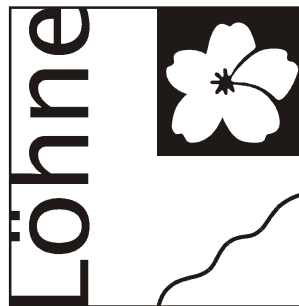


Bauleitplanung in der Stadt Löhne



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

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNGSFASSUNG -

A. Allgemeines

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) erforderliche Maßnahmen.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums des Stadtteils Gohfeld der Stadt Löhne. Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 152/A, im Osten durch die Rücherstraße, den Alten Kirchweg sowie die Karl-Wagenfeld-Straße, im Süden durch die Karl-Wagenfeld-Straße, im Westen durch eine Bautiefe entlang der Hochstraße. Der mittlere Teilbereich, der nördlich des Alten Kirchweges liegt, umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha; der südliche Teilbereich, der südlich des Alten Kirchweges liegt, umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

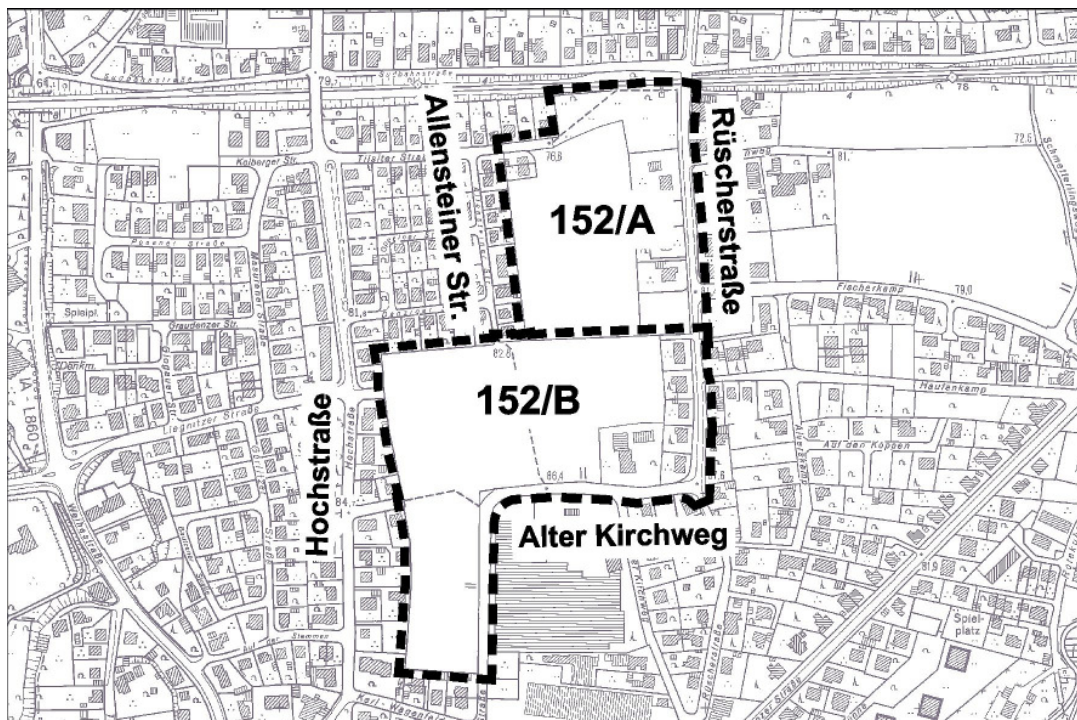


Abb. 1: Bebauungspläne Nr. 152/A und Nr. 152/B

Eine Grundstückstiefe entlang der Rüscherstraße ist schon durch Wohnbebauung genutzt. Des Weiteren grenzt der holzverarbeitende Gewerbebetrieb „Torwegge“ am Alten Kirchweg an die südöstlichen Plangebietsgrenzen. Die weiteren Flächen innerhalb des Plangebietes werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

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

Die Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Gohfeld, Flur 49, Flurstücke 333, 369, 452, 432 (mittlerer Teilbereich) sowie des Flurstücks 851 (südlicher Teilbereich) beabsichtigt, die bezeichneten Grundstücke für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der für den Bereich vor Jahren aufgestellte Bebauungsplan G 7 konnte aufgrund der nicht hinreichend bewältigten Lärmschutzproblematik im Hinblick auf die Nähe zu dem Betrieb „Torwegge“ nicht in Kraft gesetzt werden. Die Bedenken hinsichtlich des Lärmschutzes konnten auf Grund der vorgelegten schalltechnischen Gutachten (s. 3.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) ausgeräumt werden, so dass nunmehr keine Bedenken gegen die Entwicklung einer Wohnbebauung auf den oben genannten Grundstücken bestehen.

Das Gebiet kann entsprechend den zeitlichen Realisierungsabsichten der Eigentümerin in zwei Bauabschnitte (BA) unterteilt werden, die zu Wohnbauzwecken entwickelt werden sollen. Der 1. Bauabschnitt umfasst die südliche Fläche (Flurstück 851) westlich angrenzend an den Gewerbebetrieb „Torwegge“; hier ist eine Aufteilung in ca. 12 Bauplätze geplant. Der 2. Bauabschnitt umfasst die nördlichen Flächen (Flurstücke 333, 369, 452, 432); hier ist eine Aufteilung in ca. 45 Bauplätze geplant. Kurz- bis mittelfristig entsteht hier ein Wohngebiet mit insgesamt ca. 57 neuen Wohnbaugrundstücken.

Hinweis:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 152/A umfasst die nördlich vom Plangebiet Nr. 152/B gelegenen Flächen; hier wird eine Aufteilung in ca. 40 Bauplätze vorgenommen. Dieser Bereich wird im Sommer 2007 erschlossen. Langfristig entsteht zwischen Südbahn und Karl-Wagenfeld-Straße ein Wohngebiet mit insgesamt ca. 97 neuen Wohnbaugrundstücken (Bebauungspläne Nr. 152/A und B).

Die Erschließung der Bauabschnitte ist unabhängig voneinander geregelt. Nr. 152/B - mittlerer Teilbereich wird für den PKW-Verkehr ringförmig mit Anbindung an die Liegnitzer Straße/Hochstraße erschlossen. Für den Fuß- und Radverkehr werden im Bereich des Spielplatzes Anbindungen an das Plangebiet Nr. 152/A sowie die Allensteiner Straße vorgesehen; weitere Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr sind an den Alten Kirchweg und die Rüscherstraße vorgesehen. Nr. 152/B - südlicher Teilbereich wird über eine Stichstraße mit Wendehammer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug über einen „durchgebauten“ Alten Kirchweg mit der Hochstraße verbunden.

Die Bebauung beider Teilbereiche ist durch Einzel- bzw. Doppelhäuser für den Eigenheimbau in zweigeschossiger Bauweise geplant. Entlang der Karl-Wagenfeld-Straße sowie des Alten Kirchweges ist aus schalltechnischen Gesichtspunkten ei-

ne 4 m hohe Lärmschutzanlage zur abschirmenden Wirkung zwischen der geplanten Neubebauung und dem bestehenden Gewerbebetrieb „Torwegge“ vorgesehen. Weiterhin soll im zentralen Bereich des gesamten Siedlungsbereiches (Bebauungsplangebiete Nr. 152/A und B) eine Spielplatzfläche hergerichtet werden. Da der Spielplatz im Bebauungsplangebiet Nr. 152/B liegt, ist mit der Eigentümerin eine vertragliche Regelung zur Bereitstellung der Spielplatzfläche zum Zeitpunkt der Erschließung und Bebauung des Plangebietes Nr. 152/A geschlossen worden. Zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem mittleren und südlichen Teilbereich und den umliegenden bebauten Bereichen ist im nördlichen Bereich des Plangebietes Nr. 152/A (südlich der Südbahn) eine ca. 3.800 qm große Fläche zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens berücksichtigt. Das Regenrückhaltebecken wird voraussichtlich in 2007 realisiert werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die durch den Bebauungsplan zu entwickelnden Freiflächen sollen einem möglichst störungsfreien Wohnen vorbehalten bleiben. Das gesamte Plangebiet wird daher und auf Grund der Nähe zum Gewerbebetrieb „Torwegge“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Für die zu entwickelnden Freiflächen wird WA 2 festgesetzt. Hierbei können die Regelzulässigkeiten nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 gem. § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Die Einschränkung der Nutzungsarten erfolgt, um ein möglichst störungsfreies Wohnen ohne (z.B. verkehrsbedingte) Nutzungskonflikte zu entwickeln. Verkehrsintensivere Nutzungen, wie sie im Allgemeinen Wohngebiet im Regelfall (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO) oder ausnahmsweise (§ 4 Abs. 3 BauNVO) zulässig wären, sollen hier auf Grund der angrenzenden Lage zu dem gewachsenen/geplanten (Nr. 152/A) Reinen Wohngebiet, welches weiter entwickelt werden soll, sowie der Erschließungssituation (Stichstraße im südlichen Teilbereich) nur ausnahmsweise zugelassen bzw. vermieden werden.

Eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen erfolgt für die östliche bereits bebaute Zeile entlang der Rüscherstraße. Für diese wird - entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 152/A - WA 1 gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Weitere Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 3 - 5 BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

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

stücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Plangebiet entsprechend des § 17 BauNVO mit 30 % festgesetzt. Zusätzlich erfolgt gemäß § 19 (4) BauNVO eine Einschränkung der GRZ 0,3, indem textlich festgesetzt wird, dass die zulässige Grundflächenzahl mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um höchstens bis zu 25 % überschritten werden darf. Die Beschränkung auf 30 % gegenüber der maximal nach BauNVO zulässigen Ausnutzung von 40 % geschieht unter Würdigung der ökologischen und entwässerungstechnischen Forderungen nach einer nur maßvollen Bodenversiegelung. Die Einschränkung der möglichen Überschreitungen durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO erfolgt insbesondere aus entwässerungstechnischen Gründen. Dem vorliegenden wasserrechtlichen Entwurf ist in Bezug auf die mögliche hydraulische Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation und des Regenrückhaltebeckens ein Befestigungsgrad von 35 % zu Grunde gelegt (s. Pkt. 3.4). Daher sind die überbaubaren bzw. zu befestigenden Flächenanteile an diesen 35 % auszurichten. Die o.g. Einschränkung der GRZ regelt, dass ein maximaler befestigter Anteil von 37,5 % erreicht wird, was der Empfehlung der Wirtschaftsbetriebe Löhne entspricht. Die somit maximal zulässige Ausnutzung der Grundstücke bildet die Grundlage für die Bilanzierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie für die Bemessung der daraus resultierenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

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

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer uneingeschränkten „offenen Bauweise“ trägt erfahrungsgemäß den individuellen Bauwünschen in besonderem Maße Rechnung. Unter Berücksichtigung der Vorgabe des Maßes der baulichen Nutzung ist neben der Errichtung des klassischen freistehenden Einfamilienhauses auch der Bau von Doppelhäusern möglich. Weiterhin werden Mindestgrundstücksgrößen differenziert nach Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Grundstücksgröße hat für ein freistehendes Einzelhaus mindestens 500 qm und für ein hälftiges Doppelhausgrundstück mindestens 300 qm zu betragen. Maßgabe ist hierbei die umgebende Bestandsbebauung sowie ein Gebiet mit hoher Wohnqualität zu entwickeln.

3.3 Verkehr

Es wird vorgesehen, das Plangebiet Nr. 152/B in 2 Bauabschnitte zu unterteilen, deren Erschließung unabhängig voneinander geregelt wird:

Die Erschließung des 1. Bauabschnittes (südlicher Teilbereich) ist über eine ca. 130 m lange Stichstraße mit einer für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage vorgesehen. Zur Regelung der verkehrlichen Situation in diesem geplanten Siedlungsbereich ist eine durchgehende Verbindung des Alten Kirchweges im weiteren Verlauf der Parzelle 488 mit der Hochstraße unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Wegeparzelle 394 vorgesehen. Das neu entstehende Verbindungsstück (Lückenschluss) erhält eine Breite von 9,00 m und setzt

sich zusammen aus Teilen der Flurstücke Nr. 333, 369, 452 und 851.

Die Erschließung des 2. Bauabschnittes (mittlerer Teilbereich) ist über einen Erschließungsring vorgesehen, der an den östlichen Ast des Kreuzungsbereiches Hochstraße / Liegnitzer Straße anschließt. Weitere Anbindungen an den Alten Kirchweg und die Rüscherstraße werden für den motorisierten Verkehr nicht vorgesehen. Die Bebauungsplangebiete Nr. 152/A und B werden im Bereich des Spielplatzes durch einen Fuß-/Radweg miteinander verbunden. In diesem Bereich ist auch eine fußläufige Anbindung an die Allensteiner Straße vorgesehen. Weitere Fuß-/Radwegeverbindungen sind an den „durchgebauten“ Alten Kirchweg und an die Rüscherstraße berücksichtigt.

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

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt. Die Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Westfalica, Bad Oeynhausen.

Die Stromversorgung übernimmt die E.ON Westfalen Weser AG. Zur zukünftigen Versorgung des mittleren Teilbereiches plant die E.ON Westfalen Weser AG den Bau einer weiteren Trafostation im Bereich des Spielplatzes. Die geplante Trafostation wird gem. § 9 (1) 12 BauGB im südöstlichen Spielplatzbereich festgesetzt.

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

Im baulichen Umfeld der neu zu bebauenden Grundstücke stellt sich die Ableitung des Oberflächenwassers aktuell noch als problematisch dar. Die vorzufindende Situation würde sich mit einer Bebauung des Plangebietes ohne zusätzliche Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung zusätzlich verschärfen.

Exkurs Boden:

Für die Bebauungsplangebiete Nr. 152/A und Nr. 152/B - südlicher Teilbereich ist durch das Ing.-Büro Scheu & Co. GmbH, Lübbecke, ein Baugrundgutachten erarbeitet worden. Hierbei stehen allerdings die anstehenden Kanalarbeiten und nicht die Wohnbautätigkeit im Blickfeld der Untersuchung. Durch die Baugrunduntersuchung sollen die Baugrundsichtung, der Lagerzustand, Versickerungsfähigkeit und die Wiederverwendbarkeit der anstehenden Böden festgestellt werden. Ferner war auf der Grundlage der Ergebnisse der Felduntersuchung zu überprüfen, ob die anstehenden Böden für die vorgesehene Baumaßnahme ausreichend tragfähig sind. Hinweise zum Kanalbau und Straßenbau ergänzen die geotechnischen Angaben. *Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass auf Grund der anstehenden bindigen Bodenschichten (Lößlehm, verlehmtter Sand und Geschiebelehm/-Geschiebemergel) eine Versickerung vor Ort nicht empfohlen werden kann.* Weiterhin lag gemäß diesem Gutachten der Grundwasserstand im September bei 1,10 m bis 1,65 m unter Geländeoberkante, so dass der Einfluss des Grundwassers bei den Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen ist. Für die baugrundtechnische Beurteilung der Wohnbebauung (Gründungsebene, zulässige Bodenpres-

sung, Setzungsverhalten) kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass gezielte Untersuchungen erforderlich sind. Das Baugrundgutachten durch das Ing.-Büro Scheu & Co. GmbH, Lübbecke, Projekt 108312 vom 25.09.2006 ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Auf Grund der Bodenverhältnisse ist eine Ableitung des Oberflächenwassers über Kanalleitungen vorgesehen. Eine Verbesserung der Verhältnisse in der Bestands-situation auf der einen Seite und die Ermöglichung der Oberflächenwasserableitung für die geplante Bebauung nach den Bestimmungen des § 51 a Landeswas-sergesetz (LWG) auf der anderen Seite wird durch die Errichtung des Regenwas-serrückhaltebeckens (RRB; Flurstücke Nr. 883, 885, 881 und 887 (tlw.)) im Bebauungsplangebiet Nr. 152/A erreicht. Dem vorliegenden wasserrechtlichen Ent-wurf musste in Bezug auf die mögliche hydraulische Leistungsfähigkeit der Re-genwasserkanalisation und des Regenrückhaltebeckens (Bebauungsplangebiet Nr. 152/A) ein Befestigungsgrad von 35 % zu Grunde gelegt werden. Ein größerer Befestigungsgrad konnte auf Grund des durch den Standort vorgegebenen und daher nicht veränderbaren Beckenvolumens nicht angenommen werden. Insbe-sondere sind die Festsetzungen der überbaubaren / zu befestigenden Flächenan-teile an diesen 35 % auszurichten (s. Pkt. 3.2).

