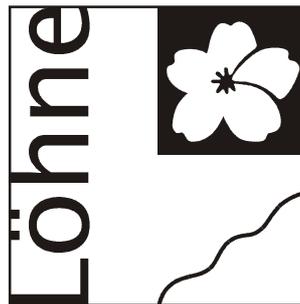


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung
Az.: 61-26-20/149-Mitte

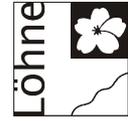
Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 der Stadt Löhne „Gewerbegebiet nördliches Mahnerfeld – mittlerer Teilbereich“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNGSFASSUNG -



Allgemeines

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 149 – mittlerer Teilbereich 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 erforderliche Maßnahmen.

1. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

1.1 Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung, räumlicher Geltungsbereich

Der Nachfrage nach Gewerbebauland in der Stadt Löhne steht nach wie vor kein ausreichendes Angebot an bauleitplanerisch gesicherten gewerblichen Bauflächen gegenüber. Zum Abbau dieses Gewerbeflächendefizits ist es erforderlich, die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen der bestimmungsgemäßen Nutzung zuzuführen.

Der Bereich nördliches Mahnerfeld eignet sich aufgrund der immissionsschutzrechtlich günstigen sowie stadträumlichen und verkehrsgeographisch bevorzugten Lage in besonderem Maße für eine Nutzung als gewerbliche Baufläche.

Angesichts der erheblichen Vorbelastungen durch Verkehrsimmissionen der A 30/B 61/L 777 und gewerblichen Immissionen im näheren Umfeld erscheint auf absehbare Zeit ausschließlich eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes als wünschenswert.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist daher die Ansiedlung sowohl von produktions- und verarbeitungsorientierten Betrieben als auch von Betrieben der Dienstleistungsbranche. Es sollen dringend erforderliche zusätzliche gewerbliche Bauflächen in Löhne ausgewiesen werden, um Arbeitsplätze zu schaffen, ortsansässigen Firmen bei Bedarf Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten oder neue Firmen für diesen Standort zu gewinnen, um so den Wirtschaftsstandort Löhne insgesamt zu stärken.

Da der westliche Teilbereich des Plangebietes Nr. 149 bereits zu gewerblichen Zwecken bebaut ist, wird das Planverfahren nunmehr für den mittleren, noch unbebauten Teilbereich weitergeführt. Aufgrund aktueller Ansiedlungsinteressen ist die Erschließung des Plangebietes für das Jahr 2015 vorgesehen.

Geltungsbereich 1:

Das Plangebiet ist ca. 7,12 ha groß und befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet im Norden des Stadtteils Gohfeld. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: im Norden durch die Bundesautobahn A 30, im Osten durch die Grundstücke an der Straße Am Haubach sowie Baumbestand, im Süden durch die gewerblich genutzten Grundstücke südlich der L 773 Oeynhausener Straße (Gewerbegebiet Industriestraße) sowie im Westen durch die gewerblichen Nutzungen am Erschließungsstich der L 773 Oeynhausener Straße.

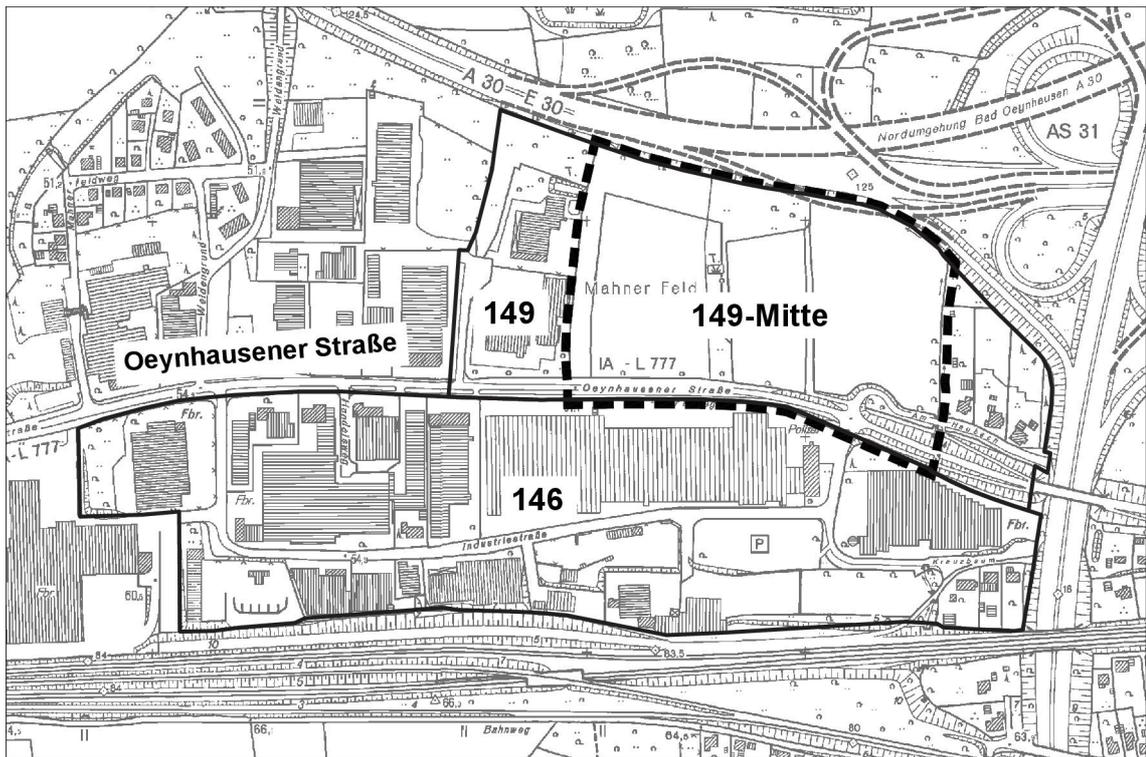


Abb. 1: Bebauungsplangebiet Nr. 149 - Mitte (unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im Bereich der nördlichen Grenze liegt eine Waldfläche, die sich aus einem östlichen alten und westlichen neuen Baum- und Strauchbestand zusammensetzt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der von Bäumen umrahmte Haubach. Im südlichen Planbereich befindet sich Baumbestand beidseitig der L 773 Oeynhausener Straße und angrenzend zur Straße Am Haubach, welcher teilweise unter die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne fällt. Im zentralen Bereich befindet sich ein Grünlandstreifen mit Gehölzbesatz in nordsüdlicher Ausrichtung. In diesem Bereich liegt ein Grundstück nördlich der L 773 Oeynhausener Straße westlich der geplanten Zufahrt ins Gewerbegebiet, welches bereits bebaut wird. Das Gelände weist eine Neigung in nord-südöstlicher Richtung auf. Der tiefste Geländepunkt mit einer Höhe von ca. 50,80 m ü. NN liegt in etwa mittig an der nördlichen Plangebietsgrenze, die höchste Geländestelle mit ca. 56,3 m ü. NN befindet sich in der L 773 Oeynhausener Straße in Höhe der Einmündung der Industriestraße.

Ergänzend werden die Geltungsbereiche 2 und 3 zur Deckung des erforderlichen externen Kompensationsbedarfes ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um Flächen östlich des Schepps Busch in Löhne Mennighüffen (19.564 m²) sowie im Bereich des Katzenbusches in Löhne Gohfeld (1.466 m²).

Geltungsbereich 2 (externe Kompensation):

Der Geltungsbereich 2 umfasst eine 19.564 m² große Fläche im Bereich des Ökokontos IV in Mennighüffen zwischen den Straßen Alter Salzweg und Unter der Horst auf den Grundstücken Gemarkung Mennighüffen, Flur 8, Flurstücke 33 (tlw.), 34 (tlw.) und 35. Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.



Abb. 2: Geltungsbereich 2, externe Kompensation (unmassstäblich)

Die Flächen des Geltungsbereiches 2 (Ökokonto IV) werden derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise sind die Flächen bereits aufgeforstet worden. Im Rahmen der notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen durch eine Wildgehölzpflanzung aufgewertet.

Hinweis: Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 206 zu dessen Geltungsbereich 3 (externe Kompensationsfläche) werden mit Inkrafttreten der Planänderung aufgehoben, sofern sie den neuen Planregelungen des Bebauungsplanes Nr. 149 – mittlerer Teilbereich entgegenstehen.

Geltungsbereich 3 (externe Kompensation):

Der Geltungsbereich 3 umfasst eine 1.466 m² große Fläche im Bereich des Ökokontos III in Gohfeld an der Straße Katzenbusch auf einem Teil des Grundstücks Gemarkung Gohfeld, Flur 35, Flurstück 119 (tlw.). Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.



Abb. 3: Geltungsbereich 3, externe Kompensation (unmassstäblich)

Die Flächen des Geltungsbereiches 3 (Ökokonto III) sind bereits aufgeforstet. Durch die Inanspruchnahme der o.g. Flächen des Ökokontos III ist dieses dann vollständig ausgeschöpft.

1.2 Gegenwärtiges Planungsrecht

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als Teil des Bereiches für *Gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) überlagernd mit Freiraumfunktion für den Grundwasser- und Gewässerschutz festgelegt, gleiches gilt für die umgebenden Flächen.

Die Bauleitplanung ist somit gemäß § 1 (4) BauGB den regionalplanerischen Zielen angepasst, der Grundwasser- und Gewässerschutz ist auf den folgenden Planungsebenen näher zu berücksichtigen.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Löhne stellt den Geltungsbereich weitestgehend als gewerbliche Baufläche sowie im Norden entlang der A 30 als Grünfläche und im Süden als örtliche Hauptverkehrsstraße mit Einschränkungsbereichen dar.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 – mittlerer Teilbereich wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt und setzt die Flächen entsprechend als

Gewerbegebiet, Grünfläche, Verkehrsfläche und untergeordnet als Entsorgungsfläche zur Versickerung fest.

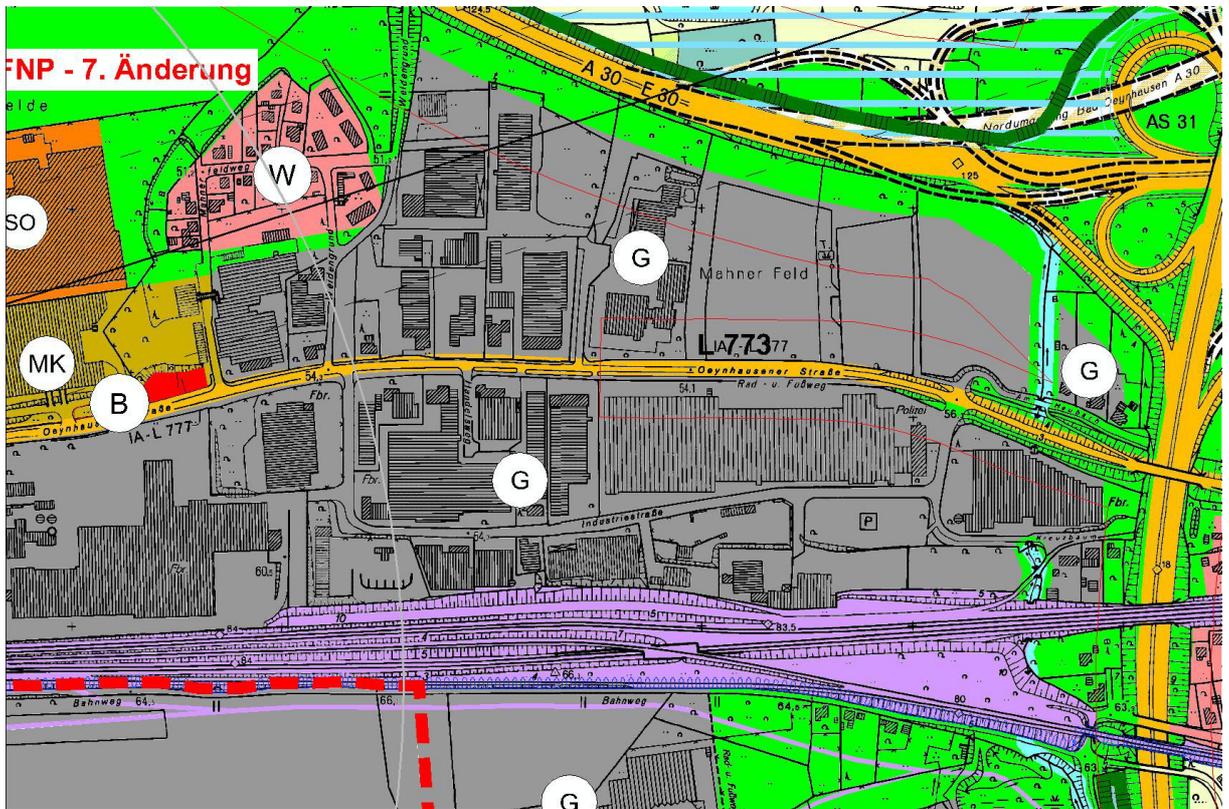


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

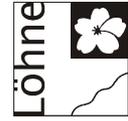
Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone IIIb und IV (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16.07.1974).

