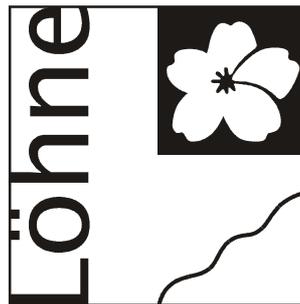


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Bauamt
Az.: 61-26-20/152/A

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152/A
der Stadt Löhne
„Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg,
Hochstraße und Allensteiner Straße
- nördlicher Teilbereich“**

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNGSFASSUNG -

A. Allgemeines

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 152 / A der Stadt Löhne aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Der Bebauungsplan enthalten 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 Bebauungsaufstellung, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums des Stadtteils Gohfeld der Stadt Löhne. Das nördliche Plangebiet - Teilbereich A - wird begrenzt im Norden durch die Südbahn, im Osten durch die Rüscherstraße, im Süden durch landwirtschaftliche Flächen, im Westen durch eine Bautiefe entlang der Allensteiner Straße. Das nördliche Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

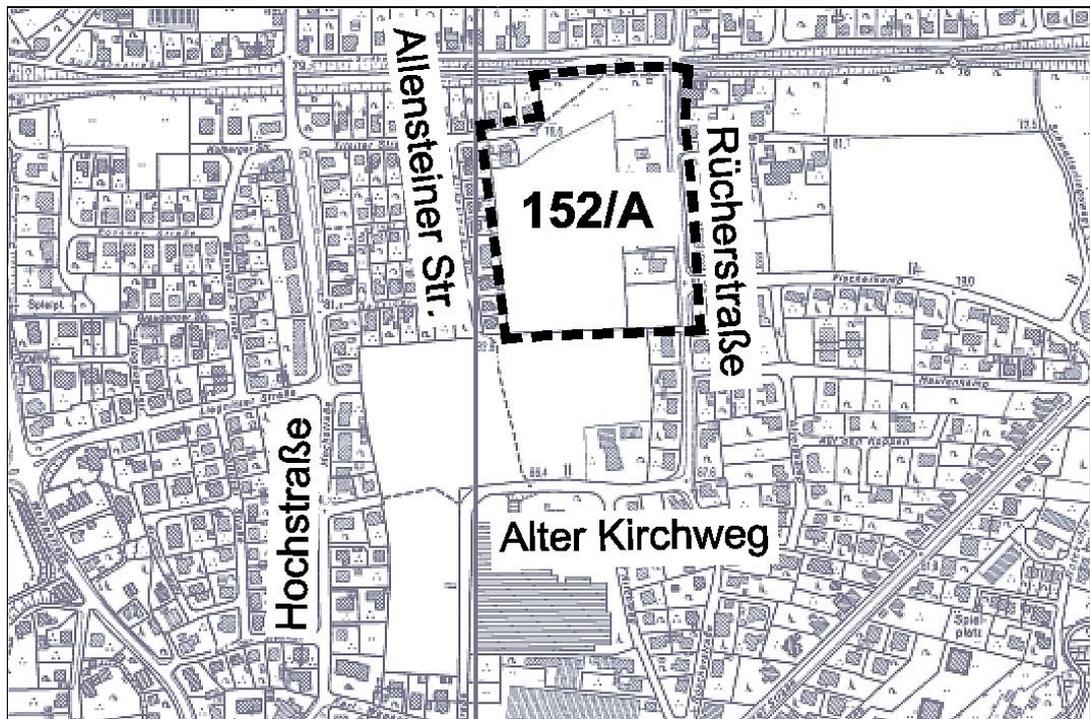


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 152/A

Eine Grundstückstiefe am östlichen Rand des nördlichen Plangebietes entlang der Rüscherstraße ist weitestgehend schon durch Wohnbebauung genutzt. Der überwiegende Teil der Flächen (ca. 90 %) wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird eingeschlossen von vorhandenen mit Wohnhäusern bebauten Flächen entlang der Allensteiner Straße und der Hochstraße sowie der Rüscherstraße. Das Gebiet liegt in direkter Nähe zur Weihestraße und Koblenzer Straße und hat somit eine sehr gute Anbindung zum Ortszentrum Gohfeld und Bad Oeynhausen.

Die Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Gohfeld, Flur 49, Flurstücke 828 und 829 beabsichtigen, die bezeichneten Grundstücke für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der für den Bereich vor Jahren aufgestellte Bebauungsplan G7 konnte aufgrund der nicht hinreichend bewältigten Lärmschutzproblematik im Hinblick auf die Nähe zu dem Betrieb „Torwegge“ nicht in Kraft gesetzt werden.

Das gesamte Gebiet zwischen Südbahn und Karl-Wagenfeld-Straße kann entsprechend den zeitlichen Realisierungsabsichten der Eigentümer in unterschiedliche Bauabschnitte (BA) unterteilt werden, die zu Wohnbauzwecken entwickelt werden sollen. Der 1. Bauabschnitt umfasst die nördlichen Flächen (Flurstücke 828 und 829), Bebauungsplan Nr. 152/A - nördlicher Teilbereich; hier ist eine Aufteilung in ca. 33 Bauplätze geplant. Der 1. Bauabschnitt soll voraussichtlich in 2007 erschlossen und bebaut werden.

Hinweis:

Der 2. Bauabschnitt umfasst die südliche Fläche (Flurstück 851) westlich angrenzend an den Gewerbebetrieb „Torwegge“, Bebauungsplan Nr. 152/B - südlicher Teilbereich; hier ist eine Aufteilung in ca. 12 Bauplätze geplant. Der 2. Bauabschnitt soll voraussichtlich in ca. ein bis zwei Jahren erschlossen und bebaut werden. Kurz- bis mittelfristig entsteht mit dem nördlichen und dem südlichen Teilbereich ein Wohngebiet mit insgesamt ca. 45 neuen Wohnbaugrundstücken. Der 3. Bauabschnitt umfasst die mittlere Fläche (Flurstücke 333, 369, 452, 432) nördlich der Straße „Alter Kirchweg“; hier ist eine Aufteilung in ca. 42 Bauplätze geplant. Dieser Bereich soll zu einem späteren Zeitpunkt als Bebauungsplan Nr. 152/C - mittlerer Teilbereich überplant werden. Langfristig entsteht hier ein Wohngebiet mit insgesamt ca. 97 neuen Wohnbaugrundstücken (Teilbereiche A, B, und C).

Die Erschließung der Bauabschnitte ist unabhängig voneinander geregelt. Das nördliche Plangebiet wird für den PKW-Verkehr U-förmig mit Anbindung an die Tilsiter Straße und Rüscherstraße erschlossen. Für den Fuß- und Radverkehr wird die Tilsiter Straße bis zur Rüscherstraße durchgehend hergerichtet.

Die Bebauung des Plangebietes ist durch Einzel- bzw. Doppelhäuser für den Eigenheimbau in zweigeschossiger Bauweise geplant. Weiterhin soll im zentralen Bereich des geplanten Siedlungsbereiches eine Spielplatzfläche hergerichtet werden. Da der Spielplatz im mittleren Plangebiet vorgesehen ist, für den das Bebauungsverfahren Nr. 152/C zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt wird, sollen mit dem Eigentümer vertragliche Regelungen zur Bereitstellung der Spielplatzfläche zum Zeitpunkt der Erschließung und Bebauung des nördlichen Plangebietes geschlossen werden. Zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem nördlichen (sowie später dem südlichen und mittleren) Plangebiet und den umliegenden

bebauten Bereichen ist im nördlichen Bereich des Plangebietes (südlich der Südbahn) eine ca. 3.800 qm große Flächen zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens berücksichtigt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, welcher für diesen Bereich „Wohnbaufläche“ darstellt. Damit wird dem Entwicklungsgebot aus § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

