



STADT LÖHNE

Bebauungsplan Nr. 113 3. Änderung

„Gewerbegebiet östlich des Autobahnkreuzes zwischen A 30 und Bundesbahn“

Begründung mit Umweltbericht

Dezember 2015

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Ausgangslage und Plangebiet
2. Ziele und Planinhalte der 3. Änderung
3. Naturschutz und Landschaftspflege
4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen
5. Sonstige Belange
6. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anhang

A.1 Liste der heimischen Gehölze der Stadt Löhne vom 8. April 2015

1. Ausgangslage und Plangebiet

Ein Bauträger aus Bünde strebt die Nutzung eines Baugrundstücks an der Weihestraße (Gemarkung Gohfeld, Flur 41, Flurstück 568) durch Wohn-/Mischnutzung an. Das o.g. Grundstück grenzt westlich an die L 860 Weihestraße und befindet sich in Gegenlage zum Penny-Markt. Zurzeit ist das Grundstück durch dichten Bewuchs und Baumbestand, der teilweise unter die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne fällt, geprägt. Bestrebungen dieses Grundstück zur gewerblichen Nutzung zu vermarkten sind seit 10 Jahren nicht gelungen. Mit Schreiben vom 28.10.2014 beantragt der Bauträger und Grundstückseigentümer nunmehr den Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Löhne „Gewerbegebiet östlich des Autobahnkreuzes zwischen A 30 und Bundesbahn“ zu ändern, um das Grundstück zu Wohnbauzwecken nutzen zu können.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 113** der Stadt Löhne, welcher im Juli 1994 Rechtskraft erlangt hat. Dieser sieht für das Plangebiet der 3. Änderung überbaubare Flächen entlang der L 860 Weihestraße mit der Festsetzung als Gewerbegebiet vor. Allgemein verfolgt der o.g. Bebauungsplan die Bereitstellung und planerische Sicherung von Flächen für eine gewerbliche Nutzung.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** stellt eine Bautiefe entlang der Weihestraße bereits als Mischgebiet dar. Auf eine Darstellung als gewerbliche Baufläche, wie für den überwiegenden Planbereich des B-Plans Nr. 113 dargestellt, wurde im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes verzichtet, da die tatsächliche Entwicklung dieses Bereiches hinter der gewerblichen Zielsetzung des Bebauungsplanes zurückgeblieben ist. Heute sind die angrenzenden Grundstücke Weihestraße 6, 8, 14 und 16 durch Wohnnutzung geprägt.

Weiterhin ist eine Einbeziehung des westlich angrenzenden **Gewerbegebiets** (GE2) erforderlich, da hier im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 113 eine alte Immissionsschutzregelung gemäß **Abstandserlass NRW** festgesetzt und dementsprechend anzupassen ist.

Der **Geltungsbereich** der vorliegenden 3. Änderung umfasst ca. 1,8 ha. Das Plangebiet wird entsprechend der Planzeichnung wie folgt begrenzt:

Im Norden: Ausgehend von einem gedachten Punkt innerhalb des Grundstücks Gemarkung Gohfeld, Flur 41, Flurstück 519 in 12 m westlicher Entfernung vom nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 549 auf diesen in östliche Richtung zulaufend, weiter in östliche Richtung entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 549 und der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 499; weiter in östliche Richtung die Grundstücke Flur 47, Flurstücke Nr. 601, 542 (L 860 Weihe Straße), 673 geradlinig querend bis auf den nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 559,

Im Osten: weiter in südliche Richtung verlaufend entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 559, 673; Flur 48, Flurstück Nr. 668 bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 668,

Im Süden: weiter in westliche Richtung entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 668, 557, 669, Flur 41, Flurstücke Nr. 555, 217, 216 und 173 bis auf einen gedachten Punkt in 12 m Entfernung vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 173,

Im Westen: weiter in nördliche Richtung das Flurstück Nr. 173 geradlinig querend bis auf einen nördlichen Grenzpunkt des selbigen Flurstücks, weiter für 15 m in nördliche Richtung auf einen gedachten Punkt innerhalb des Flurstücks Nr. 151, weiter in nordöstliche Richtung die Flurstücke Nr. 151, 48 querend bis auf einen gedachten Punkt auf der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 568 in 9 m Entfernung vom nordwestlichen Grenzpunkt des selbigen Flurstücks, weiter in nördliche Richtung verlaufend entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 568 und weiter das Flurstück Nr. 519 in nördliche Richtung querend bis auf den Ausgangspunkt.