1.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Die Änderung oder Aufstellung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die überplanten Flächen liegen im landwirtschaftlich genutzten Freiraum umgeben von Verkehrsträgern und gewerblich genutzten Bereichen, hier liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch geschützte Landschaftsbestandteile. Auch sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete ausgewiesen



Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind hier ebenfalls nicht kartiert. Das Landschaftsschutzgebiet Ravensberger Hügelland, hier die Werreniederung mit Wasserlauf, Uferzone und angrenzenden Auenbereichen (LSG 3.2.1.2.191) beginnt nördlich der BAB 30 rd. 50 m entfernt. Aufgrund der dazwischenliegenden Autobahn sind keine Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung 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 (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 26) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW² lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte zu befürchten sind und welche Wirkfaktoren auftreten können. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist im Umweltbericht dargelegt.

Im für Löhne unmittelbaren Eingriffsbereich, der Ackerfläche, sind bislang keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gemäß Rote Listen Nordrhein-Westfalen) oder besonders geschützten (gemäß Abschnitt 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten ermittelt worden. Bei der Beurteilung wurde festgestellt, dass einige der genannten Arten vor Ort nur potentiell vorkommen können.

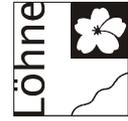
Gemäß der Erläuterungen im Umweltbericht unter Ziffer 3.2 zum Thema Vogel- und Fledermausvorkommen im Plangebiet sind für den Löhner Bereich keine vorgezogenen Ersatzmaßnahmen aus Artenschutzgründen durchzuführen. Dennoch sind die Kriterien „Beachtung des § 39 BNatSchG“, „Verwendung von heimischem Pflanzgut“ sowie „Gestaltung von geeigneten Biotopstrukturen im Haubachbereich“ und „Verwendung von UV- armen Lampen zur Straßenbeleuchtung“ zu berücksichtigen.

1.4 Gewässer

Gewässer kommen im Plangebiet nur in Form des Haubaches entlang der östlichen Plangebietsgrenze vor. Der Haubach unterliegt hier keinem besonderen Schutzstatus. Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets Bad Oeynhausen, Schutzzone III B und IV. Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16.07.1974 ist zu beachten, beispielsweise sind bauliche Anlagen hier genehmigungspflichtig. Bei Einhaltung der Schutzgebietsverordnung werden keine relevanten Beeinträchtigungen der Gewässer und des Grundwassers gesehen.

¹ Schutzwürdige Biotope" in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

² Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.



1.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im Plangebiet überwiegend braune Auenböden, z.T. tiefreichend humos, an. Dieser Bodentyp besteht aus sandigem bis schluffigem Lehm, z.T. lehmigen Sand, auf Sand und Kies, z.T. lehmig. Darunter befindet sich Sandstein, Tonstein oder Kalkstein. Das Grundwasser wird als stark schwankend eingestuft, meist tiefer als 20 dm unter Flur, stellenweise künstlich abgesenkt, zeitweilig überflutet.

Im Randbereich zur Oeynhausener Straße herrscht Braunerde, stellenweise Pseudogley- Braunerde, vor, welche sich aus schwach lehmigen Sand, z.T. stark sandigem Lehm über Sand und Kies zusammensetzt. Der Ertrag bei ackerbaulicher Nutzung wird mittel eingestuft. Die Bearbeitbarkeit ist jederzeit gegeben. Die Wasserhaltefähigkeit wird gering, die Durchlässigkeit dafür hoch eingestuft.

Die von der Planung betroffenen Böden sind auf der vom Geologischen Dienst (GD) NRW in 2. Auflage herausgegebenen Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 1:50.000, als schutzwürdige Böden in Bezug auf die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit gekennzeichnet.

1.6. Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich 1 sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Die Bezirksregierung Detmold/Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat im Rahmen der Luftbildauswertung eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Änderungsfläche festgestellt (Schreiben vom 16.01.2015 an die Stadt Löhne). Insgesamt wurden im Plangebiet ein Blindgängerverdachtspunkt (Nr. 2052) im nordwestlichen Planbereich (GE 3*) sowie ein Bereich der Bombardierung im westlichen Planbereich identifiziert (siehe Übersichtskarte für Antragsnummer 57-03-03390) und das Bearbeiten des Blindgängerverdachtspunktes Nr. 2015 sowie das Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung empfohlen. In enger Abstimmung mit dem städtischen Ordnungsamt und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst finden vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen die o.g. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sowie die Anwendung der Anlage 1 der „Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung – Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“ statt–Drei weitere Blindgängerverdachtspunkte (Nr. 2055 – 2057) sind im westlichen Umfeld außerhalb des Plangebietes im Bereich der Wendeanlage und Gewerbebauten bekannt.

Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten oder Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 3718 Minden, Krefeld

1.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 149 – mittlerer Teilbereich als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisierung - Stand September 1990 - bekannt geworden sind.

Die LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass die topographische Lage des Plangebietes archäologische Fundplätze sehr wahrscheinlich macht. Um Planungs- und Bauverzögerungen und damit verbunden erheblich Mehrkosten zu vermeiden, sind archäologische Prospektionschnitte im Vorfeld aller Erdarbeiten unbedingt erforderlich. Hierzu ist eine frühzeitige Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld notwendig.

Auf Nachfrage hat die LWL-Archäologie für Westfalen Folgendes mitgeteilt: Unter Prospektions-/Sondageschnitten versteht man Schnitte, bei denen mit einem Bagger mit zahnloser Räumschaufel auf ca. 3 m Breite der Oberboden/Pflugschicht abgenommen wird. Der Oberboden hat gewöhnlich eine Dicke von 30-40 cm. Diese Schnitte werden parallel in einem Abstand von ca. 30 m über die gesamte Fläche (Acker) gelegt. Im anstehenden Untergrund (Sand, Kies oder Lehm) zeichnen sich archäologische Reste (Gruben, Pfostenlöcher u.a.) als dunkle Verfärbung ab. Dadurch können größere flächige Fundstellen wie Siedlungen und Gräberfelder erfasst werden. Sollten sich in den Schnitten keine Verfärbungen zeigen, so ist archäologisch nichts zu unternehmen. Im anderen Fall kann von der Ausdehnung, Qualität und Quantität der Verfärbungen auf die Größe des betroffenen Areals geschlossen werden und damit auch auf den Umfang der archäologischen Untersuchung. Diese Schnitte werden nach Absprache und in Anwesenheit eines LWL-Mitarbeiters durchgeführt. Eine archäologische Aussage ist direkt danach schon möglich. Die Baggerkosten und die Beauftragung des Baggers gehen zu Lasten des Investors bzw. der Stadt. Wird ein größerer archäologischer Fundplatz entdeckt, muss das weitere Vorgehen im Hinblick auf Zeitdauer und Kosten (Verursacherprinzip) abgestimmt werden. Eine solche Prospektionsuntersuchung sollte im zeitlichen Vorfeld von Baumaßnahmen erfolgen, damit die Zeitplanung durch eventuell folgende mehrwöchige bis mehrmonatige Untersuchungen nicht durcheinander gerät. Andererseits kann die archäologische Ausgrabung auch zeitlich auf den Bauablauf abgestimmt werden.

Die Auflage der LWL-Archäologie ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. In Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen ist vorgesehen, die Prospektionschnitte vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Eine Änderung/Anpassung der Festsetzungen ist nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird auch in die Plankarte aufgenommen. Er dient der umfassenden Information.

2. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Entsprechend der eingangs dargelegten stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung der Entwicklung eines Gewerbestandortes zur Ansiedlung von produktions-, verarbeitungsorientierten und Dienstleistungsbetrieben, sollen hierfür mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 – mittlerer Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nachfolgende Planungsziele verfolgt und abwägend berücksichtigt werden:

- planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbeflächenangebotes für einen kurz- bis mittelfristigen Planungshorizont,
- hohe Standortqualität durch zentrale Lage im Stadtgebiet sowie gute verkehrliche Anbindung und ein städtebaulich hochwertiges Gestaltprofil,
- Beachtung der Immissionsschutzbelange benachbarter Wohn-/MI-Quartiere im Hinblick auf gewerbliche Immissionen und verkehrsbedingte Immissionen,
- Beachtung der naturräumlichen Situation, insbesondere Beachtung landschaftsökologisch wichtiger Biotopstrukturen,
- Beachtung der klimatischen Anforderungen durch Freihaltung klimatisch wichtiger Funktionsgebiete und Leitbahnen,
- Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch Anpflanzungen im Gebiet sowie Ausgleichsmaßnahmen auf externen Kompensationsflächen.

Die gewerbliche Flächennutzung beschränkt sich auf die Freifläche zwischen der BAB 30, der L 777 Oeynhausener Straße, der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie dem östlich angrenzenden Haubach mit anschließender (Wohn-)Bebauung. Die vorgenommene räumliche Begrenzung des Gewerbestandortes orientiert sich damit an den vorgefundenen stadträumlichen und naturräumlichen Elementen.

Die vorbeschriebene Abgrenzung des Gewerbestandortes ermöglicht es, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren:

- die klimatisch sensiblen Bereiche im Norden des Plangebietes (vorhandene Kaltluftbahn) bleiben in ihrer Struktur und Funktion weitgehend erhalten,
- die Gehölzfläche im Norden bleibt weitestgehend erhalten,
- es kann ein Freiflächenkonzept entwickelt werden, das den vorhandenen wertvollen Grünzug entlang der Werre fortsetzt (lokaler Grünzug) und durch entsprechende Anpflanzungen die Fernwirkung der entstehenden Bebauung minimiert,
- das Fließgewässer im Plangebiet wird nicht weiter beeinträchtigt, sondern in das Freiflächenkonzept einbezogen.

Umschlossen wird das Gewerbegebiet durch einen "grünen Rahmen", der zu einer Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild beiträgt. Der "grüne Rahmen" wird gebildet durch Heckenpflanzungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sowie Anpflanzungen von Einzelbäumen entlang der L 777 Oeynhausener Straße. An den "grünen Rahmen" schließen sich nördlich der lokale Grünzug und östlich der Haubach an, welche ebenfalls durch Anpflanzungen ergänzt werden. Weiterhin wird das Gewerbegebiet durch Anpflanzungen von Hecken oder Bäumen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen gegliedert.

Die innere Struktur des Gewerbegebietes folgt den Anforderungen an einen funktionalen und nachfragegerechten Gewerbestandort. Die Erschließung ist orthogonal aufgebaut und lässt eine in Länge und Breite flexible Parzellierung zu. Angestrebt werden unterschiedliche Grundstücksgrößen zwischen ca. 2.500 und 5.000 qm.

Hinweis: Auf dem nordwestlichen Grundstück beabsichtigt die Fa. Windmann Kartoffel-Feinkost, ihren westlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebsstandort auf einer Fläche von ca. 4.900 qm zu erweitern. Weiterhin befindet sich westlich der neuen Anbindung an die L 777 direkt an der Oeynhausener Straße auf einem ca. 2.350 qm großen Grundstück eine Industriehalle mit Büro- und Ausstellungsraum der Löhner Fa. medicasa im Bau, welche ihren Standort innerhalb des Stadtgebietes hierher verlagert hat. Für zwei Grundstücke liegen Ansiedlungsabsichten Löhner Firmen vor, die zusätzliche Gewerbeflächen benötigen. Hiervon hat eine Firma ihren Standort bereits im südlichen Plangebiet Nr. 113 und benötigt Erweiterungsflächen. Drei weitere Grundstücke werden bereits Firmen nachgefragt.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine neue Anbindung an die L 777 Oeynhausener Straße. Im weiteren Verlauf stellt das zentrale Element der Verkehrsererschließung die mittig angeordnete Erschließungsachse in Ost-West-Richtung dar. An diese wird die vorhandene Straße Am Haubach angebunden. Voraussetzung für die neue Anbindung an die L 777 Oeynhausener Straße ist aber, dass die bestehende Anbindung der Straße Am Haubach aufgegeben wird.