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

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die durch den Bebauungsplan zu entwickelnden Freiflächen sollen einem möglichst störungsfreien Wohnen vorbehalten bleiben. Daher werden die Wohnbauflächen im Plangebiet entsprechend der derzeitigen umgebenden Nutzung und der zukünftig angestrebten Weiterentwicklung als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Lediglich eine Bautiefe entlang der Rüscherstraße wird auf Grund der Nutzungsstruktur entlang der Rüscherstraße als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Weitere Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 3 - 5 BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Plangebiet entsprechend des § 17 BauNVO mit 30 % festgesetzt. Die Beschränkung auf 30 % gegenüber der maximal nach BauNVO zulässigen Ausnutzung von 40 % geschieht unter Würdigung der ökologischen Forderungen nach einer nur maßvollen Bodenversiegelung. Die somit maximal zulässige Ausnutzung der Grundstücke bildet die Grundlage für die Bilanzierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie für die Bemessung der daraus resultierenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Orientiert an den an die Plangebiete angrenzenden Grundstücken wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird dabei innerhalb des Neubaugebietes einheitlich auf 4,5 m bei einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m begrenzt. Die zulässige Dachneigung wird auf 40 – 50° begrenzt, um eine weitestgehend einheitliche Dachform in dem Gebiet und in Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft zu erreichen.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer uneingeschränkten „offenen Bauweise“ trägt erfahrungsgemäß den individuellen Bauwünschen in besonderem Maße Rechnung. Unter Berücksichtigung der Vorgabe des Maßes der baulichen Nutzung ist neben der Er-



richtung des klassischen freistehenden Einfamilienhauses auch der Bau von Doppelhäusern möglich. Die Voraussetzungen für kostengünstige Bauformen zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sind damit gegeben.

3.3 Verkehr

Es wird vorgesehen, das gesamte Gebiet zwischen Südbahn und Karl-Wagenfeld-Straße in 3 Bauabschnitte zu unterteilen, deren Erschließung unabhängig voneinander geregelt wird:

Die Erschließung des 1. Bauabschnittes (nördliches Plangebiet – Teilbereich A) ist über eine U-förmige Straßenführung vorgesehen, die im Osten an die Rüscherstraße angebunden ist; im Westen erfolgt eine Anbindung an die vorhandene Tilsiter Straße. Zwischen Tilsiter Straße und Rüscherstraße ist lediglich eine Verbindung als Fuß-/Radweg vorgesehen.

Hinweis:

Die Erschließung des 2. Bauabschnittes (südliches Plangebiet – Teilbereich B) ist über eine ca. 130 m lange Stichstraße mit einer für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage vorgesehen. Zur Regelung der verkehrlichen Situation in diesem geplanten Siedlungsbereich ist eine durchgehende Verbindung des Alten Kirchweges im weiteren Verlauf der Parzelle 488 mit der Hochstraße unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Wegeparzelle 394 vorgesehen. Das neu entstehende Verbindungsstück (Lückenschluss) erhält eine Breite von 9,00 m und setzt sich zusammen aus Teilen der Flurstücke Nr. 333; 369; 452 und 851.

Die Erschließung des 3. Bauabschnittes (mittleres Plangebiet – Teilbereich C) ist über einen Erschließungsring vorgesehen, der an den östlichen Ast des Kreuzungsbereiches Hochstraße / Liegnitzer Straße anschließt. Das nördliche (1. BA) und das mittlere Plangebiet (3. BA) werden durch einen Fuß-/Radweg miteinander verbunden.

Die Erschließungsringe und die Stichstraße werden in einer Breite von 7,00 m ausgebildet. Die vorgesehene Breite der Verkehrsfläche berücksichtigt die Möglichkeit, im öffentlichen Raum Parkstände für den ruhenden Verkehr zu berücksichtigen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt. Die Stromversorgung übernimmt die E.ON Westfalen Weser AG; die Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Westfalica, Bad Oeynhausen.

Der Anschluss der Baugrundstücke im jeweiligen Plangebiet an die zentrale Wasserversorgung ist vorgesehen und technisch durchführbar.

Im baulichen Umfeld der neu zu bebauenden Grundstücke stellt sich aktuell die Ableitung des Oberflächenwassers als problematisch dar. Die vorzufindende Situation würde sich mit einer Bebauung der Plangebiete zusätzlich verschärfen.

Exkurs Boden:

Für den Bereich des nördlichen (und des südlichen) Plangebietes ist durch das Ing.-Büro Scheu & Co. GmbH, Lübbecke, ein Baugrundgutachten erarbeitet worden. Hierbei stehen allerdings die anstehenden Kanalarbeiten und nicht die Wohnbautätigkeit im Blickfeld der Untersuchung. Durch die Baugrunduntersuchung sollen die Baugrundsichtung, der Lagerzustand, Versickerungsfähigkeit und die Wiederverwendbarkeit der anstehenden Böden festgestellt werden. Ferner war auf der Grundlage der Ergebnisse der Felduntersuchung zu überprüfen, ob die anstehenden Böden für die vorgesehene Baumaßnahme ausreichend tragfähig sind. Hinweise zum Kanalbau und Straßenbau ergänzen die geotechnischen Angaben. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass auf Grund der anstehenden bindigen Bodenschichten (Lößlehm, verlehmtter Sand und Geschiebelehm/-Geschiebemergel) eine Versickerung vor Ort nicht empfohlen werden kann. Weiterhin lag gemäß diesem Gutachten der Grundwasserstand im September bei 1,10 m bis 1,65 m unter Geländeoberkante, so dass der Einfluss des Grundwassers bei den Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen ist. Für die baugrundtechnische Beurteilung der Wohnbebauung (Gründungsebene, zulässige Bodenpressung, setzungsverhalten) kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass gezielte Untersuchungen erforderlich sind. Das Baugrundgutachten durch das Ing.-Büro Scheu & Co. GmbH, Lübbecke, Projekt 108312 vom 25.09.2006 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

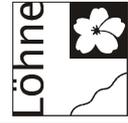
Auf Grund der Bodenverhältnisse ist eine Ableitung des Oberflächenwassers über Kanalleitungen vorgesehen. Eine Verbesserung der Verhältnisse in der Bestandsituation auf der einen Seite und die Ermöglichung der Oberflächenwasserableitung für die geplante Bebauung nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) auf der anderen Seite kann durch die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens im nördlichen Plangebiet (Flurstücke Nr. 827, 826 und 443 (tlw.)) erreicht werden. Die o.g. Fläche wird gemäß § 9 (1) 16 BauGB als Regenrückhaltebecken festgesetzt. Mit dem Grundstückseigentümer des mittleren Plangebietes sollen vertragliche Regelungen zur Bereitstellung eines Leitungsrechtes für die Kanalleitungen im Bereich der geplanten Verkehrsflächen getroffen. Damit ist auch die Entwässerung des südlichen Plangebietes und der umliegenden bebauten Flächen in das geplante RRB gesichert.

3.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

nördliches Plangebiet – Schienenverkehr-Immissionen

Geräusch-Immissionen durch den Schienenverkehr auf der nördlich verlaufenden Bahnstrecke „Hameln - Löhne“, die auch Südbahn genannt wird, wirken auf die nördliche Plangebietsfläche ein. Diese Geräusch-Immissionen sind zu ermitteln und zu bewerten. Hierzu wird das schalltechnische Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 190 der Stadt Löhne „Wohngebiet zwischen Südbahn, Kolberger Straße, Masurener Straße und Posener Straße“ der AKUS GmbH, 12/2004, herangezogen. Die Situation - heranrückende Wohnbebauung an die nördlich verlaufende Südbahn, gleiche topographische Verhältnisse - entspricht der im aktuellen Bauleitplanverfahren. Das Plangebiet Nr. 190 liegt ca. 300 m weiter westlich vom Plangebiet Nr. 152/A - nördlicher Teilbereich im Stadtteil Gohfeld.

Für Bauleitplanverfahren, in denen Wohnquartiere in Nachbarschaft zu Verkehrswegen entwickelt bzw. überplant werden, gibt es keine normativen Geräusch-



Immissions-Grenzwerte. Im Rahmen des Abwägungsprozesses ist vielmehr zur Kenntnis zu nehmen, was an diesbezüglichem Regel- und Verordnungswerk vorhanden ist.

