

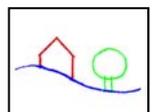
# Bauleitplanung der Stadt Löhne Kreis Herford

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 185 „Alter Sportplatz Ostscheid“

**Begründung einschl. Umweltbericht**  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



### Satzungsfassung



## Gliederung

### Teil I Begründung

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Grundlagen</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2 Aufgaben des Bebauungsplanes</b>   | <b>4</b>  |
| <b>3 Städtebauliches Konzept</b>  | <b>5</b>  |
| 3.1 Räumlicher Geltungsbereich  | 5         |
| 3.2 Ziele und Zwecke der Planung  | 5         |
| 3.3 Zustand des Plangebietes  | 6         |
| 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege   | 6         |
| <b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung   | 8         |
| 4.2 Verkehr   | 9         |
| <b>5 Belange von Boden, Natur und Landschaft</b>  | <b>10</b> |
| 5.1 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft  | 10        |
| 5.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) | 10        |
| 5.3 Fazit   | 13        |
| <b>6 Immissionsschutz</b>   | <b>13</b> |
| <b>7 Altlasten</b>  | <b>15</b> |
| <b>8 Daten zum Plangebiet</b>   | <b>15</b> |
| <b>9 Durchführung des Bebauungsplanes</b>   | <b>15</b> |
| 9.1 Bodenordnung  | 15        |
| 9.2 Ver- und Entsorgung   | 15        |
| 9.3 Kosten  | 16        |

### Teil II Umweltbericht

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Einleitung</b>   | <b>17</b> |
| 1.1 Angaben zum Standort  | 17        |
| 1.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen                             | 17        |
| 1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen | 18        |
| <b>2 Beschreibung und Bewertung des Untersuchungsraumes</b>             | <b>20</b> |
| 2.1 Mensch  | 20        |
| 2.2 Arten- und Lebensgemeinschaften                                     | 21        |
| 2.3 Landschaft/ Freiraumverbund   | 21        |
| 2.4 Boden   | 22        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 2.5      | Oberflächengewässer/ Grundwasser   | 23        |
| 2.6      | Klima/ Luft  | 24        |
| 2.7      | Kultur- und Sachgüter  | 24        |
| 2.8      | Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Gütern  | 25        |
| <b>3</b> | <b>Eingriffe in Natur und Landschaft</b>   | <b>26</b> |
| 3.1      | Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft     | 26        |
| 3.2      | Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung  | 28        |
| 3.3      | Externe Kompensationsmaßnahmen   | 32        |
| <b>4</b> | <b>Beschreibung der zu erwartenden (verbleibenden) erheblichen, nachteiligen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt</b> | <b>33</b> |
| <b>5</b> | <b>Alternativen</b>  | <b>33</b> |
| 5.1      | Standort   | 33        |
| 5.2      | Planinhalt   | 33        |
| <b>6</b> | <b>Nullvariante</b>  | <b>34</b> |
| <b>7</b> | <b>Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</b>                                      | <b>34</b> |
| <b>8</b> | <b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen / Methodik der Umweltprüfung</b>                             | <b>34</b> |
| <b>9</b> | <b>Zusammenfassung</b>   | <b>35</b> |

## **Anlage 1: Artenliste der heimischen Gehölze**

## **Teil I Begründung**

---

### **1 Grundlagen**

Der Rat der Stadt Löhne hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 185 „Alter Sportplatz Ostscheid“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.3.2004 bzw. 30.10.2006 gefasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Löhne stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der FNP wird daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB in eine Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Einzelhandel“ und „Grünfläche“ geändert. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, wird somit durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „Lebensmittelmarkt“ und „Drogeriemarkt“ entsprochen.

Der alte Sportplatz in Ostscheid ist hervorgegangen aus einem Umlegungsverfahren, welches das Gebiet der gesamten damaligen Gemeinde Mennighüffen umfasste und mit Schlussfeststellung vom 09.12.1954 abgeschlossen wurde. Auf Grund der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Tatsache, dass der nördlich der Grundschule Mennighüffen-Ost errichtete Sportplatz die Funktion des im Plangebiet vorhandenen Sportplatzes bereits seit Jahren übernommen hat, soll mit der vorliegenden Bauleitplanung diese Fläche einer neuen Nutzung zur Verbesserung und Ergänzung der örtlichen Nahversorgungsstrukturen zugeführt werden.

Dieser B-Plan wird auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 127, Inkrafttreten am 27.01.1993, BGBl. I S. 466) erstellt.

### **2 Aufgaben des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Dies geschieht vor dem Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan integriert den Vorhaben- und Erschließungsplan und ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 die für seinen räumlichen Geltungsbereich zu treffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

### **3 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Westen: beginnend am südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes Gem. Mennighüffen, Flur 23, Flurstück 22, entlang der westlichen Flurstücksgrenze nach Norden bis auf den nordwestlichen Grenzpunkt, die Werster Straße- Flur 24, Flurstücke 293, 387 und 331 gradlinig nach Norden querend,
- im Norden: entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 331 (Werster Straße) nach Osten bis auf die Höhe des nordwestlichsten Grenzpunktes Flur 23, Flurstück 298,
- im Osten: die Flurstücke 331 und 378 gradlinig nach Süden querend bis auf den nordöstlichsten Grenzpunkt Flur 23 Flurstück 298, entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 298 und 222 (Bertolt-Brecht-Straße) bis auf den südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 370,
- im Süden: das Flurstück 222 nach Westen querend bis auf den südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 22, der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 22 nach Westen folgend bis zum Ausgangspunkt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung im M 1:500 verbindlich dargestellt.

#### **3.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die vorliegende Planung soll der verkehrsgünstig und innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereiches gelegene Standort einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden, die der Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen soll.

Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, ist für den Änderungsbereich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Lebensmittelmarkt“ und „Drogeriemarkt“ vorgesehen. Die Festsetzung der o.g. Arten der baulichen Nutzung einschl. der Begrenzung der Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.300 m<sup>2</sup> dient der hinreichenden Bestimmung der im Planbereich im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgesehenen, konkreten Einzelhandelsnutzungen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird parallel zu dem hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen B-Plan die 1. Änderung durchgeführt (Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“), so dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB hinreichend berücksichtigt wird.

Im Plangebiet ist von dem Vorhabenträger die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes vorgesehen, die einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der in der Ortslage Ostscheid / Besebruch lebenden Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfs leisten sollen. Insbesondere durch die gute Erreichbarkeit und kurze Entfernung zu den umliegenden Siedlungsbereichen kann somit ein Beitrag zu einem wohnortnahen Lebensmittelangebot geschaffen und einer weiteren Flächeninanspruchnahme am Stadtrandbereich entgegengewirkt werden.

Neben den o.g. Einzelhandelsnutzungen soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein gebietsbezogener Spielplatz für das südlich der Werster Straße gelegene Wohngebiet in ausreichender Größe gesichert werden.

### **3.3 Zustand des Plangebietes**

Der Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 185 wird z.Zt. als öffentliche Grünfläche genutzt. Der Sportplatz ist als solcher nicht mehr erforderlich und wurde durch den Neubau eines Sportplatzes an der Grundschule Mennighüffen-Ost ersetzt. Eine entsprechende intensive sportliche Nutzung findet insofern nicht mehr statt. Die Fläche wird zeitweise noch als Bolzplatz genutzt.

Nördlich im Plangebiet verläuft die Werster Straße (L 546) über die auch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgen soll. Östlich verläuft die Bertolt-Brecht-Straße und südlich der Brockäckerweg. Diese Straßen weisen vorwiegend eine innerörtliche Erschließungsfunktion auf. Weiterhin befinden sich am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des ehemaligen Sportplatzes große Linden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild aufweisen.

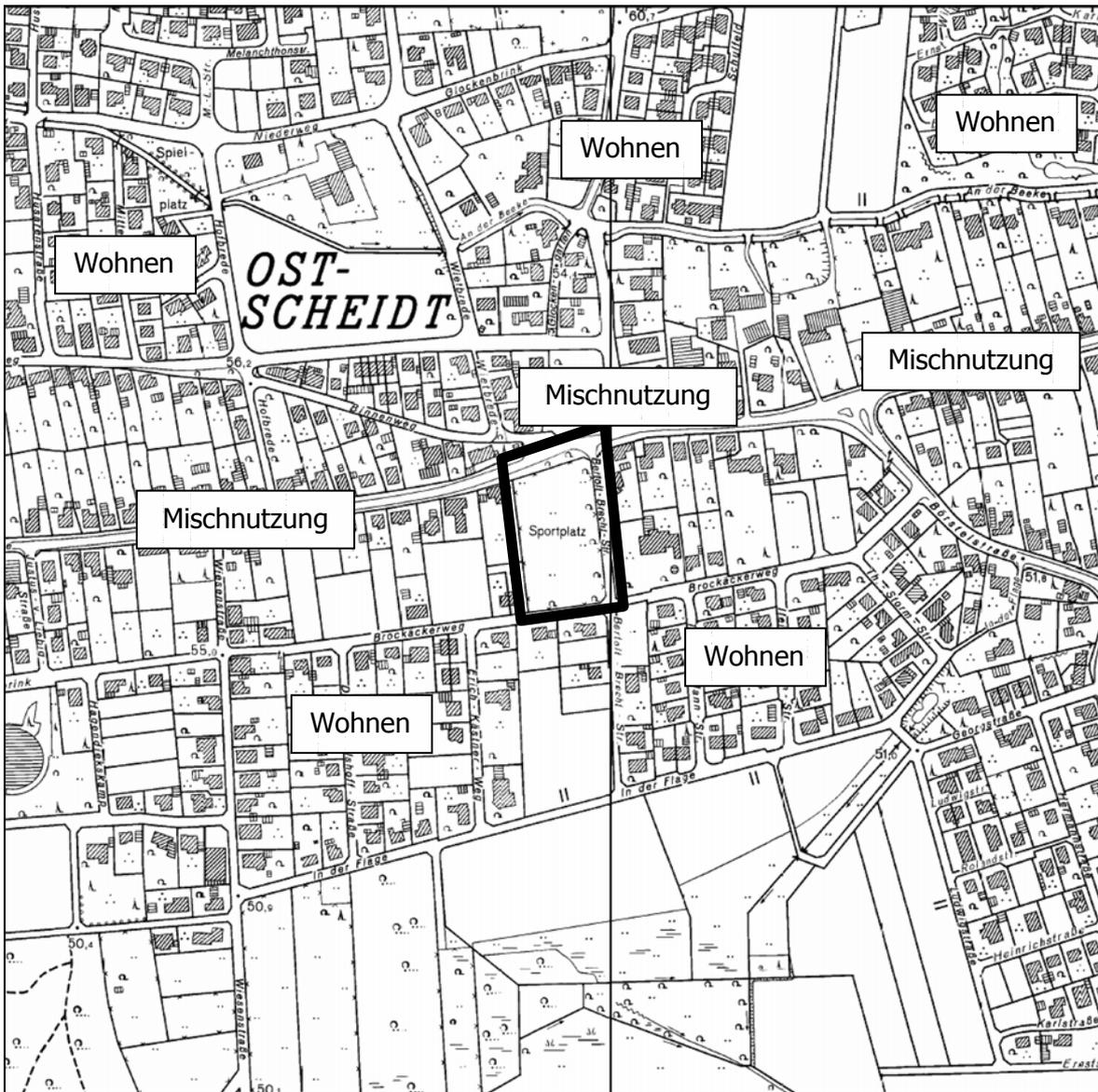
Das Plangebiet befindet sich im näheren Einzugsbereich der umliegenden Wohnsiedlungsgebiete des Stadtteils Mennighüffen. Über die Werster Straße ist der Planbereich an diese Nutzungen angebunden. Die Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind in der Übersichtskarte auf der folgenden Seite dargestellt.