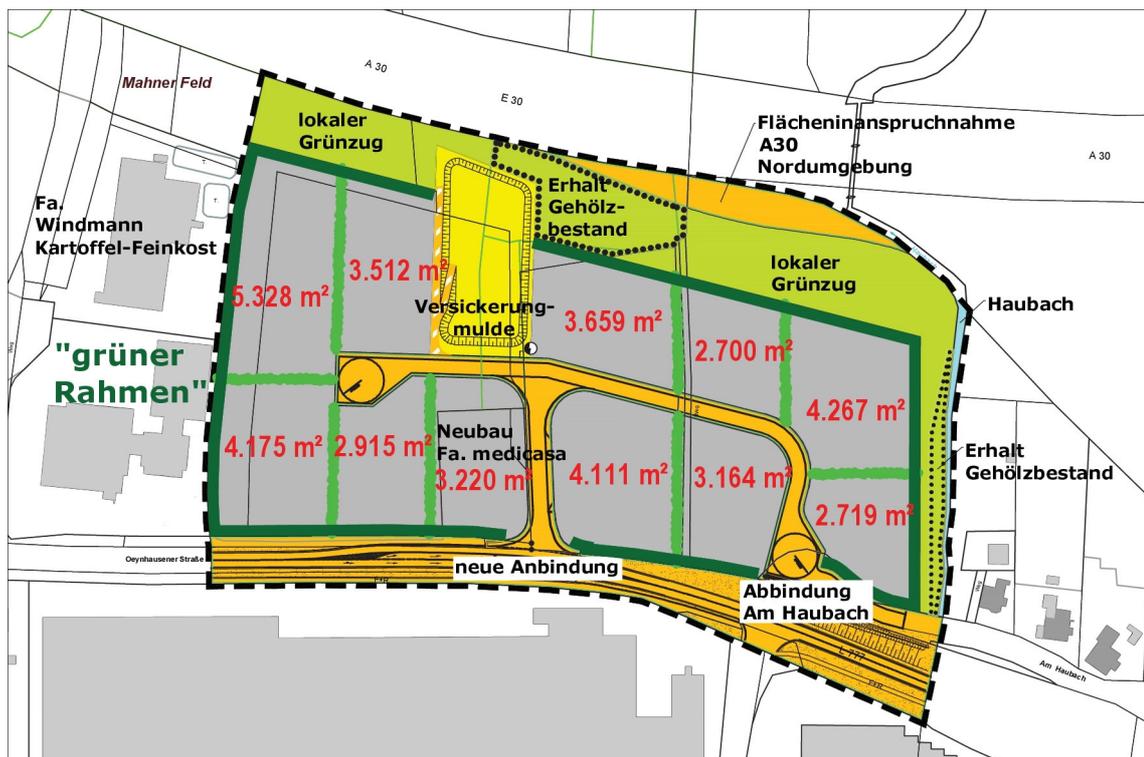


Abb. 4: städtebauliches Konzept

3. Inhalte und Festsetzungen gem. § 9 (1 bis 6) BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 149 – mittlerer Teilbereich umfassen ca. 4 ha und sind entsprechend den Vorgaben aus dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan (FNP) als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gliederung der Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete sind in unterschiedliche Gewerbegebiete GE1 – GE3* gegliedert. Die Gliederung erfolgt auf der Grundlage von unterschiedlichen Kriterien:

- dem Schutz der an das Plangebiet angrenzenden und in der näheren Umgebung liegenden Bebauung sowie
- dem entwickelten städtebaulichen Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung der anzusiedelnden Gewerbebetriebe.

Grundlage für die Gliederung ist die Abstandsliste zum Abstandserlass NRW (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.09.2004, in der aktualisierten Fassung vom 06.06.2007). Sie wird nicht nur für die Gliederung zum Schutz angrenzender Bebauung herangezogen, sondern auch für die Gliederung aufgrund von Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungskonzept, da sie Mindestabstände zwischen Wohnbebauung und unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen angibt, die analog auf den Schutz besonders empfindlicher Gewerbenutzungen wie Dienstleistungs- und Bürogebäude bezogen werden können. Die Abstandsliste 2007 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Bei Einhaltung dieser Abstände ist im Allgemeinen ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen sichergestellt, wenn die aufgeführten Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Im Einzelfall kann aber ein schalltechnischer Nachweis erforderlich sein.

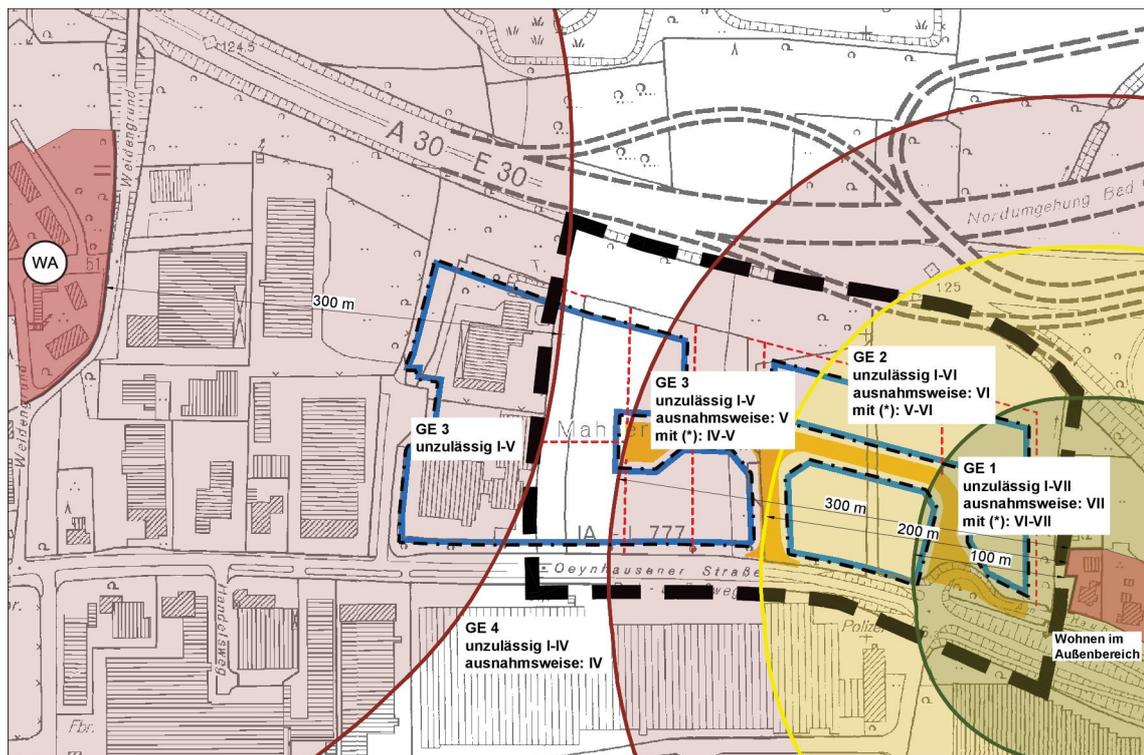
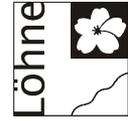


Abb. 6: Übersichtsplan Abstandsklassen - zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung (ohne Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes)

Abbildung 6 stellt die Gliederung des Plangebietes nach Abstandserlass 2007 dar, die sich aufgrund der erforderlichen Schutzabstände zu der vorhandenen Bebauung ergibt.

Um das entwickelte städtebauliche Konzept in dieser stadträumlich zentralen Lage umzusetzen, werden die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zulässigen Anlagen und Betriebsarten aus städtebaulichen Gründen weiter eingeschränkt. Die Gründe liegen in der gezielten Bereitstellung von produktions- und verarbeitungsorientierten Betrieben sowie Betrieben der Dienstleistungsbranche auf Grundstücksgrößen zwischen ca. 2.500 und 5.000 qm, wobei die aktuellen Ansiedlungsinteressen berücksichtigt sind. Insbesondere ortsansässigen Firmen sollen bei Bedarf Erweiterungsmöglichkeiten angeboten werden oder es sollen neue Firmen für diesen Standort gewonnen werden. Der Standort kennzeichnet sich weiterhin durch seine stadträumlich zentrale Lage zwischen lokalem Grünzug, BAB 30 und L 777 Oeynhausener Straße sowie die Erweiterung des bestehenden Gewerbebesatzes aus. Großflächige Betriebe, die auch architektonisch weniger ansprechende Baukörper erwarten lassen, sollen zukünftig hier nicht angesiedelt werden. Der nach Abstandserlass zulässige Rahmen an Anlagen und Betriebsarten wird folglich nicht vollständig ausgeschöpft. Abweichend von Abbildung 6 erfolgt daher in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Einschränkung der unzulässigen und ausnahmsweise zulässigen Betriebsarten.

Die in den Gliederungstypen unzulässigen und ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Einrichtungen sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen differenziert.



Gewebegebiete GE1 – GE3*

Zum Schutz der, immissionsschutzrechtlich als Mischgebiet (MI) eingestuften, vorhandenen Bebauung an der Straße Am Haubach (östlich des Plangebietes) – hier befinden sich drei Wohngebäude – sowie zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes (s.o.) wurde eine Gliederung der Gewerbegebiete GE1 bis GE3* vorgenommen. Bei der Gliederung der Gewerbegebiete wurde auch die im weiteren Umfeld vorhandene Wohnbebauung am Mahnerfeldweg und am Weidengrund (westlich des Plangebietes) berücksichtigt.

Die im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 146 als Gewerbegebiet überplanten Gebäude werden bei der Gliederung zum Schutz empfindlicher Nutzungen nicht berücksichtigt. Für sie gelten in Zukunft Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete.

In unmittelbarer Nähe zur o.g. vorhandenen, schutzbedürftigen Bebauung (MI Am Haubach) werden lediglich Betriebe zugelassen, die nicht in der Abstandsliste 2007 enthalten sind. Entsprechend den vorgegebenen Abständen der Abstandsliste werden darauffolgend Betriebe der nächsthöheren Abstandsklassen mit höheren Abstandserfordernissen zugelassen. Eine weitere Einschränkung erfolgt aufgrund des entwickelten städtebaulichen Konzeptes (s.o.).

Bei der vorhandenen Bebauung an der Straße Am Haubach handelt es sich um Bebauung im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Eine Ausweitung der Bebauung ist nicht vorgesehen. Grundsätzlich ist daher das Heranrücken von schutzbedürftiger Bebauung an die geplanten GE-Gebiete ausgeschlossen und aufgrund der Grundstücksausrichtung parallel zum Plangebiet nicht möglich.

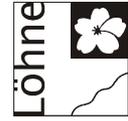
GE1

Im Gewerbegebiet GE1 sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VII (Ifd. Nr. 1 – 221) nicht zulässig.

Im GE1 können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass die Emissionen denen der allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen des jeweiligen Gebietes entsprechen und schädliche Umweltauswirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Bei den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsliste können die in GE-Gebieten allgemein zulässigen Betriebsarten der zwei nächstgrößeren Abstände der Abstandsliste (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässigen Immissionswerte der angrenzenden Mischgebiete nicht überschritten werden. Der in der Abstandsliste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagen ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Es dürfen daher bei der Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Gewerbegebieten einerseits und Mischgebieten andererseits für die vorgenannten Betriebsarten der beiden nächsthöheren Abstände der Abstandsliste zugrunde gelegt werden.

Im GE1 können daher die in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklassen VI – VII (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässigen Immissionsrichtwerte



für das angrenzende Mischgebiet gutachtlich nachgewiesen nicht überschritten werden.

GE2

Im Gewerbegebiet GE2 sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 – 199) nicht zulässig.

Im GE2 können nur die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, *ab* Ifd. Nr. 181 der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass die Emissionen denen der allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen des jeweiligen Gebietes entsprechen und schädliche Umweltauswirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Im GE2 können die in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse VI (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässigen Immissionsrichtwerte für das angrenzende Mischgebiet gutachtlich nachgewiesen nicht überschritten werden.

GE3 und GE3*

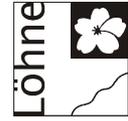
In den Gewerbegebieten GE3 und GE3* sind Betriebe der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 – 160) sowie Betriebe mit der Ifd. Nr. 161 – 180 der Abstandsklasse VI nicht zulässig.

Für GE3 und GE3* wird die Ausnahmeregelung für Betriebe und Anlagen des nächst höheren Abstandes der Abstandsliste bzw. für Betriebe und Anlagen der Ifd. Nr. 161 – 180 der Abstandsklasse VI nicht festgesetzt. Immissionschutzrechtlich wäre es zwar möglich; aber die dann ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen fügen sich nicht in das Nutzungskonzept ein.

Eine Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit der mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der zwei nächstgrößeren Abstände (höheres Abstandserfordernis) wird für das GE3 und das GE3* nicht festgesetzt, da es sich um Betriebe handelt, die sich aufgrund ihrer Größenordnung ebenfalls nicht in das Nutzungskonzept einfügen.

Ausnahmsweise können aber im GE3* die Betriebe der Abstandsklasse V, Ifd. Nr. 155 zugelassen werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass die Emissionen denen der allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen des jeweiligen Gebietes entsprechen und schädliche Umweltauswirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Aus Abbildung 6 ist ersichtlich, dass die Betriebe der Abstandsklasse V aufgrund des Abstandes > 300 m von der (Wohn-)Bebauung in diesem Bereich zulässig wären. Die Ausnahmeregelung wird getroffen, um in diesem rückwärtigen Bereich des Plangebietes auf die Erweiterungsabsichten der Fa. Windmann zu reagieren. Gleichwohl wird auch einer anderen Firma die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Auslieferungslagers für Tiefkühlkost geboten.