Der Bau des Regenrückhaltebeckens als Voraussetzung der Bebauung und Er-schließung des Plangebietes Nr. 152/A ist für das Jahr 2007 vorgesehen. Damit ist auch die Entwässerung des Plangebietes Nr. 152/B und der umliegenden be-bauten Flächen in das RRB gesichert.

3.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gewerbe-Immissionen

Ausgangssituation

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit den südöstlich des Plangebietes gelegenen gewerblich genutzten Flächen hinsichtlich Lärmim-missionen zu beachten.

Zur Feststellung der Immissionen und Auswirkungen von den vorhandenen Ge-werbebetrieben auf die geplante Bebauung wurden beim Büro AKUS GmbH, Bie-lefeld schalltechnische Untersuchungen sowohl für den südlichen als auch für den mittleren Teilbereich in Auftrag gegeben. Maßgabe war es, die Geräusch-Immissionen innerhalb des Plangebietes zu ermitteln. Im Gutachten wird die Aus-weisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu Grunde gelegt. Gemäß TA Lärm werden die für Allgemeine Wohngebiete zu Grunde zu legenden Immissi-onsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts zur Bewertung der Geräusch-Immi-sionen in Ansatz gebracht.

Ziel ist, dass in der zukünftigen Bebauung ein gesundes Wohnen im Sinne des BauGB - und damit ein ausreichender Immissionsschutz - gewährleistet sein muss. Weiterhin sind auch die Interessen der vorhandenen bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen. Hier ist es Ziel, dem vorhandenen Gewerbebetrieb „Torwegge“ eine zukünftige Betriebserweiterung als Mehrschicht-betrieb (3-Schicht-Betrieb) zu ermöglichen und ihn nicht auf seinen Bestand „fest-

zuschreiben“.

Geräusch-Emissionen

Bei dem vorhandenen untersuchten Gewerbebetrieb handelt es sich um die Fa. . Torwegge Hüllhorst GmbH, die an dem Standort Holzbearbeitungsmaschinen produziert, z.B. zur Herstellung von Laminat-Fußböden.

Es sind dort insgesamt 130 Mitarbeiter, davon 60 Mitarbeiter in der Produktion, im 1-Schicht-Betrieb beschäftigt. Einen Nachtbetrieb sowie einen Sonn- und Feiertagsbetrieb gibt es derzeit nicht. Grundsätzlich wäre aber ein Nachtbetrieb möglich, so dass die Berechnungen sowohl den 2-Schicht-Betrieb als auch einen 3-Schicht-Betrieb berücksichtigen. *Hinweis:* Für das Planverfahren wird ein 3-Schicht-Betrieb zu Grunde gelegt. Daher werden im Folgenden nur die Ergebnisse des 3-Schicht-Betriebes dargelegt:

Geräusch-Immissionen

heranrückende Bebauung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen bei einem 3-Schicht-Betrieb

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurden die Immissionswerte bei Errichtung eines Lärmschutzwalles in einer Höhe von $h = 4$ m entlang der östlichen (südlicher Teilbereich) bzw. südlichen (mittlerer Teilbereich) Plangebietsgrenze sowohl für das Erdgeschoss als auch für das 1. Obergeschoss tags und bei einem 3-Schicht-Betrieb (nachts) ermittelt.

südlicher Teilbereich

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass auch ohne Wall im gesamten Bereich im 1. Obergeschoss **tags** die idealtypischen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. In der östlichen Bauzeile werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. In der westlichen Bauzeile werden an den lärmzugewandten Seiten die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, an den lärmabgewandten Seiten werden die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete eingehalten. Mit Wall werden **nachts** im Erdgeschoss die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten; an zwei geplanten Wohnhäusern werden diese Werte voll ausgeschöpft. Im 1. Obergeschoss stellt sich die Situation wesentlich kritischer dar. In der östlichen Bauzeile werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nur an den lärmabgewandten Westseiten eingehalten. Hierbei wirken die Gebäudekörper abschirmend. An den lärmzugewandten Gebäudeseiten (Nord-, Ost-, Südseiten) werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten und die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete erreicht. Garagenkörper können hier lärmreduzierend wirken.

Grundsätzlich ist in Mischgebieten Wohnen möglich, so dass bei der Einhaltung der Mischgebietswerte von gesunden Wohnverhältnissen im Sinne des BauGB ausgegangen werden kann. Die möglichen Immissionen haben keinen gefährdenden sondern nur belästigenden Charakter. Ein Ausschluss der Wohnnutzung im OG wird nicht angestrebt, da dieser als unverhältnismäßig bewertet wird. Zumal an der lärmabgewandten Westseite, zu welcher auf Grund der Besonnung üblicherweise die Wohnräume ausgerichtet werden, die idealtypischen Immissionsrichtwerte sowohl im EG als auch im 1. OG tags und nachts eingehalten werden.

Im Bebauungsplan werden daher folgende Festsetzungen als Kombination aus

aktivem und passivem Schallschutz getroffen:

Entlang der östlichen Plangeietsgrenze wird eine 12 m breite Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von $h = 4$ m zu errichten. Der Lärmschutzwall ist als Wall/Wand-Kombination auszubilden. Um die Herstellung des Walls zum Zeitpunkt der Erschließung und Bebauung des südlichen Plangebietes zu sichern, wird mit dem Erschließungsträger/Grundstückseigentümer eine Regelung im Erschließungsvertrag getroffen werden.

Weiterhin werden im Bebauungsplan für die östliche Bauzeile oberhalb des Erdgeschosses textliche Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB getroffen. Dementsprechend wird festgesetzt, dass durch entsprechende Grundrissgestaltung Wohnräume zur lärmabgewandten Seite (Westseite) zu orientieren und zu belichten/belüften sind. Wohnräume sind, sofern sie zusätzlich zu lärmzugewandten Seiten (Nord- und Südseiten) belichtet/belüftet werden, zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten. Weiterhin wird für die östliche Bauzeile festgesetzt, dass die Gebäude oberhalb des Erdgeschosses durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen sind, dass in Wohnräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach DIN 2719 ist bei Vorlage eines Baugesuchs zu erbringen. Somit verbleibt die Möglichkeit, auf den lärmzugewandten Gebäudeseiten Nebenräume wie Badezimmer, Hauswirtschaftsräume und Treppenhäuser anzuordnen.

mittlerer Teilbereich

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass auch ohne Wall im gesamten Bereich im 1. Obergeschoss **tags** die idealtypischen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. In der 1. Bautiefe werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten. Ab der 2. Bautiefe werden die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten. **Nachts** (3-Schicht-Betrieb) werden mit Lärmschutzwall im Erdgeschoss die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten; in der nördlichsten Bauzeile sogar unterschritten. Im 1. Obergeschoss stellt sich die Situation wesentlich kritischer dar. Hier werden in der 1. Bautiefe an einigen Häusern die Immissionsrichtwerte für WA an den lärmzugewandten Südseiten um 2 - 3 dB(A) überschritten. An den lärmabgewandten Gebäudeseiten (Nord-, Ost-, Westseiten) werden die Immissionsrichtwerte für WA eingehalten, da die Gebäudekörper abschirmend wirken. Ab der 2. Bautiefe und an drei westlichen Häusern der 1. Bautiefe werden die Immissionsrichtwerte für WA eingehalten.