### **3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 185 bzw. des Flächennutzungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler i.S. des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisierung -Stand September 1990- bekannt geworden sind.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Löhne und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33618 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebietsumfeld, M 1:5000



## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des vorhabenbezogenen B-Planes werden als Art der baulichen Nutzung die im Plangebiet konkret geplanten Einzelhandelsnutzungen „Lebensmittelmarkt“ und „Drogeriemarkt“ festgesetzt. Die Verkaufsfläche wird insgesamt auf 1.300 m<sup>2</sup> begrenzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes eine für die Realisierung des Vorhabens erforderliche Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 mit der nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zugelassen, die ausnahmsweise um weitere 0,1 überschritten werden darf, um den für die geplanten Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Stellplatzbedarf sicherstellen zu können.

Um die neu entstehenden Baukörper auch hinsichtlich der Höhenentwicklung in das vorhandene Ortsbild einfügen zu können, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 Geschoss begrenzt und zusätzlich die max. Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der bereits vorliegenden Vorhabenplanung auf 60 bzw. 61 m ü NN m begrenzt. Durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlage soll ein Beitrag zur Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in das bestehende städtebauliche Umfeld geleistet werden. Weiterhin wird hier eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt, um ein konkretes Einzelhandelsvorhaben zuzulassen, das eine zeitgemäße und kundenorientierte Gestaltung der Verkaufsflächen ermöglicht.

Insgesamt kann so durch die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ein Einfügen der zukünftigen Baukörper in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen gewährleistet und eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange und Nutzungen, einschließlich der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen vermieden werden. Darüber hinaus werden auch die regionalplanerischen Belange in Bezug auf die Versorgungsfunktion (Grundversorgung der Bevölkerung) in der Ortslage Ostscheid angemessen berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Löhne hingewiesen, das für den Stadtteil Mennighüffen die örtlichen Handels- und Versorgungsfunktionen untersucht hat. In Mennighüffen sind demnach 2 Versorgungs- und Handelsbereiche erkennbar<sup>1</sup>. Das Versorgungszentrum Mennighüffen an der Lübbecker Straße bietet im Wesentlichen mit zwei großflächigen Lebensmittel-SB-Märkten und ergänzenden kleinstrukturierten Nahversorgungsbetrieben eine vergleichsweise hohe Angebotsvielfalt und bedarfsgerechte Nahversorgungsstruktur.

Als weitere untergeordnete Geschäftslage im Stadtteil Mennighüffen wird der Bereich der Werster Straße im Bereich der Ortslage Ostscheid / Besebruch definiert, zu dem auch der Bereich der vorliegenden Bauleitplanung zu zählen ist.

<sup>1</sup> GMA, „Die Stadt Löhne als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung“, Köln 2005

Das Gutachten stellt für diesen Standort folgende, prägende Rahmenbedingungen heraus:

- Der Geschäftsstandort verfügt nur über einen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz im Bereich der Nahversorgung und über Spezialanbieter im langfristigen Bedarfssegment. Ein größerer Lebensmittelanbieter ist nicht vorhanden.
- Nach den gutachterlicherseits aufgestellten Mindeststandards erfüllt die Geschäftslage nicht die Anforderungen an ein voll funktionsfähiges Nahversorgungszentrum.
- Der Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz erstreckt sich entlang der Werster Straße in einer Ausdehnung von 800 m, ohne dass ein Nutzungsschwerpunkt gegeben ist.
- Aufgrund der Erschließungsvorteile der Werster Straße ( L 546) sind Streuumsätze mit auswärtigen Kunden gegeben.

In Bezug auf die konkrete Standortwahl „Alter Sportplatz Ostscheid“ wurde bereits durch das Büro Planquadrat, Dortmund (2003) dargelegt, dass durch die Ansiedlung eines Nahversorgers an diesem Standort das bestehende Defizit in der Nahversorgung der Ortslage Ostscheid / Besebruch beseitigt wird und durch Synergien die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die übrigen an der Werster Straße ansässigen Einzelhandelsbetriebe verbessert werden.

### **Öffentliche Grünfläche**

Im Süden des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit „Zweckbestimmung“ Spielplatz festgesetzt, um einen Ausgleich für die Inanspruchnahme des alten Sportplatzes zu schaffen, der in der Vergangenheit noch eine Bedeutung als öffentliche Spielfläche aufwies. Die Fläche des Spielplatzes ist mit ca. 1.409 m<sup>2</sup> ausreichend dimensioniert, um auch zukünftig das Spiel- und Bewegungsbedürfnis der in der Umgebung des Plangebietes lebenden Kinder zu entsprechen.

## **4.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Werster Straße (L 546), an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Hierüber ist auch der Anschluss an die örtlichen Verbindungs- und Erschließungsstraßen gewährleistet, über die die Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Mennighüffen erschlossen sind.

Im Bereich der geplanten Zufahrt zu dem Plangebiet ist der Bau einer Fahrspuraufweitung vorgesehen, so dass die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der übergeordneten L 546 fließenden Verkehrs nicht erheblich beeinträchtigt werden. Zur hinreichenden Darlegung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der im Zufahrtsbereich des geplanten Einzelhandelsbetriebes betroffenen Einmündungsbereiche hat das Ing.- Büro Schnüll, Haller und Partner, Hannover, einen entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweis erbracht. Um eine komfortable Verkehrsführung gem. den EAHV (Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen) zu erreichen, wird eine Aufweitung der Fahrbahn empfohlen, um einen Rückstau in den Einmündungsbereich der nahe gelegenen Bertolt-Brecht-Straße auszuschließen. Der Linksabbiegestreifen lässt sich weiterhin mit einer Überquerungshilfe kombinieren, um auch für Fußgänger und Radfahrer die Erreichbarkeit des Marktes zu verbessern. Auf die o.g. Untersuchung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen und Bezug genommen. Zur Sicherstellung der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Werster Straße fließenden Verkehrs sowie darin einmündender Straßen ist die Zufahrt zum Plangebiet auf der Grundlage des vom Investor vorgelegten und mit dem Verkehrskonzept des Büros Schnüll und Haller abgestimmten Gestaltungsplanes festgesetzt worden. Nach den bisher durchgeführten Abstimmungen ist festzustellen, dass es weder in der Werster Straße noch in den im Nahbereich des Plangebietes einmündenden Straßen zu relevanten, d. h. erheblich den Verkehrsfluss beeinträchtigenden Rückstauungen kommen wird.

In der Anlage ist der vom Büro Schnüll und Haller im Oktober 2006 ausgearbeitete Vorschlag der verkehrstechnischen Gestaltung des Zufahrtbereiches und die dadurch betroffenen Straßenflächen der Werster Straße beigefügt.

## **5 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

### **5.1 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 4 LG NRW sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Erhebliche Eingriffe auf Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus der Flächeninanspruchnahme für die Bebauung des Sportplatzes mit den Gebäuden und Nebenanlagen des Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes sowie den befestigten Stellplätzen. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich folgende Wirkfaktoren, die zu erheblichen Eingriffen führen:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Verlust von Siedlungslebensräumen des Scherrasenplatzes,
- Schutzgut Boden: Verlust und Veränderung der Bodeneigenschaften und -funktionen aus der Versiegelung von Böden,
- Schutzgut Wasser: Veränderung des Wasserhaushaltes,
- Schutzgut Landschaft: Veränderung des Ortsbildes.

### **5.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

#### **5.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung werden im Folgenden beschrieben.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der konkret vorliegenden Objektplanung auf 60 m ü NN bzw. auf 61 m ü NN begrenzt, so dass sich die Baukörper in das Ortsbild einfügen und die für den Siedlungsbereich typischen Baukörper nicht überragen. Somit werden die Eingriffe in das Ortsbild auf das notwendige Maß begrenzt.

#### Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die am Rand der Werster Straße, an der Bertolt-Brecht-Straße und im Bereich des Brockäckerweges vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, so dass Eingriffe in die Landschaft und das Ortsbild und die Lebensräume von Tieren und Pflanzen vermieden werden.

Die Bäume sind artgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch mittel- bis großkronige Bäume gem. der in Anlage 1 der Begründung enthaltenen Liste zu ersetzen.

Hierzu sind hochstämmige Laubbäume gem. der Artenliste in Anhang 1 der Begründung mit einem

Stammumfang von 30/35 cm zu verwenden. Durch den Erhalt der Bäume wird die Strukturierung des Ortsbereiches beibehalten. Die Eingriffe in das Ortsbild werden weitgehend minimiert.

#### Berücksichtigung des § 1 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 LBodSchG

In dieser Bauleitplanung werden der Vorrang der Nachnutzung bereits baulich veränderter Flächen vor der Inanspruchnahme von schützenswerten Flächen gem. § 4 Abs. 2 LBodSchG und die Begrenzung der Bodenversiegelung gem. § 1 Abs. 1 LBodSchG berücksichtigt. Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen gem. § 1 Abs. 2 LBodSchG ist in der Vorhabenplanung besonders zu berücksichtigen. Schutzwürdige Böden gem. § 1 Abs. 1 LBodSchG sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

### **5.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen**

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück, die aus der zusätzlichen Versiegelung von Böden, dem Verlust von Siedlungslebensräumen und dem Verlust von Gehölzstrukturen resultieren. Zum Ausgleich werden die im Folgenden genannten Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (a) und (b)

Auf den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind Strauchpflanzungen und bodendeckende Pflanzungen zur ortsbildwirksamen Strukturierung der Fläche festgesetzt. Die auf den Flächen vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen. In der an der Bertolt- Brecht- Straße gelegenen und mit (a) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bodendecker zu verwenden, so dass sich ein niedrigwüchsiger Gehölzteppich bildet. Die Pflanzen sind zueinander versetzt und mit einer Pflanzdichte von 5 Pflanzen pro qm in wuchstypischen Gruppen zu pflanzen. In den rückwärtig gelegenen und mit (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Strauchhecken bzw. auf schmalen Flächen Schnitthecken zu entwickeln. Hier sind als Pflanzqualitäten Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 cm zu verwenden. Für die mit (b) gekennzeichnete Pflanzung sind zu mind. 50% heimische Sträucher gem. der in Anhang 1 enthaltenen Liste oder für Siedlungsbereiche besonders geeignete Laubsträucher zu verwenden. Die vorgenommenen Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme durchzuführen.

#### Durchgrünung der Stellplatzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Stellplatzflächen sind durch mind. 4 Bäume zu gliedern. Hierzu sind mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume, gem. der in Anhang 1 enthaltenen Liste, mit einem Stammumfang von 30/35 cm auf einer mind. 10 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu pflanzen, die als offene Bodenfläche auszubilden ist. Die Fläche ist mit Bodendeckern zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme durchzuführen.

### **5.2.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird in Anlehnung an die vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS NRW) und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) (2001) herausgegebene: Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und

Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren) der Wert nach Durchführung der Planung von dem Wert des zulässigen Bestandes abgezogen, um Veränderungen zu ermitteln.