Durch die Ausnahmeregelungen zur Ansiedlung von Anlagen und Betrieben der niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) wird der Weiterentwicklung des Standes der Technik Rechnung getragen. Die GE-Gebiete werden einem breiten Spektrum an Betrieben geöffnet, ohne die immissionschutzrechtlich als Mischgebiet bzw. Wohngebiet eingestufte, im Umfeld liegende Bebauung weiter zu beeinträchtigen. Allerdings ist es der Genehmigungsbehörde vorbehalten, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einen schalltechnischen Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu fordern. Dies kann vor allem zur Berücksichtigung der Vorbelastung



durch die vorhandenen Gewerbebetriebe erforderlich sein. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf dem Bebauungsplan unter C. Hinweise.

Nutzungsausschlüsse

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE3* sind Tankstellen nicht zulässig. Im Plangebiet soll durch diese Einschränkung die Belastung durch ortsfremden Verkehr verhindert werden. Gleichzeitig sollen die Flächen dem produktions- und verarbeitungsorientierten sowie dem Dienstleistungs-Gewerbe vorbehalten werden.

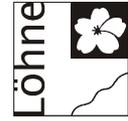
Ziel des Bebauungsplanes ist es, dringend erforderliche zusätzliche gewerbliche Bauflächen in Löhne auszuweisen, um Arbeitsplätze zu schaffen, ortsansässigen Firmen bei Bedarf Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten oder neue Firmen für diesen Standort zu gewinnen, um so den Wirtschaftsstandort Löhne insgesamt zu stärken. Daher sollen im Plangebiet alle Nutzungen ausgeschlossen werden, die durch mögliche Verdrängungen diesem Ziel entgegenstehen können. Außerdem werden Nutzungen ausgeschlossen, welche die gewerbliche Nutzung aufgrund von Schutzansprüchen, beispielsweise gegenüber dem Gewerbelärm, potentiell einschränken könnten.

Aus diesen Gründen sind Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet ausgeschlossen.

Aus den vorgenannten Gründen und zur Entwicklung eines stabilen Gewerbebestandes werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Spielhallen und Vergnügungstätten ausgeschlossen, die sonst als Gewerbebetriebe aller Art zulässig wären. Begründet wird der Ausschluss zudem mit der städtebaulichen Zielvorstellung, die Wirtschafts- und Gewerbestruktur zu verbessern und qualitativ hochwertige Gewerbeflächen anzubieten. Ein mit den o.g. Nutzungen häufig einhergehendes schlechtes Image soll zugunsten eines neuen attraktiven Gewerbegebietes vermieden werden. Vergnügungstätten und Spielhallen würden die beabsichtigten Nutzungen und Entwicklungsabsichten negativ beeinflussen und stören.

Selbständige Einzelhandelsbetriebe, die zu den gemäß § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gehören, werden ebenfalls ausgeschlossen. Eine wesentliche Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung durch Ansiedlung und Sicherung von Betrieben des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten. Diese Versorgungsbereiche, wie beispielsweise die Neue Mitte gegenüber dem Bahnhof Löhne, sollen gestärkt und gesichert werden. Auch der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Löhne, Fortschreibung 2013 als dezentrale Agglomeration bezeichnete relevante Einzelhandelsstandort im Bereich des Plangebietes Nr. 146 soll zukünftig nicht weiter gestärkt und ausgebaut werden. Zu den städtebaulich negativen Entwicklungen zählt vor allem der Kaufkraftabzug aus den zentralen Versorgungsbereichen. Um die Versorgung in den Versorgungszentren in Löhne zu sichern, sollen konkurrierende Standorte für Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zugelassen werden. Darüber hinaus dient der Ausschluss von Einzelhandel dem Ziel, im Plangebiet gewerbliche Arbeitsplätze zu schaffen und so den Wirtschaftsstandort zu stärken.

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, um beispielsweise einem produzierenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit zu eröffnen, am Betriebsstandort die eigenen Waren direkt zu verkaufen. Da Ein-



zelhandelsbetriebe im Plangebiet der Zielsetzung des Bebauungsplanes aus den vorgenannten Gründen widersprechen, kann eine Ausnahme nur erteilt werden, wenn alle in den textlichen Festsetzungen genannten Kriterien eingehalten werden. Das angebotene Sortiment muss somit aus eigener Herstellung des Handwerks- oder Gewerbebetriebes stammen oder in funktionalem Zusammenhang zu diesem stehen. Die Verkaufsfläche muss ebenfalls in baulichem Zusammenhang zu dem Betrieb stehen und darf maximal 10 % der Bruttogeschossfläche bzw. 100 m² betragen.

Die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche soll der Struktur mancher produzierender Handwerks- oder Gewerbebetriebe Rechnung tragen, die von der Direktvermarktung der eigenen Produkte an der Betriebsstätte profitieren, trotzdem aber auch einen weitest gehenden Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Löhne sowie der umliegenden Kommunen gewährleisten. Diese Begrenzung der Verkaufsflächenobergrenzen findet sich auch in anderen gewerblichen Bebauungsplänen der Stadt Löhne wieder. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind durch diese Regelung des „Handwerkerprivilegs“ nicht zu erwarten.

Durch die strenge Reglementierung soll das Gewerbegebiet produzierenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Betrieben der Dienstleistungsbranche vorbehalten sein und nur aus den o. g. Gründen eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten gewährt werden, so dass die benachbarten Versorgungsbereiche der Stadt Löhne und der umliegenden Kommunen erhalten und entwickelt werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht der Obergrenze für Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 17 BauNVO. Aus Gründen eines gesamtstädtisch sparsamen Flächenverbrauches sowie einer rentablen Grundstücksnutzung wird die Grundflächenzahl gem. der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 ausgewiesen. Weiterhin spricht die optimale stadträumliche und verkehrliche Lage des Gewerbegebietes, die Weiterführung des westlichen und südlichen Gewerbebesatzes und der Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen für die maximale zulässige Verdichtung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an den Bestand im westlich angrenzenden Gewerbegebiet bei Produktionshallen auf zwei bzw. bei Verwaltungsgebäuden ausnahmsweise auf drei festgesetzt.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass bei einer Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – von 30 m das o.g. Bundesamt im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist. Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte unter D. Sonstige Darstellungen und Hinweise aufgenommen worden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Das Plangebiet ist aufgrund seiner günstigen immissionsschutzrechtlichen Lage für Gewerbebetriebe mit einem Flächenbedarf von ca. 2.500 - 5.000 m² konzipiert. Insofern ist davon auszugehen, dass ansiedlungswillige Gewerbebetriebe Baukörper von (teilweise) über 50 m Länge benötigen. Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um den Anforderungen an eine gewerbliche Architektur weitestgehend zu entsprechen. Bei der abweichenden Bauweise sind auch bei einer ansons-

ten „offenen Bauweise“ Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m allgemein zulässig.

Um bezüglich der geplanten Bebauung und Ausnutzung möglichst flexibel zu sein und eine dem Markt angepasste Bebauung und Ausnutzung zu ermöglichen, werden großzügige überbaubare Flächen festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen werden die Baugrenzen in der Regel in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur östlichen, bachbegleitenden Grünfläche festgesetzt. Im Norden sind 10 m zur freien Landschaft (lokaler Grünzug) einzuhalten. Durch diesen Mindestabstand soll die Attraktivität des Gebietes gesteigert und erreicht werden, dass der Straßenraum optisch nicht zu stark eingeschränkt und ein ausreichender Abstand zu den festgesetzten Anpflanzungen eingehalten wird. Diese Randstreifen sind von Bebauung frei zu halten; Garagen und überdachte Stellplätze sind hier aus den vorgenannten Gründen ebenfalls nicht zulässig. Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausgenommen hiervon ist die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Trasse des Schmutzwasserkanals im westlichen Planbereich. Eine Überbauung des Schmutzwasserkanals ist aus Unterhaltungsgründen nicht möglich; die Zugänglichkeit muss gewährleistet sein. Allerdings ist die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen und eine Überführung der Kanaltrasse möglich, wenn der Kanal ausreichend überdeckt ist. D.h. im Bereich des Kanals ist eine Geländeanfüllung von mind. 30 cm erforderlich. Zurzeit liegt der Kanal 60 cm unterhalb der Erdoberfläche. Ein entsprechender Hinweis ist unter **D**. in die Planlegende aufgenommen.

Die restlichen gewerblichen Flächen sind als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Im Übergangsbereich zum westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 verlaufen die Baugrenzen entlang der Plangebietsgrenze. So ist es möglich, unabhängig von Grundstücksgrenzen, diese Bereiche zu überbauen (Stichwort: Bestandserweiterung Fa. Windmann). Dies ist besonders vorteilhaft für die Vermarktung, da so die Möglichkeit besteht, im Grenzbereich bei Bedarf beispielsweise Flächen in beiden Gebieten zu einem neuen Grundstück zusammen zu fügen und zu bebauen.

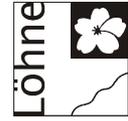
3.4 Erschließung und Verkehr

Soweit planungsrechtlich möglich, sind die gewerblichen Flächen westlich angrenzend an das zukünftige Gewerbegebiet bebaut worden. Die dort bestehenden Gewerbebetriebe werden über vorhandene Straßen erschlossen: In der ersten Bautiefe direkt von der L 777 Oeynhausener Straße, im rückwärtigen Bereich über die Straße Weidengrund. Der östliche Randbereich außerhalb des Plangebietes ist bislang über die Straße Am Haubach an die L 777 Oeynhausener Straße angebunden.

Eine zusätzlich notwendige Anbindung der gewerblichen Flächen westlich des Plangebietes an die L 777 Oeynhausener Straße konnte aufgrund der Klassifizierung als Landesstraße L 777 grundsätzlich nur im westlichen Streckenabschnitt innerhalb der Ortsdurchfahrt angelegt werden.

Die Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes unterliegt den nachfolgend aufgeführten Beschränkungen, die sich aus den Anforderungen und Bindungen des Immissionsschutzes, des Verkehrsrechts, der Verkehrsplanung und -sicherheit ableiten.

Die Einmündung Am Haubach befindet sich von Osten her gesehen am Auslauf der Brückenrampe zur Überführung der L 777 über die B 61. Die lagebedingten einge-



schränkten Sichtverhältnisse in östliche Richtung i.V.m. der vorhandenen Verkehrsbelastung der L 777 einschließlich der Einmündung Industriestraße lassen den Einmündungsbereich Am Haubach für die Gesamterschließung des Plangebietes als nicht tragfähig erscheinen.

Zur Erschließung des Plangebietes ist nunmehr eine neue verkehrsgerechte Anbindung an die L 777 außerhalb der Ortsdurchfahrt vorgesehen. Im Zuge der Anbindung werden innerhalb der Fahrbahn der L 777 Oeynhausener Straße ein neuer Linksabbieger aus Richtung Westen in das Plangebiet sowie eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer hergestellt. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs stimmt der Straßenbaulastträger der L 777 dieser Anbindung nur unter der Voraussetzung zu, dass die verkehrstechnisch ungünstige Einmündung Am Haubach abgebunden wird.

Das Plangebiet wird ausgehend von der neuen Anbindung über eine Verteilerschiene in Ost-West-Richtung erschlossen, wobei im östlichen Verlauf die Straße Am Haubach angebunden wird. Die innere Erschließungsstraße wird in einer Breite von 10 m ausgeführt, wobei einseitig die Führung eines 2 m breiten Gehweges berücksichtigt ist.

Das Radwegekonzept der Stadt Löhne sieht vor, mittelfristig eine beidseitig durchgängige Verbindung für den nichtmotorisierten Verkehr entlang der Bündler, Oeynhausener und Löhner Straße zwischen dem Stadtzentrum und dem Stadtteil Gohfeld zu schaffen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes (Umgestaltung der Oeynhausener Straße) ist langfristig beabsichtigt, den Radweg auf der nördlichen Seite der Oeynhausener Straße bis in etwa Höhe der neuen Querungshilfe auszubauen und mittels dieser mit dem bereits vorhandenen Radweg auf der Südseite zu verbinden. Da die Überführung der B 61 nach wie vor nur auf der Südseite auf einem separaten Fuß- und Radweg befahren werden kann, ist die Anlage einer Querungshilfe aus Gründen der Attraktivitätssteigerung und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit notwendig.