Der o.g. Argumentation zum Umgang mit Wohnen in Mischgebieten wird auch hier gefolgt. Im Bebauungsplan werden daher folgende Festsetzungen als Kombination aus aktivem und passivem Schallschutz getroffen:

Entlang der südlichen Plangeietsgrenze wird eine 12 m breite Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von $h = 4$ m zu errichten. Der Lärmschutzwall ist als Wall/Wand-Kombination auszubilden. Um die Herstellung des Walls zum Zeitpunkt der Erschließung und Bebauung des südli-

chen Plangebietes zu sichern, wird mit dem Erschließungsträger/Grundstückseigentümer eine Regelung im Erschließungsvertrag getroffen werden.

Weiterhin werden im Bebauungsplan für die 1. Bautiefe oberhalb des Erdgeschosses textliche Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB getroffen. Dementsprechend wird festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses zur lärmzugewandten Seite (Südseite) keine Fenster von Wohnräumen zugelassen sind. Weiterhin wird für die 1. Bautiefe festgesetzt, dass die Gebäude oberhalb des Erdgeschosses durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen sind, dass in Wohnräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach DIN 2719 ist bei Vorlage eines Baugesuchs zu erbringen.

gewerbliche Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen vom Gewerbebetrieb „Torwegge“ auf das angrenzende südliche Plangebiet können ausgeschlossen werden. Lackierarbeiten finden in einem separaten Raum statt; entsprechende Abzüge und Filteranlagen sind vorhanden. Belästigende oder sogar gesundheitsgefährdende Gerüche wirken nicht auf die Umgebung ein.

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

Für die für aktiven Schallschutz vorgesehenen Flächen werden Festsetzungen zur flächenhaften Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß § 9 (1) 25a BauGB getroffen. Durch die Ausweisung dieser bepflanzten Grünflächen wird eine Grüneinfassung zum östlich bzw. südlich angrenzenden Gewerbebetrieb geschaffen. Eine durchgängige Sichtbeziehung von der geplanten Wohnbebauung zu dem angrenzenden Gewerbebetrieb wird unterbunden, was als Aufwertung der Wohnlage zu qualifizieren ist. Die Gartenbereiche liegen somit abgeschirmt und angrenzend zum Grün.

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

3.7 Gestalterische Festsetzungen

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

Das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung wird neben der Dachform und -neigung entscheidend durch die Höhenstaffelung der Baukörper geprägt. Weiterhin wird das Siedlungsbild positiv beeinflusst, wenn die Farbvielfalt der Dach- und die Ma-

Materialvielfalt der Wandwerkstoffe reduziert und auch die Grüngestaltung des Grundstückes den Hauscharakter unterstützt.

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

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 152/B als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne 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.¹

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

C. Belange von Natur und Landschaft

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffsintensität

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Hier finden sich keine wertvollen oder schützenswerten Grünstrukturen.

2. Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen

Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft in dem Plangebiet selbst und durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen auszugleichen. In dem Plangebiet selbst werden neben Einzelanpflanzungen auf den privaten Grundstücken flächenhafte Anpflanzungen auf den Lärmschutzwällen vorgesehen.

Als Einzelpflanzung wird festgesetzt, dass je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen ist, mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum pro Grundstück. Weitere flächenhafte Anpflanzungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst werden nicht vorgesehen. Weiterhin sind die Wallflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