Als Bestand wurden folgende Biotoptypen für die Eingriffsregelung berücksichtigt:

**Tab: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich vor Durchführung der Bauleitplanung**

| a<br>Nr.         | b<br>Code  | c<br>Beschreibung  | d<br>Fläche<br>m <sup>2</sup> | e<br>Grund-<br>wert A | f<br>Korrektur-<br>faktor | g<br>Flächen-<br>wert<br>(d x e x f) |
|------------------|------------|--|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>1</b>         | <b>1.1</b> | Asphaltierte Straßenflächen und befestigte Fußwege der Werster Straße und der Bertolt-Brecht-Straße  | 1.851                         | 0                     | 1                         | 0                                    |
| <b>2</b>         | <b>2.2</b> | Straßenbegleitgrün aus nicht heimischen Straucharten.  | 112                           | 3                     | 1                         | 336                                  |
| <b>3, 5</b>      | <b>8.2</b> | 2 x Einzelbaum, Spitzahorn, Stammdurchmesser > 30 cm, Kronendurchmesser ca. 18 m, Stammumfang mind. 90 cm. Geschützt gem. Baumschutzverordnung Löhne.    | (50)                          | 8                     | 1                         | 400                                  |
| <b>4, 6 - 24</b> | <b>8.2</b> | 20 x Einzelbaum, Winter-Linde, Stammdurchmesser > 30 cm, Kronendurchmesser ca. 12 m, Stammumfang mind. 90 cm. Geschützt gem. Baumschutzverordnung Löhne. | (500)                         | 8                     | 1                         | 4.000                                |
| <b>25</b>        | <b>4.4</b> | Intensiv genutzte und gepflegte Scherrasenfläche des Sportplatzes.   | 7.394                         | 2                     | 1                         | 14.788                               |
| <b>26</b>        | <b>2.2</b> | Straßenbegleitgrün aus nicht heimischen Straucharten.  | 72                            | 2                     | 1                         | 144                                  |
| Gesamtfläche     |            |  | 9.429                         | Gesamtwert            |                           | 19.668                               |

Nach Durchführung der Planung werden voraussichtlich die folgenden Biotoptypen im Plangebiet vorhanden sein und für die Eingriffsregelung berücksichtigt:

**Tab: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich nach Durchführung der Planung**

| a<br>Nr.          | b<br>Code  | c<br>Beschreibung   | d<br>Fläche<br>m <sup>2</sup> | e<br>Grund-<br>wert A | f<br>Korrektur-<br>faktor | g<br>Flächen-<br>wert<br>(d x e x f) |
|-------------------|------------|---|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>1</b>          | <b>1.1</b> | Asphaltierte Straßenflächen und befestigte Fußwege der Werster Straße und der Bertolt-Brecht-Straße   | 1.851                         | 0                     | 1                         | 0                                    |
| <b>2</b>          | <b>2.2</b> | Straßenbegleitgrün aus nicht heimischen Straucharten.   | 82                            | 3                     | 1                         | 246                                  |
| <b>27</b>         | <b>1.1</b> | Befestigte Zufahrt zum Lebensmittel- und Drogeriemarkt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.  | 30                            | 0                     | 1                         | 0                                    |
| <b>5</b>          | <b>8.2</b> | Einzelbaum (Bestand), Spitzahorn, Stammdurchmesser > 30 cm, Kronendurchmesser ca. 18 m, Stammumfang mind. 90 cm. Geschützt gem. Baumschutzverordnung Löhne.   | (25)                          | 8                     | 1                         | 200                                  |
| <b>4, 6 17-24</b> | <b>8.2</b> | 10 x Einzelbaum (Bestand), Winter-Linde, Stammdurchmesser > 30 cm, Kronendurchmesser ca. 12 m, Stammumfang mind. 90 cm. Geschützt gem. Baumschutzverordnung Löhne.                                    | (250)                         | 8                     | 1                         | 2.000                                |
| <b>33-45</b>      | <b>8.2</b> | 13 x Einzelbaum (Neupflanzung), Laubbaum gem. Anlage 1 der Begründung, Stammumfang 30/35 cm. Geschützt gem. Baumschutzsatzung Löhne.  | (325)                         | 6                     | 1                         | 1.950                                |
| <b>28</b>         | <b>4.3</b> | Freifläche vor dem Lebensmittel- und Drogeriemarkt, durch Beete und kurzgeschnittenen Rasen geprägt.  | 700                           | 2                     | 1                         | 1.400                                |
| <b>29</b>         | <b>4.3</b> | Grünflächen vor dem Lebensmittel- und Drogeriemarkt, Streifenförmige Pflanzung von Laubbäumen und -sträuchern auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB | 511                           | 2                     | 1                         | 1.022                                |
| <b>30</b>         | <b>1.1</b> | Gebäude und Nebenanlagen im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriemarktes.  | 1.950                         | 0                     | 1                         | 0                                    |
| <b>31</b>         | <b>1.2</b> | Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes, auf denen das anfallende Oberflächenwasser versickert wird.  | 2.896                         | 0,5                   | 1                         | 1.448                                |
| <b>32</b>         | <b>4.4</b> | Intensiv genutzte und gepflegte Scherrasenfläche des Spielplatzes.  | 1.409                         | 2                     | 1                         | 2.818                                |
| Gesamtfläche      |            |   | 9.429                         | Gesamtwert            |                           | 11.084                               |

Für den zulässigen Bestand ergibt sich gem. der oben dargestellten Tabelle "Ausgangszustand des Plangebietes" ein Gesamtwert von 19.668 Werteinheiten. Gem. der oben dargestellten Tabelle "Zustand des Plangebietes nach Durchführung der Planung" ergibt sich nach Durchführung der Planung ein Gesamtwert von 11.084 Werteinheiten.

Wert PLANUNG = 11.084 Werteinheiten  
- Wert BESTAND = 19.668 Werteinheiten

---

**- 8.584 Werteinheiten**

Die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz zeigt, dass nach Durchführung des B-Planes ein Kompensationsdefizit von -8.584 Werteinheiten entsteht.

#### **5.2.4 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Das Kompensationsdefizit von - 8.584 Werteinheiten wird über die Bereitstellung externer Kompensationsflächen ausgeglichen. Die externen Flächen sollen ökologisch aufgewertet werden. Würde z. B. eine Aufwertung um 4 Wertfaktoren erreicht (Umwandlung von Acker zu einer Aufforstungsfläche), wäre eine Fläche von mind. 2.146 m<sup>2</sup> entsprechend zu entwickeln.

Die externe Kompensationsfläche befindet sich im Bereich Katzenbusch in Löhne-Gohfeld und umfasst einen am nordwestlichen Rand des Flst. 68, Flur 36, Gemarkung Gohfeld gelegenen Teilbereich. Die Fläche ist im Ökokonto der Stadt Löhne enthalten und ist mit standortgerechtem Laubwald aufgeforstet worden. Die Abgrenzung und Lage der Fläche ist in Teil II Umweltbericht, Kap. 3.1, Abb. Abgrenzung und Lage der externen Kompensationsfläche, dargestellt. Durch die Aufforstung der Fläche wird das Kompensationsdefizit ausgeglichen.

Weil die Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Löhne "abgebucht" wird, ist eine bodenrechtliche Festsetzung nicht erforderlich. Stattdessen wird in dem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag eine Regelung zur Abbuchung von Ökokonto-Fläche entsprechend dem errechneten Defizit getroffen.

#### **5.3 Fazit**

Der durch die Planung entstehende Kompensationsbedarf kann auf internen und externen Flächen voll gedeckt werden.

Innerhalb des Plangebietes werden die Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes über die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen. Die Eingriffe in die Siedlungslebensräume von Tieren und Pflanzen sowie in den Boden können über diese Maßnahmen nicht ausgeglichen werden, so dass zusätzlich eine externe Kompensationsfläche aus dem Ökokonto der Stadt Löhne in Anspruch genommen wird. Vorkommen besonders geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie von Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht stellt sich die Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der hier genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe spätestens innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen als vertretbar dar.

### **6 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken von den angrenzenden Nutzungen keine Immissionen ein, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

Gemäß der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ sind in Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und in Reinen Wohngebieten (WR-Gebieten) 50

dB(A) tags und 35 dB(A) nachts einzuhalten. Die genannten Orientierungswerte können im Einzelfall überschritten werden, da es sich nicht um Grenzwerte handelt. Dennoch soll zur Vermeidung von Nutzungskonflikten die Einhaltung der Orientierungswerte berücksichtigt werden.

Durch die geplante Nutzung selbst können insbesondere Lärmemissionen aus der Belieferung des Marktes mit LKW (Anfahrt, Be- und Entladen) und aus dem Parkplatzverkehr hervorgerufen werden. Um die hierdurch hervorgerufenen Lärmimmissionen an den nächstgelegenen, immissionssensiblen Wohnnutzungen im Bereich der Werster Straße, Bertolt-Brecht-Straße und Brockäckerweg zu ermitteln, wurden durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ein Schallgutachten (2006) sowie eine Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten (2007) erstellt.

Darin wurden die durch den zusätzlichen Verkehr im Bereich der Werster Straße und die Parkplatznutzung hervorgerufenen max. zu erwartenden Lärmimmissionen ermittelt und beurteilt. Gemäß den Darstellungen des Gutachtens werden im Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen, für die bei Berücksichtigung der örtlich erkennbaren städtebaulichen Situation in Bezug auf die südlich und südwestlich angrenzenden Wohnnutzungen (Brockäckerweg) der Gebietstypus eines WR-Gebietes zugrunde gelegt wurde, die Orientierungswerte der DIN 18.005 ohne schalltechnische Maßnahmen überschritten. Zur Vermeidung eines Nutzungskonfliktes empfiehlt der Schallgutachter die Errichtung einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand, die im Übergangsbereich des Lebensmittelmarktes zum Spielplatz zu errichten ist. Ferner wird die Realisierung einer eingehausten Ladezone im Bereich des Lebensmittelmarktes empfohlen, die im unmittelbaren Anschluss an die o.g. Lärmschutzwand zu realisieren ist. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens einschl. seiner Ergänzung sind im vorhabenbezogenen B-Plan zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand (A) und der Einhausung der Ladezone des Lebensmittelmarktes (B) getroffen. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Höhe der Lärmschutzwand auf 57,44 m üNN festgesetzt. Bei Berücksichtigung dieser Höhe der Lärmschutzwand und der o.g. Einhausung der Ladezone des Lebensmittelmarktes ist sichergestellt, dass die Anforderungen des Schallgutachtens im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der südlich und westlich angrenzenden Reinen Wohngebiete von tags 50 dB(A) eingehalten werden (hier Immissionsort 9, siehe Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten).

Die bauplanungsrechtliche Sicherung der Schallschutzmaßnahmen als auch die Festlegung von Art und Umfang der konkret geplanten Schallschutzmaßnahmen (Wand und Einhausung) wird auf der Grundlage des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan, dem als Anlage die entsprechenden zeichnerischen Darstellungen der konkret geplanten Schallschutzmaßnahmen beigefügt sind, erfolgen. Im Durchführungsvertrag wird im Hinblick auf die Berücksichtigung der während der Nachtzeit auftretenden betriebsbedingten Lärmimmissionen die Betriebszeit während der Nachtzeit ausgeschlossen. Hieraus resultiert, dass in der Zeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr keine betriebsbedingten Immissionen bewirkt werden. Auf das schalltechnische Gutachten sowie die Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten und die darin enthaltene Prüfung der schalltechnischen Eignung der konkret vorgesehenen baulichen Schallschutzmaßnahmen wird hingewiesen und Bezug genommen.

Die Flächen sind im B-Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der benachbarten, immissionssensiblen Wohnnutzungen sind somit nicht erkennbar. Auch durch die Aufweitung der Fahrbahn für die Anlage einer Linksabbiegerspur ist mit einer zu erwartenden Erhöhung des Beurteilungspegels von < 1 dB(A) keine wesentliche Änderung der Straßenverkehrslärmimmissionen im Bereich der Werster Straße verbunden, so dass Maßnahmen zum Schallschutz nicht erforderlich werden.

Auf das Gutachten, das bei der Stadt Löhne eingesehen werden kann, wird an dieser Stelle hingewiesen und Bezug genommen.