Der Flächeninanspruchnahme der planfestgestellten A 30 - Nordumgehung Bad Oeynhausen ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

3.5 Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan kann Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Gewerbe- oder Verkehrslärm treffen. Um die gewerbliche Nutzung vor potentiellen Einschränkungen zu schützen, werden Wohnungen aller Art sowie sonstige störanfällige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Regelung der Zulässigkeit der gewerblichen Betriebe erfolgt unter anderem über die Festsetzung von Abstandsklassen. Beim Gewerbelärm sind die Richtwerte der TA-Lärm zu beachten (GE 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts). Der nach Abstanderlass zulässige Spielraum an Anlagen und Betrieben wird allerdings nicht ausgeschöpft, so dass davon auszugehen ist, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umweltauswirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Die Zulässigkeit von Betrieben wird aber im Rahmen der Baugenehmigung geklärt, der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Werte muss ggf. durch Gutachten nachgewiesen werden. Weitere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nicht erforderlich.



3.6 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

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

Die Stromversorgung wird seitens der Westfalen Weser Netz AG betrieben. Zur Energieversorgung wird im Plangebiet angrenzend an die Versickerungsmulde eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, um hier im Bedarfsfall eine Transformatorenstation errichten zu können. Die Gasversorgung erfolgt durch die Gelsenwasser Energienetze GmbH, Bad Oeynhausen.

Die Unitymedia NRW GmbH hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass sie grundsätzlich daran interessiert ist, ihr glasfaserbedingte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern (Breitbandversorgung).

Regenwasser

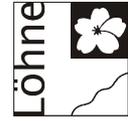
Für die ordnungsgemäße Abführung des anfallenden Oberflächenwassers ist durch die Ingenieurgesellschaft Kuhlmann mbH, Porta Westfalica eine Entwässerungsplanung erarbeitet worden. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine zentrale Sickermulde mit gleichzeitiger Abwasserbehandlung.

Die Sickermulde umfasst inklusive Unterhaltungsweg eine Gesamtfläche von ca. 4.100 qm. Südlich angrenzend befindet sich die innere Erschließungsstraße des Gewerbegebietes, östlich und westlich grenzen gewerbliche Bauflächen an die Sickermulde. Die nördliche Teilfläche der Sickermulde liegt in der angrenzenden Grünfläche, nimmt hälftig Acker- und Gehölzfläche in Anspruch. Der Abstand zwischen Sickermulde und (geplantem) äußeren Fahrbahnrand der A 30 beträgt durchgängig ca. 21 m.

Die Position des Sickerbeckens wurde aufgrund fachtechnischer Anforderungen gewählt: Das Plangebiet neigt sich vorwiegend mit geringem Gefälle zum Nordrand (Richtung Autobahn, BAB 30). In Ost-West Richtung fällt das Gelände leicht nach Westen. Aufgrund der Topographie des Geländes kann die Regenentwässerung daher nur zum Nordrand des Gebietes erfolgen. Am Ostrand des Gebietes verläuft das Gewässer „Haubach“, in welches grundsätzlich eine gedrosselte Einleitung von Regenwasser denkbar wäre. Aufgrund des gegenläufigen Geländegefälles ist jedoch eine Freigefälleentwässerung des Gesamtgebiets mit der erforderlichen Rückhaltung zum Haubach technisch nicht möglich. Die am Südrand des Gebietes bestehende Regenwasserkanalisation hat keine ausreichende Tiefe um als Vorflut für das Plangebiet zu dienen. Die Entwässerungsplanung sieht daher eine zentrale Sickermulde vor, die mit ihrer Größe aufgrund der geplanten geringen Einstautiefe auch zur gleichzeitigen Abwasserbehandlung geeignet ist.

Die Sickermulde wird aufgrund der zuvor genannten Randbedingungen und Einschränkungen weitestgehend zwischen gewerblichen Bauflächen positioniert. Hierbei liegt die Versickerungsmulde teilweise innerhalb der 40-m-Anbauverbotszone der zukünftigen neuen BAB 30 Trasse.

Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Hamm hat der Lage der Sickermulde nach vorausgehendem gemeinsamen Erörterungsgespräch mit Mail vom 10.02.2015 sowie 19.05.2015 zugestimmt. Konsens des o.g. Gespräches war es, das geplante Sickerbecken innerhalb der gewerblichen Bauflächen zu positionieren, wobei die nördlich angrenzende 40-m-Anbauverbotszone aus fachtechnischen



Gründen untergeordnet in Anspruch genommen werden kann. Ein Mindestabstand von 20 m zwischen Sickerbecken und äußerem Fahrbahnrand der A 30 ist hierbei einzuhalten.

Schmutzwasser

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser soll über eine Verlängerung des bestehenden Netzes entsorgt werden. Im nördlichen Bereich der Gewerbegebiete GE 3 und GE 3* westlich der Versickerungsmulde ist bereits ein Schmutzwasserkanal verlegt und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal westlich angrenzend an das Plangebiet angeschlossen worden.

Müll

Eine Abfallbeseitigung durch die öffentliche Müllabfuhr ist sichergestellt.

3.7 Grünordnung

Im nördlichen Plangebiet wird eine ca. 30 m breite Grünfläche ausgewiesen, die das Gewerbegebiet von der BAB 30 trennt, und die Funktion als lokalen Grünzug besitzt. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich Gehölzbestand, der zum Erhalt festgesetzt wird. Entlang der Randbereiche des lokalen Grünzuges sind Aufwertungsmaßnahmen in Form von 3-reihigen Wildgehölzpflanzungen vorgesehen. Weitere Aufwertungsmaßnahmen sind entlang des bachbegleitenden Gehölzbestandes, welcher ebenfalls erhalten wird, vorgesehen. Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 2,1 ha (bei 3-wertiger Aufwertung) wird in Form einer Wildgehölzpflanzung außerhalb des Plangebietes im Ökokonto III der Stadt Löhne am Katzenbusch sowie im Ökokonto IV der Stadt Löhne östlich Schepps Busch ausgeglichen.

Zur Durchgrünung und Gliederung der gewerblichen Bauflächen wird festgesetzt, dass entlang der künftigen seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 3 m anzulegen ist. Insgesamt werden die Grundstücke so seitlich durch einen mindestens 6 m breiten Pflanzstreifen eingegrünt. Ausnahmsweise sind als Anpflanzungen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen auch standortgerechte, heimische Laubbäume zulässig.

Weiterhin ist innerhalb der Stellplatzanlagen für je 10 PKW-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche anzupflanzen.

Entlang der L 777 Oeynhausener Straße sind auf den gewerblichen Grundstücken Einzelbäume in einem Abstand von 10 m anzupflanzen. Um den Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu geben, sich zu präsentieren, sind hier auch Säulenformen zulässig.

Die Kombination der vorgenannten Festsetzungen sichert eine optisch ansprechende und ökologisch sinnvolle Begrenzung des Plangebietes. Bei größtmöglicher Flexibilität bezogen auf spätere Nutzungen und Grundstücksgrößen wird ein Konzept für eine abwechslungsreiche Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im nordwestlichen Planbereich des Gewerbegebietes wird parallel zur öffentlichen eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Löhne bzw. der Wirtschaftsbetriebe Löhne ausgewiesen. Zur Ableitung des Schmutzwassers in den vorhandenen Schmutzwasserkanal ist hier bereits ein Schmutzwasserkanal hergestellt worden. Die Leitungstrasse darf nicht überbaut werden und muss bei Bedarf für die

Wirtschaftsbetriebe Löhne zugänglich sein. Es ist lediglich eine Nutzung für ebenerdige Stellplätze sowie eine Überfahung nach vorausgehender Geländeauffüllung möglich. Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan.

Weiterhin wird eine Fläche für eine Trafostation im Bebauungsplan festgesetzt, um auch hier den Bedarfsfall abdecken und eine ausreichende Erschließung des Gewerbegebietes mit Strom gewährleisten zu können.

3.9 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gestaltungsregelungen unterstützen die Zielsetzung, das Plangebiet in das Umfeld einzubinden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Außenwandflächen, um bei großformatigen Bauelementen eine Gliederung der straßenseitigen Fassaden zu sichern, die optische Erscheinung aufzulockern und die Nachbarschaft und Umgebung nicht zu stark zu beeinträchtigen. Die Fassaden können z.B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünungen wirksam gegliedert werden. Auf Grund der möglichen Bandbreite lässt dies der Architektur einen vielfältigen Spielraum.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Beleuchtungs- und Werbeanlagen getroffen, um deren Höhenentwicklung zu steuern, negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden, artenschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden und eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 30 sowie der Bundes- und Landesstraße auszuschließen. Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sowie bewegliche Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

4. Soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB

Nachteilige Auswirkungen im Sinne des Gesetzes auf die im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten. Insofern sind keine sozialen Maßnahmen zu ergreifen.

5. Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich sowohl in städtischem als auch in privatem Eigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser liegen weitestgehend auf privaten Grundstücken. Das bebauungs- und Erschließungskonzept wurde im Vorfeld mit den Grundstückseigentümern abgestimmt, so dass die Umsetzung der Maßnahme unabhängig von den Grundstücksverhältnissen erfolgen kann. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

6. Kosten für die Gemeinde

Die Erschließungskosten werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt.

7. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	39.769 qm
öffentliche Grünfläche inkl. Bachlauf	11.647 qm
Versickerungsmulde inkl. Unterhaltungsweg und Trafo	4.139 qm
öffentliche Verkehrsfläche inkl. A 30	15.661 qm
Gesamtfläche Plangebiet	71.243 qm

C. Umweltrelevante Auswirkungen

1. Umweltprüfung und 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. Der Umweltbericht ist somit als Teil II der Begründung erarbeitet worden.

2. Bodenschutz und Flächenverbrauch

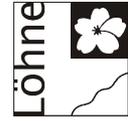
Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten,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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Die vorliegende Planung auf einer an den gewerblichen Siedlungskörper angrenzenden bislang verbliebenen Ackerfläche trägt dieser Zielsetzung und dem Bodenschutz entsprechend Rechnung

3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutz-



rechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁴ zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 3718 Bad Oeynhausen in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude 13 Fledermausarten (alle streng geschützt), 31 Vogelarten (davon 17 streng geschützt) und mit der Kreuzkröte eine Amphibienart sowie der Zauneidechse eine Reptilienart (beide streng geschützt) vorkommen.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen gefährdeter bzw. geschützter (Tier-) Arten im überplanten Bereich vor. Auch die Datenbank LINFOS des LANUV (Fundort-kataster für Pflanzen und Tiere) enthält keine näheren Aussagen zum Plangebiet. Detaillierte floristische oder faunistische Kartierungen existieren für das Plangebiet bisher nicht.

Geschützte oder schutzwürdige Biotope, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige nach dem BNatSchG und LG NRW geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft liegen im Plangebiet nicht vor. Im „Fachplan Biotopverbund“ der Stadt ist der vorhandene und nach dem FNP weiter zu entwickelnde Grünzug entlang der Autobahn Bestandteil der Grünband/Ausbreitungsachse und im Westen teils umgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Gewerbenutzungen, die angrenzenden Straßen und die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist bislang davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des großräumigen Freiraums im Nordosten ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der Erschließungsstraße und der damit verbundenen Versiegelung sowie mit der erforderlichen Anlage zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (Wirkfaktoren). Das Plangebiet wird somit nach der Umsetzung wiederum ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen bzw. zum Bestand des Grünzugs aufweisen.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans nachzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird bisher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, im Planverfahren anderweitige oder weitergehende Erkenntnisse und Einschätzungen vorzutragen.

⁴ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, • Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden.

4. Bestand

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei den Ackerflächen handelt es sich um strukturarme Landschaftselemente, deren Nutzung im intensiven Bereich anzusiedeln ist. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Haubach als Gewässer 2. Ordnung mit einem Uferbewuchs aus heimischen Wildgehölzen, welcher als besonders erhaltenswert anzusehen ist. Weitere Bedeutung ist einem im nördlichen Bereich vorhandenem Feldgehölz beizumessen.

Das Plangebiet wird von Verkehrsstrassen (BAB 30, B 61, L 777) begrenzt und geprägt. Westlich und südlich des Plangebietes schließen sich gewerblich genutzte Bauflächen an. Östlich wird das Plangebiet durch Gehölzbestand und die Außenbereichsgrundstücke Am Haubach sowie die B 61 geprägt.

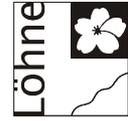
In Anbetracht der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der erheblichen Vorbelastung des Planbereiches durch Verkehrsimmissionen und aufgrund der durch die Verkehrswege hervorgerufenen Insellage des Planbereiches ist das vorhandene Naturraumpotential als gering einzustufen. Gleichwohl ergeben sich aus der Versiegelung der Flächen negative Auswirkungen auf die Umweltfaktoren Boden, Grundwasser und Lokalklima, die im Hinblick auf die Notwendigkeit zur Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen sinnvollerweise in bereits baulich und verkehrlich vorbelasteten, infrastrukturell erschlossenen Bereichen vorgenommen werden sollen.