Dabei handelt es sich zunächst um die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005. Diese Orientierungswerte betragen bei der Beurteilung von Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen für reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete:

WR: 50/40 dB(A) tags/nachts
WA: 55/45 dB(A) tags/nachts
MI: 60/50 dB(A) tags/nachts

Es ist allgemein anerkannt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 als idealtypisch angesehen werden. Es ist weiterhin allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 die Geräuschpegel in den jeweiligen Baugebieten regelmäßig als zumutbar betrachtet werden können. Gleichzeitig gilt das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot als eingehalten.

Vor dem Hintergrund der geplanten WR/WA-Ausweisung wird folgendes für die mit Wohnhäusern bebaubaren Flächen (1. OG) festgestellt:

Tags herrschen überall die idealtypischen Pegel vor. Im nördlichen Bereich der Wohnbebauung, welcher ca. 45 m südlich der Bahnlinie unterhalb des Regenrückhaltebeckens beginnt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete unterschritten und sogar die Werte für reine Wohngebiete eingehalten. **Nachts** werden auf den nördlichen überbaubaren Flächen die idealtypischen Pegel für WA ebenfalls eingehalten; die idealtypischen Pegel für WR werden bis zur zweiten Bautiefe zur Tilsiter Straße bzw. zum Fuß-/Radweg überschritten. Somit liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor und es bestehen gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB.

Hinweis:

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete zu Grunde gelegt. Gesundes Wohnen ist bei diesen Pegeln im Sinne des BauGB uneingeschränkt gegeben; die Immissionsrichtwerte für WA werden als üblicher Bewertungsmaßstab herangezogen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke und einer Verhältnismäßigkeit der Schallschutzaufgaben. Im Bebauungsplan wird für das Plangebiet (1. BA), welches über eine U-förmige Straße erschlossen wird, Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als WR erfolgt hier, um innerhalb des Plangebietes, welches an den vorhandenen Siedlungsbereich mit dem Charakter eines Reinen Wohngebietes anschließt, ein möglichst störungsfreies Wohnen ohne (z.B. verkehrsbedingte) Nutzungskonflikte zu entwickeln. Verkehrsintensivere Nutzungen, wie sie im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Regelfall oder ausnahmsweise zulässig wären, sollen hier auf Grund der angrenzenden Lage zu dem gewachsenen Reinen Wohngebiet im Bereich der Straßen Tilsiter Straße, Alensteiner Straße, Danziger Straße und Oppelner Straße, welches weiter entwickelt werden soll, sowie der Erschließungssituation (Ringerschließung mit Unter-

brechung durch Fuß-/Radweg) vermieden werden.

Angesichts der o.g. Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung kann festgestellt werden, dass ohne aktiven und passiven Schallschutz das nördliche Plangebiet in der vorgesehenen Form zu Wohnbauzwecken entwickelt werden kann.

3.6 Grün- und Freiflächen, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Wohnbaugrundstücken werden Festsetzungen zur Einzelpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen gemäß § 9 (1) 25a BauGB getroffen (s. C. 2. Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen). Die Festsetzung erfolgt sowohl aus städtebaulichen als auch aus ökologischen Gründen, um einen Mindestgrünstandard im Plangebiet zu gewähren.

3.7 Gestalterische Festsetzungen

Baugestalterischen Festsetzungen kommt für die Verwirklichung eines harmonischen Ortsbildes hohe Bedeutung zu. Insbesondere bei Wohnungsneubau in der Nähe zu baulichem Bestand ist der städtebaulichen Einheitlichkeit und dem Bauungszusammenhang bei gestalterischer Vielfalt besonders Rechnung zu tragen.

Das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung wird neben der Dachform und -neigung entscheidend durch die Höhenstaffelung der Baukörper geprägt. Weiterhin wird das Siedlungsbild positiv beeinflusst, wenn die Farbvielfalt der Dach- und die Materialvielfalt der Wandwerkstoffe reduziert und auch die Grüngestaltung des Grundstückes den Hauscharakter unterstützt.

Die baugestalterischen Festsetzungen bilden somit einen Rahmen für einen individuellen Hochbauentwurf.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 152/A - nördlicher Teilbereiche A als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Im Bereich der Rüscherstraße befindet sich mit Haus Nr. 38 ein Objekt, das im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten ist.¹

Bei der Hofanlage Rüscherstraße Nr. 38 handelt es sich um ein Heuerlingshaus. Es ist ein Vierständer-Fachwerkhaus von 1764; Giebeldreieck verbrettert, Dachdeckung Dachpfannen, Torgestellt mit Inschrift. Genutzt wird es als Garage.

Maßgabe ist es, das als erhaltenswerte Bausubstanz eingestufte Heuerlingshaus, als siedlungsbildprägendes Gebäude zu erhalten. Aus diesem Grunde wird die überbaubare Grundstücksfläche entlang der Rüscherstraße im Bereich des Hauses Nr. 38 zurückgenommen. Somit grenzen die Hausgärten der umgebenden

¹ Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, die bis zum Abschluss der Schnellinventarisierung – Stand September 1990 – bekannt geworden sind.



geplanten Wohnbaugrundstücke an das Heuerlingshaus. Blickbeziehungen zu dem Gebäude bestehen aus dem öffentlichen Raum von der Rüscherstraße und von den Wohnbaugrundstücken.

C. Belange von Natur und Landschaft

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffsintensität

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Hier finden sich keine wertvollen oder schützenswerten Grünstrukturen. Lediglich im nördlichen Bereich befindet sich eine ca. 4.200 qm große Fläche, die als Brache zu qualifizieren ist (geplante Fläche des RRB).

2. Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen

Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft in dem Plangebiet selbst und durch Maßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche auszugleichen. In dem Plangebiet selbst werden lediglich Einzelpflanzungen auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

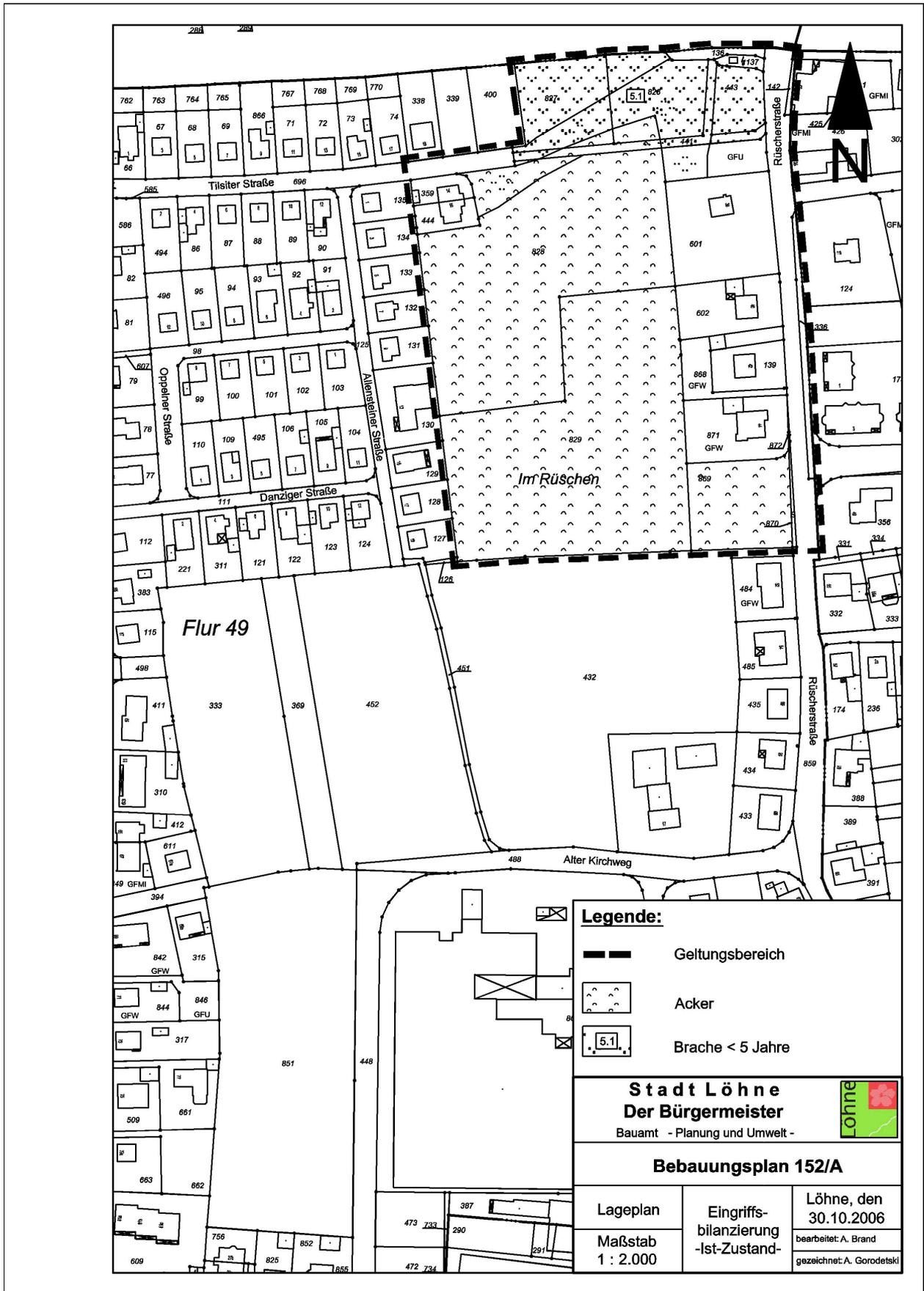
Als Einzelpflanzung wird festgesetzt, dass je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen ist, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück. Weitere flächenhafte Anpflanzungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst werden nicht vorgesehen.

