehr auf der Autobahn A 30 sowie der Auf-/Abfahrt auf die geplante Feuer- und Rettungswache einwirkenden Geräusch-Immissionen ermittelt.

Geräusch-Emissionen:

Unter Zugrundelegen der Geräusch-Belastung durch Kfz-Verkehr mit den Parametern

- durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)
- Lkw-Anteil
- Geschwindigkeit
- Straßenoberfläche
- Steigung
- ggf. Zuschläge für lichtzeichengeregelte Kreuzungen oder Einmündungen

kommt die schalltechnische Untersuchung bei der Ermittlung der *Geräusch-Immissionen* auf die Feuer- und Rettungswache zu folgendem Ergebnis:

- Ostseite des geplanten Gebäudes, Büros:
tags Pegel zwischen 63 dB(A) und 60 dB(A),
nachts Pegel zwischen 58 dB(A) und 54 dB(A).
- Westseite des geplanten Gebäudes, Ruheräume:
tags Pegel zwischen 60 dB(A) und 57 dB(A),
nachts Pegel zwischen 55 dB(A) und 49 dB(A).

Die Westseite des geplanten Gebäudes „profitiert“ vom aktiven Schallschutz der Autobahn-Nordseite. Weiterhin wird der aus südöstlicher Richtung – ohne Schallschutz an der Autobahn – einfallende Schall durch das geplante Gebäude selber abgeschirmt. Auf diese Weise werden die westlich orientierten Ruheräume relativ gut geschützt.

Zur Wertung der festgestellten Pegel orientiert sich der Gutachter an den Grenzwerten der 16. BImSchV, die zwar nur beim Neubau bzw. bei wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen zwingend heranzuziehen ist, jedoch als Orientierungshilfe im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 176 dienen können.

Die Verordnung beinhaltet folgende Grenzwerte:

Immissionsorte in	Wohngebieten:	59 / 49 dB(A) tags / nachts
	Mischgebieten:	64 / 54 dB(A) tags / nachts

Damit lässt sich feststellen, dass die Fensterseite der Büroräume tagsüber und die der Ruheräume tags und nachts im Wesentlichen mit Mischgebietswerten belastet werden. Nachts findet keine Büronutzung statt.

Bei den dortigen Pegeln ist gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB (noch) gegeben; es sind daher keine besonders hohen Anforderungen an die Außenhaut der Büros und Ruheräume zu erwarten.

Schallschutz der Büros und Ruheräume

- Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Autobahnlärm die geplanten Büros und Ruheräume in (noch) mischgebietsverträglicher Art belastet.

- Das Anlagengeräusch selbst belastet die *Ruheräume* tags mit bis zu 60 dB(A) durch den Sport-/Bolzplatz und nachts mit < 35 dB(A). Damit werden hier tags die Mischgebietswerte und nachts die Werte für reine Wohngebiete gemäß TA Lärm eingehalten.

Die *Büroräume* werden durch das Anlagengeräusch mit ca. 66 dB(A) tags belastet; nachts wird hier keine Nutzung stattfinden. Der hohe Tagespegel, der den Richtwert für Mischgebiete der TA Lärm *um 6 dB(A) überschreitet* entsteht im Wesentlichen durch den Übungsbetrieb auf der Hofffläche.

Unter Anwendung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und angesichts des sehr hohen Verglasungsanteils der Fassaden empfiehlt der Gutachter für die Glasfassaden/Fenster die Schallschutzklasse 3. Diese weist ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 37$ dB auf. Weiterhin sollte die Decke ebenso wie das Mauerwerk ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 45$ dB aufweisen.

Die festgestellten Außenpegel machen es erforderlich, die Fenster zu schließen, um Innenpegel zu erreichen, bei denen geruht oder konzentriert gearbeitet werden kann.

Die vom Gutachter empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 24 BauGB als Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

