

Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung
Planung und Umwelt
Az.: 61-20-10/11. Änd.

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



11. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Neuausweisung und Rücknahme von gewerblicher Baufläche
in den Stadtteilen Gohfeld und Löhne**

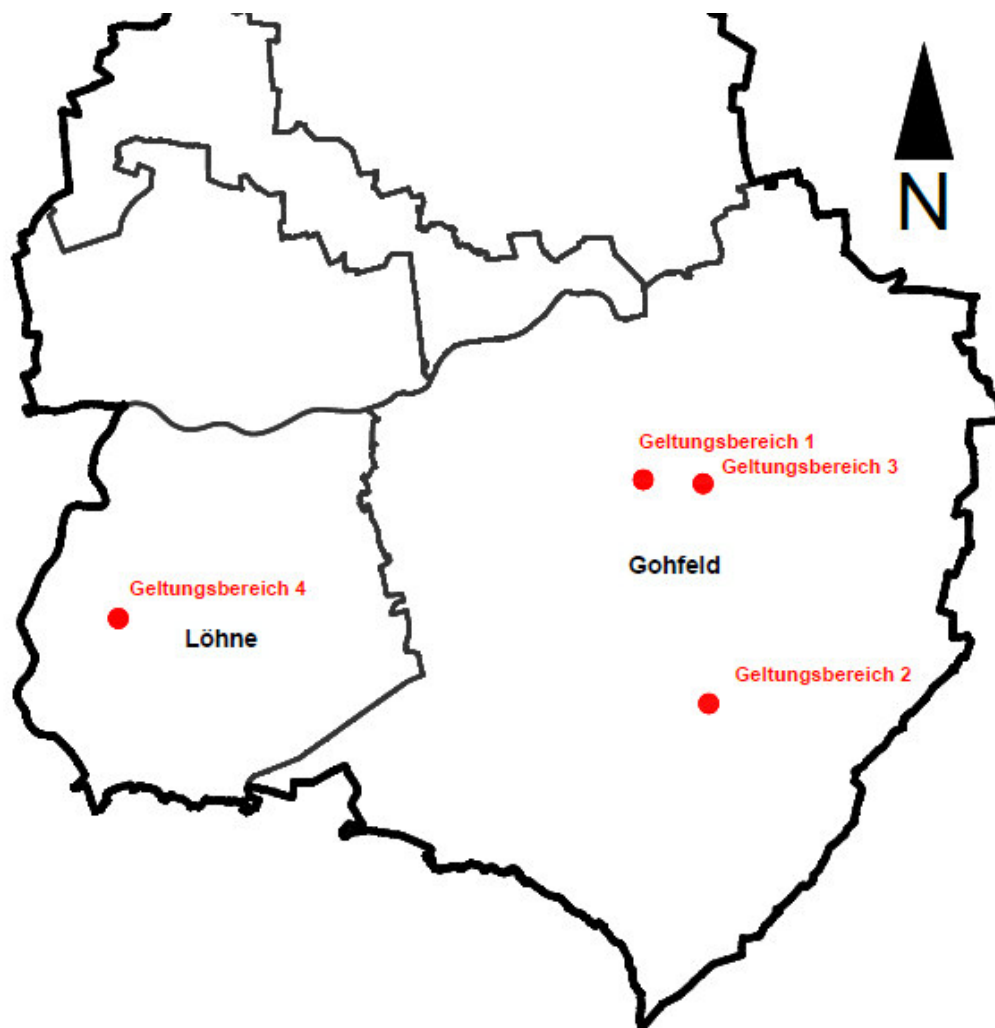
Begründung
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

A. Allgemeines

Lage der Änderungsbereiche

Die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet verschiedene Bereiche im Stadtgebiet Löhne, mit dem vorrangigen Ziel der Ausweisung von gewerblicher Baufläche. Verbunden mit dieser Neuausweisung ist die Notwendigkeit der Rücknahme an anderer Stelle, um einen Überhang im Stadtgebiet zu vermeiden. Gleichfalls werden mit dieser Änderung faktische Nutzungen der Darstellung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes angepasst.

Insgesamt handelt es sich um vier Geltungsbereiche, die sich in den Stadtteilen Gohfeld und Löhne befinden.



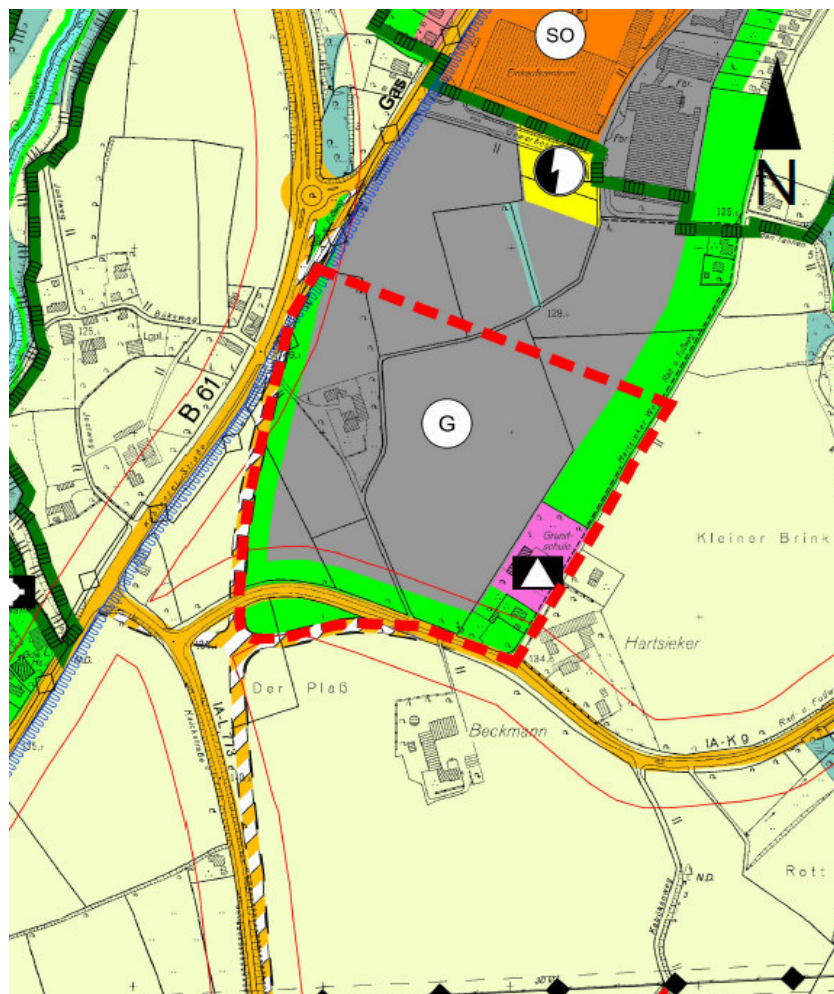
Der erste zur Änderung anstehende Bereich mit einer Größe von rund 4,2 ha befindet sich in der Gemarkung Gohfeld, südlich der neu gebauten Verlängerung der Straße „Großer Kamp“ im Gewerbegebiet Unterer Hellweg/Scheidkamp und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Teilbereich der Straße „Großer Kamp“
- im Osten durch einen Teilbereich der Straße „Im Roßtale“
- im Süden durch den angrenzenden Landschaftsraum „Im Roßtale“
- im Westen durch einen Teilbereich der Straße „Oberer Hellweg“.



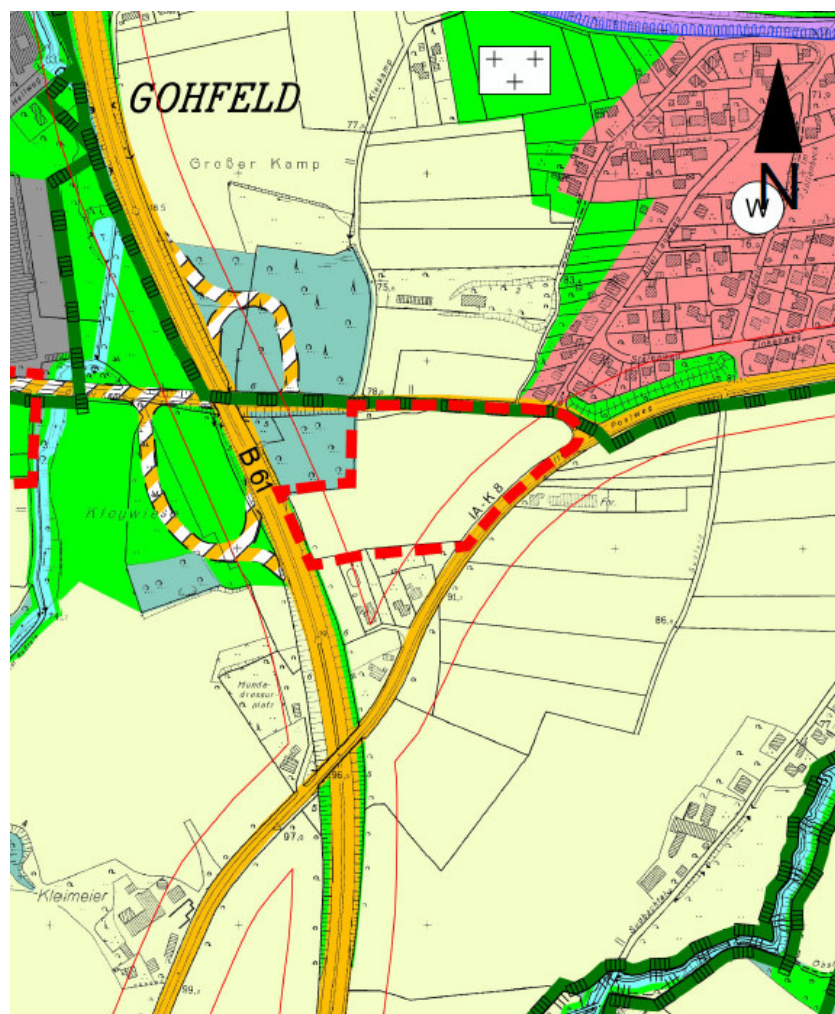
Der zweite zu ändernde Bereich mit einer Größe von rund 12 ha befindet sich ebenfalls in der Gemarkung Gohfeld, südlich des ehemaligen großflächigen Einzelhandelsstandortes „Ratio“ an der „Koblenzer Straße“/ „Gewerbestraße“ und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen südlich der „Gewerbestraße“
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen westlich des „Hartsieker Weg“
- im Süden durch einen Teilbereich der „Loher Straße“
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und einen Teilbereich der „Koblenzer Straße“.