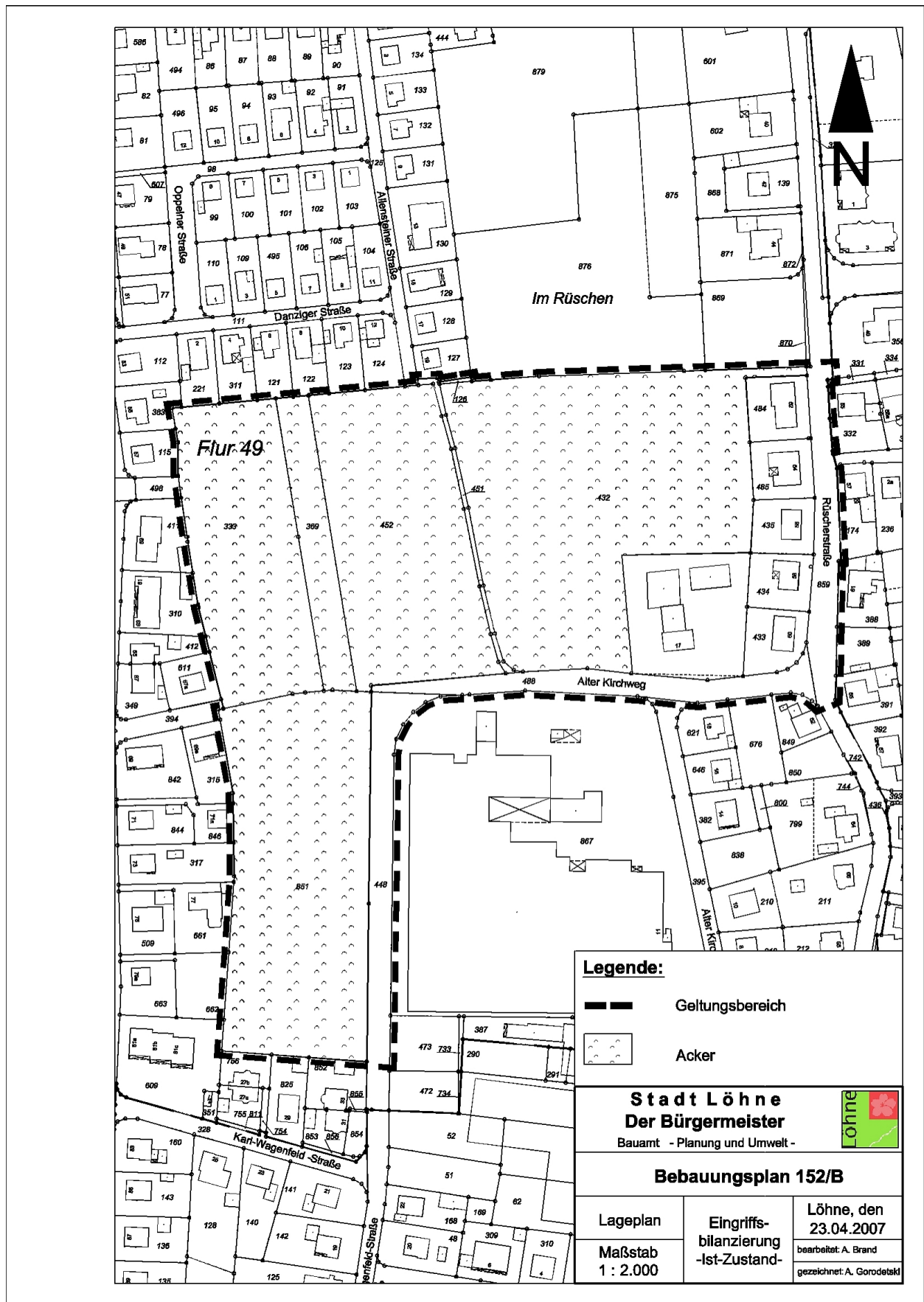
3. Flächenbilanzierung

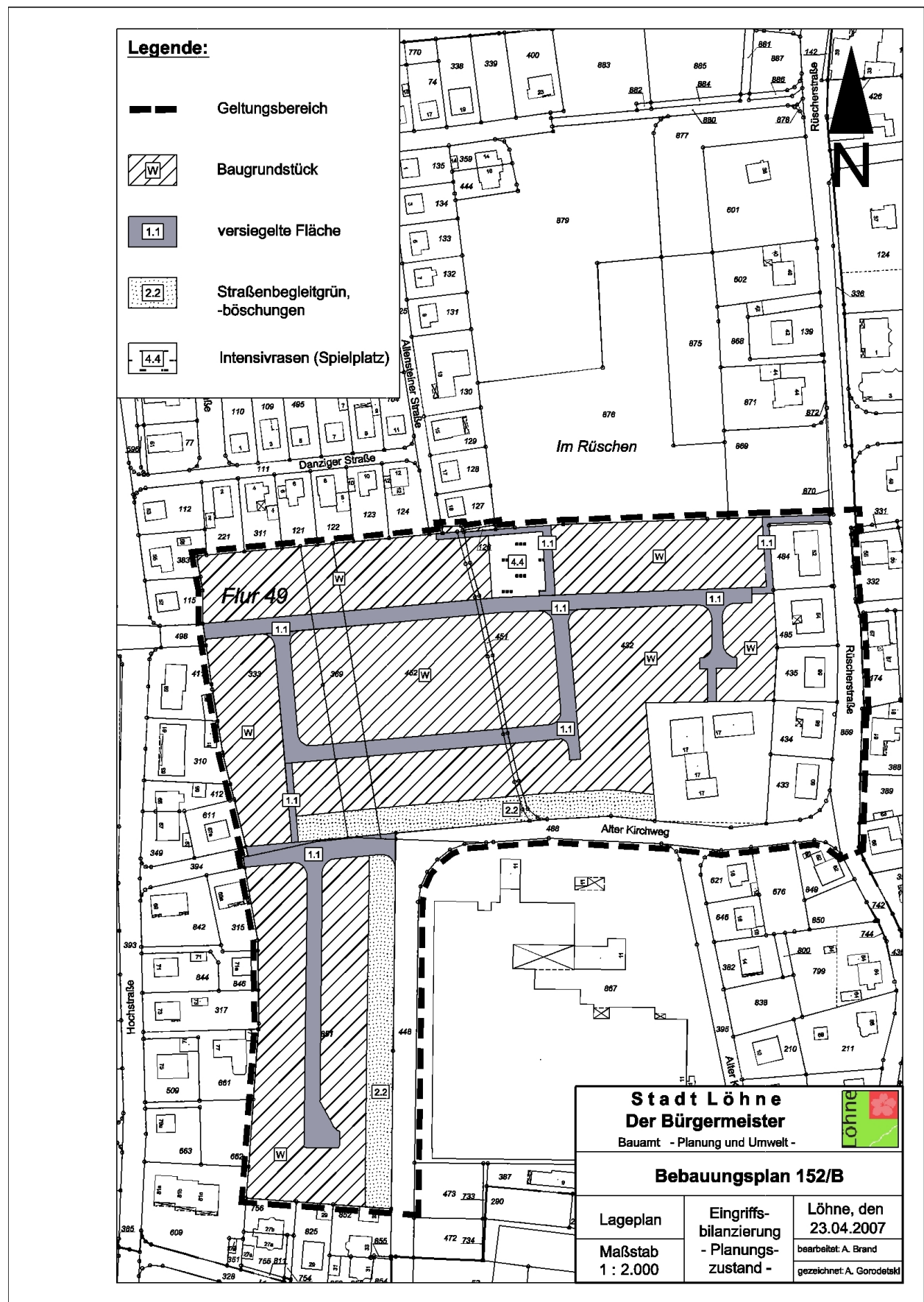
Die Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Grundlage eines standardisierten Bewertungsverfahrens vorgenommen. Danach erfolgt zunächst eine Bewertung der vorhandenen Biotoptypen, denen anhand einer standardisierten Biotoptypenliste ein bestimmter Wertfaktor zugeordnet wird.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

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

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

Da es sich um Flächen handelt, die voraussichtlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten entwickelt werden sollen, wird die Bewertung getrennt für den 1. Bauabschnitt (Nr. 152/B - südlicher Teilbereich) sowie den 2. Bauabschnitt (Nr. 152/B - mittlerer Teilbereich) vorgenommen.





Eingriffsbilanzierung (Formblatt A)

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Flurstück 851)

1 Bauabschnitt: südlicher Teilbereich

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Flächen-Nr. (s. Plan) gemäß Festset- zungen	Code (lt. Biotop- typwertliste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert (lt. Biotop- typwertliste)	Korrekturfaktoren				Gesamt- korrektur- faktor Σ (Sp. 6-9):4	Gesamt- wert (Sp. 5 x 10)	Einzelflä- chenwert (Sp. 4 x 11)
					atypische Ausprägung	Störeinflüsse	Biotopver- bund	Landschafts- bild			
	3.1	Acker	10.699	2					1	2	21.398
Σ			10.699		Gesamtflächenwert						21.398

Eingriffsbilanzierung (Formblatt B)

Planungsstand: - Entwurf - (Flurstück 851)

1. Bauabschnitt: südlicher Teilbereich

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Flächen-Nr. (s. Plan) gemäß Festset- zungen	Code (lt. Biotop- typwertliste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert (lt. Biotop- typwertliste)	Korrekturfaktoren				Gesamtkor- rekturfaktor Σ (Sp. 6-9):4	Gesamtwert (Sp. 5 x 10)	Einzelflä- chenwert (Sp. 4 x 11)
					atypische Ausprägung	Störeinflüsse	Biotopver- bund	Landschafts- bild			
		Baugrundstücke:	(Σ 7.062)								
	1.1	- versiegelbar (GRZ 0,3)	2.119	0					1	0	0
	4.1	- Zier- und Nutzgar- ten, strukturarm	4.943	2					1	2	9.886
		Straße:									
	1.1	Planstraße	1.706	0					1	0	0
		Wall:									
	2.2	Straßenböschungen	1.931	3					1	3	5.793
Σ			10.699	Gesamtflächenwert							15.671

4. Bewertung/Abwägung

Nach der Berechnung ergibt sich für den gesamten Bereich, in dem sich die Nutzung bzw. die Gestalt der Erdoberfläche ändert, ein Biotopwert von 21.398 Punkten für den Ist-Zustand. Dieser Wert wird dem Wert des Planungszustandes von 15.679 Punkten entgegengesetzt, wobei sich eine Biotopwertdifferenz von – 5.719 Punkten ergibt. Damit ist im Ergebnis festzustellen, dass der Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches *nicht* vollständig ausgeglichen wird. Stattdessen wird eine Abwertung des Plangebietes erzielt.

$$\text{Kompensationsgrad} = \frac{\text{Biotopwert Planung}}{\text{Biotopwert Ist-Zustand}} = \frac{15.679}{21.398} = 0,732$$

Es ergibt sich ein Kompensationsgrad von lediglich 73 % somit eine Unter-Kompensation von 27 %.

Das Defizit soll auf einer externen Kompensationsfläche im Ortsteil Mennighüffen, Gemarkung Mennighüffen, Flur 8, Flurstück 13 (tlw.) erbracht werden (s. Lageplan, S. 19). Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche zwischen den Straßen Unter der Horst und Alter Salzweg. Die dort vorhandene Fläche umfasst insgesamt eine Größe von 25.547 qm. Die Ausgleichsfläche liegt im zentralen Grundstücksbereich angrenzend an die Straße Unter der Horst (s.u.). Als Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Teilfläche von 1.430 qm die Anlage einer Sukzessionsfläche mit einer umgebenden Wildgehölzhecke (6 Biotopwertpunkte) vorgesehen.