3.6 Grün- und Freiflächen und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Entsprechend dem Entwurfskonzept ist das Grundstück entlang seiner westlichen, südlichen und östlichen Begrenzung von Grünflächen eingefasst. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine 23,0 m breite Grünfläche als Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum vorgesehen. Diese Fläche ist mit der Retentionsfläche V1 identisch. Die gesamte Grünfläche soll als Intensivrasen (u.a. zur Nutzung als Spiel-/Sportfeld) angelegt werden. Entsprechend dem landschaftspflegerischen Begleitplan ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume (Obstbäume) vorgesehen. Die Baumstandorte werden im Bebauungsplan allerdings nicht konkret festgelegt, um bei der späteren Ausführung noch einen gewissen Gestaltungsspielraum zu behalten. Für die Grünfläche wird eine textliche Festsetzung zur flächenhaften Anpflanzung gem. § 9 (1) 25a BauGB getroffen: „Die Fläche ist als Intensivrasen anzulegen und zu pflegen. Je vollendete 160 qm ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen.“ Im südlichen Bereich der Grünfläche ist die Anlage eines Übungsteiches mit der Zusatzfunktion eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Der Übungsteich ist einzugrünen, d.h. mindestens 50 % der Uferbereiche sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, Hochstauden und Röhrichten zu bepflanzen. Dementsprechend wird hier ebenfalls eine textliche Festsetzung gemäß § 9 (1) 25a zur Eingrünung der Wasserfläche getroffen. Weitergehend wird festgesetzt, dass die Zufahrt zum Übungsteich als Schotterrasen anzulegen ist.

Parallel zur südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine weitere Grünfläche (= Retentionsfläche V2), die als gemuldete Extensivrasenfläche angelegt wird und in der ebenfalls die Anpflanzung von Bäumen (Obstbäume) vorgesehen ist. Die

ebenfalls die Anpflanzung von Bäumen (Obstbäume) vorgesehen ist. Die Rasenfläche besitzt im südlichen Bereich eine Breite von ca. 6 m und verbreitert sich in nördliche Richtung auf ca. 30 m.

Nördlich der Stellplatzfläche ist ebenfalls eine Grünfläche (= Retentionsfläche V3) vorgesehen. Auch diese wird als Extensivrasen mit einzelnen Bäumen gestaltet. Für beide Grünflächen (V2+V3) erfolgt eine textliche Festsetzung zur flächenhaften Anpflanzung gemäß § 9 (1) 25a BauGB: „Die Versickerungsmulden V2 und V3 sind als Extensivrasen anzulegen und zu pflegen. Gleichzeitig ist auch hier je vollendete 185 qm mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen.“

Um eine durchgängige Eingrünung zum westlich angrenzenden Landschaftsraum zu markieren, wird für die Stellplatzfläche, welche zwischen den Grünflächen V1 und V2 positioniert ist, festgesetzt, dass mindestens 1 Baum je 10 Stellplätze anzupflanzen ist. Entsprechend dem landschaftspflegerischen Begleitplan sind die Baumstandorte entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie innerhalb der Stellplatzfläche, u.a. in den Versickerungsmulden, vorgesehen. Abweichend von der Maßgabe in Bebauungsplänen, die Anpflanzung standortgerechter, *heimischer* Laubbäume festzusetzen, wird hier die ‚reduzierte‘ Festsetzung getroffen, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Diese Einschränkung wird getroffen, um dem Grünkonzept, welches die ausschließliche Anpflanzung von Obstbäumen auf dem gesamten Gelände der Feuer- und Rettungswache vorsieht, Rechnung zu tragen. Vorgesehen ist innerhalb der Stellplatzfläche eine veredelte Obstbaumform (*prunus avium plena*; trägt keine Früchte) anzupflanzen, die allerdings nicht zu den heimischen Gehölzen zu zählen ist.

Die nordöstliche Grundstücksfläche markiert ein Obstbaumhain. Für diese Fläche wird ebenfalls eine textliche Festsetzung gem. § 9 (1) 25a BauGB zur Anlage und Pflege einer Obstwiese getroffen. Bei einem Pflanzabstand von ca. 10 m sind standortgerechte, heimische Obstbäume anzupflanzen.

Zur Einfassung des Siedlungsrandes ist vorgesehen, entlang der Zufahrtstraße (Parzelle 304) eine einseitige Baumreihe anzulegen. Dementsprechend wird auch hier eine textliche Festsetzung für eine straßenbegleitende Einzelpflanzung gem. § 9 (1) 25a BauGB mit dem Inhalt normiert, auf der öffentlichen Verkehrsfläche im Abstand von maximal 12 m einseitig standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen.

Die Maßnahmen zur Grünordnung richten sich im Übrigen nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan, der durch das Büro Lohaus+Carl, Landschaftsarchitektur erarbeitet wird.

3.7 Gestalterische Festsetzungen

Vorhaben im angrenzenden Bereich zur Autobahn bedingen, dass die Erfordernisse des Verkehrs bei den Planungen zu berücksichtigen sind. Daher kommt insbesondere der Einrichtung von Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen im Außenbereich eine hohe Bedeutung zu. Maßgabe ist es, dass von diesen keine Gefahren für die Verkehrsteilnehmer der Autobahn ausgehen und ein sicherer Verkehrsfluss gewährleistet ist.

In Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes der Feuer- und Rettungswache sind Beleuchtungsanlagen, z.B. der Zufahrten, erforderlich. Diese sind jedoch so zu installieren, dass eine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer der Autobahn A 30 und der Anschlussarme ausgeschlossen wird. Dementsprechend wird eine textliche Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) § 86 (4) BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anlagen der Außenwerbung sind im Bereich der A 30 im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unerwünscht. Da diese in Zusammenhang mit der Feuer- und Rettungswache nicht vorgesehen sind, wird im Bebauungsplan als gestalterische Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) § 86 (4) BauO NRW die textliche Festsetzung getroffen, dass Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 30 ansprechen, nicht zulässig sind.

C. Belange von Natur und Landschaft

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Durchführung einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) hat nicht zu erfolgen, da die Größen- und Leistungswerte bzw. die Prüfwerte des geplanten städtebaulichen Vorhabens unterhalb der dafür vorgesehenen Voraussetzungen gemäß Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18.5 liegen.

Dieser Begründung ist als Anlage ein freiwilliger Umweltbericht zur Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beigelegt.

Zu dem Bebauungsplan ist von dem Büro Lohaus und Carl, Landschaftsarchitektur ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet worden, der neben dem gegenwärtigen Zustand der wichtigsten Faktoren des Naturhaushaltes die voraussichtlichen Veränderungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung beschreibt. Zu dem landschaftsplanerischen Konzept wird auch eine Bilanzierung der Eingriffe und die Ableitung von Kompensationsmaßnahmen vorgenommen.

D. Kostenschätzung

Der Stadt Löhne entstehen durch den Neubau der Feuer- und Rettungswache Kosten in Höhe von ca. 5,13 Mio. Euro. Neben den Kosten für den Neubau der Feuer- und Rettungswache sind hierbei die Kosten für die Herrichtung der Grünflächen und Versickerungsmulden, den Übungsteich sowie die Neuverlegung von Kanalleitungen und die Kanalanschlüsse berücksichtigt.

E. Verfahrensrechtlicher Ablauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 06.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 der Stadt Löhne „Bereich nördlich der A 30, westlich der Lübbecke Straße und südlich des Gutsweges“ zum Neubau der Feuer- und Rettungswache“ sowie einer 22. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

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

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Versammlung am 23.09.2003 im großen Sitzungssaal im Rathaus der Stadt Löhne sowie durch öffentliche Auslage des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 22.09.2003 bis zum 17.10.2003. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 13.09.2003 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

Die Anlieger des Gutsweges, Gutsweg 33, 33 a, 35 b, 35 c, 37, erheben mit Schreiben vom 10.06.2003 (Bürgerbegehren) Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 176. Der Einwand richtet sich gegen die zu erwartenden Verkehrsgeräusche und den geplanten Lärmschutzwall. Der Wall stellt aus Sicht der Anlieger eine unzumutbare Sichtbehinderung dar.

Ähnliche Einwände wurden im Rahmen der öffentlichen Versammlung am 23.09.2003 von den Anwohnern des Gutsweges 33a und 37 geäußert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Ermittlung der Geräusch-Emissionen und -Immissionen ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2002; s.o.). Hierbei wurden u.a. die vom geplanten Betrieb der Feuer- und Rettungswache sowie der vorhandenen Straßenmeisterei erzeugten und auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräusch-Immissionen ermittelt. Die schalltechnische Untersuchung kommt bei der Ermittlung der Geräusch-Immissionen auf die Wohnnachbarschaft zu dem Ergebnis, dass an den drei Wohnhäusern im Bereich „Gutsweg“ / „Ellerbuscher Straße“ die Pegel tags ≤ 50 dB(A) und nachts ebenfalls ≤ 50 dB(A) betragen. Damit werden die dort anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete von 60 / 45 dB(A) tags / nachts am Tage unterschritten und bei Nacht *überschritten*. Die Überschreitung rührt von den fünf Einsatzfahrzeugen (zur ungünstigsten Stunde) auf der Zuwegung her.

Damit verbleibt zum Schutz der drei Wohnhäuser im Bereich „Gutsweg“ / „Ellerbuscher Straße“ die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen, damit dort auch nachts die Richtwerte eingehalten werden. Dieser Schallschutz soll durch die Errichtung einer Schallschutzwand (nicht Wall!) in einer Länge von 84 m parallel zur Zufahrt („An der Ellerbuscher Straße“, Parzelle 304) mit einer Höhe von $h = 2$ m garantiert werden. Für den Fall, dass zukünftig die Freiwillige Feuerwehr gebaut würde, würde sich die Zahl der Einsatzfahrzeuge nachts und damit der Lärmimmissionen erhöhen, so dass dann eine Schallschutzwand in 2,60 m Höhe erforder-

lich wäre. Für den jetzigen Planungsfall ist allerdings beabsichtigt, die Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m zu errichten.