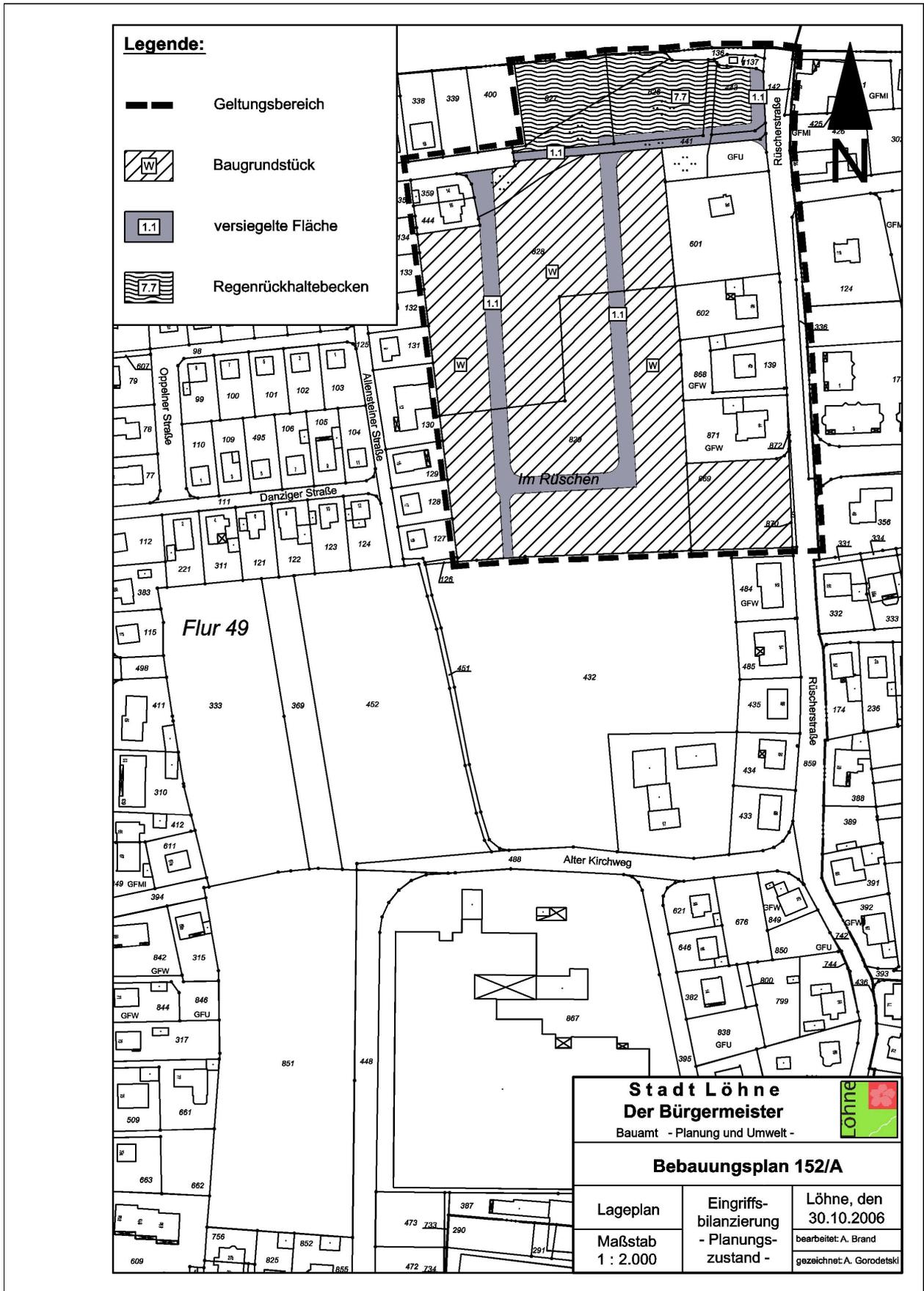
3. Flächenbilanzierung

Die Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Grundlage eines standardisierten Bewertungsverfahrens vorgenommen. Danach erfolgt zunächst eine Bewertung der vorhandenen Biotoptypen, denen anhand einer standardisierten Biotoptypenliste ein bestimmter Wertfaktor zugeordnet wird. Dieser Wertfaktor ergibt multipliziert mit der Flächengröße des Biotops einen bestimmten Biotopwert für jeden Biotoptyp. Die Summe der einzelnen Biotopwerte ergibt den Biotopwert für das gesamte Gebiet. Dieser Biotopwert wird zunächst für den Ist-Zustand der zu verändernden Fläche ermittelt. Die Bezugsfläche für die Berechnung umfasst die Fläche, auf der tatsächlich eine Veränderung der Nutzung bzw. des Charakters stattfindet, d. h. einmal die Fläche, auf der der Eingriff stattfindet und zum anderen, die Fläche, auf der die Maßnahmen durchgeführt werden.

Zur Ermittlung des Soll-Zustandes der Fläche wird bei der Berechnung des Biotopwertes von dem Zustand der Fläche nach Beendigung des Eingriffs bzw. der Maßnahmen ausgegangen. Im jeweiligen Plangebiet wird eine Grünflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Der Einfachheit halber wird zugrunde gelegt, dass die Grundstücke zu 30 % bebaut und auf den restlichen 70 % der Fläche strukturarme Hausgärten angelegt werden, die einen Biotopwert von 2 (s. Biotoptypenliste) besitzen.

Im einzelnen wird auf die nachstehenden Formblätter A und B verwiesen.