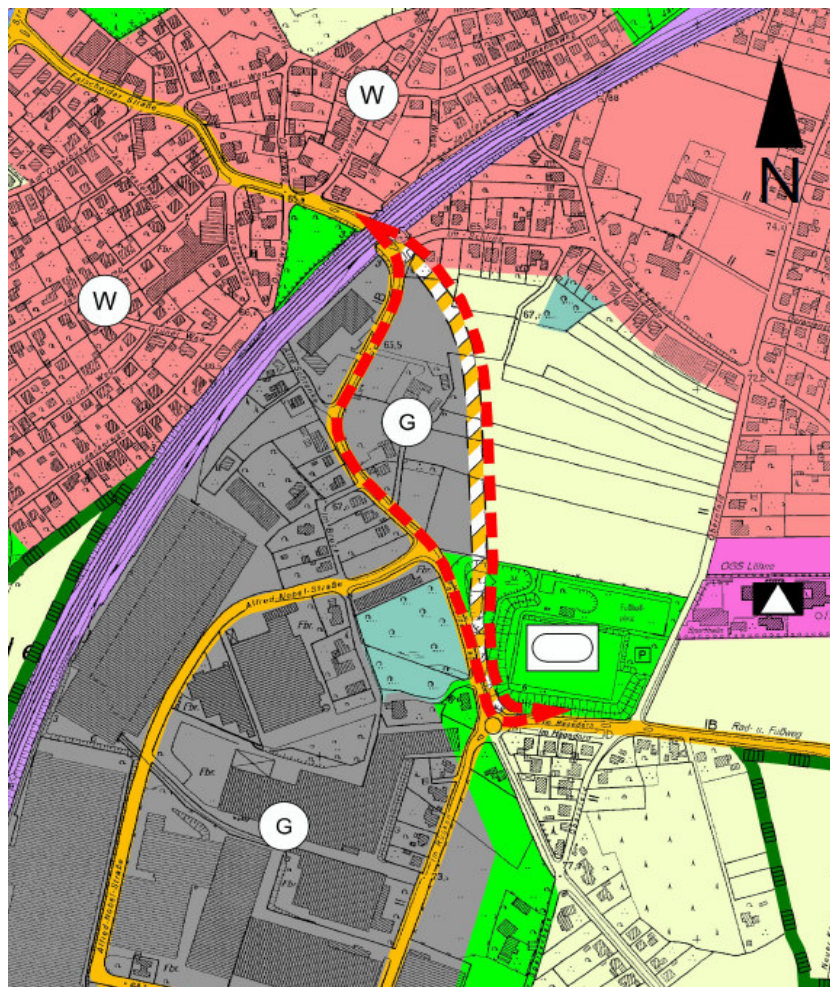
Bei dem dritten zu ändernden Bereich handelt es sich um das Flurstück 342, Flur 38, Gemarkung Gohfeld mit einer Größe von rund 2,9 ha, welches folgendermaßen begrenzt wird:

- im Norden durch einen Teilbereich der Straße „Großer Kamp“
- im Osten durch einen Teilbereich der Straße „Alter Postweg“
- im Süden durch die angrenzende Bebauung der Straße „Alter Postweg“ Nr. 86, 88, 92 und 98
- im Westen durch einen Teilbereich der B 61.



Der vierte zu ändernde Bereich befindet sich in der Gemarkung Löhne, östlich des Gewerbegebietes „Falscheide“ an der „Falscheider Straße“ und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Im Schling“
- im Osten durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden durch den vorhandenen Sportplatz und seine flankierenden Anlagen
- im Westen durch einen Teilbereich der „Falscheider Straße“.



Abbildungen unmaßstäblich

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Zur Sicherung eines ausreichenden Flächenangebotes zur Ansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben beabsichtigt die Stadt Löhne gewerbliche Bauflächen im Bereich des Gewerbegebietes Scheidkamp/Unterer Hellweg auszuweisen. Das bestehende Gebiet zeichnet sich bereits jetzt durch den Besatz mit vor allem großflächigen Gewerbebetrieben unterschiedlicher Produktionsarten aus. Vor dem Hintergrund der Anbindung der innerörtlichen Erschließungsstraße „Großer Kamp“ an die B 61 erfährt der Standort eine immense Aufwertung durch eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Die Stadt Löhne beabsichtigt die Erweiterung und Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes Scheidkamp/Unterer Hellweg im Stadtteil Gohfeld südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hameln, westlich der B 61 und östlich des sich zur Zeit im Bau befindlichen Logistikzentrums „Hermes“. Neben der Sicherung der bestehenden Betriebe soll eine Neuausweisung von Gewerbeflächen südlich der neu gebauten Trasse der Verlängerung der Straße „Großer Kamp“ an die Straße Scheidkamp erfolgen. Da der wirksame Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich „Grünfläche“ darstellt, muss eine Änderung von dieser Darstellung in „Gewerbliche Baufläche“ erfolgen. Außerdem soll eine Fläche südlich der Straße „Großer Kamp“, östlich der B 61 und westlich der Straße „Alter Postweg (K8)“ gewerblich entwickelt werden. Diese Fläche befindet sich ebenfalls im Nahbereich der Anbindung an die B 61 und profitiert ebenfalls von diesem verkehrsgeografischen Vorteil. An dieser Stelle wird die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ mit flankierender „Grünfläche“ geändert. Weiterhin ist mit dieser Neuausweisung eine Rücknahme von gewerblicher Baufläche an anderer Stelle im Stadtgebiet erforderlich, um einen Überhang zu vermeiden. Die Rücknahme soll in einem Bereich südlich des ehemaligen großflächigen Einzelhandelsstandortes „Ratio“ an der „Koblenzer Straße“/„Gewerbestraße“ erfolgen. Ebenso wird eine Fläche an der „Falscheider Straße“ im Stadtteil Löhne von der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ in die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ geändert. Eine weitere Rücknahme einer Gewerbefläche erfolgt in einem anderen Bauleitplanverfahren der Stadt Löhne, 3. Änderung des *Bebauungsplanes Nr. 128 der Stadt Löhne „Gebiet östlich der Lübbecker Straße (L773) zwischen A30 und der Albert-Schweitzer-Straße / Osttangente“* sowie 3. Änderung des *Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren*, hier wird die Darstellung „Gewerbegebiet“ in die Darstellung „Sondergebiet“ geändert.

2. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

Geltungsbereich 1:

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Änderungsbereich „Grünfläche“ und teilweise Landschaftsschutzgebiet dar.

Bei dem durch den Landschaftsplan Löhne/Kirchlengern festgesetzten Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um das „Ravensberger Hügelland“ (Nr. 3.2.1.1), welches das Landschaftsbild des gesamten südlichen Stadtgebietes Löhne prägt. Als Entwicklungsziel ist die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft genannt.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der Schutzzone 4 des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen.

Geltungsbereich 2:

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich „Gewerbliche Baufläche“ mit umgebender „Grünfläche“ sowie „Fläche für den Allgemeinbedarf – Zweckbestimmung Schule“ dar.

Dieser Bereich liegt ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet, im laut Landschaftsplan Löhne/Kirchlengern festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Ravensberger Hügelland“.

Auch unterliegt dieses Plangebiet den Bestimmungen der Schutzzone 4 der Heilquellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen.

Geltungsbereich 3:

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich „Fläche für Landwirtschaft“ dar.

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ravensberger Hügelland“ mit den oben genannten Schutzziele.

Der Bereich unterliegt den Bestimmungen der Schutzzone 4 der Heilquellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen.

Geltungsbereich 4

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich „Gewerbliche Baufläche“ und „Grünfläche“ dar.