## 7 Altlasten

Nach Kenntnis der Stadt Löhne sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder Kontaminationen bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

## 8 Daten zum Plangebiet

|   |                      |                            |
|---|----------------------|----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung "Lebensmittelmarkt" und "Drogeriemarkt" |                      | 6.057 m <sup>2</sup>       |
| davon Flächen zum Anpflanzen                                      | 511 m <sup>2</sup>   |                            |
| davon Flächen für Stellplätze                                     | 2.896 m <sup>2</sup> |                            |
| Öffentliche Verkehrsfläche:                                       |                      | 1.963 m <sup>2</sup>       |
| Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz            |                      | 1.409 m <sup>2</sup>       |
| <b>Plangebiet gesamt</b>  |                      | <b>9.429 m<sup>2</sup></b> |

## 9 Durchführung des Bebauungsplanes

### 9.1 Bodenordnung

Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Löhne.

### 9.2 Ver- und Entsorgung

#### Oberflächenentwässerung

Das im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Änderungsbereiches über Mulden-/ Rigolensysteme zur Versickerung gebracht. In einer von der Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut (Hannover, 25.09.2006) erstellten Baugrunduntersuchung wurde die Durchlässigkeit der Böden nachgewiesen, so dass eine Versickerung nach den einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen unter Berücksichtigung der Grundwasserstände und Bodenverhältnisse möglich ist. Auf diese Baugrunduntersuchung wird hingewiesen. Für die Versickerungsanlagen ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Herford einzuholen. Hierbei ist die genaue Ausführung der Versickerung abzustimmen.

Im Planbereich ist ein bestehender Regenwasserkanal durch die Festsetzung einer 3 m breiten Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist, in die Planung eingestellt worden.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Werster Straße.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die im Bereich der Werster Straße, Bertolt-Brecht-Straße und Brockäckerweg vorhandenen Trinkwasserleitungen und wird durch die Wirtschaftsbetriebe Löhne (WBL) sichergestellt. Über diese Leitungen kann auch der Grundschutz für das Plangebiet mit den entsprechenden Wasserentnahmestellen (Hydranten) gewährleistet werden. Für die im Plangebiet vorgesehene bauliche Nutzung wird ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/ h gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 zu Grunde gelegt. Es sei darauf hingewiesen, dass im Bereich der südwestlichen Grenze des Plangebietes die dort vorgesehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von 3 m auf 1,5 m reduziert wird, um den Belangen des Zivil- und Katastrophenschutzes im Sinne des Brandschutzes (Feuerwehrezufahrt) hinreichend Rechnung zu tragen.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Herford sichergestellt.

### **Kommunikationswesen**

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden.

### **Stromversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom übernimmt der für diesen Bereich zuständige Energieversorger E.ON Westfalen-Weser AG.

## **9.3 Kosten**

Der Stadt Löhne entstehen durch die Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten i.S. von § 127 BauGB.

## Teil II Umweltbericht

---

### 1 Einleitung

#### 1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst den im Stadtteil Ostscheid, südlich der Werster Straße (L 546) gelegenen Sportplatz sowie die daran nördlich und östlich angrenzenden Straßenflächen der Werster Straße und der Bertolt-Brecht-Straße. Es hat eine Größe von insgesamt 9.429 m<sup>2</sup>. Der Brockäckerweg grenzt südlich an den Sportplatz, so dass dieser an drei Seiten von Straßen umgeben ist. Westlich grenzen Wohngrundstücke an. Der alte Sportplatz ist als Rasenplatz ausgebaut und an den straßenzugewandten Rändern von einer Laubbaumreihe aus großkronigen Bäumen eingegrünt. Der umliegende Siedlungsbereich wird von Wohnnutzungen geprägt.

#### 1.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Durch die vorliegende Planung soll der verkehrsgünstig und zentral gelegene Standort einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden.

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein Sportplatz, der für den allgemeinen Sportbetrieb nicht mehr, aber zeitweise als Bolzplatz genutzt wird. Für den Bereich Ostscheid / Besebruch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung mit Gütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein „Lebensmittelmarkt“ und ein „Drogeriemarkt“ festgesetzt.

Die Einzelhandelsnutzungen sollen am Westrand der Fläche errichtet werden, die Stellplatzflächen werden östlich daran angrenzen. Die Baugrenze orientiert sich an den geplanten Abmessungen der geplanten Märkte. Für die östlichen Flächen sind Stellplatzflächen festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes eine für die Realisierung notwendige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 mit einer gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 % festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Überschreitung durch die Flächen von Stellplätzen bis auf eine max. GRZ = 0,8 und um weitere 0,1 zugelassen. Für die neu entstehenden Baukörper wird die Eingeschossigkeit sowie eine Höhe von max. 60 m bzw. 61 m ü. NN m festgesetzt. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Baukörper selbst eine Höhe von 5,5 m, gemessen zwischen Oberkante-Fertigfußboden und First, nicht überschreiten.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von Norden über eine 10 m breite Zufahrt an die Werster Straße. Die o. g. Straßenflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und den darin vorgesehenen Lebensmittel- und Drogeriemarkt darzulegen und um ggf. erforderliche straßenrechtlich relevante Maßnahmen im Straßenraum zu legitimieren. Die Erschließung erfolgt nur über den festgesetzten Zufahrtsbereich, für die übrigen Flächen sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Das Plangebiet wird im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriemarktes mit Gehölzpflanzungen eingegrünt, die auf am Nordost-, Ost und Westrand der Fläche festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt sind. Die Belange von Natur und Landschaft werden über die Festsetzung des Erhalts gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB der im Straßenraum Werster Straße, an der Bertolt-Brecht-Straße und am Brockäckerweg vorhandenen Einzelbäume besonders berücksichtigt. Zur Durchgrünung der Stellplatzflächen ist die Pflanzung von Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Für den südlichen und am Brockäckerweg befindlichen Teil des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, um den Freizeit- und Bewegungsbedürfnis der ortsansässigen Kinder weiterhin zu entsprechen.

Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Bedarf an Grund und Boden ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

**Tab.: Voraussichtliche Flächeninanspruchnahme nach Durchführung des B-Planes**

| Bereich/ Art der Festsetzung  | Teilfläche   | Gesamtfläche         |
|---|--|----------------------|
| Art der baulichen Nutzung: Lebensmittelmarkt und Dorgeriemarkt<br>GRZ = 0,4 + 50% (für Stellplatzflächen max. GRZ 0,8):<br>- darin: nicht überbaubare Flächen:<br>davon: Anpflanzflächen: 511 m <sup>2</sup><br>davon: Freiflächen: 700 m <sup>2</sup><br>- darin: überbaubare Flächen:<br>davon: Gebäude u. Nebenanlagen: 1.950 m <sup>2</sup><br>davon: Stellplätze: 2.896 m <sup>2</sup> | 1.211 m <sup>2</sup><br><br><br><br><br>4.846 m <sup>2</sup> | 6.057 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche (Bestand Werster Straße/ Bertolt- Bertolt- Brecht-Straße):<br>- darin: überbaubare Flächen:  | 1.963 m <sup>2</sup>   | 1.963 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz:<br>- darin nicht überbaubare Flächen:   | 1.409 m <sup>2</sup>   | 1.409 m <sup>2</sup> |
| PLANGEBIET GESAMT   |  | 9.429 m <sup>2</sup> |
| NICHT ÜBERBAUT  | 2.620 m <sup>2</sup>   |                      |
| ÜBERBAUBAR  | 6.809 m <sup>2</sup>   |                      |

Die Tabelle zeigt, dass nach Durchführung der Planung ca. 72 % der Fläche überbaut werden können.

### 1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

#### ➤ Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet und im Umweltbericht dargelegt.

#### ➤ Landschaftsprogramm NRW / Landesentwicklungsplan NRW:

Die landesweiten Leitbilder und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in den Landesentwicklungsplan übernommen und sind dann verbindlich. Der Landesentwicklungsplan stellt für den Planbereich keine für die Umweltbelange wichtigen Bereiche dar. Die Darstellungen des Landesentwicklungsplanes NRW wurden insoweit berücksichtigt, wie es im Rahmen der Anpassung der Bauleitpläne an die Raumordnung notwendig ist.

#### ➤ Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold (GEP)

Der Änderungsbereich befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) der Stadt Löhne. Besondere Freiraumfunktionen sind für den Planungsraum nicht dargestellt. Die Darstellungen des GEP für den TA Bielefeld wurden insoweit berücksichtigt, wie es im Rahmen der Anpassung der Bauleitpläne an die Raumordnung notwendig ist.

#### ➤ Kreis Herford: Landschaftsplan Löhne

Der Änderungsbereich befindet sich im baulichen Innenbereich und ist gem. § 16 Abs. 1 LG nicht Bestandteil des Landschaftsplanes.

#### ➤ Stadtökologischer Fachbeitrag gem. § 16 Abs. 3 LG

Ein stadtökologischer Fachbeitrag für den baulichen Innenbereich im Sinne des BauGB liegt für die Stadt Löhne nicht vor. Es wird auf die Karte 2: Natur und Landschaft / Wasserwirtschaft des Flächennutzungsplanes verwiesen.

➤ **Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Im Änderungsbereich oder innerhalb seiner näheren Umgebung befinden sich keine gem. §§ 20 bis 24 LG bzw. §§ 43 bis 44 LG und § 62 LG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

➤ **Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG bzw. LWG NRW**

Das Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet, Zone QSG III b. Die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes stellt keine Gefährdung des Gebietes und seiner Schutzgegenstände dar.

➤ **sonstige Unterschutzstellungen gem. anderen Fachgesetzen**

Im Änderungsbereich befinden sich keine gem. Denkmalschutzgesetz oder Immissionsschutzgesetz besonders schutzwürdigen Objekte oder Bereiche.

➤ **Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000"**

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete.

➤ **Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltverträglichkeitsvorprüfung gem. UVPG**

Dieser Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für den Bau eines Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von > 1.600 m<sup>2</sup>. Gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG muss für dieses Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Gem. § 17 Abs. 1 UVPG wird die Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Form der Umweltprüfung durchgeführt, die den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht und deren Ergebnisse in diesem Umweltbericht dargelegt werden. Für diesen B-Plan ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

➤ **Berücksichtigung des § 1 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 LBodSchG**

In dieser Bauleitplanung werden der Vorrang der Nachnutzung bereits baulich veränderter Flächen vor der Inanspruchnahme von schützenswerten Flächen gem. § 4 Abs. 2 LBodSchG berücksichtigt. Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen gem. § 1 Abs. 2 LBodSchG ist in der Vorhabenplanung besonders zu berücksichtigen. Schutzwürdige Böden gem. § 1 Abs. 1 LBodSchG sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

➤ **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Löhne**

Zur Sicherung des Naturhaushalts im Bereich der Stadt Löhne durch Erhaltung des Baumbestandes ist von der Stadt Löhne eine Baumschutzsatzung aufgestellt worden. Innerhalb des Plangebietes sind 22 großkronige Laubbäume vorhanden, die gem. Baumschutzsatzung geschützt sind. Im vorliegenden Bebauungsplan ist der Erhalt der Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

➤ **Schalltechnisches Gutachten**

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 185 „Alter Sportplatz Ostscheid“ der Stadt Löhne wurde vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann (Garbsen 2006) ein schalltechnisches Gutachten sowie eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens (Garbsen 2007) erstellt, welche auf der DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" und der TA Lärm basieren.

## 2 Beschreibung und Bewertung des Untersuchungsraumes

### 2.1 Mensch

#### ➤ Beschreibung

##### Erholung

Für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung hat der Sportplatz Bedeutung, weil er als Bolzplatz genutzt wird (siehe auch Wohnumfeldfunktion). In diesem Zusammenhang stellt die Freizeitnutzung des Sportplatzes einen Aspekt der allgemeinen Naherholung dar. Dies trifft besonders auf Kinder und Jugendliche zu.

##### Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Das Plangebiet ist durch die von der Werster Straße (L 546) ausgehenden verkehrlichen Immissionen vorbelastet. Im Plangebiet selbst sind Immissionen des zeitweiligen Spielbetriebes auf dem Sportplatz vorhanden, die auf die umliegend gelegenen, immissionssensiblen Wohngebiete einwirken.

##### Wohnumfeldfunktion

Innerhalb der Wohnsiedlung hat der Sportplatz als innerörtliche Freifläche und zur Deckung der Spiel- und Freizeitbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung eine besondere Funktion. Er wird von Freizeitsportlern genutzt. Seit Inbetriebnahme des Sportplatzes an der Grundschule Mennighüffen- Ost wird der Sportplatz aber nicht mehr für den allgemeinen Sportbetrieb genutzt.

#### ➤ Bewertung

Die sich aus der Nutzung für einen Lebensmittelmarkt ergebenden Immissionen resultieren im Wesentlichen aus dem Park- und Anlieferverkehr. Um die Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung in den angrenzenden Siedlungsbereichen bewerten zu können, wurde durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen, dass durch die geplante Nutzung die Orientierungswerte der DIN 18.005 für Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen immissionssensiblen Wohnnutzungen eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Zur Sicherung der Einhaltung der o.g. Orientierungswerte sind im B-Plan Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 57,44 m üNN und einer lückenlos daran anschließenden Einhausung der Ladezone des Lebensmittelmarktes festgesetzt. Die bodenrechtliche Sicherung erfolgt ferner über den Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Löhne und dem Investor abgeschlossen wird. Darin sind Ausführungen über Art und Umfang der konkreten Schallschutzmaßnahmen enthalten bzw. als Anlage beigefügt. Ferner wird in dem Durchführungsvertrag die Betriebszeit des Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes in Bezug auf die Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) ausgeschlossen.

Durch die Flächeninanspruchnahme wird die Fläche des Sportplatzes verringert, so dass als Spielfläche nur noch die öffentliche Grünfläche zur Verfügung steht. Mit einer Gesamtfläche von 1.409 m<sup>2</sup> und einer Breite von 22 m ist die öffentliche Grünfläche für eine Spielplatznutzung ausreichend groß bemessen.

#### ➤ Ergebnis

Die Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung aus den betrieblichen und verkehrlichen Immissionen des Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes führen nicht zu erheblichen Belastungen durch Immissionen in Form von Lärm und Verkehr. Durch die Realisierung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 57,44 m üNN und der o.g. Einhausung der Ladezone des

Lebensmittelmarktes können erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzungen vermieden werden.

Zur Deckung der Freizeit- und Bewegungsbedürfnisse der ortsansässigen Kinder ist der auf der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Spielplatz ausreichend groß bemessen, so dass die Verringerung der Fläche als geringer Eingriff zu werten ist.

## **2.2 Arten- und Lebensgemeinschaften**

### **➤ Beschreibung**

Im Plangebiet ist ein Sportplatz vorhanden, der intensiv gepflegt und genutzt wird und der eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen aufweist, weil sie hier nur wenige Rückzugsräume finden. Am Rand zur Bertolt-Bertolt-Brecht-Straße und zum Brockäckerweg sowie im südlichen Straßenraum der Werster Straße befinden sich großkronige Linden, die eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Ortsbild aufweisen. Die übrige Straßenfläche der Werster Straße und der Bertolt- Bertolt- Brecht-Straße ist befestigt und hat keine Bedeutung für den Naturhaushalt sowie Tiere und Pflanzen.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Listen Nordrhein-Westfalen) oder besonders geschützten (gem. Abschnitt 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten ermittelt oder bekannt worden.

### **➤ Bewertung**

Der Bestand an Lebensräumen wird sich nach Überbauung des Sportplatzes mit den Gebäuden des Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes sowie den Stellplätzen verändern. Die Bodenlebensräume sowie die geringwertigen Lebensräume der Scherrasenflächen werden verloren gehen und durch befestigte Flächen sowie Gebäude ersetzt, die keine Lebensraumpotenziale bieten. Im Plangebiet werden die vorhandenen Straßenbäume erhalten. Am Straßenrand der Werster Straße gehen geringwertige Straßenrandbepflanzungen verloren.

### **➤ Ergebnis**

Für Tiere und Pflanzen ist der Verlust der Bodenlebensräume als erheblich zu werten.

Ein erheblicher Eingriff durch Beeinträchtigungen von besonders geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten ist nicht ableitbar.

## **2.3 Landschaft/ Freiraumverbund**

### **➤ Beschreibung**

Der von Großbäumen umstandene Sportplatz trägt als Freifläche zu einer Auflockerung des zumeist durch zweigeschossige Einzelhäuser geprägten Ortsbereiches bei. Den Einzelbäumen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu, weil sie zur Eigenart und Natürlichkeit des Gebietes beitragen. Als Landschaftselement des Siedlungsbereiches hat der Sportplatz eine allgemeine Bedeutung.

### **➤ Bewertung**

Die Bäume werden als ortsbildwirksame Elemente erhalten.

Im Bebauungsplan wird eine Gebäudehöhe von 60 m bzw. 61 m ü. NN und eine eingeschossige Bauweise für die Baukörper festgesetzt, so dass sie die zukünftigen Baukörper in den umgebenden Siedlungsbereich einfügen werden.

Nach der Überbauung geht der Rasenplatz als ortsbildwirksame Freifläche verloren. Der bislang locker strukturierte Siedlungsbereich wird verdichtet und verändert seinen Charakter.

➤ **Ergebnis**

Durch den Verlust der Freifläche werden der Siedlungscharakter und das Landschaftserleben vor Ort verändert, so dass hieraus ein nachhaltiger und erheblicher Eingriff resultiert.

## 2.4 Boden

➤ **Beschreibung**

Bodeneigenschaften und -funktionen

Im Plangebiet stehen natürlicherweise Braunerden aus sandigen und kiesigen Schmelzwasserablagerungen an. Als Bodenarten stehen oberflächlich schwach lehmiger Sand bis lehmiger Schluff und ab einer Tiefe von 60 cm Sand und Kies an (aus Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt 3718 Minden (1987), herausg. v. Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen).

Auf dem Sportplatz finden sich weitgehend unversiegelte Böden, die zwar in ihrer Bodenstruktur stark verändert sind, aber deren Bodenfunktionen auf Grund der nicht vorhandenen Versiegelungen noch intakt sind.

Gem. Geologischer Dienst (GD) NRW: "Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1:50.000" sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

Die Stadt Löhne hat keine Kenntnis von potentiellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen.

➤ **Bewertung**

In den zukünftig mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten bebauten Arealen werden die bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen durch den Abtrag des Oberbodens, Umbau des Bodens und durch Versiegelungen stark gestört. Insbesondere verliert der Boden in den versiegelten und befestigten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna völlig.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe vorhanden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen könnten. Auf dem Grundstück Werster Straße 112 (Ecke Bertolt-Brecht-Straße) wurde bis 1989 eine Tankstelle betrieben. Diese wurde nach derzeitiger Kenntnislage ordnungsgemäß stillgelegt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar sind. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise auf mögliche kontaminierte Flächen. Umgekehrt sind mit der geplanten Nutzung keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten.

Von der Bauleitplanung werden keine Böden mit besonderen Werten negativ beeinträchtigt.

➤ **Ergebnis**

Die aus der Überbauung und Versiegelung resultierenden Beeinträchtigungen der Bodeneigenschaften und -funktionen stellen einen nachhaltigen und erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Aus dem Vorkommen oder dem Eintrag von Altablagerungen resultieren keine erheblichen Eingriffe.

Im Plangebiet kommen keine besonders schutzwürdigen Böden vor, so dass kein erheblicher Eingriff entsteht.

## **2.5 Oberflächengewässer/ Grundwasser**

### **➤ Beschreibung**

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, die durch die Planung direkt beeinträchtigt werden könnten. In der Umweltprüfung wurde auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

#### Grundwasser

Der Grundwasserhaushalt ist im Siedlungsbereich durch den hohen Versiegelungsgrad überprägt. Auf dem Sportplatz ist eine Sickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenschicht in den Bodenkörper und den Grundwasserkörper grundsätzlich möglich. Zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser durch das insbesondere auf den Stellplatzflächen anfallende Oberflächenwasser ist die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Der Fläche wird eine allgemeine Bedeutung für das Grundwasser beigemessen.

Angaben zu den vorliegenden Grundwasserständen sind nicht vorhanden. Die Bodenkarte lässt nicht auf Stauhorizonte schließen, so dass davon ausgegangen wird, dass das Grundwasser im Plangebiet tief ansteht.

### **➤ Bewertung**

Beeinträchtigungen der natürlichen Grundwassersituation resultieren aus der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Nebenanlagen sowie durch Stellplätze. Der Boden verliert die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen, so dass sich die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Der Oberflächenwasserabfluss in die Vorflut kann durch die im Plangebiet festgesetzte Versickerung stark reduziert werden, so dass Beeinträchtigungen minimiert werden. Die Versickerung soll auf Grundlage der von der Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut (Hannover, 25.09.2006) erstellten Baugrunduntersuchung ausschließlich in Mulden- /Rigolensystemen erfolgen. In der o. g. Baugrunduntersuchung wurde gezeigt, dass die anstehenden Böden weitgehend durchlässig sind und dass eine Versickerung auch unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes möglich ist.

Mit dem geplanten Vorhaben werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut verbunden sein; erhebliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

### **➤ Ergebnis**

Insbesondere die Veränderung der natürlichen Grundwassersituation aus der Überbauung der Flächen stellt einen nachhaltigen und erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Der Eingriff in die Vorflut bzw. den Kanal aus einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss kann über die vorgesehene Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet auf ein geringes Maß minimiert werden und ist als gering zu werten. Aus Schadstoffeinträgen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 2.6 Klima/ Luft

### ➤ Beschreibung

Auf Grund der geringen Größe des Siedlungsraumes und des darin befindlichen geringen Anteils an zur Überwärmung neigenden Flächen stellen sich keine relevanten Wirkungsräume dar. Laut Klimaanalyse der Spacetec Datengewinnung GmbH ist das Plangebiet in der Darstellung Teil überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen mit weniger als 1,5 % Gefälle. Diese Flächen stellen potentielle Kaltluftsammel- und Kaltlufttransportgebiete dar. Der nördlich der Werster Straße gelegene Bereich ist als geringfügig überwärmter Peripheriebereich der Stadt mit funktionsfähiger Belüftung dargestellt. Eine Beeinträchtigung von Kaltluftabflüssen ist im Bereich des Plangebietes nicht erkennbar.

Auf das Problemfeld Klima und Lufthygiene wird aus diesen Gründen in der Umweltprüfung nicht weitergehend eingegangen.

### ➤ Bewertung

Mit der geplanten Sondernutzung sind keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z. B. durch Schadstoffeinträge, verbunden.

### ➤ Ergebnis

Insgesamt sind keine Eingriffe in das Schutzgut Klima / Luft abzuleiten.

## 2.7 Kultur- und Sachgüter

### ➤ Beschreibung

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler i.S. des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisierung -Stand September 1990- bekannt geworden sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalen werden durch die vorliegende Bauleitplanung und die darin getroffenen Festsetzungen, die u.a. eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen beinhalten, nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung befinden sich somit keine Kultur- oder Sachgüter auf die die geplante Nutzung für einen Lebensmittelhandel und einen Drogeriemarkt negative Auswirkungen haben könnte. In der Umweltprüfung wird daher nicht weiter auf das Schutzgut eingegangen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Löhne und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälische Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33618 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

### ➤ Bewertung

Kultur- und Sachgüter werden durch die geplante Nutzung der Fläche für Einzelhandelsnutzungen nicht beeinträchtigt.