Andererseits tragen die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen zur Verbesserung des Lokalklimas und in Teilbereichen zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Allerdings ist zu bemerken, dass der tatsächliche Grünanteil an der gesamten Plangebietsfläche untergeordnet ist, so dass positive Auswirkungen des Bestandes auf das städtische naturräumliche Gefüge nur im geringen Maße zu erkennen sind. Die lokalen Landschaftselemente müssen vielmehr einen Ansatzpunkt für die weitere Grünentwicklung darstellen.

Abschließend ist somit festzustellen, dass die durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 149 zu erwartende Eingriffsintensität in Natur und Landschaft jedenfalls nicht ein solches Maß erreicht, als das hierdurch die Planungsziele in Frage zu stellen wären. Vielmehr ist im Sinne des Minimierungsgebotes in der Planung sicherzustellen, dass negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt so gering wie möglich ausfallen.

5. 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, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der kom-



munalen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und hier vor allem durch die geplante Versiegelung des Bodens erfolgt ein Eingriff in die Natur und die Landschaft.

Die Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage eines standardisierten Bewertungsverfahrens und wird im Umweltbericht unter Punkt 4 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ erläutert; das Ergebnis ist der Anlage Eingriffsbilanzierung zu entnehmen. 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 für den Ist-Zustand und die Planung ermittelt. Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen bereitzustellen. Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst und durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen auszugleichen.

Für das Plangebiet wird für den Ist-Zustand ein Biotopwert von 145.303 Punkten und für die Planung ein Biotopwert von 82.524 Punkten ermittelt. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen im Plangebiet in Form von Wildgehölzpflanzungen sowie Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Haubaches und seiner Aue kann für den Bebauungsplan nahezu ein Kompensationswert von ca. 57 % erreicht werden. Es verbleibt somit ein Defizit von 62.779 Punkten, was bei einer 3-wertigen Aufwertung eine Flächengröße von 2,1 ha bedeutet. Die Maßnahme wird in Form einer Wildgehölzpflanzung außerhalb des Plangebietes im Ökokonto III der Stadt Löhne am Katzenbusch sowie im Ökokonto IV der Stadt Löhne östlich Schepps Busch ausgeführt und der Eingriff somit vollständig ausgeglichen.

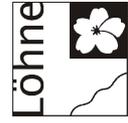
Die Gemeinde wird zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung der hierfür erforderlichen Flächen einen Kostenerstattungsbetrag gem. Kostenerstattungssatzung vom 01.03.2001⁵ erheben. Die Erstattungspflicht entsteht mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde.

Gemäß § 6 der Kostenerstattungssatzung wird der Kostenerstattungsbetrag einen Monat nach Bekanntgabe der Anforderung fällig.

Zur Anwendung der Kostenerstattungssatzung ist der flächenmäßige externe Ausgleichsbedarf je qm Eingriffsfläche ermittelt worden. Je m² Gewerbefläche sind 0,42 m² externer Ausgleich, je m² Straßenfläche sind 0,52 m² externer Ausgleich, je m² Sickermulde sind 0,33 m² externer Ausgleich erforderlich. Bei der Ermittlung ist der Ausgangszustand der vorhabenbedingten Eingriffsflächen berücksichtigt worden. Weiterhin fließt die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebietes als positiver Biotopwert in die Ermittlung des externen Kompensationsbedarfs ein.

Den Ansprüchen des § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG hinsichtlich der Forderung nach einer Bewältigung der Eingriffsfolgen in den Natur- und Landschaftshaushalt soll durch diese Maßnahmen ausreichend Rechnung getragen werden.

⁵ Satzung der Stadt Löhne zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a – 135 c Baugesetzbuch vom 01.03.2001



6. Klimaschutz / Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamt abwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Das Klima in Löhne ist ozeanisch geprägt, dessen Merkmale ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf sowie relativ hohe Niederschläge sind. Hauptwindrichtung ist Westsüdwest.

Das Plangebiet stellt sich als Freilandbereich zwischen Verkehrstrassen (A 30, B 61 und L 777) sowie gewerblich genutzten Bereichen dar.

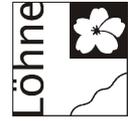
Die Stadt Löhne hat bereits 1994 eine Stadtklimauntersuchung eingeholt, in der auch Planungshinweise enthalten sind. Entsprechend der Stadtklimauntersuchung von Löhne (Spacetec 1994) übt der Untersuchungsraum die Funktion eines Kaltluftquellgebietes aus. Diese Klimabereiche werden definiert durch überwiegend landwirtschaftlich genutzten Raum mit weniger als 1,5 % Gefälle in Teilbereichen, welche dynamisch mäßig aktive Kalt- und Frischluftproduktionsflächen darstellen.

Das Plangebiet ist Teil der Ventilationsbahn 1. Ordnung von überregionaler Bedeutung für Zirkulationsabläufe während autochthoner, west- und östlicher Wetterlagen, welche das Stadtgebiet parallel zur Werre und zur BAB A 30 in Ost-West-Richtung durchströmt. Östlich des Plangebietes parallel zur B 61 verläuft eine verzögerte Luftleitbahn mit Bedeutung für den gesamten Untersuchungsraum. Eine nördliche Strömungsbarriere stellt das Autobahnkreuz der A 30 dar. Unter diesem Begriff sind Luftleitbahnen zu verstehen, die die Kaltluftströme zunächst ungestört steuern, sie aber im weiteren Verlauf durch Um- oder Überfließen verzögern. Nach Umsetzung des Bebauungsplanes wird die o.g. Luftleitbahn ihre Funktion behalten, da hier kein baulicher Eingriff erfolgen wird (außerhalb des Plangebietes). Allerdings sind in dem Bereich, der großflächig versiegelt wird, Auswirkungen zu erwarten, da die Möglichkeit der Kaltluftbildung abnehmen wird. Der Bereich befindet sich jedoch auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes direkt angrenzend an die Ventilationsbahn 1. Ordnung, die langfristig keiner weiteren Bebauung zugeführt wird, so dass direkte Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Überwärmungen des sich im Anschluss an die A 30 befindenden Landschaftsraumes können ausgeschlossen werden, da genügend Fläche zur Erhaltung der Funktion des Kaltluftquellgebietes verbleiben werden.

D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 22.03.1993 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. G 24b „Gewerbegebiet nördliches Mahnerfeld (Weidengrund bis Löhner Autobahnkreuz)“ vom 04.12.1969 gem. § 2 (4) BauGB beschlossen. Gleichzeitig hat er gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 der Stadt Löhne beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.1993 öffentlich bekanntgemacht. Der Geltungsbereich erstreckte sich auf das Gebiet zwischen der BAB A 30., der L 777, der Straße Weidengrund und der B 61.



Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Den Bürgern wurde im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 05.05.1993 das Plankonzept erläutert. Sie hatten darüber hinaus vom 06.05. bis 04.06.1993 die Möglichkeit, sich im Zuge der Einzelberatung über die Planungen zu informieren und sich zu diesen zu äußern. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 27.04.1993 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange erhielten gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 16.09.1993 bis zum 22.10.1993 Gelegenheit, aus der Sicht der von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange zu den vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen Stellung zu nehmen.

Auf die Darstellung der Stellungnahmen wird verzichtet, da die frühzeitige Behördenbeteiligung nunmehr mehr als 20 Jahre zurückliegt und die Einwände nicht mehr auf die aktuelle Planungssituation anzuwenden sind.

Entwurfsbeschluss/Öffentliche Auslegung 1995/2004

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 23.05.1995 die Ergebnisse aus dem bisherigen Aufstellungsverfahren beraten, dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 18.03.2004 beschlossen, das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 149 der Stadt Löhne auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 23.05.1995 weiterzuführen. Der Planentwurf ist seinerzeit um die Ergebnisse der Grundstücksverhandlungen und um die seit dem Entwurfsbeschluss genehmigten Bauvorhaben geändert worden. Ferner ist der Bebauungsplanentwurf an die Ergebnisse der Planfeststellung zur A 30 angepasst worden. Die öffentliche Auslegung wurde erneut beschlossen.

Entsprechend der Beschlussfassung des Rates vom 18.03.2004 hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149 der Stadt Löhne „Gewerbegebiet nördliches Mahnerfeld (Weidengrund bis Autobahnkreuz)“ nach öffentlicher Bekanntmachung in der Tagespresse am 29.04.2004 in der Zeit vom 10.05.2004 bis zum 11.06.2004 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2004 unterrichtet.

In der Ratssitzung am 21.06.2006 wurde beschlossen, dass der Knotenpunkt Weidengrund / Oeynhausener Straße im weiteren Planverfahren als Kreuzung in Gegenlage ausgebildet werden soll.

Aufbauend auf dieser Grundsatzentscheidung wurden die weiteren Ergebnisse aus der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes in der Sitzung des Rates am 20.09.2006 beraten und der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs getroffen.

Auf die Darstellung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung wird verzichtet, da diese nunmehr mehr als 10 Jahre zurückliegt und die Einwände nicht mehr auf die aktuelle Planungssituation anzuwenden sind.

Weiterführung Planverfahren/Entwurfsbeschluss/Öffentliche Auslegung 2015

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.06.2015 den Beschluss über die Weiterführung des Planverfahrens für den mittleren Teilbereich und die Neufassung des Geltungsbereiches sowie den Beschluss über den Bauleitplanentwurf und über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gefasst. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die nach wie vor Ansiedlung sowohl von produktions- und verarbeitungsorientierten Betrieben als auch von Betrieben der Dienstleistungsbranche.

Der Bebauungsplan-Entwurf hat in der Zeit vom 16.07.2015 bis zum 17.08.2015 öffentlich ausgelegen, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.07.2015 ortsüblich im Amtlichen Kreisblatt (Amtsblatt für den Kreis Herford) bekannt gemacht.

Zu Beginn der Offenlegung wurden die Eigentümer „Am Haubach“ zu einem gemeinsamen Informationsgespräch eingeladen, um ihnen die Ziele und Zwecke der Planung zu erläutern. Im Rahmen der Versammlung sind Fragen gestellt und Anregungen vorgetragen worden, die direkt beantwortet werden konnten. Zu nennen sind insbesondere die Bebaubarkeit der Grundstücke „Am Haubach“, die Erschließung des Plangebietes, insbesondere die Abwicklung des Fußgänger- und des ruhenden Verkehrs, der Erhalt des Baumbestandes am Haubach sowie die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben bzw. die immissionsschutzrechtliche Situation.

Darüber hinaus wurden in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgetragen.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen seitens der Fachbehörden vorgetragen worden:

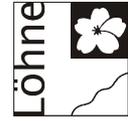
1. Kreis Herford, Amt für Umwelt, Planen und Bauen, Abt. Naturschutz und Regionalplanung vom 14.08.2015 (s. Anlage 10)

Inhalt der Anregung:

a) Die beabsichtigte Planung wird mit den dargestellten städtebaulichen Gründen mitgetragen. Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen hinsichtlich § 1 Abs. 4 BauGB (Ziele der Raumordnung) keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) (*Hinweis: korrigiert nach Rücksprache mit dem Kreis Herford*) dargestellt ist. Es werden keine Bedenken nach § 5 LPlIG erhoben.

Es wird festgestellt, dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche (*Hinweis: korrigiert nach Rücksprache mit dem Kreis Herford*) Rechnung getragen wird.

b) Aus Sicht der Wasserwirtschaft werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht, wenn Beeinträchtigungen für das Gewässer „Haubach“ durch die Oberflächenversiegelung vermieden werden. Außer dem mindestens 10 m breiten Uferrandstreifen ist eine umfangreiche Bepflanzung zur Abgrenzung des Gewässers zum Gewerbegebiet zu empfehlen, so dass der Zugang und damit verbundene Einträge in das Gewässer weitestgehend vermieden werden.



c) Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Zum Schutz der östlich an das Plangebiet angrenzenden, vorhandenen Wohnbebauung werden ggf. trotz vorhandener Abstandsklassen, detaillierte immissionsschutzrechtliche Untersuchungen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden. Eine abschließende Beurteilung kann jedoch erst bei Vorlage detaillierter Bauantragsunterlagen zu den zukünftigen Gewerbebetrieben erfolgen.

d) Aus Sicht der Landschaftsbehörde sollen folgende Hinweise aufgegriffen werden:

d1) Das Ergebnis der Artenschutzprüfung sollte auch in der Begründung, Ziffer 1.3 des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Der Landschaftsbehörde liegen auch keine Erkenntnisse zu Artenvorkommen vor. Die Einschätzung zum Artenschutz wird von der Landschaftsbehörde geteilt.

d2) Es wird angeregt, die laut Umweltbericht und textlicher Festsetzung geplante Anpflanzung entlang der öffentlichen Grünfläche nach § 9 (1) 25a BauGB auch zeichnerisch festzusetzen. Die in der textlichen Festsetzung zur „Eingrünung der Grundstücke“ aufgeführte Ausnahme ist nicht unmittelbar verständlich. Hier sollte eine redaktionelle Änderung vorgenommen werden.

d3) Die Kostenerstattung für die Kompensation erfordert auch eine konkrete Zuordnungsvorschrift, aus der das Maß für die einzelnen Vorhaben abgeleitet werden kann.

d4) Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Begründung auf Seite 16 korrigiert werden sollte, da die Hinweise auf der Planzeichnung unter Buchstabe D und nicht unter C aufgeführt sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)

Die Bestätigung der planungsrechtlichen Situation wird zur Kenntnis genommen.