Für die genauen Grenzen sind die Eintragungen in den Plänen des Amtes für Stadtentwicklung verbindlich.

2. Ziele und Planinhalte der 3. Änderung

Aufgrund der Örtlichkeit und der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche entlang der Weihestraße (vorbereitenden Bauleitplanung) ist aus städtebaulicher Sicht eine Weiterentwicklung der bereits heute vorhandenen Mischgebietsstruktur entlang der Weihestraße zweckmäßig und entspricht zudem dem tatsächlichen Bedarf. In der 3. Änderungsplanung wird entlang der L 860 Weihestraße ein **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt. Den Vorgaben des Flächennutzungsplans wird damit entsprochen. Im Bereich des westlich angrenzenden Gewerbegebiets wird die **Immissionsschutzregelung** gemäß aktuellem **Abstandserlass NRW** neu festgesetzt. Im Südosten des Plangebiets besteht ein **Umspannwerk**. Dieses wird bestandsorientiert festgesetzt.

Die Planung dient i.W. der Weiterentwicklung des baulich bereits großteils überformten Bereichs innerhalb des Löhner Siedlungskörpers. Vor dem erläuterten Hintergrund wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung beurteilt. Die summarische Prüfung ergibt, dass die vorliegende Planung mit ihrer untergeordneten Größe nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten vor. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 wird somit im **Verfahren gemäß § 13a BauGB** durchgeführt.

Im Vergleich zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan umfasst die vorliegende Planung im Einzelnen folgende Änderungen:

- **Änderung Nutzungsart:**
Entlang der Weihestraße wird an Stelle des Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- **Nutzungseinschränkungen und -aktualisierung:**
Im Gewerbegebiet sind grundsätzlich Bauten und Anlagen gemäß § 8(2) Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe) und Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) BauNVO sowie ausnahmsweise Bauten und Anlagen gemäß § 8(3) Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse

untergeordnet sind) BauNVO zulässig. Das Gewerbegebiet liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ der Stadt Löhne (Stand 2013) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Den übergeordneten Einzelhandelszielsetzungen der Stadt Löhne entsprechend, wird im Gewerbegebiet gemäß § 1 (5) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind gemäß § 31(1) BauGB Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben im Gewerbegebiet, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht, die Verkaufsfläche i.S.v. § 8(3) BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und die Verkaufsfläche max. 10 % der Bruttogeschossfläche bzw. max. 100 m² beträgt.

Im Mischgebiet sind Bauten und Anlagen gemäß § 6(2) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO zulässig. Ausgeschlossen werden im Mischgebiet gemäß § 1 (5, 6) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten und im Gewerbegebiet gemäß § 1 (5, 6) BauNVO Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten. An diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort könnten insbesondere Vergnügungsstätten zu Beeinträchtigungen der weiteren städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet führen. Sie sollen ausdrücklich reglementiert werden um dem damit verbundenen, oftmals eintretenden „Trading-Down-Effekte“ vorzubeugen.

Im Gewerbegebiet wird die Immissionsschutzregelung gemäß geltendem Abstandserlass NRW aktualisiert.

- **Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen:**

Die bisherigen Baugrenzen zwischen dem Gewerbe- und Mischgebiet, im Bereich der bestehenden Zufahrt zum straßenabgewandten Gewerbegebiet und entlang der Weihestraße werden im Sinne der neuen Nutzungsartenaufteilung, zur Sicherung der Gewerbegebieterschließung und der Schutzwürdigkeit von Wohnnutzungen im Mischgebiet angepasst und teilweise reduziert.