Danach ergibt sich folgende Kompensationsberechnung für die beabsichtigte Maßnahme:

Maßnahme	Flächengröße	Wertpunkte	Wertpunkte gesamt
Aufforstung	1.430	4	5.720
Σ	1.430		

Eingriffsbilanzierung (Formblatt A)

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

2. Bauabschnitt: mittlerer Teilbereich

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Flächen-Nr. (s. Plan) gemäß Festset- zungen	Code (lt. Biotop- typwertliste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert (lt. Biotop- typwertliste)	Korrekturfaktoren				Gesamt- korrektur- faktor Σ (Sp. 6-9):4	Gesamt- wert (Sp. 5 x 10)	Einzelflä- chenwert (Sp. 4 x 11)
					atypische Ausprägung	Störeinflüsse	Biotopver- bund	Landschafts- bild			
	3.1	Acker	31.675	2					1	2	63.350
Σ					Gesamtflächenwert						63.350

Eingriffsbilanzierung (Formblatt B)

Planungsstand: - Entwurf -
2. Bauabschnitt: mittlerer Teilbereich

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Flächen-Nr. (s. Plan) gemäß Festset- zungen	Code (lt. Biotop- typwertliste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert (lt. Biotop- typwertliste)	Korrekturfaktoren				Gesamtkor- rekturfaktor Σ (Sp. 6-9):4	Gesamtwert (Sp. 5 x 10)	Einzelflä- chenwert (Sp. 4 x 11)
					atypische Ausprägung	Störeinflüsse	Biotopver- bund	Landschafts- bild			
		Baugrundstücke:	(Σ 24.565)								
	1.1	- versiegelbar (GRZ 0,3)	7.370	0					1	0	0
	4.1	- Zier- und Nutzgar- ten, strukturarm	17.195	2					1	2	34.390
		Straße:									
	1.1	Planstraßen	4.420	0					1	0	0
		Spielplatz:		3					1	3	11.349
	4.4	Intensivrasen	717	2					1	2	1.434
		Wall									
	2.2	Straßenböschungen	1.973	3					1	3	5.919
Σ			31.675	Gesamtflächenwert							53.092

4. Bewertung/Abwägung

Nach der Berechnung ergibt sich für den gesamten Bereich, in dem sich die Nutzung bzw. die Gestalt der Erdoberfläche ändert, ein Biotopwert von 63.350 Punkten für den Ist-Zustand. Dieser Wert wird dem Wert des Planungszustandes von 53.092 Punkten entgegengesetzt, wobei sich eine Biotopwertdifferenz von – 10.258 Punkten ergibt. Damit ist im Ergebnis festzustellen, dass der Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches *nicht* vollständig ausgeglichen wird. Stattdessen wird eine Abwertung des Plangebietes erzielt.

$$\text{Kompensationsgrad} = \frac{\text{Biotopwert Planung}}{\text{Biotopwert Ist-Zustand}} = \frac{53.092}{63.350} = 0,838$$

Es ergibt sich ein Kompensationsgrad von lediglich 84 % somit eine Unterkompensation von 16 %.

Das Defizit soll ebenfalls auf der o.g. externen Kompensationsfläche im Ortsteil Mennighüffen, Gemarkung Mennighüffen, Flur 8, Flurstück 13 (tlw.) werden (s. Lageplan, S. 19) erbracht werden. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche zwischen den Straßen Unter der Horst und Alter Salzweg. Die dort vorhandene Fläche umfasst insgesamt eine Größe von 25.547 qm. Hiervon werden bereits 1.430 qm als Ausgleichsfläche für den 1. Bauabschnitt vorgesehen, die im zentralen Grundstücksbereich angrenzend an die Straße Unter der Horst erbracht werden. Der Ausgleich für den 2. Bauabschnitt schließt südlich an diese Ausgleichsmaßnahme an (s.u.). Auf einer Fläche von 2.565 qm wird auch hier die Anlage einer Sukzessionsfläche mit einer umgebenden Wildgehölzhecke (6 Biotopwertpunkte) weitergeführt.

Danach ergibt sich folgende Kompensationsberechnung für die beabsichtigte Maßnahme:

Maßnahme	Flächengröße	Wertpunkte	Wertpunkte gesamt
Aufforstung	2.565	4	10.260
Σ	2.565		

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die geplanten Maßnahme ein Ausgleich zu 100 % erfolgt und der Eingriff damit vollständig ausgeglichen ist (s.o.).

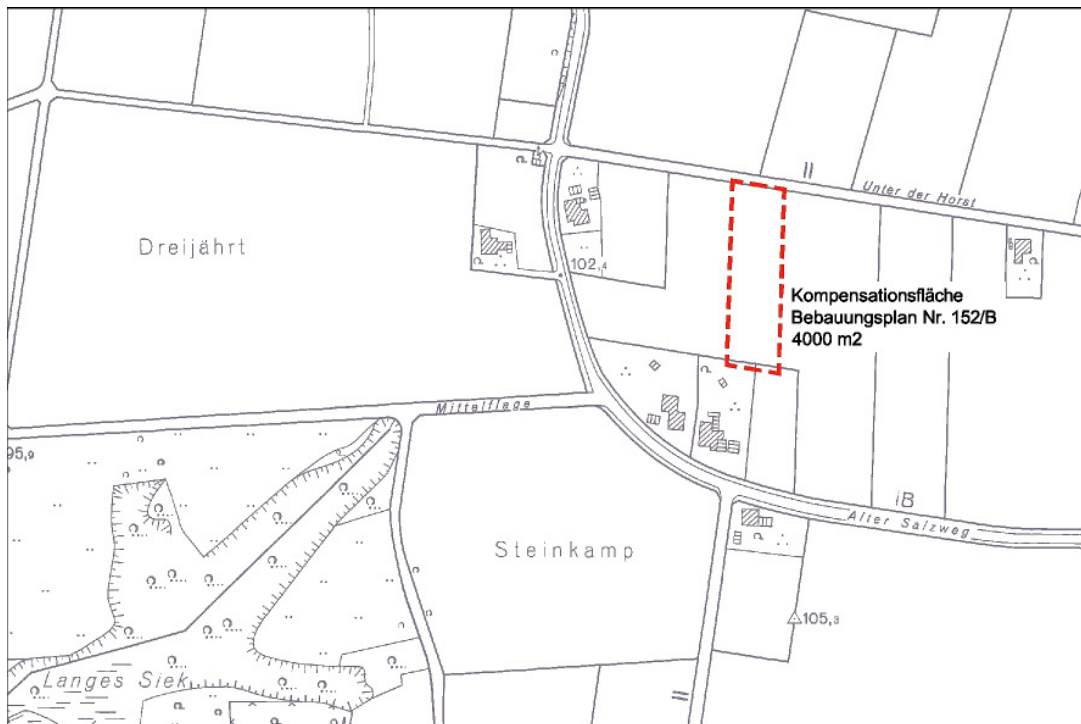


Abb. 2: externe Kompensationsfläche

Zukünftig soll das o.g. Flurstück insgesamt als externe Ausgleichsfläche weiter entwickelt werden.

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

D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

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

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

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

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Das im Bebauungsplangebiet Nr. 152/A geplante und voraussichtlich in 2007 realisierte Regenrückhaltebecken soll der problematischen entwässerungstechnischen Situation im Siedlungsbereich südlich der Südbahn - bereits bebaute Flächen zwischen Hochstraße und Rüscherstraße sowie Bebauungsplangebiete Nr. 152/A und B - entgegenwirken. Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens erfolgt dabei nach den für solche Maßnahmen anzuwendenden „allgemein anerkannten Regeln der Technik“, so dass Spitzenabflüsse zukünftig zwischengespeichert werden können und dies zu einer wesentlichen Verbesserung der Abflussverhältnisse im Siedlungsgebiet führt. Dabei wird im laufenden Antragsverfahren die Ausführungsplanung des Regenwasserrückhaltebeckens seitens der oberen Wasserbehörde zu genehmigen sein. Bei Überschreitung der Bemessungsereignisse (Unwetter / höhere Gewalt) kann eine Überlastung der vorhandenen Kanalleitungen in der Rüscherstraße grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

- 2.2 Frau (F.) und Herr (G.)** erkundigen sich über Notwendigkeit und Höhe der Lärmschutzanlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem bisherigen 1-Schichtbetrieb der Firma Torwegge wäre aktiver Schallschutz zwischen Wohnen und Gewerbe entbehrlich. Um auch dem Betriebsstandort Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, dient als Bemessungsgrundlage für den Lärmschutz optional ein 3-Schichtbetrieb der Firma Torwegge. Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass eine jeweils 4 m hohe Schallschutzanlage zum mittleren und südlichen Teilbereich - im Bebauungsplan festgesetzt als Kombination aus 3 m Wall und 1 m Wand - den erforderlichen Lärmschutz sicherstellt.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach dem Bebauungsplanentwurf entfällt der Fußweg vom Alten Kirchweg zur Allensteiner Straße in seinem derzeitigen Verlauf, da der Lärmschutzwall hier durchgehend ausgebildet werden muss. Die Notwendigkeit einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Alten Kirchweg und der Allensteiner Straße wird aber anerkannt. Daher ist im westlichen Abschnitt des Alten Kirchweges („Lückenschluss“) in Gegenlage zur Stichstraße eine Fuß-/Radwegverbindung mit dem Erschließungsring im mittleren Teilbereich vorgesehen. Über den Fuß-/Radweg im Bereich des Spielplatzes ist eine Anbindung an die Allensteiner Straße möglich. Der nördlich des Spielplatzes zur Allensteiner Straße führende Fuß-/Radweg wird in seinem Verlauf begradigt. Weiterhin ist eine Fuß-/Radwegeverbindung zur Rüscherstraße vorgesehen.