Geplant ist, die Schallschutzwand östlich der Fahrbahn auf der Parzelle 304 zu errichten, so dass die Kfz-Fahrbahn in optimaler Breite, d.h. ca. 7,50 m, ausgebildet werden kann. Die Schallschutzwand soll als begrünte Gabionenwand mit einer Breite von 1,00 m ausgebildet werden. Die Gabionenwand wird vom Landschaftsarchitekten favorisiert, da sie sich gestalterisch optimal in die Landschaft und als Grenze zu den dahinterliegenden Gärten einpasst.

Da es sich in dem Fall der Feuerwache um eine Neuplanung handelt, die mit Geräuschbelastungen für die Umgebung verbunden ist, kann auf die Errichtung der Lärmschutzwand nicht verzichtet werden. Der Immissionskonflikt ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens planerisch zu lösen. Auf Grund der zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte besteht für die angrenzende Wohnbebauung ein Anspruch auf Schallschutz, der auch durch Verzicht der Betroffenen nicht einfach aufgegeben werden kann. Aus diesem Grunde ist die Errichtung der Lärmschutzwand unumgänglich.

Weiterhin ist festzustellen, dass die Lärmschutzwand in einer Entfernung von ca. 35 m (zum Haus Gutsweg Nr. 37) bzw. ca. 48 m (zu den Häusern Gutsweg Nr. 35a – 33b) also nicht unmittelbar angrenzend an die Wohnhäuser errichtet wird. Die Wand stellt aufgrund ihrer Entfernung und ihrer erforderlichen Höhe zwar eine Sichtbarriere dar, diese ist aber durchaus vertretbar.

3. 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 10.09.2003 bis zum 17.10.2003 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 weist in seiner Stellungnahme vom 17.10.2003 darauf hin, dass die unter Abschnitt C der Planlegende angesprochene straßenrechtliche Freihalteregelung des § 9 FStrG (40 m-Abstand) eine bauplanungsrechtlich unabhängige unmittelbar geltende Norm darstellt, die neben ihrer nachrichtlichen Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB entbehrlich macht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB entfällt aus o.g. Gründen. Die straßenrechtliche Freihalteregelung gem. § 9 FStrG wird weiterhin unter nachrichtliche Übernahmen aufgeführt. Zur Verdeutlichung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Begrenzungslinie des 40 m-Abstandes eingetragen.

Der **Landesbetrieb Straßenbau NRW** trägt in einer gebündelten Stellungnahme der Niederlassungen Hamm und Minden vom 21.10.2003 folgende Einwände bzw. Anregungen vor:

a) Im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes ist auch der geplante Übungsteich außerhalb des anbaufreien 40 m-Abstandes anzulegen.