➤ **Ergebnis**

Aus der Nutzung der Fläche für eine Einzelhandelsnutzung resultieren keine Eingriffe in Kultur- und Sachgüter.

**2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Gütern**

➤ **Beschreibung**

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

**Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet, Wirkung der Planung**

(in Anlehnung an RAMMERT (1995))

| Wirkung von | Mensch   | Pflanzen  | Tiere   | Boden  | Wasser                                   | Klima                             | Luft                     | Landschaft   |
|-------------|--|---|---|--|--|-----------------------------------|--------------------------|--|
| Mensch      | Vorbelastungen durch Immissionen aus Verkehrslärm und Sportbetrieb (0) | Pflege, Verdrängung (-) weitere Verdrängung                   | Störungen Verdrängung (-) Weitere Verdrängung         | Umlagerung, Versiegelung, Verdichtung Schadstoffeintrag (-) weitere Versiegelung | Gestaltung (0)                           | Geringer Stoffeintrag (0)         | Nutzung Stoffeintrag (0) | Gestaltung, Überformung (-) weitere Gestaltung             |
| Pflanzen    | Naturerlebnis (0)  | Konkurrenz, Schutz (0)  | Schutz, Nahrung, Lebensraum (-) Verlust v. Vegetation | Nährstoff- einzug, Bodenbildung (-) Verlust v. Vegetation                        | Nutzung (0)                              | Klimabildung (0)                  | Nutzung, Reinigung (0)   | Struktur- elemente (0)                                     |
| Tiere       | Geringes Naturerlebnis (0)   | Bestäubung Verbreitung (0)                                    | Konkurrenz, Nahrungskette (0)                         | Bodenbildung (-) Verlust v. Bodenlebensräumen                                    | Nutzung (0)                              | Beeinflussung (0)                 | Nutzung (0)              | Nutzung (0)  |
| Boden       | Lebensraum (0)   | Lebens- raum, Nährstoff- versorgung (-) Versiegelung          | Lebensraum (-) Versiegelung, Verlust                  | Bodeneintrag (0)   | Stoffeintrag, Filtration von Stoffen (0) | Beeinflussung (0)                 | Staubbildung (0)         | Wasser- haushalt, Stoffhaus- halt etc. (0)                 |
| Wasser      | Lebens- grundlage (0)  | Lebens- grundlage (0)   | Lebens- grundlage (0)                                 | Bodenwasser Beeinflussung v. Bodenart - u. Struktur (-) Versiegelung             | Regen, Stoffeintrag (0)                  | Verdunstung (0)                   | Luftfeuchtigkeit (0)     | Strukturelemente, Relief, Wasserhaushalt etc. (0)          |
| Klima       | Umfeld- bedingungen (0)  | Wuchs- bedingungen (0)  | Umfeld- bedingungen (0)                               | Bodenent- wicklung (0)   | Grundwasser- neubildung (0)              | Wirkungs- und Ausgleichsräume (0) | Strömung, Wind (0)       | Element der gesamt- ästh. Wirkung (0)                      |
| Luft        | Lebensgrundlage (0)  | Lebens- grundlage (0)   | Lebens- grundlage (0)                                 | Bodenluft (0)  | Trockene Deposition (0)                  | Lokalklima (0)                    | Durchmischung (0)        | Stoffhaushalt (0)  |
| Landschaft  | Ästhetisches Empfinden, Freiraum (-) Verlust von Freiräumen            | Einseitige Lebens- raumstrukturen, menschlich beeinflusst (0) | Einseitige Lebens- raumstrukturen (0)                 | Bodenbildung (0)   | Wasserscheiden (0)                       | Klimabildung (0)                  | Strömungs- verlauf (0)   | Freiraum in der Stadtlandschaft (-) Verlust von Freiräumen |

Wirkung der Planung: (-) = negative Wirkung, (0) = neutrale Wirkung, (+) = positive Wirkung

➤ **Bewertung**

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich über die bereits für die Schutzgüter beschriebenen Beeinträchtigungen hinaus keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

➤ **Ergebnis**

Aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander resultieren keine erheblichen Eingriffe.

### **3 Eingriffe in Natur und Landschaft**

#### **3.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

##### **➤ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

##### Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Landschaft: Höhenbegrenzung für die Baukörper

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 60 m bzw. 61 m ü. NN begrenzt, so dass sich die Baukörper in das Ortsbild einfügen und die für den Siedlungsbereich typischen Baukörper nicht überragen. Somit werden die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

##### Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaft: Erhalt von Einzelbäumen

Die am Rand der Werster Straße, an der Bertolt-Brecht-Straße und im Bereich des Brockäckerweges vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, so dass Eingriffe in die Landschaft und das Ortsbild und die Lebensräume von Tieren und Pflanzen vermieden werden.

Die Bäume sind artgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch mittel- bis großkronige Bäume gem. der in Anlage 1 der Begründung enthaltenen Liste zu ersetzen.

Hierzu sind hochstämmige Laubbäume gem. der Artenliste in Anhang 1 der Begründung mit einem Stammumfang von 30/35 cm zu verwenden. Durch den Erhalt der Bäume wird die Strukturierung des Ortsbereiches beibehalten. Die Eingriffe in das Ortsbild werden weitgehend minimiert.

##### Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser: Oberflächenwasserversickerung

Das auf den befestigten Oberflächen des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet in Mulden-/ Rigolensystemen versickert werden. Über die Versickerung des Oberflächenwassers können Beeinträchtigungen in der angebundenen Vorflut bzw. in dem Kanal auf ein geringes Maß minimiert werden.

##### **➤ Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Erhebliche Eingriffe aus nachteiligen Umweltauswirkungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser sowie Landschaft aus der Freiflächeninanspruchnahme sind nicht zu vermeiden und auszugleichen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich werden im Folgenden beschrieben.

### Ausgleich erheblicher Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaft: Pflanzung von Sträuchern und Bodendeckern

Auf den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind Strauchpflanzungen und bodendeckende Pflanzungen zur ortsbildwirksamen Strukturierung der Fläche festgesetzt. Die auf den Flächen vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen. In der an der Bertolt- Brecht- Straße gelegenen und mit (a) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bodendecker zu pflanzen, so dass sich ein niedrigwüchsiger Gehölzteppich bildet. Die Pflanzen sind zueinander versetzt und mit einer Pflanzdichte von 5 Pflanzen pro qm in wuchstypischen Gruppen zu pflanzen. In den rückwärtig gelegenen und mit (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Strauchhecken bzw. auf schmalere Flächen Schnitthecken zu entwickeln. Hier sind als Pflanzqualitäten Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 cm zu verwenden. Für die mit (b) gekennzeichnete Pflanzung sind zu mind. 50% vorwiegend heimische Sträucher gem. der in Anhang 1 enthaltenen Liste oder für Siedlungsbereiche besonders geeignete Laubsträucher zu verwenden.

Die vorgenommenen Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind nach Beginn der Baumaßnahmen, spätestens zum Zeitpunkt der Bauabnahme durchzuführen.

Über die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern werden folgende Ziele erreicht:

- für die Verringerung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und des Schutzguts Wasser durch die Reduzierung der Nutzungsintensität in diesem Bereich eine Revitalisierung der Bodenfunktionen zu erreichen.
- für den Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft eine randliche Eingrünung der vorgesehenen Neubebauung und eine Strukturierung der Fläche zu erreichen und damit eine Abschirmung zu den angrenzenden Wohnsiedlungen zu schaffen.
- für den Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften in gewissem Umfang Lebensgrundlagen für heimische Pflanzen- und Tierarten zu bieten. Die Gehölzstrukturen dienen beispielsweise Vögeln als Nahrungshabitat sowie als Ansitz- und Singwarte und bieten Insekten und Kleinsäugetieren Deckungs- und Nahrungsmöglichkeiten.

### Ausgleich erheblicher Eingriffe in die Schutzgüter Landschaft sowie Arten und Lebensgemeinschaften: Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes

Die Stellplatzflächen sind durch mind. 4 Bäume zu gliedern. Hierzu sind mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume, gem. der in Anhang 1 enthaltenden Liste, mit einem Stammumfang von 30/35 cm auf einer mind. 10 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu pflanzen. Die Fläche ist mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Zwei der Baumpflanzungen dienen dem Ersatz der restlichen gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäume. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme durchzuführen.

Mit den Baumpflanzungen werden folgende Ziele verfolgt:

- Über die Baumpflanzungen wird zu einer Strukturierung des Plangebietes und der Stellplatzflächen beigetragen, so dass sie sich besser in den Siedlungsbereich einfügen. Die Eingriffe in die Landschaft werden somit minimiert.

### 3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird in Anlehnung an die vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS NRW) und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) (2001) herausgegebene Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren) der Wert nach Durchführung der Planung von dem Wert des zulässigen Bestandes abgezogen, um Veränderungen zu ermitteln.

Als Bestand wurden folgende Biotoptypen für die Eingriffsregelung berücksichtigt:

**Tab: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich vor Durchführung der Bauleitplanung**

| a<br>Nr.     | b<br>Code | c<br>Beschreibung  | d<br>Fläche<br>m <sup>2</sup> | e<br>Grund-<br>wert A | f<br>Korrektur-<br>faktor | g<br>Flächen-<br>wert<br>(d x e x f) |
|--------------|-----------|--|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 1            | 1.1       | Asphalтиerte Straßenflächen und befestigte Fußwege der Werster Straße und der Bertolt-Brecht-Straße  | 1.851                         | 0                     | 1                         | 0                                    |
| 2            | 2.2       | Straßenbegleitgrün aus nicht heimischen Straucharten.  | 112                           | 3                     | 1                         | 336                                  |
| 3, 5         | 8.2       | 2 x Einzelbaum, Spitzahorn, Stammdurchmesser > 30 cm, Kronendurchmesser ca. 18 m, Stammumfang mind. 90 cm. Geschützt gem. Baumschutzverordnung Löhne.    | (50)                          | 8                     | 1                         | 400                                  |
| 4, 6 - 24    | 8.2       | 20 x Einzelbaum, Winter-Linde, Stammdurchmesser > 30 cm, Kronendurchmesser ca. 12 m, Stammumfang mind. 90 cm. Geschützt gem. Baumschutzverordnung Löhne. | (500)                         | 8                     | 1                         | 4.000                                |
| 25           | 4.4       | Intensiv genutzte und gepflegte Scherrasenfläche des Sportplatzes.   | 7.394                         | 2                     | 1                         | 14.788                               |
| 26           | 2.2       | Straßenbegleitgrün aus nicht heimischen Straucharten.  | 72                            | 2                     | 1                         | 144                                  |
| Gesamtfläche |           |  | 9.429                         | Gesamtwert            |                           | 19.668                               |

Die Abgrenzung und Lage der oben beschriebenen Biotoptypen wird in dem nachfolgend abgebildeten Biotoptypenplan dargestellt.