- **Konkretisierung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche:**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in diesem Sinne konkretisiert, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6(11) BauO NRW auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

- **Neue Pflanzgebotsflächen:**

Zum Schutz der bestehenden und künftig möglicher Wohnnutzungen und zur allgemeinen Gliederung des Plangebiets werden zwischen dem Gewerbe- und Mischgebiet Pflanzgebotsflächen (standortgerechten, heimischen Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauchhecke) festgesetzt. Dies entspricht grundsätzlich den städtebaulichen Zielsetzungen und planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 113 in vergleichbaren Situationen.

¹ Stadt Löhne: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Oktober 2013

- **Anpassung Baumreihe:**

An der festgesetzten Baumreihe entlang der Weihestraße wird grundsätzlich festgehalten. Der bis dato zum Erhalt festgesetzte nördlichste Baum ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Dieser wird neu als zu pflanzender Baum festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Zufahrten entlang der Weihestraße kann ein Baum nicht mehr gepflanzt werden. Dieser wird ersatzlos gestrichen. Die restlichen Bäume werden u.a. aufgrund der Zufahrtssituationen neu angeordnet.

- **Ergänzung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:**

Zur langfristigen Erschließungssicherung des von der Weihestraße abgesetzten Gewerbegebiets und der westlich angrenzenden Grün-/Maßnahmenfläche werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger, Versorgungsträger inkl. der Stadt Löhne und der Notfahrzeuge festgesetzt.

- **Ergänzung Ein- und Ausfahrtsbereich:**

Zur Klarstellung und langfristigen Erschließungssicherung des Gewerbegebiets von der Weihestraße wird im Bereich der bestehenden Zufahrt ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.

Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 113 werden grundsätzlich bestandsorientiert übernommen und planungsrechtlich aktualisiert. In diesem Sinne sind z.B. im Misch- und Gewerbegebiet weiterhin 2 Vollgeschosse zulässig. Im Mischgebiet gilt künftig die offene Bauweise analog der nördlich angrenzenden MD-Gebiete gemäß Altplan Nr. 113. Im Gewerbegebiet gilt weiterhin die abweichende Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind für gewerbliche Anlagen im Gewerbegebiet Baukörper mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von mehr als 50 m zulässig.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Innerhalb des Plangebiets befinden sich bestehende Wohn- und Gewerbegebietsbauten, die dazugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen, Rasenflächen und Gehölzstrukturen. Teilweise fällt der Baumbestand unter die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne vom 14.05.1981 in der Fassung der Euro-Anpassungssatzung vom 11.12.2001. Diese gilt es bei konkreten Umsetzungsmaßnahmen zu beachten.

Das Plangebiet oder angrenzende Bereiche werden nicht von naturschutzfachlichen Regelungen erfasst. Geschützte oder schutzwürdige Bestandteile von Natur und Landschaft (u.a. das Landschaftsschutzgebiet LSG-Ravensberger Hügelland oder das FFH-Gebiet im Bereich der Werre, Objektkennung DE-3817-301) liegen auf der Nordseite der A 30, fast 300 m vom Plangebiet entfernt und werden von der vorliegenden 3. Änderungsplanung nicht berührt.

4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

a) Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung mit Dokumentation im Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Planungen der Innenentwicklung wie hier gemäß § 13a(1) Nr. 1 BauGB sind rechtlich von der Umweltprüfungspflicht ausgenommen. Unabhängig davon sind die Umweltbelange auch in diesem Verfahren zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Gemäß Beschluss des Rats der Stadt Löhne ist dies auch im Verfahren nach § 13a BauGB in einem Umweltbericht mit Gliederung nach Anlage 1 BauGB erfolgt. Dieser **Umweltbericht** ist somit als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Grundsätzlich ist im gesamten Plangebiet weiterhin mit den durch den Ursprungsplan vorbereiteten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen. Durch die Rücknahme der überbaubaren Bereiche und die neuen gliedernden Pflanzgebotsflächen zwischen dem Gewerbe- und Mischgebiet können im betroffenen Abschnitt aber auch geringfügige Verbesserungen hinsichtlich der Auswirkungen, hier insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope/Pflanzen/Tiere, erzielt werden. Zum Schutz der bestehenden und künftig möglichen Wohnnutzungen im Mischgebiet, werden die überbaubaren Flächen von der Weihestraße abgerückt. Ferner werden die überbaubaren Flächen im westlichen Gewerbegebiet vom Mischgebiet abgerückt. Gleichzeitig wird im Mischgebiet deutlich gemacht, dass die Außenbauteile der Gebäude entlang bzw. innerhalb der Bereiche bei Neubebauung, Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen sind, dass die relevanten Lärmwerte bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden.