- b) Entlang des BAB-Anschlussstellenarmes wird eine lückenlose Einfriedung angeregt, so dass ein Betreten des BAB-Geländes ausgeschlossen werden kann.
- c) Da Beleuchtungsanlagen im Bebauungsplan als Festsetzung nicht vorgesehen sind, bedarf ihre bauaufsichtliche Genehmigung daher in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbaubehörde gem. § 9 FStrG.
- d) Da Anlagen der Außenwerbung im Bereich der A 30 grundsätzlich unerwünscht sind, wird angeregt, diese im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung auszuschließen.
- e) Immissionsschutzforderungen aufgrund von Lärmemissionen der A 30 sowie der Landesstraßen 546 und 773, die sich aus der beabsichtigten Flächenfestsetzung ergeben, werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau nicht anerkannt. Es sind eigenverantwortliche Schutzmaßnahmen zu treffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Der Übungsteich wird in nördliche Richtung um ca. 2,5 m verschoben, so dass er außerhalb des anbaufreien 40 m-Abstandes zur Autobahn bzw. zu den Anschlussstellen liegt. Aus entwässerungstechnischer Sicht ist die Verschiebung vertretbar, war der Lösssteich mit Zusatzfunktion eines Regenrückhaltebeckens im Vorentwurf doch am tiefsten Punkt des Geländes angeordnet.
- b) Eine Einfriedung entlang des BAB-Anschlussstellenarmes konnte aus finanziellen Gründen in den bisherigen Planungen nicht berücksichtigt werden. Grundsätzlich wird eine Einfriedung des gesamten Geländes jedoch als sinnvoll erachtet. Sollten nach Abschluss der Baumaßnahme noch Mittel zur Verfügung stehen, soll das Grundstück der Feuer- und Rettungswache eingefriedet werden.
- c) Beleuchtungsanlagen, z.B. der Zufahrt, sind bei der Errichtung der Feuer- und Rettungswache vorgesehen. Folglich wird nachstehende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: „Soweit Beleuchtungsanlagen betriebsbedingt notwendig werden, sind diese so zu installieren, dass für die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn nebst Anschlussarm eine Blendwirkung ausgeschlossen wird.“ Für die bauaufsichtliche Genehmigung der Beleuchtungsanlagen ist daher eine Zustimmung der Straßenbaubehörde gem. § 9 FStrG im Einzelfall nicht weiter erforderlich.
- d) Da Anlagen der Außenwerbung in Zusammenhang mit der Feuer- und Rettungswache nicht vorgesehen sind, wird im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung getroffen: „Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 30 ansprechen, sind nicht zulässig.“
- e) Zur Ermittlung der Geräusch-Emissionen und -Immissionen ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2002). Neben der Ermittlung der vom zukünftigen Betrieb der geplanten Feuer- und Rettungswache ausgehenden Geräusch-Immissionen wird in der vorliegenden Untersuchung die Geräusch-Belastung der geplanten Feuer- und Rettungswache durch den Kfz-Verkehr auf der Autobahn A 30 ermittelt. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass der Autobahnlärm die geplanten Büros und Ruheräume in (noch) mischgebietsverträglicher Art belastet. Bei den dortigen Pegeln ist gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB (noch) gegeben; es sind daher keine besonderen hohen Anforderungen an die Außenhaut der Büros und Ruheräume zu erwarten.

Das **Westfälische Museum für Archäologie** weist mit Schreiben vom 17.10.2003 darauf hin, dass zur archäologischen Begleitung der Erdarbeiten die schriftliche Benachrichtigung des Amtes für Bodendenkmalpflege mindestens 14 Tage vor

Baubeginn notwendig ist. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für eine archäologische Untersuchung zu Lasten des Bauträgers gehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das rechtliche Erfordernis einer Baubeginnanzeige sieht das Denkmalschutzgesetz nicht vor. Im Textteil des Bebauungsplanes ist unter C. Nachrichtliche Übernahmen ein Hinweis auf die Vorgehensweise bei kulturgeschichtlichen Bodenfunden aufgenommen. Verpflichtungen zur Kostenübernahme sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

Die **Wirtschaftsbetriebe Löhne, Wasserversorgung** regen an, Punkt D. Kostenschätzung der Begründung zum Bebauungsplan dahingehend zu ergänzen, dass die Kosten von ca. 20.000,-- Euro zur wasserseitigen Erschließung der geplanten Feuer- und Rettungswache berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich um Kosten für die Neuverlegung von Wasserversorgungsleitungen auf dem Grundstück der Feuer- und Rettungswache. Diese Kosten sind in der Vorkostenschätzung in Höhe von ca. 5,13 Mio. Euro bereits berücksichtigt.

Verwaltungsseitig werden folgende weitere Änderungen vorgeschlagen:

a) Die Festsetzung zur Eingrünung von Stellplätzen gemäß § 25 a BauGB ist dahingehend zu ergänzen, dass „Im Bereich der Baumscheibe eine mindestens 10 qm offene Bodenfläche vorzusehen ist“, um den anzupflanzenden Bäumen eine ausreichende Bodenfläche zuzuordnen.

Die Änderung wird im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

b) Auf dem Grundstück der Feuer- und Rettungswache ist zusätzlich zur Lagerung entzündlicher Flüssigkeiten eine weitere Fläche zur Lagerung von kontaminierten Ölbändern bzw. Altöl erforderlich. Hierfür wird eine ca. 6 qm große überdachte und bodenversiegelte Fläche benötigt, um auch einem evtl. zukünftigen größeren Lagerbedarf gerecht zu werden. Aus Sicht der Feuerwehr bietet sich als Standort eine Fläche im Bereich der geplanten Obstwiese neben dem Hundezwinger an. Um die o.g. Fläche zu sichern, wird eine weitere Fläche für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB mit der Zweckbestimmung Lagerung Ölbänder/Altöl und Hundezwinger im Bereich der Obstwiese angrenzend an den Betriebshof festgesetzt.

Die Änderung wird im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

c) Weiterhin wird die textliche Festsetzung zur Versickerung auf den Stellplätzen, die im Vorentwurf als Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und § 86 (4) BauO NRW getroffen war, im Bebauungsplanentwurf als textliche Festsetzung zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB normiert, da vielmehr Gründe des „Schutzes von Boden und Natur“ als gestalterische Gründe eine solche Regelung erfordern.