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

Parallel zu dem o.g. Verfahrensschritt erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 14.08.2006 bis zum 20.09.2006 Gelegenheit, aus der Sicht der von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange zu den vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen Stellung zu nehmen.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Rücksprache mit der E.ON Westfalen Weser AG ist die geforderte Trafostation zur Versorgung des gesamten Plangebietes (Nr. 152/A und B) erforderlich; in erster Linie aber zur Versorgung des Plangebietes Nr. 152/B - mittlerer Teilbereich. Bei einer vorzeitigen Erschließung und Bebauung des nördlichen und südlichen Plangebietes sind die vorhandenen Trafostationen südlich der Südbahn und an der Liegnitzer Straße ausreichend, um die genannten Gebiete zu versorgen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 152/B wird im Bereich des Spielplatzes eine Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB festgesetzt. Zum Zeitpunkt der Erschließung des mittleren Teilbereiches kann die Trafostation dann errichtet werden.

Ergebnis: Der Anregung wird gefolgt.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

Hinweis: Der Rat ist in seiner Sitzung am 30.10.2006 - Entwurfsbeschluss Bebauungsplan Nr. 152/A - der Anregung gefolgt.

Ergebnis: Der Anregung wird gefolgt.

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das südliche (und auch das mittlere) Plangebiet ist im Bebauungsplan *vorentwurf* eine Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO getroffen. Die Festsetzung wurde mit der Zielsetzung getroffen, innerhalb des Plangebietes, welches an den vorhandenen Siedlungsbereich mit dem Charakter eines Reinen Wohngebietes anschließt, ein möglichst störungsfreies Wohnen ohne (z.B. verkehrsbedingte) Nutzungskonflikte zu entwickeln. Verkehrsintensivere Nutzungen sollen hier auf Grund der Erschließungssituation (Sackgasse) und der Weiterentwicklung des baulichen Bestandes vermieden werden.

Im *Entwurf* des Bebauungsplanes ist für das gesamte Plangebiet nunmehr eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Im WA 2 (Flächen außer der 1. Bautiefe entlang der Rüscherstraße) sollen aber die Regelzulässigkeiten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO („die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie „die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“) nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Die Einschränkung der Nutzungsarten erfolgt nach wie vor, um innerhalb des Gebietes ein möglichst störungsfreies Wohnen zu erreichen. Die Festsetzung als WA geschieht hier vor dem Hintergrund der vorhandenen Gemengelage (Wohnen, Fa. Torwegge, weitere gewerbliche Betriebe). In Bezug auf die Störmempfindlichkeit bildet das WR das empfindlichste Baugebiet. Daher erscheint angrenzend zum gewerblichen Betrieb „Torwegge“ die Ausweisung eines WA sinnvoller. Der Katalog der allgemein und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen wird dabei so differenziert, dass in Bezug auf die Nutzungen der Charakter eines WR entsteht. Als Folge dieser Veränderungen des „Nutzungskataloges“ verändern sich zwar die Gebietseigenart und damit auch das im WA zulässige Störniveau. Es bleibt jedoch ein für die Praxis erheblicher Unterschied zwischen der Störanfälligkeit eines solchermaßen differenzierten WA und jener eines WR. Die Festsetzung erfolgt auch auf Anregung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz OWL (s. Pkt. 3.4).

Die vorgesehene externe Kompensationsmaßnahme, d.h. die Entwicklung einer mit einer Wildgehölzhecke umgebenen Sukzessionsfläche soll auf einer ca. 4.000 qm großen Fläche im Stadtteil Mennighüffen auf dem Grundstück Gemarkung Mennighüffen, Flur 8, Flurstück 13 (tlw.) erbracht werden. Die grundsätzliche Eignung der Fläche als Kompensationsfläche ist mit der unteren Landschaftsbehörde bereits abgestimmt worden. Die konkrete Maßnahme wird im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes erörtert werden.

Ergebnis: Den Anregungen wird gefolgt.

3.4 Das Staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz OWL (StAfUA) trägt mit Schreiben vom 06.09.2006 Bedenken in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht vor. Die Festsetzung eines WR in unmittelbarer Nachbarschaft der Fa. Torwegge wird kritisch bewertet. Die Lärmproblematik ist in dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten der Fa. AKUS erkennbar. Die idealtypischen Lärmrichtwerte für reine Wohngebiet sind offensichtlich nicht einzuhalten. Aufgrund der möglichen Lärmsituation wäre daher die Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes anzuraten. Weiterhin sollte zumindest für Wohnhäuser in der ersten Bauzeile hinter dem Lärmschutzwall eine Wohnnutzung im OG ausgeschlossen bzw. keine Fenster von zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen zugelassen werden.

Nicht geklärt ist weiterhin die Immissionssituation für das Plangebiet nördlich der Straße „Alter Kirchweg“. Neben der Lärmsituation ist auch eine mögliche Geruchsproblematik nicht auszuschließen. Nach Kenntnisstand des StAfUA werden in der Fa. Torwegge Oberflächenbehandlungen, insbesondere auch Lackierungen durchgeführt. Im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich des Einwandes zur Festsetzung eines WR für das südliche Plangebiet wird auf die Stellungnahme unter Pkt. 3.3 verwiesen. Im Bebauungsplanentwurf wird im gesamten Plangebiet Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Auf der Grundlage des Erschließungs- und Bebauungskonzeptes sind die geplanten Baukörper bei der schalltechnischen Untersuchung eines 2- bzw. 3-Schicht-Betriebes der Fa. Torwegge und eines 4 m hohen Lärmschutzwalls berücksichtigt worden. Hinweis: Zur Zeit findet bei der Fa. Torwegge ein 1-Schicht-Betrieb statt, hierbei ist noch eine personelle Aufstockung möglich. Um der Fa. Torwegge eine betriebliche Erweiterung zu ermöglichen, sind die Auswirkungen eines Mehrschichtbetriebes untersucht worden. Im Ergebnis lässt sich Folgendes festhalten:

Die schalltechnische Untersuchung zum südlichen Teilbereich zeigt, dass im Bereich der östlichen Bauzeile im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss **tags** die idealtypischen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Im Erdgeschoss werden - bis auf den nördlichen und südlichen Baukörper - sogar die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten. Im 1. Obergeschoss werden an der lärmzugewandten Seite die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. **Nachts** (3-Schicht-Betrieb) werden im Erdgeschoss die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten; an zwei geplanten Wohnhäusern werden diese Werte voll ausgeschöpft. Im 1. Obergeschoss stellt sich die Situation wesentlich kritischer dar. Hier werden die Immissionsrichtwerte für WA nur an der lärmabgewandten Westseite eingehalten. An den lärmzugewandten Gebäudeseiten (Nord-, Ost-, Südseiten) werden die Immissionsrichtwerte für WA überschritten und die Immissionsrichtwerte für MI erreicht. Garagenkörper können hier lärmreduzierend wirken.