Nach Prüfung der betroffenen Schutzgüter ergeben die Arbeiten zusammenfassend, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 aus Umweltsicht vertretbar ist. Die letztendliche Entscheidung über die Planung und den hierdurch vorbereiteten Eingriff bleibt der bauleitplanerischen Abwägung vorbehalten.

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden etc. bedeutet die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Funktion des Bodens als Lebensraum, Filterkörper etc., sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist bereits durch die Bestandsgebäude großteils bebaut bzw. durch Nebenanlagen, gepflasterte Wege etc. in

größeren Teilen versiegelt. Mit der Planung werden die überbaubaren Flächen insgesamt verkleinert, grünordnerische Festsetzungen ergänzt und damit die möglichen Eingriffe und den Versiegelungsgrad minimiert.

Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**² treffen für das Plangebiet nicht zu.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. U.a. ist zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz).

Im Plangebiet und direkt angrenzend sind i.W. die Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude* sowie *Fettwiesen und -weiden* vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW³ für das Messtischblatt 3718 im Quadrant 4 sieben Fledermaus-, 18 Vogelarten und eine Reptilienart aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht. Hinweise auf geschützte Arten liegen bisher nicht vor.

Das Plangebiet umfasst i.W. bereits großteils überbaute Bereiche sowie eine intensiv genutzte Erschließungszone entlang der Weihestraße und unterliegt nutzungsbedingt erheblichen Störeinflüssen. Aus diesem Grund ist bislang davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des Grünzugs auf der Nordwestseite des Plangebiets oder des großzügigen Freiraums nördlich der A 30 ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Mit der Planung werden die überbaubaren Flächen insgesamt verkleinert und zwischen dem Gewerbe- und Mischgebiet Pflanzgebotsflächen (standortgerechten, heimischen Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauchhecke) festgesetzt. Im Vergleich zum Ursprungsplan stellt dies u.a. aus Sicht des Artenschutzes eine Verbesserung dar.

Eine Beseitigung der Gehölze könnte ggf. zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes führen.

Die Stadt ist weiterhin bestrebt, die Bäume (soweit möglich) zu erhalten. Bei ggf. erforderlichen Baumfällungen ist im Vorfeld zu prüfen, ob dort ggf. artenschutzfachliche Anforderungen (z.B. zum Schutz von Fledermäusen oder höhlenbewohnenden Vögeln) zu beachten sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind somit **keine Auswirkungen** der vorliegenden 3. Änderungsplanung auf die Belange des

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

³ Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben.

Artenschutzes erkennbar. Seitens der Fachbehörden wurden im Verfahren keine anderweitigen oder weitergehenden Erkenntnisse und Einschätzungen vorgetragen. Vorgesehen ist die Fichtenreihe aus den 1970er-Jahren auf dem Gewerbegrundstück angrenzend zum Mischgebiet aus Verkehrssicherheitsgründen zu entfernen. Hiervon fallen 16 Fichten unter die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne. Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück unterzubringen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung. Insbesondere auf das Tötungsverbot wird hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind daher u.a. die Ausschlusszeiträume gemäß § 64 Landschaftsgesetz NRW und die Verbotstatbestände i.S.d. § 39 Bundesnaturschutzgesetz für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken, Gebüsch etc. bei der Umsetzung zu beachten.

d) Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die vorliegende 3. Änderungsplanung dient primär der neuen Nutzungsausrichtung des Plangebiets. In diesem Zusammenhang werden die überbaubaren Flächen insgesamt verkleinert und zwischen dem Gewerbe- und Mischgebiet Pflanzgebotflächen (standortgerechten, heimischen Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauchhecke) festgesetzt. Im Vergleich zum Ursprungsplan werden die Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert. Die vorliegende bestandsorientierte Planung ist demnach verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden i.W. auf baulich bereits weitestgehend überformten Bereichen statt.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Die vorliegende 3. Änderungsplanung überplant grundsätzlich bestandsorientiert einen Bereich des Bebauungsplans Nr. 113, ändert primär die Art der Nutzung oder reduziert teilweise die überbaubaren Flächen. Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut. Die Planung dient der bedarfsorientierten Neuausrichtung und der planungsrechtlichen Aktualisierung bestehender Festsetzungen. Vor diesem

Hintergrund wird auf Bebauungsplanebene von speziellen Regelungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung Abstand genommen. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit **angemessen berücksichtigt**.