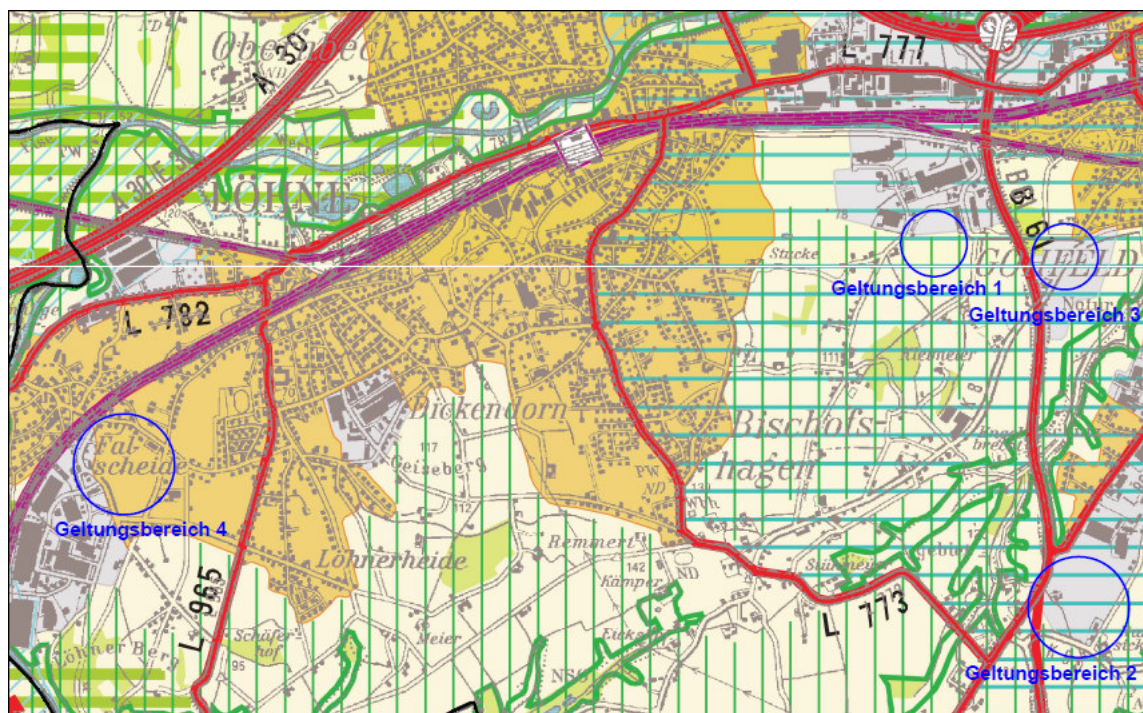
Der Bereich unterliegt keinen Auflagen bezüglich des Landschaftsschutzes oder der Heilquellenschutzverordnung.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan NRW

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist Löhne als Mittelzentrum in einem Gebiet mit ländlicher Raumstruktur an einer Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung dargestellt. Laut Zielvorgabe LEP soll eine Entwicklung vorrangig in diesem Bereich erfolgen. Die Gebiete der neu auszuweisenden gewerblichen Bauflächen befinden sich im als Freiraum dargestellten Bereich. Die Gebiete, deren gewerbliche Darstellung zurückgenommen wird, sind als Siedlungsraum gekennzeichnet. Die Ziele des Landesentwicklungsplans definieren einen sparsamen Verbrauch von Freiflächen, jedoch ist eine Arrondierung bestehender Gewerbe- und Industrieansiedlungen grundsätzlich möglich. Außerdem ist die Inanspruchnahme von Freiflächen dann möglich, wenn an anderer Stelle Flächen zurückgenommen werden. Beides trifft auf die beabsichtigte Planung zu, so dass die Ziele der Raumordnung vollumfänglich beachtet werden.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld sind die Geltungsbereiche 2 bis 4 als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt. Der Geltungsbereich 1 ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Bis auf den Geltungsbereich 4 sind die übrigen Geltungsbereiche außerdem durch die überlagernde Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz gekennzeichnet. Südlich und im Bereich westlich des zweiten Änderungsbereiches werden diese zudem durch die Signatur der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung überlagert, die sich außerhalb des Plangebiets nach Süden weiter fortsetzt. Ein Änderungsverfahren für die divergierenden Darstellungen des Regionalplans ist nicht erforderlich, da es sich bei den Bereichen um Größenordnungen unter 10 ha handelt.



Alle Planbereiche werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind für eine optimale landwirtschaftliche Nutzung weitestgehend ausgeräumt. Strukturgliedernde Elemente finden sich aufgrund der langjährig anthropogenen Überprägung nicht. Westlich des Geltungsbereiches 3 befindet sich ein Wäldchen, was jedoch von der Planung ausgeklammert ist und weiterhin erhalten bleibt. Für die Bereiche, die von der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ in „Fläche für Landwirtschaft“ geändert werden, ändert sich faktisch nichts, auf planerischer Ebene werden diese Gebiete jedoch einer großflächigen Versiegelung vorenthalten bleiben. In keinem der Geltungsbereiche befinden sich gesetzlich geschützte oder nach Kartierung der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW) erfasste Biotope. Lediglich oben beschriebenes Wäldchen gehört zu den besonders geschützten Landschaftsbestandteilen. Dieses bleibt aber unberücksichtigt, weil hier kein Eingriff erfolgen wird. Die Geltungsbereiche 1 und 3 liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Löhne/Kirchlengern. Es handelt sich um das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.2.1.1 „Ravensberger Hügel-

land“. Der Neuausweisung von 4,9 ha (Geltungsbereiche 1 und 3) steht jedoch die Rücknahme von 8,2 ha (Geltungsbereich 2) im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet entgegen.

5. Boden und Gewässerschutz

Boden:

Geltungsbereich 1:

Das Gebiet des Geltungsbereichs 1 wird gemäß Bodenkarte von NRW durch Pseudogley-Parabraunerde und Pseudogley-Braunerde geprägt. Hierbei handelt es sich um schluffige Lehm Böden, schwachwellig und geneigt, mit einem mittleren bis hohen Ertrag. Die Bearbeitbarkeit ist nur nach starken Niederschlägen erschwert. Die Böden zeichnen sich durch eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität aus. Weiterhin besitzen sie eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit sowie eine schwache Staunässe im Unterboden.

Geltungsbereich 2:

Die hauptsächlich vorherrschende Bodenart ist Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley. Auch dieses ist ein schluffiger Lehm Boden, schwach geneigt, nach Entwässerung ackerfähig und mit mittlerem Ertrag. Die Bearbeitbarkeit ist nur nach starken Niederschlägen erschwert. Dieser Bodentyp weist eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität auf. Eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit und eine mittlere stellenweise geringe Staunässe bis in den Oberboden sind weitere Merkmale.

Des Weiteren kommen in diesem Geltungsbereich Pseudogley-Parabraunerde und Pseudogley-Braunerde (Beschreibung s.o.) sowie Gley, z.T. Anmoorgley oder Gley-Braunerde vor. Auch hierbei handelt es sich um schluffige, allerdings ebene Lehm Böden. Dieser ist nur nach Abtrocknung bei noch ausreichender Bodenfeuchte bearbeitbar. Eine hohe Sorptionsfähigkeit und geringe Wasserdurchlässigkeit der lehmigen Deckschicht und mittlere Wasserdurchlässigkeit des sandigen Untergrundes kennzeichnen diesen Bodentyp.

Geltungsbereich 3:

Das Gebiet des Geltungsbereichs 3 ist zu einem kleinen Teil gemäß Bodenkarte NRW durch Braunerde, z.T. Pseudogley-Braunerde geprägt. Es handelt sich um mittel- bis tiefgründige schluffige Lehm Böden, zum Teil steinig mit mittlerem Ertrag. Die Bearbeitbarkeit ist nur nach schweren Niederschlägen erschwert. Die Böden zeichnen sich durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität, meist mittlere Wasserdurchlässigkeit und stellenweise schwache Staunässe im Unterboden aus.

Im überwiegenden Teil herrschen Braunerden vor. Diese flach-, mittelgründigen, tonigen Lehm Böden bieten einen geringen bis mittleren Ertrag und sind nur nach Abtrocknung bei noch ausreichender Bodenfeuchte bearbeitbar. Eine hohe Sorptionsfähigkeit, meist eine mittlere nutzbare Wasserkapazität, eine geringe Wasserdurchlässigkeit zeichnen diesen Boden aus.

Geltungsbereich 4:

Im gesamten Gebiet des Geltungsbereiches 4 kommen Braunerde, stellenweise Podsol-Braunerde oder Pseudogley-Braunerde vor. Es handelt sich um lehmige Sandböden, zum Teil

tiefreichend humos mit einer geringen bis mittleren Sorptionsfähigkeit, meist mittlere nutzbare Wasserkapazität. Eine hohe Wasserdurchlässigkeit der sandigen Deckschicht und geringe Wasserdurchlässigkeit bei lehmigem Untergrund, stellenweise schwache Staunässe im Unterboden kennzeichnen den Bodentyp.

Alle Böden werden aufgrund ihrer guten und sehr guten Ertragsfähigkeit sowie ihres Biotopentwicklungspotentials als sehr schutzwürdig eingestuft (Schutzstufe 1 bzw. 2).

Gewässerschutz:

Die Bereiche der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes unterliegen alle bis auf den Planbereich östlich der „Falscheider Straße“ den Bestimmungen der Schutzzone IV der Heilquellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Oeynhausen (*Gebietsnummer 3918-20*). Bauliche Anlagen sind hier genehmigungspflichtig, im Umweltbericht werden die entsprechenden Vorhaben aufgelistet.

6. Altlasten und Kampfmittel

In den Plangebieten befinden sich keine Altlasten. Die Ermittlung der Kampfmittelbelastung erfolgt im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung. In den Bereichen, die von der Änderung der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ in „Fläche für Landwirtschaft“ betroffen sind, wird die Möglichkeit einer baulichen Inanspruchnahme ausgeschlossen, so dass eine Überprüfung hier obsolet ist.

7. Denkmalschutz- und Denkmalpflege

In den Änderungsbereichen der Geltungsbereiche 1,2 und 4 selber befinden sich weder Bodo- noch Baudenkmale, die durch die Bauleitplanung beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch den LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, mit Schreiben vom 22.04.2016 mitgeteilt, dass im Gebiet des Geltungsbereiches 3 damit zu rechnen ist, dass hier Siedlungsreste aus vorrömischer Eisenzeit zu finden sind. Direkt östlich anschließend auf der anderen Straßenseite befindet sich der Fundpunkt DKZ 3818,009, wo 1934 Siedlungsreste der vorrömischen Eisenzeit entdeckt wurden. Die Ausdehnung der Siedlung ist unbekannt, wird sich wahrscheinlich aber in das Plangebiet hineinziehen. Im Vorfeld jeglicher Erschließungsarbeiten sind durch Prospektionsschnitte, die in Abstimmung und in Anwesenheit der LWL-Archäologie für Westfalen durchgeführt werden, Umfang und Erhaltungszustand dieses Siedlungsplatzes zu ermitteln, um eine gegebenenfalls erforderliche archäologische Ausgrabung planen zu können. Außerdem ist im Raum Gohfeld aufgrund der verkehrsgeografischen Situation mit Befunden aus der Zeit der römischen Eroberung Westfalens zu rechnen.