Grundsätzlich ist in Mischgebieten Wohnen möglich, so dass bei der Einhaltung der Mischgebietswerte von gesunden Wohnverhältnissen im Sinne des BauGB ausgegangen werden kann. Die möglichen Immissionen haben keinen gefährdenden sondern nur belästigenden Charakter. Dem vom StAfUA vorgeschlagenen gänzlichen Ausschluss der Wohnnutzung im OG wird nicht gefolgt, da sie als un-

verhältnismäßig bewertet wird. Weiterhin schlägt das StAfUA für die Bereiche mit MI-Werten alternativ vor, keine Fenster von zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen zuzulassen. Dieser Anregung wird insoweit gefolgt, als dass im Bebauungsplanentwurf für die östliche Bauzeile oberhalb des Erdgeschosses textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) 24 BauGB zu baulichen und sonstigen technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Dementsprechend wird festgesetzt, dass durch entsprechende Grundrissgestaltung Wohnräume zur lärmabgewandten Seite (Westseite) zu orientieren und zu belichten/belüften sind. Wohnräume sind, sofern sie zusätzlich zu lärmzugewandten Seiten (Nord- und Südseiten) belichtet/belüftet werden, zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten. Weiterhin wird für die östliche Bauzeile festgesetzt, dass die Gebäude oberhalb des Erdgeschosses durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen sind, dass in Wohnräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Somit verbleibt die Möglichkeit, auf den lärmzugewandten Gebäudeseiten Nebenräume wie Badezimmer, Hauswirtschaftsräume und Treppenhäuser anzuordnen.

Die schalltechnische Untersuchung zum mittleren Teilbereich zeigt, dass auch ohne Wall im gesamten Bereich im 1. Obergeschoss **tags** die idealtypischen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. In der 1. Bautiefe werden - bis auf den östlichen und westlichen Baukörper - die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten. Ab der 2. Bautiefe werden die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten. **Nachts** (3-Schicht-Betrieb) werden mit Lärmschutzwall im Erdgeschoss die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten; in der nördlichsten Bauzeile sogar unterschritten. Im 1. Obergeschoss stellt sich die Situation wesentlich kritischer dar. Hier werden in der 1. Bautiefe an einigen Häusern die Immissionsrichtwerte für WA an den lärmzugewandten Südseiten um 2 - 3 dB(A) überschritten. An den lärmabgewandten Gebäudeseiten (Nord-, Ost-, Westseiten) werden die Immissionsrichtwerte für WA eingehalten, da die Gebäudekörper abschirmend wirken. Ab der 2. Bautiefe und an drei westlichen Wohnhäusern in der 1. Bautiefe werden die Immissionsrichtwerte für WA eingehalten.

Der o.g. Argumentation zum Umgang mit Wohnen in Mischgebieten wird auch hier gefolgt. Im Bebauungsplanentwurf wird für die 1. Bautiefe nördlich des Lärmschutzwalls festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses zur lärmabgewandten Seite (Südseite) keine Fenster von Wohnräumen zugelassen sind.

Zur Beurteilung der Immissionssituation fand am 04.10.2006 im Beisein des StAfUA eine Besichtigung der Fa. Torwegge statt. Hier konnten sämtliche Bedenken hinsichtlich einer Geruchsproblematik ausgeräumt werden. Lackierarbeiten finden in einem separaten Raum statt; entsprechende Abzüge und Filteranlagen sind vorhanden. Belästigende oder sogar gesundheitsgefährdende Gerüche wirken nicht auf die Umgebung ein.

Ergebnis: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

4. Entwurfsbeschluss/Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat die Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 152/B am 18.06.2007 als Entwurf sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Auf dieser Grundlage erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 17.07.2007 bis zum 17.08.2007 im Rathaus der Stadt Löhne. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 02.07.2007 unterrichtet.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

- 4.1 Die Bezirksregierung Detmold** (ehemals Amt für Agrarordnung) trägt in ihrer Stellungnahme vom 04.07.07 aus agrarstruktureller Sicht Bedenken gegen die Kompensationsfläche vor, da die Ausgleichsmaßnahmen mitten in einem ackerbaulich genutzten Bereich vorgesehen sind. Nach Auffassung der Bezirksregierung Detmold sollten die Ausgleichsmaßnahmen vorrangig zur ökologischen Aufwertung und Sicherung vorhandener wertvoller Landschaftsräume wie z.B. Pufferzonen an Bächen (Uferstreifen), vorgesehen und demzufolge verlagert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist vorgesehen, das Defizit auf einer externen Kompensationsfläche im Stadtteil Mennighüffen in Form einer mit einer Wildgehölzhecke umgebenden Sukzessionsfläche zu kompensieren. Zur Zeit handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche zwischen den Straßen Unter der Horst und Alter Salzweg. Die Kompensationsfläche liegt im Nordosten des besonderen Landschaftsschutzgebietes „Schepps Busch / Langes Siek“. Durch die Herstellung der Kompensationsfläche wird eine ökologische Vernetzung mit dem o.g. besonderen Landschaftsschutzgebiet hergestellt. Zukünftig soll die Fläche insgesamt als Kompensationsfläche entwickelt werden, so dass die Grünverbindung noch erweitert wird. Die zentrale Lage in der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist mit dem Pächter abgestimmt.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen.

- 4.2 Die Wirtschaftsbetriebe Löhne** weisen in ihrer Stellungnahme vom 25.07.2007 darauf hin, dass dem vorliegenden wasserrechtlichen Entwurf in Bezug auf die mögliche hydraulische Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation und des Regenrückhaltebeckens ein Befestigungsgrad von 35 % zu Grunde gelegt ist. Daher wird empfohlen, die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 152/B hinsichtlich der überbaubaren bzw. zu befestigenden Flächenanteile an diesen 35 % auszurichten.

Die GRZ sollte daher den Wert 0,3 bzw. auch bereits unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen den Wert 0,375 nicht überschreiten. Es sind daher möglichst bei der Parzellierung des Gebietes eher kleine Grundstücksgrößen zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplanentwurf ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 festgesetzt. Werden keine weiteren Bestimmungen getroffen, ist eine Überschreitung durch u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §

14 BauNVO bis zu 50 % möglich, so dass ein befestigter Anteil von 45 % erreicht werden kann. Da dem wasserrechtlichen Entwurf jedoch ein befestigter Anteil von 35 % zu Grunde gelegt ist, welcher nur geringfügig überschritten werden soll, wird die Festsetzung GRZ 0,3 folgendermaßen eingeschränkt bzw. ergänzt. „Die zulässige Grundflächenzahl darf mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um höchstens bis zu 25 % überschritten werden.“ Hierdurch wird geregelt, dass ein maximaler befestigter Anteil von 37,5 % erreicht wird, was der Empfehlung der Wirtschaftsbetriebe Löhne entspricht. Im Bebauungsplanentwurf sind bereits Grundstücksgrößen festgesetzt. D.h. Einzelhausgrundstücke haben mindestens 500 qm und hälftige Doppelhausgrundstücke mindestens 300 qm zu betragen.

Ergebnis: Es ergeben sich Änderungen.

Die o.g. Änderung wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die sich hieraus ergebende Änderung bzw. Anpassung ist mit dem Eigentümer abgestimmt, so dass im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB weitergehende Verfahrensschritte nicht erforderlich sind.

Weiterhin trifft der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Größe der Grundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Die bisherige textliche Festsetzung („durchgestrichen“) wird ergänzt („unterstrichen“), so dass die Festsetzung folgendermaßen lautet: „Die Grundstücksgröße hat für ein freistehendes Einzelhaus mindestens 500 qm und für ein hälftiges Doppelhausgrundstück bei Doppelhausbebauung mindestens 600 qm 300 qm zu betragen.“

Die Änderung wird als redaktionelle Ergänzung betrachtet und in den Plan übernommen. Sie dient der Verdeutlichung der bisherigen Festsetzung. Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Löhne hat den Bebauungsplan Nr. 152/B in seiner Sitzung am 19.09.2007 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen. Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes wurden am 05.07.2008 in der örtlichen Tagespresse öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 07.07.2008
Im Auftrag

gez. Brand