Eingriffsbilanzierung (Formblatt A)

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Flurstücke 827, 826, 443, 828, 829)

- 1. Bauabschnitt: nördlicher Teilbereich -

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Flächen-Nr. (s. Plan) gemäß Festset- zungen	Code (lt. Biotop- typwertliste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert (lt. Biotop- typwertliste)	Korrekturfaktoren				Gesamt- korrektur- faktor Σ (Sp. 6-9):4	Gesamt- wert (Sp. 5 x 10)	Einzelflä- chenwert (Sp. 4 x 11)
					atypische Ausprägung	Störeinflüsse	Biotopver- bund	Landschafts- bild			
	3.1	Acker	22.085	2					1	2	44.170
	5.1	Brache < 5 Jahre	4.207	4					1	4	16.828
Σ			26.292		Gesamtflächenwert						60.998

Eingriffsbilanzierung (Formblatt B)

Planungsstand: - Entwurf - (Flurstücke 827, 826, 443, 828, 829)

- 1. Bauabschnitt: nördlicher Teilbereich -

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Flächen-Nr. (s. Plan) gemäß Festset- zungen	Code (lt. Biotop- typwertliste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert (lt. Biotop- typwertliste)	Korrekturfaktoren				Gesamtkor- rekturfaktor Σ (Sp. 6-9):4	Gesamtwert (Sp. 5 x 10)	Einzelflä- chenwert (Sp. 4 x 11)
					atypische Ausprägung	Störeinflüsse	Biotopver- bund	Landschafts- bild			
		Baugrundstücke:	(Σ 18.940)								
	1.1	- versiegelbar (GRZ 0,3)	5.682	0					1	0	0
	4.1	- Zier- und Nutzgar- ten, strukturarm	13.258	2					1	2	26.516
		Straße:	(Σ 3.569)								
	1.1	Planstraße	3.177	0					1	0	0
	1.1	Fuß-/Radweg	244	0					1	0	0
		Parkplatz	148	0					1	0	
	4.5	Regenrückhaltebe- cken	3.783	3					1	3	11.349
Σ			26.292	Gesamtflächenwert							37.865



4. Bewertung/Abwägung

Nach der Berechnung ergibt sich für den gesamten Bereich, in dem sich die Nutzung bzw. die Gestalt der Erdoberfläche ändert, ein Biotopwert von 60.998 Punkten für den Ist-Zustand. Dieser Wert wird dem Wert des Planungszustandes von 37.865 Punkten entgegengesetzt, wobei sich eine Biotopwertdifferenz von – 23.133 Punkten ergibt. Damit ist im Ergebnis festzustellen, dass der Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches *nicht* vollständig ausgeglichen wird. Stattdessen wird eine Abwertung des Plangebietes erzielt.

$$\text{Kompensationsgrad} = \frac{\text{Biotopwert Planung}}{\text{Biotopwert Ist-Zustand}} = \frac{37.865}{60.998} = 0,621$$

Es ergibt sich ein Kompensationsgrad von lediglich 62 % somit eine Unterkompensation von 38 %.

Das Defizit soll auf einer externen Kompensationsfläche im Ortsteil Mennighüffen, Gemarkung Mennighüffen, Flur 7, Flurstück 10 (tlw.) erbracht werden. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche im Nordosten des besonderen Landschaftsschutzgebietes „Scheppers Busch/Langes Siek“. Die dort vorhandene Fläche umfasst insgesamt eine Größe von 7.094 qm. Als Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Teilfläche von 5.664 qm die Aufforstung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (6 Biotopwertpunkte) zum Zweck der Arrondierung des bestehenden Waldes vorgesehen. Die Aufforstung dient der Optimierung des im Süden und Westen angrenzenden als naturnah zu bezeichnenden und im besonderen Landschaftsschutzgebiet gelegenen Scheppers Busch. Die Erhaltung und Optimierung vorhandener, naturnaher Waldgesellschaften ist für diesen Löhner Landschaftsbereich erklärtes Entwicklungsziel.

Danach ergibt sich folgende Kompensationsberechnung für die beabsichtigte Maßnahme:

Maßnahme	Flächengröße	Wertpunkte	Wertpunkte gesamt
Aufforstung	5.664	4	22.656
Σ	5.664		

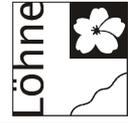
Der Berechnung zu Folge verbleibt noch ein Defizit von - 477 Biotopwertpunkten, was einer Aufforstung (Aufwertung um 4 Punkte) von ca. 119 qm entspricht. Im Ergebnis kann aber festgehalten werden, dass durch die geplante Maßnahme ein Ausgleich zu 98 % erfolgt und der Eingriff damit nahezu vollständig ausgeglichen ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Aufforstung im Nordwesten an das besondere Landschaftsschutzgebiet (LSG) angrenzt. Eine Aufforstung des besonderen LSG wäre auf Grund des Bewuchses der Fläche ebenfalls möglich, wird aber auf Grund der Einstufung als besonderes LSG nicht vorgenommen; die Fläche wird aber durch die angrenzende Aufforstung ebenfalls aufgewertet.

Hinweis:

Der verbleibende östliche Flächenteil ist zur Aufforstung als externe Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 152/B - südlicher Teilbereich vorgesehen.



Für die Kompensationsmaßnahme ist ein Bepflanzungsplan erarbeitet worden.
Der Bepflanzungsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.



E. Verfahrensrechtlicher Ablauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 22.03.2006 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 152 der Stadt Löhne „Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße“ vom 06.07.1993 bekräftigt.

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

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Versammlung am 24.08.2006 in der Realschule an der Goethestraße, Löhne-Gohfeld sowie durch öffentliche Auslage des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 22.08.2006 bis zum 22.09.2006. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 12./15.08.2006 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

Hierzu wird zunächst auf das Protokoll über die Bürgerversammlung am 23.08.2006 hingewiesen. Hier ergaben sich die folgenden Einwände:

- 2.1** Breiten Raum nimmt die Schilderung der momentanen Entwässerungssituation im Wohnsiedlungsbereich zwischen Rüscherstraße, Hochstraße und Koblenzer Straße ein. Unter Beipflichtung der Anwesenden berichtet u. a. **Herr (A.)** dass sich bei lang anhaltendem Starkregen im Regenwasserkanal ein Rückstau bildet, der das Regenwasser auf die Straße drückt und gelegentlich die Gullydeckel hebt. Vereinzelt kommt es auch zu Wassereinbrüchen im Kellerbereich. Die Bürger führen dies vor allem auf die zusätzlichen Wassermengen nach Bau des Kreisverkehrplatzes Koblenzer Straße / Alter Kirchweg und die Erweiterung der Firma Torwege zurück. Insofern herrscht Skepsis über die zeitgerechte Erstellung und die ausreichende Bemessung des Regenrückhaltebeckens.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das geplante Regenrückhaltebecken soll der problematischen entwässerungstechnischen Situation im Siedlungsbereich südlich der Südbahn - bereits bebaute Flächen zwischen Hochstraße und Rüscherstraße sowie Bebauungsplangebiet Nr. 152 - entgegenwirken. Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens erfolgt dabei nach den für solche Maßnahmen anzuwendenden „allgemein anerkannten Regeln der Technik“, so dass Spitzenabflüsse zukünftig zwischengespeichert werden können und dies zu einer wesentlichen Verbesserung der Abflussverhältnisse im Siedlungsgebiet führt. Dabei wird im weiteren Verfahren die noch zu erstellende Ausführungsplanung des Regenwasserrückhaltebeckens seitens der oberen Wasserbehörde zu genehmigen sein. Bei Überschreitung der Bemessungsregenereignisse (Unwetter / höhere Gewalt) kann eine Überlastung der vorhandenen Kanalleitungen in der Rüscherstraße grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

- 2.2 Herr (C.)** regt an, das Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten und verweist als negatives Beispiel auf die Anlage an der Ellerbuscher Straße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da die zur Verfügung stehenden Flächen zur Anlage des Regenrückhaltebeckens begrenzt sind, sind die Möglichkeiten für eine naturnahe Gestaltung hier sehr eingeschränkt. Schwerpunkt wird auf der Funktionalität des Regenrückhaltebeckens liegen; aufwändige Bepflanzungen werden hier nicht möglich sein. Vorgesehen ist aber eine Randbepflanzung, so dass der Böschungsbereich ‚eingegrünt‘ wird.