5. Sonstige Belange

a) Belange des Immissionsschutzes

Die bestehende Verkehrsbelastung auf der Weihestraße und der südlich angrenzenden Bahntrasse führen zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Plangebiets sowie auch der angrenzenden Quartiere. Aus diesem Grund wurden im Mischgebiet die überbaubaren Bereiche von der Weihestraße zurückversetzt und ergänzend passiver Schallschutz festgesetzt. Die Außenbauteile der Gebäude entlang bzw. innerhalb der Bereiche sind bei Neubebauung, Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass folgende Lärmwerte bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden:

	Wohnräume tags	Schlafräume nachts	Ruhebedürftige Einzelbüros etc.	Büros für mehrere Personen	Großraumbüros, Gaststätten, Läden
MI	40 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI Richtlinie 2719 ist zu erbringen.

Hinweise:

VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe August 1987, Bezugsquelle Beuth-Verlag, Berlin, auch einsehbar im Amt für Stadtentwicklung (Planung und Umwelt) der Stadt Löhne.

Im Zuge der vorliegenden 3. Änderungsplanung werden keine neuen, ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen bewirkt. Aufgrund des neu festgesetzten Mischgebiets entlang der Weihestraße wird das Immissionspotential für das Umfeld sogar reduziert.

b) Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Plangebiets für Pkw und Lkw erfolgt über die Weihestraße im Osten des Plangebiets. Sie wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet und ist ausreichend leistungsfähig. Die vorhandenen Wegeverbindungen für **Fußgänger/Radfahrer** über die Weihestraße werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Zur Klarstellung und langfristigen Erschließungssicherung des Gewerbegebiets von der Weihestraße wird im Bereich der bestehenden Zufahrt ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Die Planung ändert primär die Art der Nutzung oder reduziert teilweise die überbaubaren Flächen, ein weiteres Handlungserfordernis bezüglich Erschließung und Verkehr wird hier nicht gesehen.

c) Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt Löhne sind im Plangebiet keine **Altlasten, altlastenverdächtigen Flächen** oder **Kampfmittelvorkommen** bekannt. Bei Erdarbeiten ist grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) zu achten. Sollten derartige Auffälligkeiten auftreten, sind umgehend die Stadtverwaltung und der Kreis Herford zu benachrichtigen.

d) Belange des Denkmalschutzes

Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt, gleiches gilt für Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich auf dem Eckgrundstück Löhner Straße / Weihestraße das Kriegerehrenmal Gohfeld, welches als Baudenkmal unter der lfd. Nr. 31 der Denkmalliste A der Stadt Löhne geführt ist. Das Plangebiet liegt des Weiteren im Bereich einer alten Furt, die gemäß LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld schon von den Legionen des Kaisers Augustus zur Überquerung der Werre genutzt wurde. In der Nähe wird zudem ein Römerlager (DKZ 3718,125) vermutet. Vorsorglich wird weiterhin auf entsprechende Aussagen im Originalplan und auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

e) Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Es wird davon ausgegangen, dass die **Ver- und Entsorgung** des Plangebiets allgemein über die vorhandenen Anlagen im Baugebiet sichergestellt werden kann. Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die Kanalisation angeschlossen. Die bestehenden Systeme zur **Niederschlagsentwässerung** sind ausreichend leistungsfähig.