Allgemein ist zu beachten, dass bei Entdeckung kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) bei Erdarbeiten nach §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem LWL – Archäologie für Westfalen (Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel:

0521/52002-50) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

8. Freizeit und Erholung

In den Plangebieten bestehen keine Einrichtungen für Freizeit und Erholung. Die südlich gelegenen Bereiche werden allerdings im Regionalplan als „Freiraum“ mit der überlagernden Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

Alle Änderungsbereiche werden durch städtische Radverkehrswege und das Radverkehrsnetz Herford tangiert, verlaufen jedoch nicht durch diese hindurch, so dass nach Umsetzung einer Maßnahme die Radwegeverbindungen auch weiterhin funktionsfähig bleiben. Südlich des Gewerbegebietes Scheidkamp/Unterer Hellweg verläuft weitläufig ein ca. 3,5 km langer Rundwanderweg entlang der Straßen „Leinkamp“, „Meinertsweg“, Katzenbusch und das Sudbachtal umgebend. Durch die von der Änderung betroffenen Bereiche ist dieser Rundwanderweg nicht tangiert.

9. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Vorrangiges Planungsziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne ist die Ausweisung gewerblicher Baufläche, verbunden mit der Rücknahme dieser an anderer Stelle im Stadtgebiet. Außerdem werden mit dieser Änderung faktische Nutzungen sowie aufgegebene Planungen der Darstellung im FNP angepasst.

Mit dem Bau der Anbindung der innerörtlichen Straße „Großer Kamp“ an die B 61, für die der Vorentwurf abgestimmt vorliegt und zur Zeit die europaweiten Ausschreibungen der Leistungsphasen 4-9 vorbereitet werden, erfährt das Gewerbegebiet Scheidkamp/Unterer Hellweg eine immense Aufwertung durch die direkte Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes und die Neuausweisung benötigter gewerblicher Bauflächen sichern und schaffen Arbeitsplätze, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung zwingend erforderlich sind. Mit der Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 102/B der Stadt Löhne „Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hamel“ und der vorbereitenden Bauleitplanung in Form der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne wird somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch die Konzentration gewerblicher Bebauung an diesem Ort Rechnung getragen.

Mit der Neuausweisung von gewerblicher Baufläche ist allerdings die Forderung der Rücknahme an anderer Stelle verbunden, um einen Überhang im Stadtgebiet zu vermeiden. Mit dem Plangebiet südlich des ehemaligen großflächigen Einzelhandelsstandortes „Ratio“ wird, gemäß Forderung der Bezirksregierung Detmold, eine dreimal so große Fläche zurückgenommen. Die Darstellung einer „Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule“ wird in diesem Zusammenhang ebenfalls zurückgenommen und stattdessen „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Der Schulbetrieb ist seit dem Jahr 2012 eingestellt und der Flächennutzungsplan wird nun dahingehend geändert, dass die faktische Nutzung abgebildet wird. Eine weitere Fläche, die zurückgenommen wird, bildet ein Gebiet an der Falscheider Straße, welche im Zuge des Neubaus dieser eine sinnvolle Arrondierung des hiesigen Gewerbegebietes dargestellt hätte. Der ehemals geplante Verlauf wird jedoch nicht mehr ausgeführt, so dass diese Fläche auf-

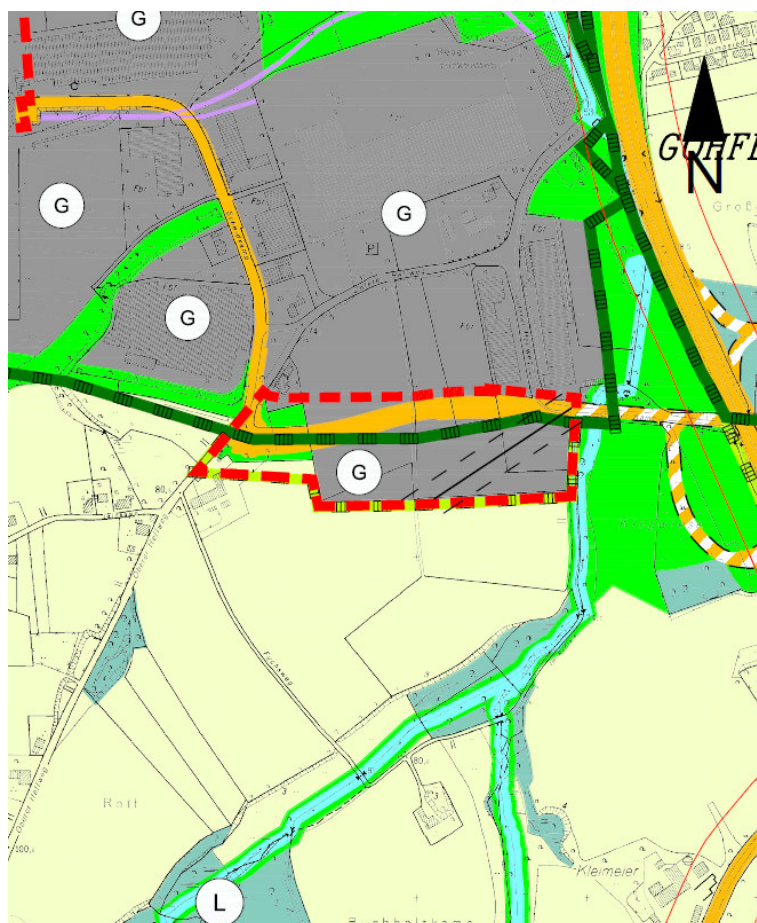
grund ihrer unzureichenden Eignung (kleine, mit Wohnbebauung durchsetzte Flächen) in die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ geändert wird.

Flächenbilanz der 11. FNP Änderung	Fläche in ha gerundet	
	alt	neu
Gewerbliche Baufläche	10,84	4,93
Grünfläche	6,35	1,36
Fläche für Landwirtschaft	2,92	14,44
Fläche für Gemeinbedarf – Schule	0,61	0
Geplante Straße	1,38	0,27
Straße	0,50	1,60
Summe	22,6	22,6

Hinweis: Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 der Stadt Löhne „Gebiet östlich der Lübbecker Straße (L 773) zwischen A30 und der Albert-Schweitzer-Straße/Ost“ und der parallel hierzu durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne wird eine weitere „Gewerbefläche“ auf Ebene des Flächennutzungsplanes zurückgenommen. Hier wird die Darstellung in „Sondergebiet“ geändert. Bilanziert wird diese Fläche jedoch in diesen Bauleitplanverfahren.

Geltungsbereich 1:

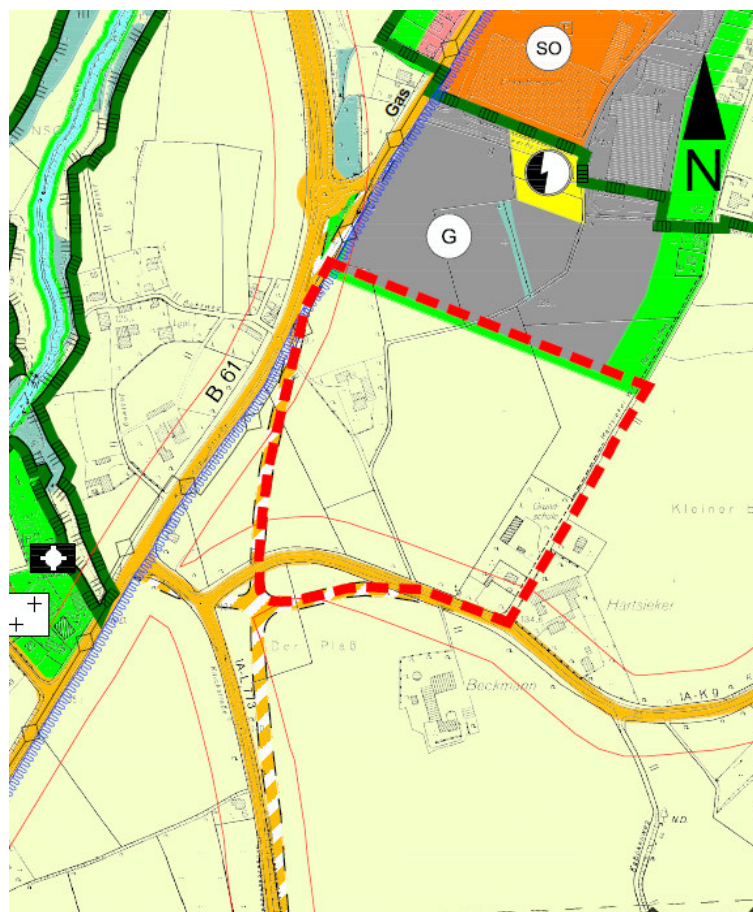
Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes von „Grünfläche“ wird in die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ geändert. Des Weiteren wird die Darstellung der geplanten neuen Trasse der Straße „Großer Kamp“ dem tatsächlichen Verlauf angepasst. Der ursprüngliche Trassenverlauf resultierte aus der alten Straßenplanung, die mit dem planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan Nr. 102/A „Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hameln – Anbindung an die B 61 – westlicher Teilbereich“ und der zugrundeliegenden Straßenplanung an heutige Planungsmaßstäbe angepasst wurde. Für einen möglichen neuen Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird ein Vorschlag entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches gemacht. Die Größe der neu ausgewiesenen gewerblichen Baufläche beträgt 2,73 ha.