4. Entwurfsbeschluss/Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat die Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 176 am 11.12.2003 als Entwurf sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Auf dieser Grundlage erfolgt die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 27.01.2004 bis zum 27.02.2004 im Rat-

haus der Stadt Löhne. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 17.01.2004 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 14.01.2004 unterrichtet.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe ist die nachstehende Anregung vorgetragen worden:

Der **Landesbetrieb Straßenbau NRW** fordert in einer gesammelten Stellungnahme der **Niederlassungen Minden und Hamm** mit Schreiben vom 14.01.2004 eine lückenlose Einfriedung des Feuer- und Rettungswachengeländes entlang der A 30/Anschlussstellenarm (s. Anlage 1). Das Autobahnamt befürchtet, dass sonst ein ungehindertes Betreten der Autobahn möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im südwestlichen Bereich grenzt die Lärmschutzwand der A 30 unmittelbar an das Grundstück der Feuer- und Rettungswache. Im Bereich des Anschlussstellenarmes beträgt die Höhe der Lärmschutzwand ca. 2,50 m und steigt in ihrem Verlauf zur Fahrbahn auf ca. 4,50 m an. Weiterhin befindet sich die Autobahn A 30 bzw. der Anschlussarm in Höhenlage zu dem Gelände der Feuer- und Rettungswache. Derzeit und auch zukünftig wird das Grundstück durch eine dicht begrünte Böschung eingefasst. Sowohl die Lärmschutzwand als auch die begrünte Böschung stellen eine Barriere zur Fahrbahn der Autobahn dar, so dass ein unmittelbarer Zugang *nicht* möglich ist. Eine zusätzliche Einfriedung zur Autobahn wird *nicht* für erforderlich gehalten.

Mit Schreiben vom 08.06.2004 hat der **Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Hamm** auf die Auflage einer Einfriedung des Baugrundstückes verzichtet.

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

Während der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 176 haben sich einige Änderungen des städtebaulichen Konzeptes und des Grünkonzeptes sowie zum Schallschutz ergeben, die eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes erforderlich machen. Die Festsetzungen sind entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen (s.u.). Gleichzeitig ist der Umweltbericht entsprechend anzupassen:

Umfahrt der Feuer- und Rettungswache

Die bisher mit einer Breite von 5,5 m vorgesehene westliche Umfahrt des Gebäudes der Feuer- und Rettungswache, wird auf 8,0 m verbreitert. Die Verbreiterung ist erforderlich, damit die Rettungsfahrzeuge in die im südlichen Gebäudeteil angeordneten Durchfahrtshallen einbiegen können. Dies hat zur Folge, dass die entlang der westlichen Grundstücksgrenze angeordneten Flächen (Versickerungsflächen V 1 und V 2 sowie die Fläche für Stellplätze) um 2,5 m zurückgenommen werden. Folglich werden die Umgrenzungen zu Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB und zu Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB neu gefasst.

Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche für das Gebäude der Feuer- und Rettungswache wird in südliche und östliche Richtung erweitert. Bisher war die südliche und östliche Baugrenze unmittelbar an dem Umriss des geplanten Baukörpers ausgerichtet.

Um bei der Bauausführung einen gewissen Spielraum zu haben, wird die Baugrenze erweitert, wobei sie sich an der 40-m Begrenzungslinie zur Autobahn orientiert. Grundsätzlich wird die Positionierung des Baukörpers auf dem Gelände beibehalten.

Gebäudehöhe

Die Höhe des Gebäudes der Feuer- und Rettungswache beträgt nach den vorliegenden Planunterlagen ca. 10,00 m. Als maximale Höhe werden im Bebauungsplan 12,00 m angestrebt, um einen ausreichenden Spielraum bei der Planausführung zu haben. Die Gebäudehöhe wird daher mit 68,25 m als Höchstgrenze in Metern über NN festgesetzt, wobei als unterer Bezugspunkt die OKFF EG mit einer Höhe über NN von 56,25 m herangezogen wird. Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Höhe des Gebäudes über die Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen geregelt. Die Festsetzung von Vollgeschossen erscheint bei einem Baukörper wie der Feuer- und Rettungswache, der auf Grund seiner baulichen Anforderungen (z.B. Fahrzeughallen) aus den üblichen Maßvorstellungen herausfällt, weniger sinnvoll.