Vorhandene Leitungen werden soweit bisher bekannt von der vorliegenden Planung nicht berührt. Der Leitungsbestand ist im Rahmen der Planrealisierung zu beachten.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist weiterhin zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

f) Richtfunktrassen

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Telefónica Germany GmbH & Co OHG in Ost-West-Richtung. Die Trasse ist in der Plankarte nachrichtlich dargestellt. Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollen entlang der Richtfunktrassen geplante Gebäude/Baukonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 30 m (Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite)) nicht überschreiten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht

in die Richtfunktrassen ragen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren wird empfohlen.

g) Weitere Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung - soweit heute erkennbar - nicht durchgreifend berührt. Auf den Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbegebiet östlich des Autobahnkreuzes zwischen A 30 und Bundesbahn“ wird ausdrücklich verwiesen.

6. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne hat am 12.02.2015 beschlossen (Vorlage Nr. 1/2015), das Planverfahren für die **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Gewerbegebiet östlich des Autobahnkreuzes zwischen A 30 und Bundesbahn“** einzuleiten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln. Zielsetzung ist u.a. die Entwicklung eines Bereiches entlang der Weihestraße als Mischgebiet.

Die Stadt Löhne hat sich entschieden, das Planverfahren als **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** durchzuführen.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurde in Form einer Auslegung des Vorentwurfs und Erörterungsmöglichkeit im Rathaus der Stadt Löhne vom 16.04.2015 bis zum 13.05.2015 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der maßgeblichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB wurde im Zeitraum vom 16.04.2015 bis zum 13.05.2015 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen vorgetragen worden. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden einige Stellungnahmen vorgetragen. Aus Sicht des Immissionsschutzes wurde darauf hingewiesen, dass weitergehende immissionsschutzrechtliche Anforderungen für die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Aus Sicht der Wasserwirtschaft wurde vorgebracht, dass der Bereich unmittelbar am Gewässer von einer Bebauung freizuhalten ist (Abstand von 3 m zur Oberkannte der Gewässerböschung). Dies ist für das Änderungsverfahren jedoch nicht relevant, da das Gewässer in einiger Entfernung außerhalb des Plangebiets verläuft.

Das Dezernat 33 (Bodenordnung/ländliche Entwicklung) weist auf die Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen, Zone III B und die entsprechende Quellenschutzgebietsverordnung vom 16. Juli 1974 hin. Ein Hinweis auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet sowie die zugehörige Schutzverordnung von 1974 war zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligung bereits im Bebauungsplan unter C. Nachrichtliche Übernahmen sowie in Begründung und Umweltbericht enthalten.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass die Genehmigungs- und damit auch die Kostenverantwortung für evtl. Auswirkungen des Vorhabens auf den Straßenraum unter Berücksichtigung der übersehbaren Verkehrsentwicklung bei der Stadt liegen. Bebauungsplanbedingte bauliche oder verkehrsregelnde Veränderungen an den klassifizierten Straßen gehen voll zu Lasten der Stadt. Jegliche

Immissionsschutzanforderungen, die sich infolge der beabsichtigten Flächenfestsetzungen ergeben, werden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht anerkannt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte bestehen seitens des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe, gegen die anderen im Rahmen der o.g. Bauleitplanung beabsichtigten Festsetzungen und Darstellungen zum jetzigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V., Geschäftsstelle Minden-Herford weist darauf hin, dass der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet begrüßt wird. Ergänzend dazu wird die Anpassung an die Einzelhandelsleitlinien der Stadt Löhne im Sinne des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Löhne im Mischgebiet als positiv hervorgehoben.

Diese vorgenannten Stellungnahmen wurden insgesamt zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplans ist eine weitere Abwägung nicht erforderlich.

Die LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich einer alten Furt liegt, die gemäß LWL schon von den Legionen des Kaisers Augustus zur Überquerung der Werre genutzt wurde. In der Nähe wird zudem ein Römerlager (DKZ 3718,125) vermutet.

Ein Hinweis auf die Stellungnahme wurde in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen weist darauf hin, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, wenn die im jeweiligen Stadtgebiet befindlichen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die bestehenden Bahnanlagen sind nicht Teil der 3. Änderungsplanung. Auf Ebene des Bebauungsplans ist eine weitere Abwägung nicht erforderlich.

Die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG weist daraufhin, dass um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, entlang der Richtfunktrassen (Plangebiet) geplante Gebäude/Baukonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 30 m (Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite)) nicht überschreiten dürfen.