Flächenbilanz Geltungsbereich 1	Fläche in ha gerundet	
	alt	neu
Gewerbliche Baufläche	0,06	2,73
Grünfläche	3,56	0,22
Fläche für Landwirtschaft	-	0,16
Geplante Straße	0,59	-
Straße	-	1,10
Summe	4,21	4,21

Geltungsbereich 2:

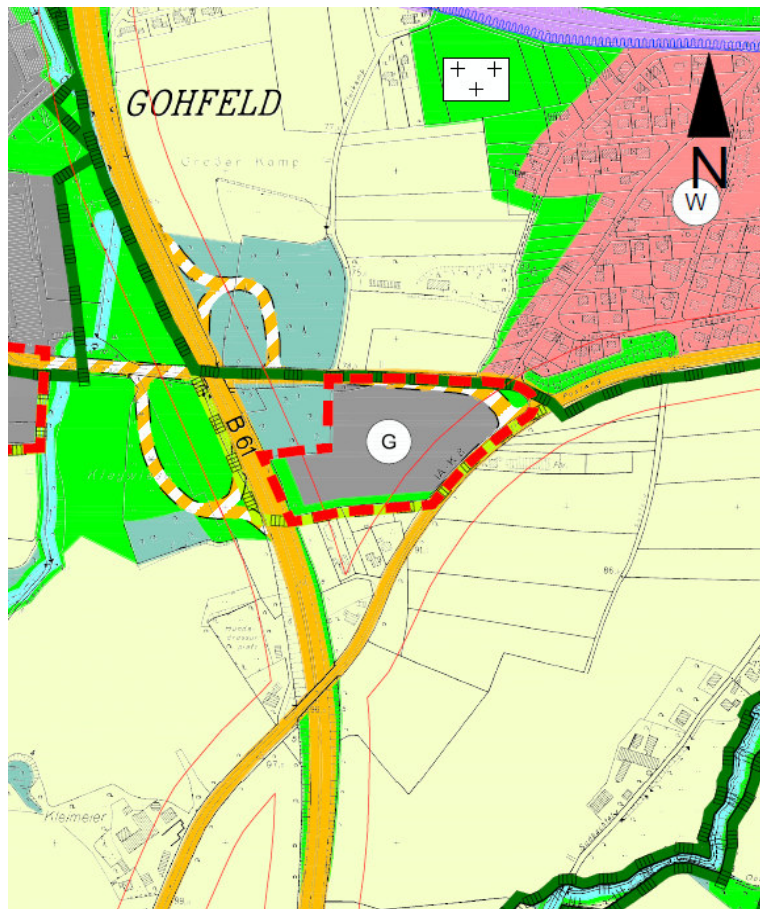
Die Darstellung der „Gewerblichen Baufläche“ wird in einem Verhältnis 1:3 zur oben beschriebenen Neuausweisung zurückgenommen und in die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft geändert. Die umgebende „Grünfläche“ wird dabei entsprechend angepasst und an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches dargestellt. Durch den Entfall der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ entfällt auch die Darstellung einer randlichen „Grünfläche“ als Abgrenzung zur freien Landschaft.



Flächenbilanz Geltungsbereich 2	Fläche in ha gerundet	
	alt	neu
Gewerbliche Baufläche	8,19	-
Grünfläche	2,70	0,39
Fläche für Landwirtschaft	-	11,10
Fläche für Gemeinbedarf – Schule	0,60	-
Straße	0,50	0,50
Summe	11,99	11,99

Geltungsbereich 3:

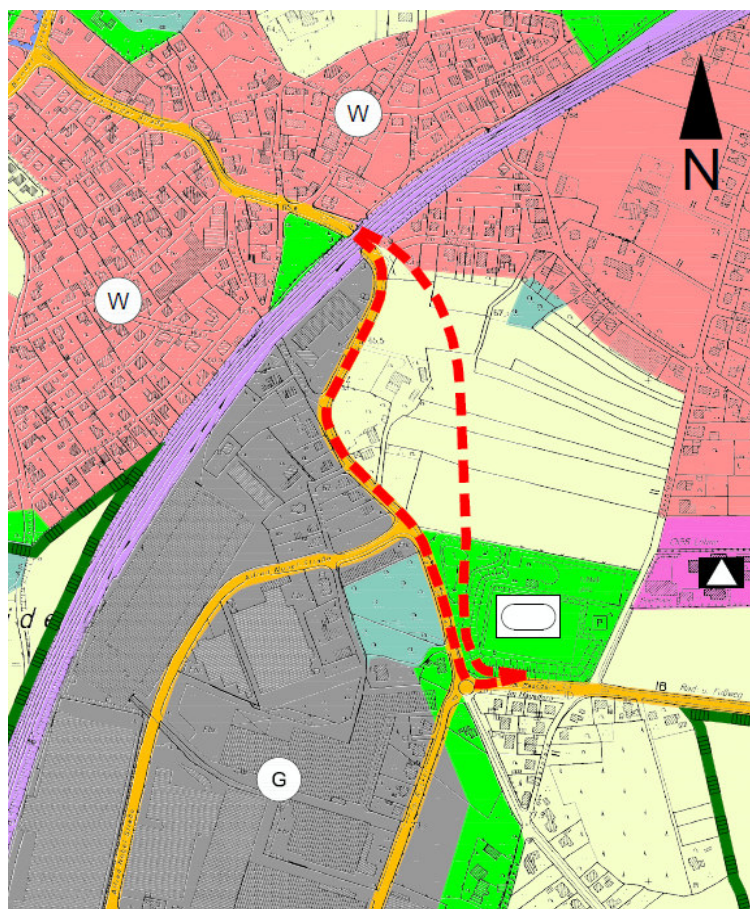
Der Geltungsbereich 3 stellt die zweite neu auszuweisende „Gewerbliche Baufläche“ im Bereich der künftigen Anbindung an die B 61 dar. Hier wird die bisherige Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ in die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ mit südlicher Abgrenzung „Grünfläche“ zur vorhanden Wohnbebauung geändert. Die Größe der gewerblichen Baufläche beträgt 2,2 ha.



Flächenbilanz Geltungsbereich 3	Fläche in ha gerundet	
	alt	neu
Gewerbliche Baufläche	-	2,20
Grünfläche	-	0,44
Fläche für Landwirtschaft	2,91	-
Geplante Straße	-	0,27
Summe	2,91	2,91

Geltungsbereich 4:

Die Rücknahme für die oben beschriebene Neuausweisung von gewerblicher Baufläche erfolgt im Stadtteil Löhne an der „Falscheider Straße“. Die Darstellung von „Gewerblicher Baufläche“ wird in die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ geändert. Weiterhin wird hier die Darstellung des ehemals geplanten Straßenverlaufs entfernt, da dieser nicht mehr ausgeführt wird. Die alleine durch diese Straßenplanung als gewerblich dargestellte Fläche wird somit entsprechen ihrer faktischen Nutzung als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Größe der entfallenden „Gewerblichen Baufläche“ beträgt 2,59 ha.



Abbildungen unmaßstäblich

Flächenbilanz Geltungsbereich 4	Fläche in ha gerundet	
	alt	neu
Gewerbliche Baufläche	2,59	-
Grünfläche	0,10	0,31
Fläche für Landwirtschaft	-	3,18
Geplante Straße	0,80	-
Summe	3,49	3,49

C. Auswirkungen der Planung

1. Verkehr

Die Geltungsbereiche 1 und 3 werden über die Stadtstraße „Großer Kamp“ direkt erschlossen und sind im Bereich der Anbindung an die B 61 verkehrsgeografisch günstig an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Notwendigkeit einer inneren Erschließung der Gewerbegebiete wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überprüft. Mit der Neuausweisung gewerblicher Baufläche im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist noch keine Zunahme des Verkehrs verbunden, erst mit der Konkretisierung der verbindlichen Bauleitplanung. Allerdings erfolgt die Ausweisung der Gewerbegebiete an der in der Realisierungsphase befindlichen Anbindung der Straße „Großer Kamp“ an die B 61. Somit ist eine direkte regionale und überregionale Anbindung der neuen Gewerbebestände, ohne Querung störungsempfindlicher Wohnnutzungen, möglich. Für die Bereiche, in denen gewerbliche Bauflächen zurückgenommen wurden, werden sich keine Änderungen der Verkehrsmengen ergeben.

Im Bereich der neu ausgewiesenen Bauflächen ist keine direkte Anbindung an den ÖPNV vorhanden und auch nicht kurzfristig geplant. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich nördlich in ca. 900 m Entfernung Luftlinie (Am Brink, Linie 430), in östliche Richtung in ca. 800 m Entfernung Luftlinie (Hochstraße, Linie 430) sowie in westliche Richtung in ca. 1200 m Entfernung Luftlinie (Holtflage, Taxibus Linie 432). Die Linie 430 ermöglicht im Ringverkehr von montags bis freitags nahezu alle halbe Stunde ab 6.14 Uhr bis abends 19.42 Uhr die Anbindung an den Bahnhof Löhne sowie nach Bad Oeynhausen, Endziel ZOB. Samstags besteht stündlich ab ca. 8.00 Uhr bis ca. 18.00 Uhr die Möglichkeit in Richtung Löhne/Bahnhof oder Bad Oeynhausen/ZOB zu fahren, während an Sonn- und Feiertagen zu 14.00 Uhr, 16.00 Uhr und 18.00 Uhr noch die Möglichkeit besteht, einen Taxibus zu nutzen. Bei der Linie 432 handelt es sich um einen Taxibus, der montags bis freitags stündlich ab 6.20 Uhr bis 20.20 Uhr gerufen werden kann, samstags ab 8.20 Uhr bis 18.20 Uhr. Endstation ist Bahnhof/ Löhne. Vom Bahnhof Löhne in Richtung Holtflage besteht montags bis freitags stündlich ab 5.35 Uhr bis 19.35 Uhr die Möglichkeit den Taxibus zu nutzen, samstags stündlich von 7.30 Uhr bis 17.30 Uhr. Auch an Sonn- und Feiertagen gibt es die Möglichkeit, nachmittags gegen 14.00 Uhr, 16.00 Uhr und 18.00 Uhr den Taxibus zu rufen. Die Bereiche, die durch eine Rücknahme von gewerblichen Bauflächen betroffen sind, werden durch die Buslinie 430 (südlich Ratio) und den Taxibus 432 (Falscheide) erschlossen. Die Stadt Löhne prüft derzeit die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Anbindung des Gewerbegebietes.

