

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr.149 der Stadt Löhne „Gewerbegebiet nördliches Mahnerfeld - mittlerer Teilbereich“

Das ursprüngliche Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 149 wurde geteilt und das Planverfahren für den mittleren Teilbereich, welcher die Freifläche zwischen der BAB 30, der L 777 Oeynhausener Straße, den westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie dem östlich angrenzenden Haubach mit anschließender (Wohn-)Bebauung umfasst, weitergeführt. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung sowohl von produktions- und verarbeitungsorientierten Betrieben als auch von Betrieben der Dienstleistungsbranche.

Im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfs wurde das Erschließungskonzept hinsichtlich der Straßenführung und der Oberflächenentwässerung grundlegend überarbeitet. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt nunmehr über eine neue Anbindung an die L 777 außerhalb der Ortsdurchfahrt; die innere Erschließung erfolgt über eine Verteilerschiene in Ost-West-Richtung mit Anbindung der Straße Am Haubach. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nunmehr über eine zentrale Sickermulde mit Abwasserbehandlung vorgesehen, wobei die Sickermulde teilweise innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone der (zukünftigen) Trasse der BAB 30 positioniert ist. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Hamm, hat der Lage der Sickermulde nach vorausgehendem gemeinsamen Erörterungsgespräch zugestimmt.

Die Weiterführung des Planverfahrens für den mittleren Teilbereich erfolgte mit der Beschlussfassung über den Bauleitplanentwurf und der anschließenden öffentlichen Auslegung.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB im Jahre 1993 für das *gesamte* Plangebiet Nr. 149 vorgetragenen Anregungen waren nicht Gegenstand der planerischen Abwägung zum Satzungsbeschluss, da sie aufgrund des veränderten Plankonzeptes und der verstrichenen Zeit (> 20 Jahre) mittlerweile überholt waren.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ist den Eigentümern „Am Haubach“ das Plankonzept in einem gemeinsamen Informationsgespräch erläutert worden. Diskutiert wurden die Punkte (a) Bebaubarkeit der Grundstücke (außerhalb des Plangebietes), (b) die Erschließung des Plangebietes, insbesondere die Abwicklung des Fußgänger- und ruhenden Verkehrs, (c) der Erhalt des Baumbestandes am Haubach, (d) die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben bzw. die immissionsschutzrechtliche Situation. Darüber hinaus wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgetragen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB äußert der **Kreis Herford** keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Es sind keine Beeinträchtigungen für den Haubach durch die Oberflächenversiegelung zu erwarten. Der Empfehlung einer umfangreichen Bepflanzung zur Abgrenzung des Gewässers zum Gewerbegebiet wird durch Festsetzungen zur Anpflanzung innerhalb der angrenzenden öffentlichen Grünfläche entsprochen. 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 Erbringung eines gutachterlichen

Nachweises festgesetzt. Entsprechende Hinweise finden sich auch in der Begründung. 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. 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. Der Bebauungsplan sowie die Begründung und der Umweltbericht werden ebenfalls um eine 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. 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. Entsprechend der mit dem **Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Minden** abgestimmten Ausführungsplanung vom 11.12.2015 ist der Entwurf *nach* der Offenlage geändert worden, wobei u.a. die Verkehrsfläche im Bereich der Anbindung an die L 777 verbreitert und die überbaubare Fläche zurückgenommen wurde. Durch die Änderungen nach der Offenlage werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. 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 (s.u. Hinweis zum Verfahrensablauf). Von der Erschließungsstraße wird den Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt, da die Erschließungsstraße mit Gefälle nach Norden angelegt wird. In die Plankarte wird ein entsprechender Hinweis zur Verkehrssicherheit aufgenommen (= redaktionelle Änderung). 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. Die Stellungnahme des **Landesbetriebes Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe** zum Erhalt und zur Verstärkung des vorhandenen Gehölzbestandes an der BAB 30 und zu den externen Kompensationsflächen wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden nicht vorgetragen. Die Hinweise der **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Herford-Bielefeld** zur Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet und im Geltungsbereich der externen Kompensationsflächen werden zur Kenntnis genommen und die Entwicklung des Gewerbegebietes mit den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, der stadträumlichen Lage, dem vorhandenen Gewerbebesatz und der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur begründet. Auf die Zugehörigkeit der externen Kompensationsflächen zum Ökokonto III und IV wird verwiesen. Den Bedenken der **Bezirksregierung Detmold, Dez. 33 Bodenordnung/Ländliche Entwicklung** wird entgegengesetzt, dass eine Vorlage des Abwasserbeseitigungskonzeptes erfolgt ist. Die Stellungnahme der **Unitymedia NRW GmbH, Abt. Zentrale Planung** zum grundsätzlichen Interesse an einem Ausbau des Kabelnetzes ist an das zuständige Fachamt als Erschließungsträger weitergeleitet worden. Die Stellungnahme der **Telefonica Germany GmbH & Co. OHG** zu einem mehr als ausreichenden Abstand des Plangebietes zu den Richtfunktrassen wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme des **Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**, dass bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m nicht überschreiten dürfen, wird durch die Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit entsprochen. Ein entsprechender Hinweis zur Einzelfallprüfung bei Bauhöhen ≥ 30 wird im Bebauungsplan unter C. Darstellungen und Hinweise aufgeführt. Dem Hinweis der **LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld** auf archäologische Fundplätze im Plangebiet und die erforderlichen archäologische Prospektionsschnitte im Vorfeld aller Erdarbeiten ist durch die Durchführung von den geforderten Prospektionsschnitten entsprochen worden. Im Ergebnis sind großflächige archäologische Fundstellen im Plangebiet auszuschließen und es sind keine weiteren archäologischen Ausgrabungen notwendig. Der Hinweis wird in die Planunterlagen übernommen. Die **Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmit-**

telbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe weist darauf hin, dass das Plangebiet bereits unter verschiedenen Aktenzeichen ausgewertet wurde. Im nordwestlichen Plangebiet gibt es nach Luftbildauswertung einen Blindgängerverdachtspunkt, der zu sondieren ist bzw. war. Die Überprüfung des Verdachtspunktes ist im Oktober 2015 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt. Es wurde kein Bombenblindgänger festgestellt. Ein entsprechender Hinweis zur Kampfmittelbeseitigung wird in die Begründung und in die Plankarte aufgenommen.

Hinweis zum Verfahrensablauf:

Der Planungs- und Umweltausschuss hatte in seiner Sitzung am 30.09.2015 bereits einstimmig den Satzungsbeschluss gefasst. Allerdings musste die Ausführungsplanung *anschließend* aufgrund weiterer Anforderungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW noch einmal überarbeitet werden. Abweichend von der vorausgehenden Ausführungsplanung, welche Grundlage war für die Satzungsfassung im Planungs- und Umweltausschuss am 30.09.2015, ist in der endgültig abgestimmten Ausführungsplanung eine Böschung mit Entwässerungsrinne entlang des östlichen Einmündungsradius` und im weiteren Verlauf entlang der nördlichen Seite der L 777 Oeynhausener Straße vorgesehen. 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. Westlich der neuen Anbindung ist entlang der nördlichen Seite der L 777 Oeynhausener Straße ebenfalls eine Böschung mit Entwässerungsrinne vorgesehen. Diese ist aber bereits im Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass hier keine Änderung der Festsetzungen erforderlich ist.

Durch die o.g. Änderungen nach der Offenlage werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Betroffen von dieser sind lediglich die Stadt als Erschließungsträgerin und Unterhaltungspflichtige, der Landesbetrieb Straßenbau NRW sowie der betroffene Grundstückseigentümer. Die Vorgehensweise entspricht dem Abstimmungsergebnis der endgültig abgestimmten Ausführungsplanung. 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 L 777 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.

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 Geltungsbe- reich und in der Umgebung keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete aus- gewiesen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erar- beitet.

Durch die Planung wird der Naturhaushalt beeinträchtigt, insbesondere durch die Flächen- versiegelungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf Boden und Wasser. Die Beeinträchtigungen der weiteren Schutzgüter sind nicht im erheblichen Bereich anzuordnen. Dies resultiert aus der Lage des Untersuchungsraumes inmitten des heranrückenden Ge-

werbegebietes im Westen, der Bundes- und Landesstraßen im Süden und Norden sowie der Wohnbebauung im Osten, so dass der gesamte Bereich bereits anthropogen beeinflusst ist.

Durch folgende Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten:

- Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert (Sickermulde mit Abwasserbehandlung im nördlichen Planbereich).
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als örtlicher Grünzug sowie Festsetzung einer umlaufenden Wildgehölzhecke zur Eingrünung des Grünzuges,
- Festsetzung von Gehölzstreifen im Übergangsbereich zum örtlichen Grünzug,
- Festsetzung von Gehölzstreifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und Festsetzung von Einzelanpflanzungen im Bereich der Stellplätze,
- Festsetzungen von Einzelanpflanzungen entlang der L 777 Oeynhausener Straße,
- Festsetzung von Flächen zum Erhalt entlang des Haubaches und im nördlichen Planbereich (vorhandenes Gehölz),
- Festsetzung externer Ausgleichsflächen (Aufforstung) in den Ortsteilen Gohfeld und Mennighüffen im Rahmen der Ökokonten III und IV.

Andere Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht. Der Nachfrage nach Gewerbebauland in der Stadt Löhne steht nach wie vor kein ausreichendes Angebot an bauleitplanerisch gesicherten gewerblichen Bauflächen gegenüber. Zum Abbau dieses Gewerbebaulanddefizits 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.

Löhne, den 23.03.2016
Im Auftrag

gez. Nattkemper