- 2.3 Frau (F.)** befürchtet nach Durchbau des Alten Kirchweges bis zur Hochstraße ein erhöhtes LKW-Aufkommen von der Weihestraße bis zur Firma Torwegge. Zur Verteilung des Verkehrs plädiert sie für die Öffnung der Karl-Wagenfeld-Straße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ob und inwieweit sich der LKW-Verkehr verlagert, bleibt vorerst abzuwarten; verkehrlenkende Maßnahmen wie Sperrung bzw. Öffnung fallen in den Aufgabenbereich des Ordnungsamtes und sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

- 2.4 Herr (H.)** erkundigt sich nach dem Umgang mit dem Fußweg vom Alten Kirchweg zur Allensteiner Straße, da dieser eine kurze und gern genutzte Verbindung darstellt. Weiterhin regt **Herr (H.)** an, den Fuß- und Radweg nördlich des geplanten Spielplatzes im Zuge der Neuführung im Bereich seines nördlich angrenzenden Grundstücks gradlinig an die Allensteiner Straße zu führen. Ein entsprechender Einwand wurde von den **Eheleuten (H.)** am 15.09.2006 zur Niederschrift gegeben

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach dem Bebauungsplanvorentwurf entfällt der Fußweg vom Alten Kirchweg zur Allensteiner Straße, da der voraussichtliche Lärmschutzwall durchgehend ausgebildet werden muss. Die Notwendigkeit einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Alten Kirchweg und der Allensteiner Straße wird aber anerkannt. Bei Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens für das mittlere Plangebiet (Teilbereich C) soll eine alternative fußläufige Anbindung des neuen Wohngebietes an den Alten Kirchweg berücksichtigt werden. Weiterhin soll eine Fuß-/Radwegeverbindung zur Rüscherstraße vorgesehen werden.

Auch der Verlauf des Fuß-/Radweges entlang der nördlichen Spielplatzgrenze und der südlichen Grundstücksgrenze Nr. 127 soll im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

3. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Parallel zu dem o.g. Verfahrensschritt erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 14.08.2006 bis zum 20.09.2006 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:

- 3.1 Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)** gibt mit Schreiben vom 29.08.2006 zu bedenken, dass das Überplanen der gebüschbestandenen

Brache im Bereich der Bahnanlagen einen schweren Eingriff in die Ökologie des Planungsgebietes bedeutet, weil sie den einzigen naturnahen Bereich betreffen. Die betroffene Fläche wird wegen der Vernetzung durch die Bahnanlagen z.B. auch von Zauneidechsen, Blindschleichen sowie von zahlreichen Insektenarten besiedelt. Auch die Weinbergschnecke wurde hier nachgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass das an dieser Stelle geplante Regenrückhaltebecken nicht als rein technisches Becken auszubilden ist.

Weiterhin wird ausgeführt, dass die Kompensationsfläche südlich der „Mittelflage“ sofort mit Baubeginn zu erfolgen hat, da bereits dann der Eingriff beginnt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken des BUND werden zur Kenntnis genommen. Sicherlich stellt das Überplanen der gebüschbestandenen Brache im Bereich der Bahnanlagen einen Eingriff in die Ökologie des Plangebietes dar. Auf Grund der Topographie lässt sich aber kein alternativer Standort zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens finden. Zudem bietet sich die angrenzende Lage an der Südbahn eher für eine störungsempfindlichere Nutzung wie ein RRB als eine Wohnnutzung an. Es wird darauf hingewiesen, dass die gebüschbestandene Brache nicht vollständig zur Erstellung des Regenrückhaltebeckens vorgesehen wird. Die Brachfläche befindet sich z. T. auch auf dem bahneigenen Flurstück Nr. 136, welches nicht als RRB überplant wird. Nach Herstellung des RRB kann wegen der vernetzten Anlage an der Bahn wieder mit der Ansiedlung der o.g. Tierarten gerechnet werden. Die Einwände des BUND werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Zur naturnahen Gestaltung bzw. Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens s. Pkt. 2.2.

Im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Erschließungsträger wird geregelt werden, bis wann die Ausführung der Kompensationsmaßnahme zu erfolgen hat. Üblicherweise wird hier als Zeitpunkt spätestens 1 Jahr nach Beginn der Erschließungstätigkeit festgelegt werden. Dabei ist es durchaus möglich, dass noch nicht alle Grundstücke veräußert und bebaut sind; die Maßnahmen zum Ausgleich aber bereits vor noch anstehenden Wohnbaumaßnahmen durchgeführt werden. An dieser Stelle sei erwähnt, dass die zeitnahe Umsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen durch Erschließungsträger in der Vergangenheit nie zu Problemen geführt hat. Grundsätzlich gibt es keine rechtliche Verpflichtung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme vor bzw. zu Beginn des Eingriffs.

Ergebnis: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

- 3.2 Die Wirtschaftsbetriebe Löhne (WBL), Abwassersammlung** weisen mit Schreiben vom 07.09.2006 darauf hin, dass es sich nicht um eine Regenrückhaltebecken (RRB) mit integrierter Regenwasserklärung - wie in Begründung und Legende zum Bebauungsplanvorentwurf dargestellt - sondern ausschließlich um ein Regenrückhaltebecken handelt. Das geplante RRB dient ausschließlich der Speicherung von Spitzenabflüssen im vorhandenen Kanalnetz unter Berücksichtigung des Plangebietes Nr. 152. Die Integration einer Regenwasserklärung ist wasserwirtschaftlich nicht erforderlich und kann auch aus Gründen den zur Verfügung stehenden Flächen nicht verwirklicht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung sowie die Festsetzung gem. § 9 (1) 14 BauGB wird dahingehend

geändert, dass nur ein Regenrückhaltebecken festgesetzt wird.

Ergebnis: Der Anregung wird gefolgt.

- 3.3** Die **E.ON Westfalen Weser AG** weist mit Schreiben vom 28.08.2006 darauf hin, dass für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ein Stationsplatz im Bereich des Kinderspielplatzes ausgewiesen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Rücksprache mit der E.ON Westfalen Weser AG ist die geforderte Trafostation zur Versorgung des gesamten Plangebietes (nördlicher, mittlerer und südlicher Teil) erforderlich; in erster Linie aber zur Versorgung des mittleren Plangebietes. Bei einer vorzeitigen Erschließung und Bebauung des nördlichen und südlichen Plangebietes sind die vorhandenen Trafostationen südlich der Südbahn und an der Liegnitzer Straße ausreichend, um das nördliche bzw. südliche Plangebiet zu versorgen. Bei einer Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 152/C für den mittleren Teilbereich wird die Ausweisung eines neuen Stationsplatzes berücksichtigt werden.

Ergebnis: Der Anregung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 152/A und B nicht gefolgt.

- 3.4** Das **Westfälische Museum für Archäologie** stimmt der Planung mit Schreiben vom 12.09.2006 unter der Voraussetzung zu, dass ein Text zum speziellen Fundverdacht im Plangebiet und einer erforderlichen frühzeitigen archäologischen Untersuchung als Festsetzung aufgenommen wird. Hierbei soll geregelt werden, dass die archäologische Untersuchung durch Abtragung des Humus-/Oberbodens im Bereich der Straßenflächen zu erfolgen hat. Weiterhin soll die Untersuchung 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten in Abstimmung und Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege stattfinden, wobei die Baggerkosten zu Lasten des Bauträgers gehen sollen.

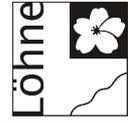
Stellungnahme der Verwaltung:

In der Legende zum Bebauungsplanentwurf wird unter C. Nachrichtliche Übernahmen - hier finden sich nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen - der Text zu den „Kulturgeschichtlichen Bodenfunden“ folgendermaßen ergänzt: „Da im Plangebiet mit archäologischen Funden zu rechnen ist, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Die Untersuchung ist in Abstimmung und Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten vorzunehmen.“

Zur Regelung der Kostenübernahme gibt es lt. Westfälischen Museum für Archäologie keine gesetzliche Grundlage. Der Erschließungsträger des nördlichen Bauabschnittes ist aber über die anstehende frühzeitige archäologische Untersuchung informiert worden und hat sich durchaus bereit erklärt, Baggerkosten für Maßnahmen, die ohnehin anstehen, zu übernehmen.