Fläche für Stellplätze

Die Fläche für Stellplätze wird in südliche Richtung erweitert. Um die vorgesehenen Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzfläche unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände zur westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche realisieren zu können, ist eine Erweiterung der Fläche von 48,0 m auf 51,0 m erforderlich. Entsprechend der aktuellen Freiraumplanung sind Baumpflanzungen innerhalb der Versickerungsmulden zwischen den Stellplätzen vorgesehen.

Fläche für Hundezwinger und Lagerung Altöl

Da der konkrete Standort der Fläche für den Hundezwinger und für die Lagerung von Ölbinder/Altöl innerhalb der geplanten Obstwiese nicht feststeht, entfällt die Umgrenzung einer entsprechenden Fläche gemäß § 9 (1) 4 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Um dennoch oben genannte Nebenanlagen zukünftig genehmigen zu können, wird textlich festgesetzt, dass auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Versickerung

Die textliche Festsetzung zur Versickerung auf Stellplätzen gemäß § 9 (1) 20 BauGB wird dahingehend ergänzt, dass das auf der Fläche für Stellplätze anfallende Niederschlagswasser über Versickerungsmulden abzuleiten und zur Versickerung zu bringen ist. Diese Maßgabe entspricht der Entwässerungsplanung und der Freiraumplanung.

Anpflanzungen

Die textliche Festsetzung zur flächenhaften Anpflanzung der Versickerungsmulden gemäß § 9 (1) 25a BauGB wird dahingehend ergänzt bzw. geändert, dass je *vollendete* 160 qm (V 1) bzw. 185 qm (V 2 und V 3) ein Baum anzupflanzen ist. Der Zusatz „vollendete“ dient der Verdeutlichung der Pflanzmaßnahmen und entspricht der zu Grunde gelegten Zahl angepflanzter Einzelbäume im Rahmen der Bilanzierung. Die textliche Festsetzung zur Versickerungsmulde V 1 wird weiterhin um den Satz ergänzt, dass die Zufahrt zum Übungsteich als Schotterrasen anzulegen ist.

Die textliche Festsetzung zur Eingrünung von Stellplätzen gemäß § 9 (1) 25a BauGB wird dahingehend geändert, dass die Vorgabe zur Pflanzung *heimischer* Laubbäume entfällt. Weiterhin ist nicht mind. 1 Baum je 8 sondern *je 10* Stellplätze anzupflanzen. Grundsätzlich ist es in neu aufgestellten Bebauungsplänen Maßgabe, *heimische* Bäume anzupflanzen. Das Grünkonzept sieht allerdings vor, auf dem gesamten Gelände Obstbäume anzupflanzen - auch innerhalb der Stellplätze. Da aber innerhalb der Stellplätze Früchte tragende Bäume weniger sinnvoll sind, wird hier ausnahmsweise auf eine veredelte Form (*prunus avium plena*), die nicht zu den heimischen Pflanzen zu zählen ist, zurückgegriffen.

Übungsteich

Aufgrund der geplanten Betoneinfassung des Übungsteiches kann dieser in der Bilanzierung nicht mehr als „geringfügig verbautes Stillgewässer“ mit 7 Punkten bewertet werden. Vielmehr ist in der Bilanzierung die Kategorie „naturfremde Gewässer, ausgebaut und begradigt“ zu berücksichtigen, die mit 3 Wertpunkten in die Bilanzierung eingeht. Die Bilanzierung ist entsprechend zu überarbeiten.

Versorgungsleitung

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft die von Kirchlengern zur Kläranlage nach Löhne führende Abwasserdruckrohrleitung. Diese wird gemäß § 9 (1) 13 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Bei der Ausführung der Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Versickerungsflächen V 1 und V 3 ist der Verlauf der Leitung zu beachten.

Die oben genannten Änderungen der Festsetzungen haben Einfluss auf die Bilanzierung des Planungszustandes. Folglich ist die Bilanzierung, welche Bestandteil des Landschaftspflegerischen Begleitplans ist, ebenfalls zu überarbeiten. Im Ergebnis lässt sich sagen, dass es nach wie vor zu einer vollständigen Kompensation der Eingriffe durch die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kommt. Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.

Schallschutz

Die Höhe der Lärmschutzwand wird im Bebauungsplan weiterhin mit 2,0 m, aber bezogen auf NN festgesetzt. Untere Bezugspunkte sind Höhenpunkte nach Vermessung als Meterangabe über NN. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung von 2,0 m Höhe über Fahrweg ist unzureichend, weil geometrisch nicht eindeutig definiert.