Alle Änderungsbereiche werden durch städtische Radverkehrswege und das Radverkehrsnetz Herford tangiert, verlaufen jedoch nicht durch diese hindurch, so dass nach Umsetzung einer Maßnahme die Radwegeverbindungen auch weiterhin funktionsfähig bleiben.

2. Immissionsschutz

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Regelungen bezüglich des Immissionsschutzes zu treffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden sämtliche Belange der angrenzenden Wohnbebauung mittels geeigneter Gutachten geprüft und, sofern erforderlich,

entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Für die Bereiche, die von der Rücknahme gewerblicher Bauflächen betroffen sind, sind keine immissionsschutzrechtlichen Gutachten erforderlich, da sich die faktische Nutzung hier nicht ändert und mit der Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ keine Baurechte für Wohn- oder gewerbliche Bebauung vorbereitet werden. Hinsichtlich der Immissionsbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung ist in diesen Bereichen keine Änderung der Situation zu erwarten.

3. Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft, Kommunikation

Bei einer Bebauung der gewerblichen Bauflächen wird die erforderliche Energieversorgung über die im Stadtgebiet vorhandenen Netze sichergestellt. Eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser ist zu gewährleisten. Im Zuge der Erschließungsplanung sind die Brandschutzanforderungen zu beachten und abzustimmen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die vorhandene und die noch zu erstellende Kanalisation gewährleistet. Konzepte für eine wirtschaftliche und nachhaltige Entwässerung der gewerblichen Bauflächen werden zurzeit erarbeitet. Für die Bereiche, die von einer Rücknahme gewerblicher Bauflächen betroffen sind, sind keine Maßnahmen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung, Brandschutz oder Wasserwirtschaft zu beachten.

Für keinen der Geltungsbereiche ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Die Geltungsbereiche 1 bis 3 sind jedoch in der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen – vom 16. Juli 1974 als Schutzzone IV festgesetzt (Gebietsnummer 3918 – 20). Bauliche Anlagen sind hier genehmigungspflichtig, im Umweltbericht werden die entsprechenden Vorhaben aufgelistet.

Im Planbereich, bzw. in den Geltungsbereichen der Planung, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, so dass die Plangebiete an das Kommunikationsnetz angeschlossen werden können.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Richtfunktrasse der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG mit ihren Schutzstreifen. Damit es zukünftig zu keinen Interferenzen kommt, dürfen entlang dieser Richtfunktrasse geplante Gebäude / Baukonstruktionen eine max. Bauhöhe von 20 m nicht überschreiten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Der Verlauf der Richtfunktrasse ist in der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung gekennzeichnet.

4. Umweltprüfung mit Umweltbericht

Im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes als Teil der Begründung wird eine umfassende Umweltprüfung der Bereiche vorgenommen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG ist für diese Planung nicht erforderlich.

5. Bodenschutz und Flächenverbrauch, Landwirtschaft

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesen Teilbereichen ermöglicht bei der Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen nach Aufstellung eines Bebauungsplanes eine großflä-

chige Bebauung mit Gewerbebetrieben, die naturgemäß mit dem Verlust dieser Flächen für die (auch derzeitige Nutzung der) Landwirtschaft einhergeht. Im Gegenzug werden jedoch Flächen zurückgenommen, die somit weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Der Flächenverbrauch wird insofern reduziert und der überwiegende Teil für die weitere landwirtschaftliche Nutzung gesichert.

6. Naturschutz und Landschaftspflege, Wald sowie Eingriffsregelung, Ausgleichsflächen

Durch die nach der Änderung des Flächennutzungsplanes im weiteren verbindlichen Bauleitplanverfahren mögliche Versiegelung des Bodens erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 1 BauGB i. V. mit § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen bereitzustellen. Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst und durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen auszugleichen. Auf Ebene des FNP werden keine detaillierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Art und Größe der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der folgenden Bebauungsplanverfahren ermittelt und entsprechende Festsetzungen getroffen. Die voraussichtlich erforderliche externe Kompensationsfläche wird spätestens zur öffentlichen Auslegung der Bebauungsplan-Entwürfe nachgewiesen.

7. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 102/A der Stadt Löhne „Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hamelnd – Anbindung an die B 61“, „Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hamelnd – Anbindung an die B 61 – östlicher Teilbereich“, „Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hamelnd – Anbindung an die B 61 – westlicher Teilbereich“ sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 210 der Stadt Löhne „Logistikzentrum Gohfeld“ wurde eine umfangreiche avifaunistische Kartierung des Gebietes erstellt. Der Endbericht wurde im Jahr 2012 fertiggestellt und besitzt weiterhin Gültigkeit. Im Bereich der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen wurden keine Brut- oder Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Arten gefunden, so dass eine Bebauung der Flächen aus artenschutzrechtlicher Sicht möglich ist. Eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Kartierung erfolgt im Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung sowie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet wird. Die Bereiche, die von der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ in die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ geändert werden, wurden keiner avifaunistischen Prüfung unterzogen, da sich keine Nutzungsänderung und auch kein Verlust durch eine bauliche Änderung einstellen werden.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden noch keine Eingriffe in den Klimahaushalt vorgenommen, wohl aber durch die verbindliche Bauleitplanung, die dieser vorbereitenden folgt. Für die Flächen, die von der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ in die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ geändert werden wird sich faktisch keine Änderung im Klimahaushalt einstellen. Langfristig ist durch den Wegfall der Bauoption und damit den Entfall ei-

ner großflächigen Versiegelung eine gleichbleibende Situation festzustellen. Die vorhandenen Ackerflächen werden auch künftig weiter als solche genutzt und bleiben damit als Kaltluftentstehungsflächen erhalten. Die Flächen, die neu ausgewiesen werden, werden mittelfristig bebaut und damit entfällt hier z.B. die Funktion der Kaltluftentstehungsfläche. Allerdings handelt es sich bei den zu entwickelnden Bereichen um Außenbereichsflächen in einer großräumigen landwirtschaftlichen Kulturlandschaft. Eine Überwärmung von Wohnbereichen ist durch eine Bebauung nicht zu befürchten, da sich diese weit genug entfernt befinden. In der Stadtklimauuntersuchung Löhne sind beide zu entwickelnde Bereiche als Kaltluftquellgebiete in einem überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzten Raum mit 3 – 6 % Hangneigung gekennzeichnet. Allerdings ist davon auszugehen, dass durch eine Bebauung dieser relativ kleinen Flächen im Gesamtzusammenhang keine wesentliche Verschlechterung des Klimas im Stadtgebiet entstehen wird.

D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 23.04.2015 den Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes gefasst. Weiterhin hat der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 26.11.2015 die Erweiterung der Geltungsbereiche der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG

Mit Schreiben vom 03.09.2015 wurde die landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG bei der Bezirksregierung Detmold sowie begleitend dem Landkreis Herford zur Stellungnahme vorgelegt. Die Frist zur Abgabe endete am 03.11.2015. Durch die Betroffenheit von Flächen, die sich im Landschaftsschutzgebiet befinden, ist ebenfalls der Landschaftsbeirat des Kreises Herford zu beteiligen.

Zwischenzeitlich wurde durch Verfügung der Bezirksregierung Detmold mit Datum vom 18.11.2015, Aktenzeichen 32.306.15.01-3294, mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Der Kreis Herford hat mit Schreiben vom 10.11.2015 ebenfalls keine Bedenken geäußert, lediglich auf die Nähe zum Siek des Haubachs des Geltungsbereiches 1 sowie der Besonderheit des Wäldchens westlich des Geltungsbereiches 3 hingewiesen. Die vorgetragenen Aspekte werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Im Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentlichen Aushang des FNP-Vorentwurfes im Rathaus der Stadt Löhne in der Zeit vom 24.03.2016 bis zum 29.04.2016. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 16.03.2016 im Amtlichen Kreisblatt (Amtsblatt für den Kreis Herford) ortsüblich bekannt gemacht.

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

Parallel zu dem o.g. Verfahrensschritt erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.03.2016 bis zum 29.04.2016 Gelegenheit, aus der Sicht der von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange zu den vorgesehenen Darstellungen des FNP Stellung zu nehmen.

Folgende, abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden abgegeben:

1. Kreis Herford**1.1**

Der Kreis Herford teilt mit, dass die beabsichtigte Planung mit den dargestellten städtebaulichen Gründen mitgetragen wird. Gegen den Entwurf der Planung bestehen hinsichtlich § 1 Abs. 4 BauGB (Ziele der Raumordnung) keine Bedenken. Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage wurden keine Bedenken vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken bestehen.

1.2 Wasserbehörde

Der Kreis Herford teilt mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Aus Sicht der Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Bereiche der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, bis auf den Planbereich 4, innerhalb des festgesetzten Quellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“ in der Schutzzone IV liegen.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass angrenzend an den Geltungsbereich 1 der Haubach fließt. Dieser wurde bereits in diesem Abschnitt durch die Stadt Löhne renaturiert, von der Straße „Im Roßtale“ abgerückt und in die östlich angrenzende Grünfläche verlegt. Eine negative Beeinflussung durch die Neuausweisung der Gewerbefläche sei zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich 2, so der Kreis Herford, wird durch ein verrohrtes Nebengewässer des Sudbaches durchflossen. Die Rücknahme der gewerblichen Baufläche ist für das Gewässer positiv zu bewerten. Die Aussage im Umweltbericht, Seite 19 (Punkt 3.4), dass sich in den Geltungsbereichen keine Fließgewässer befinden, sollte daher korrigiert werden.