Ergebnis: Der Anregung wird gefolgt.

- 3.5** Die **Untere Denkmalbehörde** weist mit Schreiben vom 25.09.2006 darauf hin, dass sich in dem Plangebiet die Hofanlage Rüscherstraße 38 befindet. Im Rahmen einer generellen Überprüfung denkmalverdächtiger Gebäude in Löhne wurde auch diese Hofanlage vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege überprüft und empfohlen, das Heuerlingshaus als erhaltenswerte Bausubstanz einzustufen und zu behandeln. Die Einstufung als erhaltenswerte Bausubstanz hat keine unmittel-



bare Wirkung; jedoch sollte die Stadt eine solche Einstufung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes beachten. Daher wird empfohlen die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Heuerlingshauses zurückzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplanvorentwurf ist für das Heuerlingshaus überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden, d.h. das Gebäude liegt im „Baufenster“ entlang der Rüscherstraße. Im Bebauungsplanentwurf soll die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Heuerlingshauses zurückgenommen werden, um durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinen Abriss zu forcieren und einen Erhalt des Gebäudes anzustreben. Eine bauliche Verwertung der Flächen wird dadurch nicht eingeschränkt. Nach dem Erschließungs- und Baukonzept liegt das Heuerlingshaus im Bereich der Südgärten der geplanten Wohnbaugrundstücke an der Anbindung an die Rüscherstraße. Die Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche ist mit dem Eigentümer abgestimmt worden.

Ergebnis: Der Anregung wird gefolgt.

- 3.6** Der **Kreis Herford** schlägt mit Schreiben vom 20.09.2006 vor, im südlichen Plangebiet, für welches im Vorentwurf Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt ist, auf die Ausnahmen nach § 3 BauNVO zu verzichten, um das angestrebte störungsfreie Wohnen sicherzustellen.

Bei der weiteren Planung des Regenrückhaltebeckens ist auf eine besondere naturnahe Gestaltung zu achten, so dass die in der Eingriffsbilanzierung vorgenommene Bewertung mit 4 Wertpunkten auch gerechtfertigt ist.

Mit der unteren Landschaftsbehörde sollte rechtzeitig die noch ausstehende externe Kompensationsmaßnahme abgestimmt werden.

Bei der Planung der Regenwasserkanäle des Regenrückhaltebeckens ist darauf zu achten, dass das Merkblatt BWK M3 und eine Reduzierung des Niederschlagswassers auf den natürlichen Landabfluss berücksichtigt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Einwand hinsichtlich der Festsetzung zur Art der Nutzung im Bebauungsplangebiet Nr. 152/B - südlicher Teilbereich wird bei Weiterführung des Planverfahrens behandelt.

Da das Regenrückhaltebecken auf Grund der begrenzten Flächen nicht völlig naturnah gestaltet werden kann und nur eine eingeschränkte Bepflanzung in Form einer Randbepflanzung der Böschung vorgenommen wird (s. Pkt. 2.2), erfolgt eine Bewertung mit 3 Biotopwertpunkten (vorher 4 Biotopwertpunkte). Die Eingriffsbilanzierung ist entsprechend überarbeitet und die erforderliche externe Ausgleichsfläche ermittelt worden. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass der Eingriff durch die Aufforstung der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Nordosten des besonderen Landschaftsschutzgebietes „Scheppers Busch/Langes Siek“ zu 98 % und damit annähernd vollständig ausgeglichen wird.

Die noch ausstehende Kompensationsmaßnahme bezieht sich auf das mittlere Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 152/C), für welches das Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt werden soll. Eine externe Kompensationsfläche und -maßnahme ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens

nachzuweisen.

Die Planung der Regenwasserkanäle und des Regenrückhaltebeckens umfasst nur einen Teil eines Entwässerungsgebietes, für das der Stadt Löhne bereits entsprechendes Wasserrecht seitens der Wasserbehörden eingeräumt ist. Mit der jetzt anstehenden Maßnahme werden die Auflagen des bestehenden rechtskräftigen Wasserrechtsbescheides umgesetzt.

Das BWK M3 wird nur - soweit erforderlich - angewandt werden.

Ergebnis: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

3.7 Die DB Services Immobilien GmbH trägt mit Schreiben vom 19.09.2006 (Eingang am 02.10.06) vor, dass unter Beachtung der folgenden Auflagen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen:

In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen. Deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schall- und Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB AG aufzuerlegen.

Geplante Bepflanzungen in der Nähe der Bahn sind mit der DB AG gesondert abzustimmen. Das Merkblatt - Bepflanzungen an Bahnstrecken - ist hierbei zu beachten.

Werden Grenzabstände nach der BauO NW im Zuge der Überplanung nicht eingehalten, ist ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag oder Kaufvertrag mit DB Immobilien zu schließen.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers auf das Bahngelände ist grundsätzlich nicht zulässig. Bei einer weiterführenden Planung behält sich die DB Netz AG eine erneute Prüfung der Entwässerungsverhältnisse im Zusammenhang der noch folgenden Planungen zum Regenrückhaltebecken vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die südlich an die Bahnlinie heranrückende Wohnbebauung ist schalltechnisch bewertet worden. Vor dem Hintergrund der geplanten WR/WA-Ausweisung wird folgendes für die mit Wohnhäusern bebaubaren Flächen (1. OG) festgestellt: **Tags** herrschen überall die idealtypischen Pegel vor. Im nördlichen Bereich der Wohnbebauung, welcher ca. 45 m südlich der Bahnlinie unterhalb des Regenrückhaltebeckens beginnt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete unterschritten und sogar die Werte für reine Wohngebiete eingehalten. **Nachts** werden auf den nördlichen überbaubaren Flächen die idealtypischen Pegel für WA ebenfalls eingehalten; die idealtypischen Pegel für WR werden bis zur zweiten Bautiefe zur Tilsiter Straße bzw. zum Fuß-/Radweg überschritten. Somit liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor und es bestehen gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB. Angesichts der Ergebnisse der o.g. schalltechnischen Untersuchung kann festgestellt werden, dass *ohne* aktiven und passiven Schallschutz das nördliche Plangebiet in der vorgesehenen Form zu Wohnbauzwecken entwickelt werden kann.

Einzel- bzw. flächenhafte Anpflanzungen sind in der Nähe der Bahn nicht vorge-

sehen. Südlich grenzt die Fläche des Regenrückhaltebeckens an die Bahntrasse; hier wird lediglich eine Randbepflanzung vorgenommen werden. Weiterhin bleibt die vorhandene gebüschbestandene Brache auf bahneigenen Flächen erhalten.

Wie bereits beschrieben grenzt die Fläche für das Regenrückhaltebecken südlich an die Bahn. Da es sich bei dem Regenrückhaltebecken um ein offenes Erdbecken und keine hochbauliche Anlage handelt, ist die Einhaltung von Grenzabständen gemäß BauO NW nicht maßgeblich. Bahneigene Flächen werden nicht überplant.

Die Ableitung von Niederschlagswasser auf das Bahngelände ist nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Durchlass unter der Bahn abgeleitet. Der Einleitungsbeschluss liegt im Rahmen der Genehmigung des entwässerungstechnischen Entwurfs mit Datum vom 07.02.2001 vor.