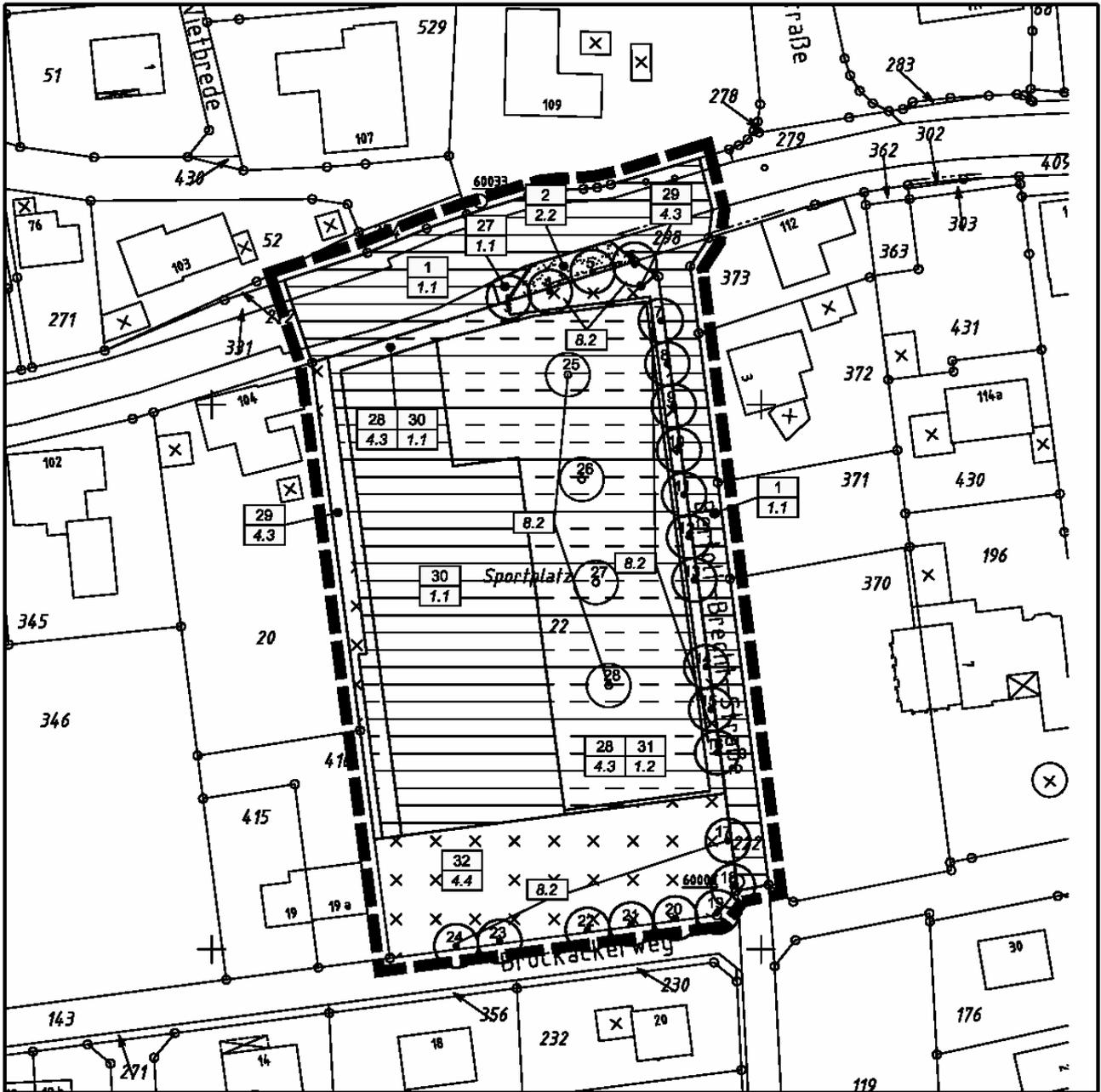


Nach Durchführung der Planung werden voraussichtlich die folgenden Biotoptypen im Plangebiet vorhanden sein und für die Eingriffsregelung berücksichtigt:

**Tab: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich nach Durchführung der Planung**

| a<br>Nr.                   | b<br>Code  | c<br>Beschreibung   | d<br>Fläche<br>m <sup>2</sup> | e<br>Grund-<br>wert A | f<br>Korrektur-<br>faktor | g<br>Flächen-<br>wert<br>(d x e x f) |
|----------------------------|------------|---|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>1</b>                   | <b>1.1</b> | Asphalтиerte Straßenflächen und befestigte Fußwege der Werster Straße und der Bertolt-Brecht-Straße   | 1.851                         | 0                     | 1                         | 0                                    |
| <b>2</b>                   | <b>2.2</b> | Straßenbegleitgrün aus nicht heimischen Straucharten.   | 82                            | 3                     | 1                         | 246                                  |
| <b>27</b>                  | <b>1.1</b> | Befestigte Zufahrt zum Lebensmittel- und Drogeriemarkt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.  | 30                            | 0                     | 1                         | 0                                    |
| <b>5</b>                   | <b>8.2</b> | Einzelbaum (Bestand), Spitzahorn, Stammdurchmesser > 30 cm, Kronendurchmesser ca. 18 m, Stammumfang mind. 90 cm. Geschützt gem. Baumschutzverordnung Löhne.   | (25)                          | 8                     | 1                         | 200                                  |
| <b>4, 6<br/>17-<br/>24</b> | <b>8.2</b> | 10 x Einzelbaum (Bestand), Winter-Linde, Stammdurchmesser > 30 cm, Kronendurchmesser ca. 12 m, Stammumfang mind. 90 cm. Geschützt gem. Baumschutzverordnung Löhne.                                  | (250)                         | 8                     | 1                         | 2.000                                |
| <b>33-<br/>45</b>          | <b>8.2</b> | 13 x Einzelbaum (Neupflanzung), Laubbaum gem. Anlage 1 der Begründung, Stammumfang 30/35 cm. Geschützt gem. Baumschutzsatzung Löhne.  | (325)                         | 6                     | 1                         | 1.950                                |
| <b>28</b>                  | <b>4.3</b> | Freifläche des Lebensmittel- bzw. Drogeriemarktes, durch Beete und kurzgeschnittenen Rasen geprägt.   | 700                           | 2                     | 1                         | 1.400                                |
| <b>29</b>                  | <b>4.3</b> | Grünfläche des Lebensmittel- bzw. Drogeriemarktes, Streifenförmige Pflanzung von Laubbäumen und -sträuchern auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB | 511                           | 2                     | 1                         | 1.022                                |
| <b>30</b>                  | <b>1.1</b> | Gebäude und Nebenanlagen des Lebensmittel- bzw. Drogeriemarktes.  | 1.950                         | 0                     | 1                         | 0                                    |
| <b>31</b>                  | <b>1.2</b> | Stellplatzflächen des Lebensmittel- bzw. Drogeriemarktes, auf denen das anfallende Oberflächenwasser versickert wird.   | 2.896                         | 0,5                   | 1                         | 1.448                                |
| <b>32</b>                  | <b>4.4</b> | Intensiv genutzte und gepflegte Scherrasenfläche des Spielplatzes.  | 1.409                         | 2                     | 1                         | 2.818                                |
| Gesamtfläche               |            |   | 9.429                         | Gesamtwert            |                           | 11.084                               |

Die nach Durchführung der Planung zu erwartenden Biotoptypen werden, tw. schematisch, auf dem nachfolgenden Biotoptypenplan dargestellt.



**Planzeichenerklärung**

**Biotoptypen**

25 — Nummer  
4.4 — Code

X X 4.4 = Intensivrasen  
4.3 = Grünfläche des Sondergebietes

⊙ ⊙ 8.2 = Einzelbaum, Bestand u. Neupflanzung

▬▬▬ 1.1 = versiegelte Fläche, Gebäude, Straßenfläche

▬▬▬ 2.2 = Straßenbegleitgrün

▬▬▬ Teilweise versiegelte Flächen, hierunter  
1.1 = versiegelte Fläche, Gebäude, Straßenfläche  
1.2 = Stellplatzfläche  
4.3 = Freifläche

**sonstige Planzeichen**

⌈ ⌋ Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen B-Planes

Maßstab 1:1.000 i. O.



**Projekt**  
Stadt Löhne  
Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 185 "Alter Sportplatz Ostscheid"

**Biotoptypenplan, Planung (gem. der Festsetzungen des VBP)**

**Bearbeitung**

**Planungsbüro REINOLD**  
Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)  
31737 Rinteln - Krankeuhäger Str. 12  
Telefon: 05751 - 9646744 Telefax: 05751 - 9646745



Erfassung und Bewertung der Biotoptypen gem. MSWKS & MUNLV (2001): "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren)"

Für den Bestand ergibt sich gem. der oben dargestellten Tabelle "Ausgangszustand des Plangebietes" ein Gesamtwert von 19.668 Werteinheiten. Gem. der oben dargestellten Tabelle "Zustand des Plangebietes nach Durchführung der Planung" ergibt sich nach Durchführung der Planung ein Gesamtwert von 11.084 Werteinheiten.

Wert PLANUNG = 11.084 Werteinheiten  
 - Wert BESTAND = 19.668 Werteinheiten

**- 8.584 Werteinheiten**

Die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz zeigt, dass nach Durchführung des B-Planes ein Kompensationsdefizit von -8.584 Werteinheiten entsteht.

### 3.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Das Kompensationsdefizit von - 8.584 Werteinheiten wird über die Bereitstellung externer Kompensationsflächen ausgeglichen. Die externen Flächen sollen ökologisch aufgewertet werden. Würde z. B. eine Aufwertung um 4 Wertfaktoren erreicht (Umwandlung von Acker zu einer Aufforstungsfläche), wäre eine Fläche von mind. 2.146 m<sup>2</sup> entsprechend zu entwickeln.

Die externe Kompensationsfläche befindet sich im Bereich Katzenbusch in Löhne-Gohfeld und umfasst einen am nordwestlichen Rand des Flst. 68, Flur 36, Gemarkung Gohfeld gelegenen Teilbereich. Die Fläche ist im Ökokonto der Stadt Löhne enthalten und ist mit standortgerechtem Laubwald aufgeforstet worden. Die Abgrenzung und Lage der Fläche ist auf dem nachfolgenden Plan dargestellt. Durch die "Abbuchung" vom Ökokonto wird das Kompensationsdefizit weitgehend ausgeglichen.

**Abb.: Abgrenzung und Lage der externen Kompensationsfläche**



#### **4 Beschreibung der zu erwartenden (verbleibenden) erheblichen, nachteiligen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt**

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser aus der Flächeninanspruchnahme sowie aus der Versiegelung der Böden verbleiben im Plangebiet und sind nicht auszugleichen. Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, für den ein hoher Versiegelungsgrad typisch ist. Insofern sind die verbleibenden Umweltauswirkungen siedlungstypisch und von geringer Bedeutung. Für die Eingriffe werden auf externen Flächen Ersatzmaßnahmen vorgesehen, die zu Verbesserungen der Boden- und Grundwassersituation führen. Die Flächen werden in ihrem Bestand gesichert.

Auch die aus dem Freiflächenverlust resultierenden Eingriffe in die Schutzgüter Mensch und Landschaft sind nicht vollständig auszugleichen. In der Nähe des Plangebietes befinden sich weitere Freiflächen, so dass die Menschen auf diese Flächen ausweichen können. Für die Deckung des Spiel- und Bewegungsbedarfes der ortsansässigen Kinder wird die Fläche in einem geringeren aber ausreichend dimensionierten Umfang weiterhin zur Verfügung stehen, so dass die Eingriffe in das Wohnumfeld des Menschen als gering zu bewerten sind. Der Siedlungsbereich wird sich nach dem Verlust der Freifläche zwar verändern, die Umgebung ist aber durch ähnliche Baustrukturen vorgeprägt. In der Nähe befinden sich noch weitere Freiflächen, so dass der verbleibende Eingriff als nicht erheblich zu werten ist.

#### **5 Alternativen**

##### **5.1 Standort**

Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) ist auch aus Sicht der Umwelt zu begrüßen, weil hiermit ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 2 BauGB gewährleistet wird. Gegenüber der Inanspruchnahme von ggf. am Ortsrand befindlichen Freiflächen wird der Mobilisierung von städtebaulich integrierten Standorten der Vorrang eingeräumt. Die gewählte Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die Belange des Marktstandortes, die Belange des Immissionsschutzes als auch die Belange der Ordnung des ruhenden Verkehrs einschl. einer gefahrlosen Erreichbarkeit des Marktes selbst und angrenzender Ziele.