Der Kreis Herford stellt fest, dass sich im Geltungsbereich 3 keine Fließgewässer befinden. Entlang des Geltungsbereiches 4 verläuft der Falscheider Bach. Auch hier bestehen gegen die Rücknahme der gewerblichen Baufläche keine Bedenken.

Weiterhin stellt der Kreis Herford fest, dass Konzepte für eine nachhaltige Niederschlagsentwässerung der neuen gewerblichen Bauflächen zurzeit erarbeitet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen. Der Hinweis, dass die Planbereiche bis auf den

Geltungsbereich 4 innerhalb des festgesetzten Quellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“ in der Schutzzone IV liegen wurde bereits im Bauleitplanentwurf berücksichtigt. Der Hinweis auf das verrohrte Nebengewässer des Sudbaches im Geltungsbereich 2 wird im Umweltbericht aufgenommen. Wie oben bereits erwähnt, werden Konzepte für eine nachhaltige Niederschlagsentwässerung zurzeit erarbeitet und u.a. mit dem Kreis Herford intensiv diskutiert.

1.3 Immissionsschutzbehörde

Aus Sicht der Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine Bedenken gegen die Planänderung in den jeweiligen Geltungsbereichen bestehen. Allerdings sei ein Immissionskonflikt bei Ausweitung der Gewerbeflächen zwischen neuer Gewerbeflächen und vorhandener Wohnbebauung in den Geltungsbereichen 1 und 3 zunächst nicht auszuschließen. In den folgenden Bauleitplanverfahren sind daher weitergehende immissionsschutzrechtliche Untersuchungen vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis der Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren werden entsprechende immissionsschutzrechtliche Untersuchungen erfolgen, um mögliche Konflikte zwischen vorhandener Wohnbebauung und heranrückendem Gewerbe entsprechend lösen zu können.

1.4 Landschaftsbehörde

Aus Sicht der Landschaftsbehörde wird den Einschätzungen des Umweltberichtes zugestimmt, dass für die relevanten Artgruppen der Fledermäuse, der Avifauna und der Amphibien keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.5

Der Kreis Herford teilt mit, dass der Inanspruchnahme von 4,2 ha und 2,8 ha Landschaftsschutzgebiet in den Geltungsbereichen 1 und 3 die Freigabe von 12 ha im Geltungsbereich 2 entgegensteht. Die Flächen, die neu ausgewiesen werden liegen in Bereichen, die deutlich durch angrenzende Nutzungen (Gewerbe, Verkehrsinfrastruktur, Wohnbebauung). Die Rücknahmefläche des Geltungsbereiches 2 sei zwar auch durch Verkehrsinfrastruktur geprägt, entfalte aber durch die Größe von 12 ha ein starkes Eigengewicht. Aufgrund der Neudarstellung von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan bei gleichzeitiger Überlagerung mit festgesetzten Landschaftsschutzgebieten wird der Kreistag als Träger der Landschaftsplanung gem. § 29 Abs. 4 LG NRW beteiligt. Das Ergebnis der Beratung wird so schnell wie möglich mitgeteilt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde durch den Kreis Herford mitgeteilt, dass der Kreistag der Planung zugestimmt hat und somit kein Widerspruch vorliegt. Das Verfahren kann weitergeführt werden.

2. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 19.04.2016

2.1

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer bedeutet die weitere Flächeninanspruchnahme im Bereich „Großer Kamp“/ B 61 trotz der Rücknahme an anderer Stelle einen hohen Verlust landwirtschaftlicher Fläche, vor allem für einen Landwirt, der die Flächen für die Produktion von Stroh für seinen Rindermastbetrieb benötigt. Weiterhin, so die Landwirtschaftskammer, belastet jeder Flächenverlust in dem aktuell noch agrarstrukturell gut gegliederten Raum die dort wirtschaftenden Landwirte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird noch keine Flächeninanspruchnahme ausgelöst, da es sich um die vorbereitende Bauleitplanung handelt, wohl aber durch den zu einem späteren Zeitpunkt folgenden Bebauungsplan. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt 2,92 ha Fläche für die Landwirtschaft zurückgenommen und 14,44 ha neu ausgewiesen. Die Rücknahme von gewerblicher Baufläche erfolgt zugunsten der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft in einem Verhältnis von fast 1:5. Es wird also mehr Fläche für die Landwirtschaft erhalten bleiben, als vor dieser Flächennutzungsplanänderung. Die Inanspruchnahme erfolgt in einem Bereich, der durch das bestehende Gewerbegebiet und die sich im Bau befindliche Anbindung an die B 61 vorgeprägt ist. Zwar kann es sein, dass durch diese Änderung ein Landwirt überproportional betroffen ist, jedoch überwiegt das städtische Interesse, das vorhandene Gewerbegebiet in diesem verkehrsgeografisch günstigen Bereich weiterzuentwickeln. Die Stadt Löhne wird sich bemühen, bei der zukünftigen Vergabe von stadteigenen Pachtflächen den Verlust des Landwirtes auszugleichen. Generell ist die Stadt darum bemüht, ein gerechtes Pachtverhältnis unter den Landwirten herzustellen.

2.2

Des Weiteren weist die Landwirtschaftskammer daraufhin, dass gegebenenfalls ein zusätzlicher Bedarf an externen Kompensationsmaßnahmen zu weiteren Belastungen der Agrarstruktur führen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ermittlung der Flächenbilanz und der erforderlichen Kompensation erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die eventuell erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden dann benannt und im Rahmen der Beteiligungen gemäß Baugesetzbuch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgestellt.

3. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Schreiben vom 22.04.2016

Der LWL teilt mit, dass direkt östlich an den Geltungsbereich 3 der Flächennutzungsplanänderung der Fundpunkt DKZ 3818,009, liegt, wo 1934 Siedlungsreste der vorrömischen Eisenzeit entdeckt wurden. Es wird vermutet, dass sich die Ausdehnung dieser Siedlung in das Planungsgebiet hineinzieht. Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen sind durch Projektionschnitte, die in Abstimmung und Anwesenheit der LWL-Archäologie für Westfalen durchgeführt werden, Umfang und Erhaltungszustand dieses Siedlungsplatzes zu ermitteln, um eine gegebenenfalls erforderliche archäologische Ausgrabung planen zu können. Außerdem teilt das Referat Römische Archäologie mit, dass im Raum Gohfeld aufgrund der verkehrsgeografischen Situation mit Befunden aus der Zeit der römischen Eroberung Westfalens zu rechnen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Folgendes Zitat stammt aus Vorlage Nr. 195/2015, Bebauungsplan Nr. 149 der Stadt Löhne „Gewerbegebiet nördliches Mahnerfeld - mittlerer Teilbereich“:

„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.“

Im Rahmen der Ausführung der später erfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird eine entsprechende Sondierung des Gebietes in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen erfolgen. Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich derzeit kein akuter Handlungsbedarf.

4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Schreiben vom 30.03.2016

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt mit, dass es sich bei der B61 um eine Militärstraße (MilStr. 737) handelt. Bei Änderung der Streckenführung oder dem Ausbau wird um erneute Beteiligung gebeten. Sollten die Planungsbereiche lediglich nur an die Straße angeschlossen werden, wird darum gebeten, Beginn und Ende der Baumaßnahme anzuzeigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine Relevanz. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine erneute Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, so dass die Konkretisierungen der Planung frühzeitig mitgeteilt werden.

**5. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung
Ostwestfalen-Lippe, Schreiben vom 25.04.2016**

5.1

Der Landesbetrieb teilt mit, dass bezüglich der Geltungsbereiche 2 und 4 keine Bedenken bestehen, sofern der Neubau der B 611 im Geltungsbereich 2 berücksichtigt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Neubau der B 611 als geplante Maßnahme ist bereits jetzt im rechtswirksamen FNP berücksichtigt. Eine Änderung der Darstellung ist nicht vorgesehen.

5.2

Weiterhin teilt der Landesbetrieb mit, dass hinsichtlich der Geltungsbereiche 1 und 3 ebenfalls keine Bedenken bestehen, sofern die Ausführungsplanung und eine zukünftige Deckenerneuerung berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen im Bereich der künftigen Anbindung an die B 61 hat keinerlei Einfluss auf deren Ausführungsplanung oder eine eventuelle spätere Deckenerneuerung.

6. Deutsche Telekom Technik AG, Schreiben vom 28.04.2016

Die Deutsche Telekom Technik AG teilt mit, dass sich Telekommunikationslinien in den Geltungsbereichen der Flächennutzungsplanänderungen befinden. Ob und inwiefern diese betroffen sind, ist von den weiteren Planungen abhängig. Zu gegebener Zeit werden deshalb von der Deutschen Telekom zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen ggf. detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik AG wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine erneute Beteiligung. Die Stellungnahmen werden dann entsprechend berücksichtigt. Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

7. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Schreiben vom 28.04.2016

Die Hinweise der Telefonica Germany GmbH & OHG werden zur Kenntnis genommen. Der betroffene Geltungsbereich 2 ist jedoch nicht relevant, da es sich bei diesem Bereich um die Rücknahme einer gewerblichen Baufläche zugunsten der Darstellung von landwirtschaftlicher Nutzfläche handelt. Das heißt, dass eine Bebauung in diesem Bereich langfristig nicht zu erwarten ist. Im betroffenen Geltungsbereich 1 wird jedoch durch die Flächennutzungsplanänderung eine hieraus durch die verbindliche Bauleitplanung folgende Bebauung ermöglicht. Der Verlauf der Richtfunktrasse wird gem. § 5 (2) 4 Baugesetzbuch entsprechend in der Planzeichnung übernommen und in der Begründung ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die mitgeteilte Funkhöhe der Richtfunktrasse wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer Bauhöhenbeschränkung, sofern erforderlich, entsprechend berücksichtigt.

8. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe, Schreiben vom 02.05.2016

8.1

Der Landesbetrieb Wald und Holz gibt zu bedenken, dass die im Geltungsbereich 1 geplante gewerbliche Entwicklung fast an den Erlen-Eschenwaldbestand grenzt, der im Bebauungsplan Nr. 102/A der Stadt Löhne als Wald festgesetzt worden ist. In den weitergehenden Planungen ist eine Abstandhaltung zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zwischen der östlichen Grenze der geplanten gewerblichen Baufläche und der westlichen Grenze des vorhandenen Baumbestandes befindet sich die Parzelle des Weges „Im Roßtale“ mit einer ungefähren Breite von 4,50 m. Diese befindet sich im Besitz der Stadt Löhne und wird auch künftig erhalten bleiben, da sie Erschließungsfunktion übernimmt. Weiterhin wird im späteren Bebauungsplan ein Abstand der Bebauung von 5 m zur Straße „Im Roßtale“ durch die Festsetzung einer Baugrenze gesichert. Damit ergibt sich eine Länge von 9,50 m zur angrenzenden Parzelle, die mit dem Erlen-Eschenwald bestanden ist. Ein darüber hinausgehender Abstand wird verwaltungsseitig nicht befürwortet. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt ohnehin der Stadt Löhne, die diese durch regelmäßige Baumkontrollen der betreffenden Bereiche wahrnimmt.

8.2

Weiterhin teilt der Landesbetrieb Wald und Holz mit, dass die geplante gewerbliche Baufläche des Geltungsbereiches 3 den angrenzenden Buchenmischbestand in südlicher und östlicher Richtung umschließt. Im Norden und Westen grenzen die B 61 und die Straße „Großer Kamp“ an. Aufgrund der Topografie ist die Waldfläche nur über die Ackerfläche zu erreichen. In der folgenden Bebauungsplanung ist daher zwingend sicherzustellen, dass eine ausreichende Zufahrt/ Erschließung für die Holzabfuhr mit einer Wegebreite von mindestens 5 Metern bei der Erschließungsplanung im Gewerbegebiet beachtet wird. Neben der Bestandspflege in der Waldfläche ist auch zu beachten, dass ggf. Maßnahmen im Waldrandbereich im Hinblick auf die Verkehrssicherheit erforderlich werden können. Der Landesbetrieb Wald und Holz fordert daher, einen ausreichenden Abstand von einer Baumlänge zwischen Wald und Bebauung einzuhalten. In diesem Bereich könnten Ausgleichsmaßnahmen als Pflanzflächen festgesetzt werden. Dieses diene auch der Vernetzung, welche ebenfalls aufgrund der Isolierung des Waldstückes vom Landesbetrieb gefordert wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise und Forderungen des Landesbetriebes werden zur Kenntnis genommen. Der Aspekt der Isolierung des Waldes ist bereits erkannt worden und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiterhin überprüft. Ebenfalls überprüft wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, welcher Abstand von Wald und Bebauung einen sinnvollen Rahmen für eine Pflanzfläche für Ausgleichsmaßnahmen bildet.

Stellungnahmen ohne abwägungsrelevanten Inhalt wurden von der Bezirksregierung Münster, Dez. 26 Luftverkehr, Schreiben vom 18.03.2016, Unitymedia NRW GmbH, 34020 Kassel, Schreiben vom 24.03.2016, Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb, Schreiben vom 31.03.2016, Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung, Schreiben vom 12.04.2016, Stadt Löhne, VA 51 – Jugendamt, Schreiben vom

19.04.2016, Stadt Löhne, VA 32 – Sicherheit und Ordnung, Schreiben vom 19.04.2016, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Autobahnniederlassung Hamm, Schreiben vom 27.04.2016, der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, Schreiben vom 27.04.2016 und der Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 04.04.2016 abgegeben.

Öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtlichen Kreisblatt (Amtsblatt für den Kreis Herford) Nr. 26/2016 vom 19.10.2016 im Zeitraum vom 27.10.2016 bis einschließlich 30.11.2016 durchgeführt. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden von Seiten der Öffentlichkeit weder Bedenken noch Anregungen mitgeteilt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurden folgende, abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben:

1. Kreis Herford (Anlage 16), Schreiben vom 04.11.2016

Der Kreis Herford teilt mit, dass aufgrund der Fortführung der Planung keine neuen Gesichtspunkte aufgeworfen wurden, die nicht schon im Rahmen der früheren Stellungnahme aufgegriffen wurden. Weiterhin teilt der Kreis Herford mit, dass der Kreistag als Träger der Landschaftsplanung in seiner Sitzung am 01.07.2016 beschlossen hat, keinen Widerspruch gegen die teilweise Überplanung von im Landschaftsplan Löhne/ Kirchlengern festgesetztem Landschaftsschutzgebiet zu erheben. Gegenüber der Regionalplanungsbehörde wurden im Rahmen der Anfrage der Kommune gem. § 34 (5) LPlG ebenfalls keine Bedenken gegen die Planänderung vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (Anlage 17), Schreiben vom 17.11.2016

Die Landwirtschaftskammer teilt mit, dass über die im Schreiben vom 19.04.2016 gemachten Äußerungen hinaus keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Stellungnahmen der Verwaltung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Stellungnahme der Verwaltung zum Inhalt des Schreibens der Landwirtschaftskammer vom 19.04.2016 ist nicht erforderlich, da keine neuen Sachverhalte aufgeworfen werden.

3. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe

(Anlage 18), Schreiben vom 25.11.2016

3.1

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW teilt mit, dass vom Grundsatz her keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen, sofern der Straßenbauverwaltung resultierend durch die geplante Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen Kosten – jeglicher Art – entstehen, auch im Hinblick auf die Anbindung „Großer Kamp“ an die B 61. Das heißt, der Straßenbauverwaltung dürfen keine über die abgeschlossene Vereinbarung hinausgehenden Kosten, hauptsächlich bezüglich Entwässerung sowie gegebenenfalls Einleitungsgebühren, etc. entstehen. Dies beinhaltet ebenso die Unterhaltungsmehraufwendungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Kostenteilungsvereinbarung zwischen der Stadt Löhne und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Anbindung der Straße „Großer Kamp“ an die B 61 bleibt durch die Flächennutzungsplanänderung unberührt. Derzeit wird die Gesamtplanung der Entwässerung des Bereiches erstellt. Dieses umfasst sowohl die Entwässerung des Oberflächenwassers der Straße als auch der gewerblichen Bauflächen. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW wird gemäß Vereinbarung lediglich an den Kosten für die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers der sich in seiner Zuständigkeit befindlichen Straße herangezogen.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH (Anlage 19), Schreiben vom 28.11.2016

Die Telekom teilt mit, dass die Belange der Telekom ausreichend berücksichtigt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

5. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Anlage 20), Schreiben vom 25.11.2016

Die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG teilt mit, dass sich zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 28.04.2016) Änderungen der Koordinaten ergeben haben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Änderung der Koordinaten der Richtfunktrasse im Gebiet des Geltungsbereiches 1 wird entsprechend in der Planzeichnung berücksichtigt. Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfs nicht erforderlich. Die mitgeteilte Funkhöhe der Richtfunktrasse wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer Bauhöhenbeschränkung, sofern erforderlich, entsprechend berücksichtigt. Die mitgeteilten Änderungen der Koordinaten für den Geltungsbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung werden zur Kenntnis genommen, bleiben aber unberücksichtigt, weil die Darstellung von gewerblicher Baufläche in diesem Bereich zugunsten der Darstellung landwirtschaftlicher Nutzfläche geändert wird. Eine Bebauung dieses Bereiches ist langfristig nicht zu erwarten.

**6. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen (Anlage 21),
Schreiben vom 05.12.2016**

Der Landesbetrieb Wald und Holz verweist bezogen auf die Änderungsbereiche 1 und 3 auf sein Schreiben vom 02.05.2016. Die dort erfolgten Aussagen sind bei der Aufstellung der folgenden Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf die Stellungnahme der Verwaltung zur frühzeitigen Beteiligung wird vollinhaltlich verwiesen.

**7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
(Anlage 22), Schreiben vom 19.01.2017**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt mit, dass keine Bedenken bzw. keine Einwände gegen die Maßnahme bestehen. Sollte jedoch die A 61 im Rahmen der Baumaßnahme tangiert werden, sind die Mindestabstände an Straßen des Militärstraßengrundnetzes (MSGN) gem. Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerlastfahrzeuge (RABS) und die Richtlinien für Infrastrukturen an Straßen (RIST) einzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Bezeichnung der tangierten Straße scheint es sich um ein Versehen zu handeln. Die Verwaltung geht davon aus, dass die B 61 gemeint ist und wird die Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachten.

Stellungnahmen ohne abwägungsrelevanten Inhalt wurden von der Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung, Schreiben vom 22.11.2016, dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Autobahnniederlassung Hamm, Schreiben vom 17.10.2016, Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 08.11.2016, Westfalen Weser Netz GmbH, Schreiben vom 03.11.2016, der Deutschen Bahn AG, Schreiben vom 25.10.2016, dem VA 61, Untere Denkmalbehörde, Schreiben vom 17.11.2016 sowie dem VA 32, Ordnungsamt, Schreiben vom 24.11.2016 abgegeben.

Löhne, 31.03. 2017
im Auftrag

gez. Paul