Die Richtfunktrasse wurde unter Nachrichtliche Übernahmen in der Plankarte aufgenommen und in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Die Begründung wurde ebenfalls ergänzt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112 bittet um Hinweise zur Bauausführung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. Die Stellungnahme wurde zudem am 12.05.2015 an den Grundstückseigentümer zur Beachtung und Weitergabe an den zukünftigen Bauherren/Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Die **Offenlegung** gemäß § 3(2) BauGB und die parallel hierzu durchgeführte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB wurde in Form der Auslegung des Entwurfs im Zeitraum vom 16.07.2015 bis zum 17.08.2015 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgetragen worden. Aus Sicht eines Grundstückseigentümers wurde i. W. vorgetragen, dass die Nutzung seines

Grundstücks durch die Festsetzung der Pflanzgebotsflächen zwischen dem Gewerbebetrieb und seiner Wohnbebauung erheblich eingeschränkt würde und schlägt u.a. eine Verlegung der Pflanzgebotsflächen vor. Darüber hinaus äußert er Bedenken zur Festsetzung der anzupflanzenden Bäume auf seinem Grundstück entlang der Weihestraße.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Pflanzgebotsflächen gliedern das Plangebiet städtebaulich sinnvoll und werden zusätzlich unter naturschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Belangen als sinnvoll und zweckmäßig betrachtet. Den Anregungen wird somit nicht gefolgt. Die Anpflanzung der Bäume wurde aus dem Ursprungsplan entwickelt und der heutigen bestehenden Situation angepasst. An der Planung wird festgehalten.

Das Dezernat 54 (Wasserwirtschaft/Abwasser) weist auf das Fehlen eines gültigen Abwasserbeseitigungskonzeptes gem. § 53(1) Nr. 7 Landeswassergesetz der Stadt Löhne hin. Die Stadt Löhne hat bereits am 11.07.2012 die 4. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes bei der Bezirksregierung eingereicht. Es ergeben sich keine Änderungen.

Die Telefónica Germany GmbH weist erneut daraufhin, dass um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, entlang der Richtfunktrassen (Plangebiet) geplante Gebäude/Baukonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 30 m (Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite)) nicht überschreiten dürfen.

Die Richtfunktrasse wurde bereits im Entwurf unter Nachrichtliche Übernahmen in der Plankarte aufgenommen und in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Die Begründung wurde ebenfalls ergänzt. Auf Ebene des Bebauungsplans ist keine weitere Abwägung erforderlich.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet um Hinweise zur Bauausführung. Darüber hinaus weist sie darauf hin, dass die Kennzeichnung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Plangebiet nicht allein das Recht zur Verlegung und Unterhaltung begründet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. Die Stellungnahme wurde zudem am 15.07.2015 an den entsprechenden Grundstückseigentümer zur Beachtung und Weitergabe an den zukünftigen Bauherren/Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Aus Sicht des Landesbetriebs Straßenbau NRW wird vorgetragen, dass die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebene Stellungnahme nach wie vor als verbindlich anzusehen ist.

Die Hinweise des Landesbetriebs Straßenbau NRW werden weiterhin zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien weist darauf hin, dass Blendungen von Triebfahrzeugführern durch evtl. geplante Beleuchtungsanlagen ausgeschlossen werden sollen und es bzgl. entstehender Immissionen keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können. Zudem wird vorgetragen, dass dem Bahngelände keine Oberflächen-, Dach- oder Abwässer zugeleitet werden dürfen.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen weist darauf hin, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, wenn die im jeweiligen Stadtgebiet befindlichen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Diese Stellungnahmen wurden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Bahnanlagen sind nicht Teil der 3. Änderungsplanung. Auf Ebene des Bebauungsplans ist eine weitere Abwägung nicht erforderlich.

Aus Sicht des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird vorgetragen, dass sie bei einer Überschreitung der Gebäudehöhe von 30 m im Plangebiet erneut zu beteiligen sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es ergeben sich keine Änderungen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsvorlagen des Rats der Stadt Löhne und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Löhne, im Dezember 2015

Der Bürgermeister

gez. Poggemöller