##### **5.2 Planinhalt**

Im Plangebiet werden ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt zur Sicherung der Grundversorgung der im Nahbereich lebenden Bevölkerung realisiert, die auf einem baulichen Konzept des Investors basiert. Auf Grund des konkreten Flächenanspruchs der Vorhabenplanung kann eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht realisiert werden, so dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Gebäudestellung bzw. die Baugrenzen wurden so ausgerichtet, dass das Gebäude selbst zu einer Abschirmung der direkt angrenzenden Wohnnutzungen von den emissionsintensiven Parkplatzflächen und Anlieferbereichen führt. Zusätzlich werden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand und einer Einhausung der Ladezone entlang der nördlichen Spielplatzgrenze vorgesehen.

## **6 Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die für den Bestand beschriebenen geringen Vorbelastungen des Bodens sowie der Lebensräume von Tieren und Pflanzen bestehen bleiben. Für die Fläche ist gem. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Wohnnutzung geplant, weil auf dem Sportplatz nach Eröffnung des Sportplatzes an der Grundschule Mennighüffen-Ost kein Sportbetrieb mehr stattfindet. Der Sportplatz steht zum Verkauf. Somit ist die Überbauung der Fläche auch ohne Einzelhandelsnutzung und die o.g. Umweltauswirkungen mittelfristig absehbar.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, soll durch die entsprechenden Fachämter und -behörden erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die externen Maßnahmen werden von der Stadt Löhne in angemessenen Zeitabständen kontrolliert.

Die Überprüfung der Annahmen der Emissionen aus dem Betrieb erfolgt auf der Grundlage der geltenden Prüfmethode bei der Vorhabengenehmigung durch die Bezirksregierung Detmold.

## **8 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen / Methodik der Umweltprüfung**

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- Für die Ermittlung der Vorgaben aus Fachplanungen: Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Bez. Reg. Detmold),
- zur Bewertung und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: MSWKS & MUNLV (2001): Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren),
- zur Bewertung der Beeinträchtigungen aus Immissionen: Büro Bonk-Maire-Hoppmann (Garbsen, 2006): "Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 185, Vorhaben- und Erschließungsplan „Alter Sportplatz Ostscheid“ der Stadt Löhne" sowie Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens (Garbsen, 2007)
- zur Bewertung der Verkehrssituation an der Werster Straße: Schnüll, Haller und Partner: „Verkehrliche Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 185 „Alter Sportplatz Ostscheid“
- zur Bestandserfassung und -bewertung der Böden:
  - Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt 3718 Minden (1987), herausg. v. Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen,
  - IGH, Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut (Hannover, 25.09.2006): "Netto- Markt in Löhne, Werster Straße - Orientierende Baugrunduntersuchung, Baugrund- und Gründungskurzbeurteilung",

- zur Erfassung schutzwürdiger Böden: Geologischer Dienst (GD) NRW: "Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1:50.000".

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Die genannten Quellen erscheinen zur Erfassung des relevanten Bestandes ausreichend aktuell und detailliert. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Einzelhandelsnutzung „Lebensmittelmarkt“ und „Drogeriemarkt“ vorliegen.

## **9 Zusammenfassung**

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 185 wurde auf ihre Umweltauswirkungen überprüft. Das insgesamt 9.429 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mennighüffen und bezieht sich auf einen südlich der Werster Straße gelegenen Sportplatz. Der Geltungsbereich umfasst zur Darlegung der Erschließung über die Werster Straße und die östlich angrenzende Bertolt-Brecht-Straße einen Teil der Straßenfläche. Im Plangebiet ist die Errichtung einer Einzelhandelsnutzung im Sinne eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes inkl. der zugehörigen Stellplatzflächen geplant, um den erkennbaren Bedarf an Lebensmitteln und sonstigen Bedarfsgütern der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Auf dem Sportplatz findet nach Eröffnung des neuen Sportplatzes an der Grundschule Mennighüffen- Ost kein Sportbetrieb statt, so dass er nur für den Freizeitsport genutzt wird und für eine Überbauung der gut erschlossenen und kurzwegig erreichbaren Fläche zur Verfügung steht. Der Sportplatz ist an den Rändern zur Werster Straße, zur Bertolt-Brecht-Straße und zum Brockäckerweg mit großkronigen Laubbäumen eingegrünt.

Die mit Gebäuden überbaubaren Flächen befinden sich auf dem westlichen und unmittelbar an den Wohnsiedlungsbereich angrenzenden Teil des Plangebietes. Im östlichen und von Verkehrsflächen umgebenen Teil des Plangebietes werden Stellplatzflächen festgesetzt. Zur Werster Straße wird ein 10 m breiter Zufahrtsbereich festgesetzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Die an den Rändern der Werster Straße, des Brockäckerweges und der Bertolt-Brecht-Straße vorhandenen Laubbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus ist das Schutzbedürfnis der in den angrenzenden Wohnsiedlungen ansässigen Bevölkerung gegenüber Immissionen zu beachten. In dem Schallgutachten (Ing.- Büro Bonk-Maire- Hoppmann, Garbsen 2006) sowie der Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten (Ing.- Büro Bonk- Maire- Hoppmann, Garbsen 2007) wird dargelegt, dass der aus dem Park- und Anlieferverkehr resultierende Lärm bei Berücksichtigung einer an der Nordgrenze des geplanten Spielplatzes verlaufenden und zu begrünenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 57,44 m üNN und einer daran lückenlos anschließenden und ebenfalls zu begrünenden Einhausung der Ladezone des Lebensmittelmarktes nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen in der Umgebung führt. Hierbei wurde die städtebauliche Prägung der umgebenden Wohnnutzungen im Sinne eines Reinen Wohngebietes zugrunde gelegt, so dass gegenüber dem Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet der strengere Maßstab zur Ermittlung des Immissionsschutzes berücksichtigt wurde.

Im Zuge der Überbauung der Flächen mit dem Lebensmittelmarkt und dem Drogeriemarkt, den Stellplätzen und der Zufahrt ergeben sich negative Umweltauswirkungen aus der Freiflächeninanspruchnahme und der Überbauung und Versiegelung der Böden. Die als erheblich zu wertenden Umweltauswirkungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft bzw. Ortsbild. Über die Höhenbegrenzung für die

Baukörper werden die negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft minimiert. Über den Erhalt der Baumreihen werden Eingriffe in die Schutzgegenstände der Baumschutzsatzung der Stadt Löhne, Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaft vermieden.

Die erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaft können nicht vollständig vermieden werden, so dass zum Ausgleich die Eingrünung mit Sträuchern vorgesehen wird. Die Eingriffe in den Boden, den Grundwasserhaushalt, in Arten und Lebensgemeinschaften und die Landschaft sind nachhaltig und verbleiben auf der Fläche, sind aber auf Grund der siedlungsstrukturellen Prägung als gering zu werten. Auf einer externen Kompensationsfläche werden zum Ersatz Maßnahmen durchgeführt, die zu einer ökologischen Aufwertung führen, so dass den Belangen der Eingriffsregelung entsprochen wird.

Die Mobilisierung der am integrierten Standort befindlichen Fläche für die Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt und einem Drogeriemarkt ist aus Sicht der Umwelt zu begrüßen, weil nachteilige Umweltauswirkungen, wie sie sich aus der Nutzung von in der freien Landschaft befindlichen Freiflächen ergeben würden, vermieden werden und der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Die für den Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen wirksamen Pflanzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden von der Stadt Löhne durch Ortsbegehung in angemessenen Zeiträumen überprüft.

Aus Sicht der Umwelt ergeben sich keine erheblichen Bedenken gegen die Durchführung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 185.

## Anlage 1: Artenliste der heimischen Gehölze

(Für Pflanzungen sollen die u. g. Gehölze gem. ihrer Standortansprüche ausgewählt werden. In der Liste sind heimische Klettergehölze nicht berücksichtigt. Im Bereich der Parkplätze ist das Anpflanzen fruchttragender Arten (z.B. Kastanie, Eiche, Wallnuss) zu vermeiden

### Großkronige Laubbäume (über 20 m)

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Acer platanoides       | Spitzahorn                |
| Acer pseudoplatanus    | Bergahorn                 |
| Betula pendula         | Hängebirke                |
| Castanea sativa        | Essbare Kastanie          |
| Fagus sylvatica        | Rotbuche                  |
| Fraxinus excelsior     | Gemeine Esche             |
| Aesculus hippocastanum | Kastanie                  |
| Quercus petraea        | Traubeneiche              |
| Quercus robur          | Stieleiche                |
| Tilia cordata          | Winterlinde               |
| Tilia x intermedia     | Bastardlinde, Kaiserlinde |
| Tilia platyphyllos     | Sommerlinde               |
| Ulmus carpinifolia     | Feld- Ulme                |
| Ulmus glabra           | Berg- Ulme                |
| Ulmus laevis           | Flatterulme               |

### Mittelkronige Laubbäume (15 bis 20 m Höhe)

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Acer campestre    | Feldahorn             |
| Alnus glutinosa   | Schwarzerle           |
| Betula pubescens  | Moorbirke             |
| Carpinus betulus  | Hainbuche             |
| Juglans regia     | Walnuss               |
| Prunus avium      | Vogel-Kirsche         |
| Pyrus pyraeaster  | Holzbirne             |
| Salix alba        | Silberweide           |
| Salix fragilis    | Bruchweide            |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus torminalis | Elsbeere              |

### Kleinkronige Laubbäume (7 - 12 m Höhe)

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Malus sylvestris | Wildapfel/ Holzapfel  |
| Salix caprea     | Salweide              |
| Salix pentandra  | Lorbeerweide          |
| Sorbus aucuparia | Gewöhnliche Eberesche |

### Großsträucher, Übergang zu Kleinbäumen ( 7m Höhe)

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Berberis vulgaris    | Berberitze              |
| Cornus mas           | Kornelkirsche           |
| Cornus sanguinea     | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana     | Haselnuß                |
| Crataegus monogyna   | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaea    | Pfaffenhütchen          |
| Frangula alnus       | Faulbaum                |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn                |

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Ilex aquifolium     | Stechpalme, Hülse       |
| Ligustrum vulgare   | Gemeiner Liguster       |
| Prunus padus        | Traubenkirsche          |
| Prunus spinosa      | Schlehe                 |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn               |
| Salix cinerea       | Graue Weide             |
| Salix eleagnos      | Lavendelweide           |
| Salix purpurea      | Purpurweide             |
| Salix triandra      | Mandelweide             |
| Salix viminalis     | Korbweide               |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus racemosa   | Traubenholunder         |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball     |
| Viburnum opulus     | Gewöhnlicher Schneeball |

### **Normale Sträucher (1,5 - 3m Höhe)**

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne                    |
| Cytisus scoparius  | Besenginster                   |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche          |
| Prunus spinosa     | Schlehe                        |
| Rosa canina        | Hundsrose, Gemeine Heckenrose  |
| Rosa rubiginosa    | Weinrose, Schottische Zaunrose |
| Rosa stylosa       | Griffelrose                    |
| Rosa villosa       | Apfelrose                      |
| Rubus fruticosus   | Gemeine Brombeere              |
| Rubus idaeus       | Himbeere                       |
| Salix aurita       | Ohrweide                       |
| Salix nigricans    | Schwarzweide                   |
| Ulex europaeus     | Stechginster                   |

### **Kleinsträucher (0,5 - 1,5m Höhe)**

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Myrica gale      | Gagelstrauch          |
| Ribes alpinum    | Johannisbeere rot     |
| Ribes nigrum     | Johannisbeere schwarz |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere          |
| Rosa arvensis    | Kriechrose            |
| Rubus caesius    | Kratzbeere            |
| Salix repens     | Zwergweide            |