Ergebnis: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

- 3.8** Der für ein Wohngebiet dieser Größe notwendige Spielplatz (ca. 700 qm) befindet sich in zentraler Lage im mittleren und angrenzend zum nördlichen Plangebiet. Er liegt am Erschließungsring des mittleren Bauabschnittes und ist an die Allensteiner Straße und den nördlichen Bauabschnitt über einen Fuß/Radweg angebunden. Nach Aussage des Grundstückseigentümers soll der mittlere Bauabschnitt allerdings erst langfristig, in ca. 7 - 10 Jahren, verwertet werden. D.h. zum Zeitpunkt der Erschließung und Bebauung des nördlichen Plangebietes (1. Bauabschnitt) - voraussichtlich ab 2007 - steht die Spielplatzfläche nicht zur Verfügung. Eine vertragliche Regelung, in der die Verfügbarkeit der Spielplatzfläche zum Zeitpunkt der Erschließung und Bebauung des nördlichen Gebietes gesichert wird, konnte mit dem Grundstückseigentümer nicht getroffen werden. Grundsätzlich erkennt der Grundstückseigentümer die Notwendigkeit einer Spielplatzfläche in der o.g. Größenordnung an. Er will die Fläche jedoch nicht vor der Verwertung eigener Flächen (= südliches und mittleres Plangebiet) zur Verfügung stellen. Nach Auffassung des Bauamtes sollte die Spielplatzfläche aber bereits zum Zeitpunkt der Verwertung des nördlichen Plangebietes zur Verfügung gestellt werden. Hierüber sollte mit dem Grundstückseigentümer Einigung erzielt werden.

Ergebnis: Der Anregung wird gefolgt.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.10.2006 beschlossen, dass mit dem Eigentümer der geplanten Spielplatzfläche möglichst kurzfristig eine vertragliche Regelung zur Bereitstellung der Spielplatzfläche zum Zeitpunkt der Verwertung des nördlichen Plangebietes Bebauungsplan Nr. 152/A getroffen werden soll. Sobald diese vertragliche Regelung vorliegt, wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 152/B weitergeführt werden.

4. Entwurfsbeschluss/Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat die Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 152/A am 30.10.2006 als Entwurf sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Auf dieser Grundlage erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 21.11.2006 bis zum 22.12.2006 im Rathaus der Stadt Löhne. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 08.11.2006 unterrichtet.



Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

- 4.1 Herr (A.), Bauträger** hat mit Fax vom 18.10.2006 vorgetragen, die im Bebauungsplan festgesetzten Begrenzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen von 4,50 m bzw. 9,50 m auf maximal 5,50 m bzw. 10,00 m zu erweitern. Er begründet dies mit der zurzeit verstärkten Nachfrage nach 2-geschossigen Stadthäusern, welche dann voll 2-geschossig mit Zeltdach und einer Dachneigung von ca. 22° Grad errichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Bebauungsplangebiet vorgesehene Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen entspricht dem Typus eines 1 ½-geschossigen Gebäudes, d.h. Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Festsetzungen wurden gewählt, um in diesem später verdichteten Wohngebiet eine einheitliche Siedlungsstruktur zu erreichen und das Maß der baulichen Nutzung zu begrenzen. Die o.g. „Lockerung“ der Trauf- und Firsthöhen würde die Palette der Haustypen so erweitern, dass vereinzelt Baukörper (sog. „Toscana-Häuser“) zulässig wären, die sich nicht in das Siedlungsbild des zukünftigen Wohngebietes einfügen. Für den Fall einer städtebaulich verträglichen Abweichung von den Festsetzungen (z.B. in Form eines räumlich und gestalterisch aufeinander abgestimmten baulichen Ensembles) wird im Einzelfall auf die Möglichkeit der Befreiung verwiesen, sofern auch die nachbarlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.

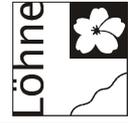
Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen.

- 4.2 Herr (B.)** regt mit Schreiben vom 04.12.2006 an, dass verkehrliche Erschließungskonzept im Hinblick auf „Rettungseinsatzwege“ noch einmal zu überdenken. Er schlägt vor, die im Bereich des Regenrückhaltebeckens ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr vorgesehene Anbindung der Tilsiter Straße bis zur Rüscherstraße durchgehend für den PKW-Verkehr herzurichten. Er begründet dies mit den wesentlich kürzeren Einsatzwegen der Löschgruppe Gohfeld der Freiwilligen Feuerwehr, Standort Libellenweg, zu den dichtbesiedelten Wohngebieten entlang der Hochstraße und der Liegnitzer Straße. Hierbei verweist er auf den bisherigen Einsatzweg über die Südbahnstraße, welcher länger und vor allem durch regelmäßige Schließung des Bahnübergangs (dreimal pro Stunde) nicht barrierefrei zu nutzen ist, sowie auf die zeitkostende Anfahrt über die im Neubaugebiet geplante, ringförmige Erschließung.

Weiterhin schlägt Herr (A.) in seinem o.g. Schreiben „August Stuke“, Bürgermeister der damaligen Gemeinde Gohfeld und Motor des Wiederaufbaus in der Gemeinde Gohfeld, als Namensträger für die Erschließungsstraße vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Aussage des Ordnungsamtes als zuständige Brandschutzdienststelle ist ein durchgängiger Ausbau der Tilsiter Straße zur Rüscherstraße für PKW, hier insbesondere für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, nicht erforderlich. Nach dem Entwurf des derzeitigen Brandschutzbedarfsplans wird als Schutzziel der kritische Wohnungsbrand angenommen. Das qualitative Ziel ist bei der Stadt Löhne, innerhalb von acht Minuten nach der Alarmierung neun Feuerwehrleute am Einsatzort zu haben. Dieses Schutzziel wird für den Bereich „Gohfeld“ bereits jetzt eingehalten. Für das vorhandene Wohngebiet im Bereich „Hochstraße“ stellt die vorliegen-



de Planung folglich keine Schlechterstellung dar; das oben formulierte Schutzziel wird eingehalten. Für das geplante Wohngebiet wird die Einhaltung des Schutzziels ebenfalls gewährleistet.

Die Vergabe von Straßennamen ist nicht Regelungsgegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Der Bauausschuss entscheidet nach erfolgtem Ausbau über den Straßennamen. Hierbei kann der Vorschlag „August-Stuke-Straße“ in Betracht gezogen werden.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen.

- 4.3** Das **Amt für Agrarordnung** weist in seiner Stellungnahme vom 21.11.2006 darauf hin, dass die Brache (zukünftige Fläche des Regenrückhaltebeckens) mit einem höheren ökologischen Eingriffswert berücksichtigt wurde. Es empfiehlt zu prüfen, ob es sich bei dieser Fläche um eine Stilllegungsfläche handelt. In diesem Falle wäre einerseits eine Stilllegungsfrist vor einer Nutzungsänderung einzuhalten, andererseits die ökologische Bewertung mit Acker gleichzusetzen. Weiterhin bittet das Amt für Agrarordnung darum, bei der Aufforstung der Ausgleichsfläche auf die Einhaltung der notwendigen Nachbarschaftsabstände zum angrenzenden Wirtschaftsweg zu achten und an Waldrändern für einen gestuften Aufbau zu sorgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Laut Auskunft der Landwirtschaftskammer handelt es sich bei der o. g. Brache *nicht* um eine Stilllegungsfläche. Somit ist bei der Eingriffsbilanzierung der tatsächliche Zustand der Fläche zum Zeitpunkt der Bewertung zu Grunde zu legen. In diesem Fall erfolgt eine Bewertung der Fläche mit 4 Biotopwertpunkten. Auch kann die Fläche jederzeit als Regenrückhaltebecken hergerichtet werden.

Für die externe Ausgleichsfläche ist ein Bepflanzungsplan erarbeitet worden, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist. Hierbei sind die notwendigen Pflanzabstände nach Nachbarschaftsrecht berücksichtigt; d.h. zur „Mittelflage“ hin ist ein Saumbereich in einer Breite von 5,00 m freizuhalten; auch ein gestufter Aufbau der Kompensationsfläche - Kernbereich mit heimischen Gehölzen, Waldrand mit heimischen Wildsträuchern und Saum - ist vorgesehen.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen.

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Löhne hat den Bebauungsplan Nr. 152/A in seiner Sitzung am 28.02.2007 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen. Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 28.03.2007 in der örtlichen Tagespresse ist der Bebauungsplan in Kraft gesetzt worden.

Löhne, den 28.03.2007
Im Auftrag

gez. Brand