Zu b)

Die Hinweise bzw. Empfehlungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht, werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Beeinträchtigungen für den Haubach durch die Oberflächenversiegelung zu erwarten. Das Oberflächenwasser wird in die Sickersmulde mit gleichzeitiger Abwasserbehandlung abgeführt. Eine Oberflächenentwässerung in den Haubach ist aufgrund der Topografie nicht möglich; der Haubach liegt höher als die westlich anschließenden Gewerbegrundstücke. Zwischen dem Haubach und den westlich angrenzenden Gewerbegrundstücken wird ein Abstand von ≥ 10 m eingehalten. Der Empfehlung einer umfangreichen Bepflanzung zur Abgrenzung des Gewässers zum Gewerbegebiet wird entsprochen. Bereits zur Offenlage ist im Bebauungsplanentwurf die Fläche zwischen dem Bachlauf und dem Gewerbegebiet als öffentliche Grünfläche mit Auflagen zur Anpflanzung festgesetzt. Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen der öffentlichen Grünfläche ist eine 3-reihige heimische Wildgehölzhecke bei einer Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze/qm anzupflanzen.

Die Vorgaben des Kreises Herford werden zur Kenntnis genommen.

Zu c)

Bereits zur Offenlage ist im Bebauungsplanentwurf ein Hinweis auf die Erforderlichkeit eines schalltechnischen Nachweises zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall enthalten. Weiterhin ist im Zusammenhang mit den ausnahmsweise zulässigen Anlagen- und Betriebsarten die Erbrin-

gung eines gutachterlichen Nachweises festgesetzt. Entsprechende Hinweise finden sich auch in der Begründung.

Die Vorgaben des Kreises Herford werden zur Kenntnis genommen.

Zu d1)

Die Begründung wird nach der Offenlage unter Ziffer 1.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz um das Ergebnis der Artenschutzprüfung ergänzt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu d2)

Die von der Unteren Landschaftsbehörde vorgeschlagenen Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Eingrünung des örtlichen Grünzuges und der Grundstücke konnten in einem Gespräch als Missverständnisse ausgeräumt werden. Bedenken werden hierzu nicht mehr vorgetragen. Es ergeben sich keine Änderungen.

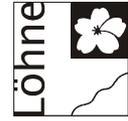
Zu d3)

Zur Anwendung der Kostenerstattungssatzung ist der erforderliche externe Ausgleichsbedarf je qm Eingriffsfläche ermittelt worden. Je m² Gewerbefläche sind 0,42 m² externer Ausgleich, je m² Straßenfläche sind 0,52 m² externer Ausgleich, je m² Sickermulde sind 0,33 m² externer Ausgleich erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf wird nach der Offenlage zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft um eine entsprechende Zuordnungsvorschrift ergänzt. Folgendes wird textlich festgesetzt: „Je m² Gewerbefläche sind 0,42 m² externer Ausgleich erforderlich. Je m² Straßenfläche sind 0,52 m² externer Ausgleich erforderlich. Je m² Sickermulde sind 0,33 m² externer Ausgleich erforderlich. Der Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet (Geltungsbereich 1) erfolgt durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen „Ausgleich“. Die Begründung und der Umweltbericht werden ebenfalls um diese Zuordnungsvorschrift, aus der das Maß der Kompensation für die unterschiedlichen Eingriffe (Straße, Gewerbe, Sickermulde) hervorgeht, ergänzt.

Durch diese Ergänzung bzw. Klarstellung nach der Offenlage werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Betroffen von dieser redaktionellen Änderung sind lediglich die Stadt als Erschließungsträger, die WBL als Hersteller der Versickerungsmulde sowie die potentiellen Eigentümer der Gewerbegrundstücke. Von diesen wird durch Anwendung der Kostenerstattungssatzung ein Kostenerstattungsbetrag für die externe Kompensation erhoben. Der aufgrund der Zuordnung errechnete Anteil an externer Ausgleichsfläche bzw. der daraus resultierende Kostenerstattungsbetrag ist den Wirtschaftsbetrieben Löhne mitgeteilt worden, so dass dieser in den Investitionskosten für die Sickermulde berücksichtigt werden kann. Den zukünftigen Grundstücksinteressenten können die anfallenden Kosten für die externe Ausgleichsfläche ebenfalls frühzeitig mitgeteilt und in deren Kostenkalkulation einbezogen werden. Die allgemeine Öffentlichkeit ist von der Änderung nicht betroffen, da sich nichts daran ändert, dass die externe Kompensation an der bisherigen Stelle außerhalb des Plangebietes erfolgt und die Kosten von den Verursachern getragen werden. Die Änderung ist somit im Sinne des § 4a (3) Satz 4 BauGB als vereinfachte Änderung nach der Offenlage erfolgt, eine erneute Offenlage ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich.

Zu d4)

Die Begründung ist nach der Offenlage unter Ziffer 3.3 korrigiert worden.



Ergebnis:

Nach der Offenlage hat eine Ergänzung der Planunterlagen um eine Zuordnungsvorschrift zu den externen Ausgleichsmaßnahmen stattgefunden. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Sinne des § 4a (3) Satz 4 BauGB, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ein zusätzlicher Verfahrensschritt bzw. eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich. Den Anregungen zur Ergänzung der Begründung zum Artenschutz sowie zur Korrektur eines redaktionellen Fehlers wird gefolgt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe vom 13.08.2015 (s. Anlage 11)

Hinweis: Übernahme der Stellungnahmen gemäß Beschlussvorlage 195/2015 bzw. Beschlussfassung des Planungs- und Umweltausschusses vom 30.09.2015 unter Überprüfung und Anpassung an den aktuellen Sachstand. Geänderte Textteile sind kursiv dargestellt.

Inhalt der Anregung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Regionalniederlassung vom Grundsatz her keine Bedenken, sofern – betreffend der L 777 – folgendes beachtet wird:

- a. „Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an die L 777 (Ausführungsplanung) ist noch detailliert mit uns abzustimmen und zu genehmigen.
- b. Den Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße darf aus dem/der Plangebiet/Planstraße kein zusätzliches Wasser zugeführt werden.
- c. An die klassifizierte Straße (L 777) angrenzende Bauvorhaben (hier: Gewerbeflächen) sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigungen, Bepflanzung o. ä. zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.
- d. Die mit der Bauleitplanung/Baumaßnahme verbundenen Mehrkosten für die Erhaltung und Unterhaltung (zusätzliche Flächen, Ausstattung, konstruktive Bauteile, etc.) sind uns gemäß ABBV und ABBV-Richtlinien RL- ABBV abzulösen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auch auf die am 05.03.2014/13.05.2014 abgeschlossene Schriftsatzvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, RNL OWL und der Stadt Löhne verwiesen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a.

Die Ausführungsplanung ist dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen nach mehrfacher Änderung und Abstimmung zur Genehmigung vorgelegt worden. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hatte die Einrichtung einer Querungshilfe im Anbindungsbereich der Planstraße A an die L 777 Oeynhausener Straße gefordert. Weiterhin ist aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen der neuen Anbindung und dem östlich angrenzenden Gewerbegrundstück im Bereich des Radius und im weiteren Verlauf der L 777 Oeynhausener Straße eine Böschung mit Entwässerungsrinne erforderlich. Auch westlich der neuen Anbindung ist im weiteren Verlauf der L 777 Oeynhausener Straße eine Böschung mit Entwässerungsrinne erforderlich.

Die Einrichtung einer Querungshilfe bewirkt eine Verbreiterung der Planstraße A in östliche Richtung. Dementsprechend ist die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan angepasst worden. Die Böschungs- und Entwässerungsfläche sowie ein 1 m breiter Unterhaltungssteifen sind im Bebauungsplan ebenfalls als Verkehrsfläche festzusetzen. Dementsprechend reduziert sich hier die gewerbliche Baufläche und die Baugrenze wird zurückgenommen wobei weiterhin ein durchgängiger 5 m-Abstand zur Verkehrsfläche eingehalten wird. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume bleibt erhalten, ihre Standorte verschieben sich aber dementsprechend. Die westlich der neuen Anbindung entlang der nördlichen Seite der Oeynhausener Straße vorgesehene Böschung mit Entwässerungsrinne war bereits im Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass hier keine Änderung der Festsetzungen erforderlich ist. Die innere Aufteilung der Fahrbahn als informelle Darstellung ist ebenfalls angepasst worden. Hier ist eine Verschiebung der Querungshilfe in der Fahrbahn der L 777 in östliche Richtung erkennbar.

Durch die o.g. Änderungen nach der Offenlage werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Betroffen von dieser Änderung sind lediglich die Stadt als Erschließungsträgerin und Unterhaltungspflichtige, der Landesbetrieb Straßenbau NRW sowie der betroffene Grundstückseigentümer. Die Vorgehensweise entspricht dem Abstimmungsergebnis der Ausführungsplanung vom 11.12.2015. Mit dem betroffenen Grundstückseigentümer existiert eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt, dass die neue Anbindung entsprechend der Vorgaben aus der Ausführungsplanung ausgebaut wird. Die allgemeine Öffentlichkeit ist von der Änderung nicht betroffen, da sich nichts daran ändert, dass die neue Anbindung des Gewerbegebietes an die Oeynhausener Straße an dieser Stelle erfolgt. Die Änderung ist somit im Sinne des § 4a (3) Satz 4 BauGB als vereinfachte Änderung nach der Offenlage erfolgt, eine erneute Offenlage wird aus den o.g. Gründen nicht für erforderlich gehalten.

Zu b.

Von der Erschließungsstraße wird den Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt, da die Erschließungsstraße mit Gefälle nach Norden angelegt wird. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen wird über Straßenabläufe und Regenwasserkanäle sämtlich der geplanten zentralen Versickerungsmulde zugeführt.

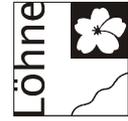
Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

Zu c.

In die Plankarte wird ein entsprechender Hinweis zur Verkehrssicherheit aufgenommen. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung der Hinweise ohne Festsetzungscharakter, ein zusätzlicher Verfahrensschritt ist dafür daher nicht erforderlich.

Zu d.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW und die Stadt Löhne haben mit Datum vom 05.03.2014 eine Vereinbarung zur verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes Mahnerfeld geschlossen. Neben der verkehrstechnischen Erschließung und der zeitlichen Umsetzung wird hier die Kostentragung geregelt. Sämtliche Kosten der Erschließungsmaßnahme trägt die Stadt. Dies impliziert auch die Unterhaltungsmehraufwendungen. Unterhaltungsmehraufwendungen, die durch das Bauvorhaben dem Land entstehen, sind entsprechend der ABBV 2010 und deren Richtlinien (RL-ABBV) abzulösen. Der Hinweis vom Landesbetrieb Straßenbau NRW wird zur Kenntnis genom-



men. Im Übrigen bezieht er sich auf die Umsetzung des Bebauungsplanes; Änderungen sind nicht erforderlich.