Da seitens der Anlieger des Gutsweges massive Einwände gegen die Errichtung der Lärmschutzwand bestehen - diese wird als unüberwindbare Sichtbarriere empfunden -, wird im Bebauungsplan als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB festgesetzt, dass auf die Errichtung der Lärmschutzwand verzichtet werden kann, wenn mit allen Eigentümern der Wohnhäuser am Gutsweg städtebauliche Vereinbarungen zur Anbringung passiven Schallschutzes getroffen werden. Für den Fall, dass Vereinbarungen zum passiven Schallschutz nicht abgeschlossen werden können, wird weiterhin die zwingende Festsetzung zur Errichtung der Lärmschutzwand als aktiver Schallschutz gemäß § 9 (1) 24 BauGB getroffen. Hier wird die ergänzende Festsetzung getroffen, dass bei der Errichtung der Lärmschutzwand auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 304) gemäß § 6 (17) BauO NRW zu den östlich angrenzenden Flurstücken (private Grundstücke am Gutsweg) keine Abstandsflächen einzuhalten sind.

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand seitens der Anlieger des Gutsweges unter dem Hinweis darauf, dass sie bereit wären die durch die Feuer- und Rettungswache entstehenden Lärmbelastungen (Einsatzfahrzeuge während der Nacht) hinzunehmen, stark kritisiert. Eine juristische Überprüfung der zukünftigen Lärmsituation durch die Kanzlei Lenz und Johlen, Köln hat zum Ergebnis, dass es durchaus zulässig ist, durch den Abschluss städtebaulicher Vereinbarungen zum passiven Schallschutz und der Hinnahme der Beeinträchtigungen des sogenannten Außenwohnens (während der Nacht!), auf aktiven Schallschutz zu verzichten. Mit der oben genannten Festsetzung wird dem Wunsch der Anlieger auf freie Sicht unter Würdigung des Grundsatzes nach gesunden Wohnverhältnissen entsprochen.

Die Festsetzung zum Verzicht auf die erforderliche Abstandsfläche (hier 3,0 m), die durch die Errichtung der Lärmschutzwand als bauliche Anlage hervorgerufen wird, steht durchaus mit den Planungsgrundsätzen gemäß § 1 (5) 2 Nr. 1 BauGB in Einklang. Im Hinblick auf die großen Abstände zwischen den Wohnhäusern und der Verkehrsfläche (zwischen 34,0 m und 48,0 m) bei einer in der Höhe einer üblichen Einfriedung zur seitlichen Grundstücksgrenze entsprechenden Schallschutzwand (Höhe: 2,0 m) werden keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung eintreten. Auch die Schutzziele des Abstandsflächenrechts, die da sind, ausreichende Belichtung, Gründe des Brandschutzes und Sozialfriede, werden durch eine bauliche Anlage dieser - allerdings verhältnismäßig geringen - Höhe nicht beeinträchtigt. Eine Verschattung der Außenbereiche, die die Aufenthaltsqualität im Freien mindert, wird durch die Lärmschutzwand von 2,0 m Höhe und den Gartentiefen zwischen 34,0 m und 48,0 m nicht hervorgerufen. Auch aus brandschutztechnischer Sicht ist ein Verzicht auf die Abstandsfläche bei den oben genannten Maßen und der überplanten Situation (öffentliche Straße angrenzend zu privaten (Garten-)Grundstücken im Außenbereich) vertretbar.

5. Eingeschränkte Bürgerbeteiligung gem. § 13 BauGB

Die Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung erfordert gem. § 3 (3) BauGB eine erneute öffentliche Auslegung. Da durch die vorgenommenen Änderungen allerdings *keine* Grundzüge der Planung berührt werden, konnte das vereinfachte Verfahren gem. § 13 (2) BauGB Anwendung finden. Dementsprechend wurde den betroffenen Bürgern mit Schreiben vom 12.05.2004 bis zum 28.05.2004 die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes eingeräumt. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Löhne hat den Bebauungsplan Nr. 176 in seiner Sitzung am 07.07.2004 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen. Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 10.08.2004 in der örtlichen Tagespresse ist der Bebauungsplan in Kraft gesetzt worden.

Hinweis:

Es sei darauf hingewiesen, dass das Aufstellungsverfahren zur 22. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht weitergeführt wird. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne hat bereits die öffentliche Auslegung des Planentwurfs, der die Darstellung der 22. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Fläche für den Gemeinbedarf) berücksichtigt, stattgefunden. Anregungen hierzu wurden nicht vorgetragen. Der Flächennutzungsplan wurde in der Sitzung des Rates am 21.04.2004 abschließend beschlossen und wird in Kürze wirksam.

Löhne, den 10.08.2004
Im Auftrag

gez. Brand