Ergebnis:

Nach der Offenlage hat eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen zur Ausführungsplanung stattgefunden. Das Ergebnis – Verbreiterung der Verkehrsfläche im Bereich der neuen Anbindung an die L 777 Oeynhausener Straße, Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche - ist nach der Offenlage in die Festsetzungen einbezogen worden. Es handelt sich um eine Änderung im Sinne des § 4a (3) Satz 4 BauGB, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ein zusätzlicher Verfahrensschritt bzw. eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich. Die Plankarte ist um einen Hinweis zur Verkehrssicherheit ergänzt worden. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung der Hinweise ohne Festsetzungscharakter, ein zusätzlicher Verfahrensschritt ist dafür daher nicht erforderlich. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe vom 14.08.2015 (s. Anlage 12)

Inhalt der Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass forstbehördliche Belange durch die Planaufstellung nicht direkt betroffen sind. Bei dem im nördlichen Plangebiet vorhandenen Gehölzbestand an der A 30 ist nicht von einer Waldfläche im Sinne des Gesetzes auszugehen. Dennoch werden der weitgehende Erhalt und die Verstärkung durch die Festsetzung von Grünfläche mit Erhalt von Bäumen und Sträuchern befürwortet. Den externen Kompensationsflächen für Aufforstungen ist in früheren Genehmigungsverfahren bereits zugestimmt worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

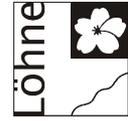
Das vorhandene Gehölz im nördlichen Plangebiet wird weitestgehend erhalten und nur untergeordnet durch die Herstellung der Versickerungsmulde in Anspruch genommen. Insgesamt ist der Gehölzbestand in den vorhandenen Grünzug entlang der Werre eingebunden. Durch entsprechende Anpflanzungen wird der lokale Grünzug ökologisch aufgewertet. Weiterhin wird durch die Anpflanzungen und den Gehölzbestand die Fernwirkung der entstehenden Bebauung minimiert. Zusätzlich werden die klimatisch sensiblen Bereiche im Norden des Plangebietes (vorhandene Kaltluftbahn) in ihrer Struktur und Funktion weitgehend erhalten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

4. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Herford-Bielefeld vom 24.07.2015 (s. Anlage 13)

Inhalt der Anregung:

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 vom Geologischen Dienst in der Karte schutzwürdiger Böden zum überwiegenden Teil aufgrund ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig und daher als Vorrangflächen für die Landwirtschaft anzusehen sind. Die Ausgleichsflächen weisen sogar eine besondere Schutzwürdigkeit auf. Es wird ange-



merkt, dass der Verlust an fruchtbaren landwirtschaftlichen Flächen kritisch zu sehen ist und flächenschonendere Maßnahmen eindeutig zu bevorzugen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Definition zur Karte der schutzwürdigen Böden in NRW betont den Vorrang des vorliegenden Bodens als Fläche für die Landwirtschaft, wenn andere Standortfaktoren (klimatische, topographische) nicht entgegenstehen. Die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung folgt den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan. Hier ist die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus sprechen die zentrale stadträumliche Lage, der westlich und südlich angrenzende vorhandene Gewerbebesatz sowie die Lage zwischen den Straßen A 30, B 61 und L 777 Oeynhausener Straße, welche zum einen eine sehr gute Einbindung in die Verkehrsinfrastruktur garantieren aber auch Immissionen in Form von Lärm, Staub und Abgasen verursachen, für die Weiterentwicklung dieser Fläche als Gewerbegebiet. Gleichfalls haben sich die Standortbedingungen dieser für die Landwirtschaft wertvollen Fläche in der Vergangenheit bereits verschlechtert, da die Fläche durch das heranrückende Gewerbe bereits in eine Insellage gedrängt wurde.

Die externen Kompensationsflächen in Mennighüffen sind Teil des Ökokontos IV der Stadt Löhne. Die Flächen werden derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise sind die Flächen bereits aufgeforstet worden. Im Rahmen der notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen durch eine Wildgehölzpflanzung aufgewertet, die dann im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen des Ökokontos IV im Bereich zwischen den Straßen Unter der Horst und Alter Salzweg liegen.

Im Rahmen der Erstaufforstungsgenehmigung hat der Landesbetrieb Wald und Holz bereits eine Aufforstungsgenehmigung für die o.g. Fläche erteilt. Im Zuge dieses Verfahrens ist die Landwirtschaftskammer beteiligt worden. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz, Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe (s. Anlage 12) verwiesen. Auch in Abstimmung mit dem Kreis Herford wurde diese Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen gewählt, um hier konzentriert diese ermöglichen zu können. Eine flächenschonendere Ausgleichsmaßnahme, wie z.B. ein Ausgleich in Form einer Gewässerrenaturierung, stellt sich faktisch als zu aufwendig und kostenintensiv dar.

Grundsätzlich wird angemerkt, dass aufgrund der im Löhner Stadtgebiet weitverbreitet vorkommenden schutzwürdigen Böden diese außerdem bei nahezu allen Planungen von Eingriffen tangiert werden.

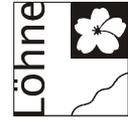
Ergebnis:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

5. Bezirksregierung Detmold, Dez. 33 Bodenordnung/Ländliche Entwicklung vom 31.07.2015 (s. Anlage 14)

Inhalt der Anregung:

Aus Sicht des Dezernats 54 (Wasserwirtschaft / Abwasser) bestehen Bedenken gegen die Planung. Es wird vorgetragen, dass zur Abwasserbeseitigungspflicht nach § 53 (1) 7 LWG die Vorlage eines Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) gehört. Dieses liegt



seitens der Stadt Löhne nicht vor. Damit kommt die Stadt Löhne ihrer Abwasserbeseitigungspflicht nach § 53 (1) LWG nicht nach.

Das Dezernat 33 (ländliche Entwicklung) weist darauf hin, dass bei der Verortung von externen Kompensationsflächen der § 15 (3) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Wirtschaftsbetriebe Löhne setzen den Bedenken des Dezernats 54 entgegen, dass die 4. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Löhne/Wirtschaftsbetriebe für den Zeitraum 2012 – 2017 inkl. des integrierten Niederschlagwasserbeseitigungskonzeptes (Ratsbeschluss vom 04.07.2012) am 11.07.2012 bei der Bezirksregierung Detmold eingereicht worden ist. Insofern ist eine Vorlage des Abwasserbeseitigungskonzeptes sehr wohl erfolgt.

In § 15 (3) BNatSchG heißt es: „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“ In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz, Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe (s. Anlage 12) sowie auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Pkt. 4 zu den Bedenken der Landwirtschaftskammer verwiesen.

Ergebnis:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

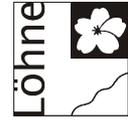
6. Unitymedia NRW GmbH, Abt. Zentrale Planung vom 13.07.2015 (s. Anlage 15)

Inhalt der Anregung:

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Es besteht ein grundsätzliches Interesse, das unternehmenseigene glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und zur Sicherung der Breitbandversorgung der Bürger beizutragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Frage einer Versorgung des geplanten Gewerbegebiets mit einem glasfaserbasierten Kabelnetz (Breitbandversorgung) ist vom Erschließungsträger – in diesem Fall die Stadt Löhne - im Rahmen der Umsetzung zu klären. Daher ist die Stellungnahme an die Straßenbauverwaltung weitergeleitet worden. Ergänzend wird der Hinweis auf das grundsätzliche Interesse der Unitymedia NRW GmbH an einer Versorgung des geplanten Gewerbegebiets mit einem glasfaserbasierten Kabelnetz (Breitbandversorgung) in die Begründung aufgenommen. Er dient der umfassenden Information.



Ergebnis:

Der Hinweis auf das grundsätzliche Interesse der Unitymedia NRW GmbH an einer Versorgung des geplanten Gewerbegebiets mit einem glasfaserbasierten Kabelnetz (Breitbandversorgung) wird in die Begründung aufgenommen.

7. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG vom 04.08.2015 (s. Anlage 16)

Inhalt der Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet Nr. 149 einen mehr als ausreichenden Abstand zu den Richtfunktrassen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG aufweist. Es sind somit von Seiten der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG keine Belange zu erwarten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 14.07.2015 (s. Anlage 17)

Inhalt der Anregung:

Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, wird in jedem Einzelfall um eine Beteiligung im Rahmen des Bauantragsverfahrens gebeten.

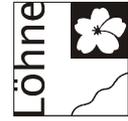
Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist die Zahl der Vollgeschosse für gewerbliche Baukörper als Höchstmaß auf zwei begrenzt; ein Büro ist als drittes Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung entspricht der üblichen gewerblichen Bauweise. Eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist nicht festgesetzt. Bauhöhen von ≥ 30 m können aber durch untergeordnete Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine, Windenergieanlagen erreicht werden. In diesem Fall sind die entsprechenden Bauvoranfragen/Bauanträge dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten. Ein entsprechender Hinweis zur Einzelfallprüfung bei Bauhöhen ≥ 50 m ist im Bebauungsplanentwurf unter C. Darstellungen und Hinweise bereits aufgeführt. Die Bauhöhe wird hier auf ≥ 30 m korrigiert; die aktuelle Adresse wird ebenfalls angepasst.

Ergebnis:

Ein entsprechender Hinweis zur Einzelfallprüfung durch die Wehrbereichsverwaltung West bei Bauhöhen ≥ 50 m war bereits vor der Offenlage im Bebauungsplanentwurf in der Plankarte aufgeführt. Die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen wird auf ≥ 30 m korrigiert und die aktuelle Adresse angepasst. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung der Hinweise ohne Festsetzungskarakter, ein zusätzlicher Verfahrensschritt ist dafür daher nicht erforderlich.

9. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld vom 01.07.2015 (s. Anlage 18)



Inhalt der Anregung:

Die topographische Lage des Plangebietes macht archäologische Fundplätze sehr wahrscheinlich. Um Planungs- und Bauverzögerungen und damit verbunden erheblich Mehrkosten zu vermeiden, sind archäologische Prospektionsschnitte im Vorfeld aller Erdarbeiten unbedingt erforderlich. Hierzu ist eine frühzeitige Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Nachfrage hat die LWL-Archäologie für Westfalen Folgendes mitgeteilt: Unter Prospektions-/Sondageschnitten versteht man Schnitte, bei denen mit einem Bagger mit zahnloser Räumschaufel auf ca. 3 m Breite der Oberboden/Pflugschicht abgenommen wird. Der Oberboden hat gewöhnlich eine Dicke von 30-40 cm. Diese Schnitte werden parallel in einem Abstand von ca. 30 m über die gesamte Fläche (Acker) gelegt. Im anstehenden Untergrund (Sand, Kies oder Lehm) zeichnen sich archäologische Reste (Gruben, Pfostenlöcher u.a.) als dunkle Verfärbung ab. Dadurch können größere flächige Fundstellen wie Siedlungen und Gräberfelder erfasst werden. Sollten sich in den Schnitten keine Verfärbungen zeigen, so ist archäologisch nichts zu unternehmen. Im anderen Fall kann von der Ausdehnung, Qualität und Quantität der Verfärbungen auf die Größe des betroffenen Areals geschlossen werden und damit auch auf den Umfang der archäologischen Untersuchung. Diese Schnitte werden nach Absprache und in Anwesenheit eines LWL-Mitarbeiters durchgeführt. Eine archäologische Aussage ist direkt danach schon möglich. Die Baggerkosten und die Beauftragung des Baggers gehen zu Lasten des Investors bzw. der Stadt. Wird ein größerer archäologischer Fundplatz entdeckt, muss das weitere Vorgehen im Hinblick auf Zeitdauer und Kosten (Verursacherprinzip) abgestimmt werden. Eine solche Prospektionsuntersuchung sollte im zeitlichen Vorfeld von Baumaßnahmen erfolgen, damit die Zeitplanung durch eventuell folgende mehrwöchige bis mehrmonatige Untersuchungen nicht durcheinander gerät. Andererseits kann die archäologische Ausgrabung auch zeitlich auf den Bauablauf abgestimmt werden.

Die Auflage der LWL-Archäologie ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. In Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen ist vorgesehen, die Prospektionschnitte vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Eine Änderung/Anpassung der Festsetzungen ist nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung und in die Plankarte aufgenommen. Er dient der umfassenden Information.

Ergebnis:

Der Hinweis wird in die Planunterlagen übernommen. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung der Hinweise ohne Festsetzungscharakter, ein zusätzlicher Verfahrensschritt ist dafür daher nicht erforderlich.

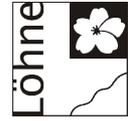
10. Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe vom 09.07.2015 (s. Anlage 19)

Inhalt der Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche bereits unter verschiedenen Aktenzeichen ausgewertet wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bezirksregierung Detmold/Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat im Rahmen der Luftbildauswertung eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Änderungsfläche festgestellt (Schreiben vom 16.01.2015 an die Stadt



Löhne). Insgesamt wurden im Plangebiet ein Blindgängerverdachtspunkt im nordwestlichen Planbereich sowie ein Bereich der Bombardierung im westlichen Planbereich identifiziert (siehe Übersichtskarte für Antragsnummer 57-03-03390) und das Bearbeiten des Blindgängerverdachtspunktes Nr. 2015 sowie das Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung empfohlen. In enger Abstimmung mit dem städtischen Ordnungsamt und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst finden vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen die o.g. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sowie die Anwendung der Anlage 1 der „Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung – Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“ statt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung und in die Plankarte aufgenommen. Er dient der umfassenden Information.

Ergebnis:

Der Hinweis wird in die Planunterlagen übernommen. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung der Hinweise ohne Festsetzungscharakter, ein zusätzlicher Verfahrensschritt ist dafür daher nicht erforderlich.

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Löhne hat den Bebauungsplan Nr. 149 in seiner Sitzung am 03.02.2016 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen. Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes wurden am im Amtlichen Kreisblatt öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 09.02.1016

Im Auftrag

gez. Nattkemper