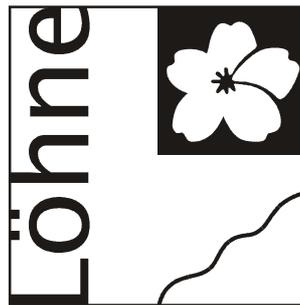


**Stadt Löhne**  
**Der Bürgermeister**  
Planungs- und Bauordnungsamt  
Az.: 61-26-20/163

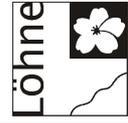
### Bauleitplanung in der Stadt Löhne



## **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 der Stadt Löhne „Wohngebiet zwischen Friesenstraße und Steinsieker Weg“**

Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNGSFASSUNG -



## **A. Allgemeines**

Gem. § 2 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung, wird der Bebauungsplan Nr. 163 der Stadt Löhne „Wohngebiet zwischen Friesenstraße und Steinsieker Weg“ 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 die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

## **B. Planungsgrundsätze und Abwägungen**

### **1. Erfordernis der Bebauungsaufstellung, räumlicher Geltungsbereich**

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 163 erstreckt sich im überwiegenden Teil auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 „Wohngebiet zwischen den Straßen Quellental und Steinsieker Weg“. Dieser Bebauungsplan ist im Jahre 1980 rechtskräftig geworden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde die Düngemittelfabrik Stodiek am Quellental noch betrieben. Aus Gründen des Immissionsschutzes war die Neuaufstellung von Bau-rechten über einen Bebauungsplan in einem Umkreis von 300 m um den Schornstein als Hauptemittenten der Firma nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 109 enthielt lediglich in seinem südwestlichen Teil die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB. Für den nördlichen Teilbereich wurden dagegen ausschließlich die Verkehrsflächen verbindlich festgesetzt. Nach Aufgabe der Düngemittelfabrik Stodiek sind verschiedentliche Bauwünsche auch für den nichtqualifiziert beplanten Bereich an die Verwaltung herangetragen worden. Aus Gründen des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken, diesen Anträgen nunmehr zu folgen und die bereits vorhandene Bebauung abzurunden. Gleichzeitig ist eine Neustrukturierung des Gebietes erforderlich, da die vorhandenen Erschließungsanlagen zum Teil abweichend von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes angelegt wurden. Aus den dargelegten Gründen ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen.

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, welcher für diesen Bereich Wohnbaufläche darstellt. Innerhalb der Wohnbaufläche ist in Nord-Süd-Richtung eine Grünfläche ausgewiesen.

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

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die durch den Bebauungsplan zu entwickelnden Freiflächen sollen einem möglichst störungsfreien Wohnen vorbehalten bleiben. Dementsprechend wird im



Plangebiet allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, um den Ruhe- und Erholungswert des Siedlungsgebietes möglichst groß zu halten und um zu Wohnformen zu gelangen, die den Ansprüchen an ein Wohnen frei von Beeinträchtigungen und Belästigungen entsprechen. Unabhängig hiervon bietet der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO noch genügend Spielraum, um den Forderungen nach einer verstärkten Nutzungsmischung Rechnung tragen zu können. Auch unter Zugrundelegung dieser Zielsetzung wurde von der Festsetzung eines reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO abgesehen.

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

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Plangebiet entsprechend des § 17 BauNVO mit 30 % festgesetzt. Die Beschränkung auf 30 % gegenüber der maximal nach BauNVO zulässigen Ausnutzung von 40 % geschieht unter Würdigung der ökologischen Forderungen nach einer nur maßvollen Bodenversiegelung. Die somit maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks bildet die Grundlage für die Bilanzierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie für die Bemessung der daraus resultierenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage im Stadtgebiet und orientiert an dem Baubestand im Plangebiet sowie auf den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird dabei innerhalb des Neubaugebietes einheitlich auf 4,5 m bei einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m begrenzt. Die zulässige Dachneigung wird auf 35 – 48° begrenzt, um eine weitestgehend einheitliche Dachform in dem Gebiet und in Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft zu erreichen.

### **3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Die Festsetzung einer uneingeschränkten „offenen Bauweise“ trägt erfahrungsgemäß den individuellen Bauwünschen in besonderem Maße Rechnung. Unter Berücksichtigung der Vorgabe des Maßes der baulichen Nutzung ist neben der Errichtung des klassischen freistehenden Einfamilienhauses auch der Bau von Doppelhäusern oder kleineren Hausgruppen möglich. Die Voraussetzungen für kostengünstige Bauformen zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sind damit gegeben.

Festsetzungen bezüglich der Baukörperstellung sind angesichts der Zuschnitte der Baugrundstücke i. V. m. den jeweils angeordneten überbaubaren Grundstücksflächen zur Vermeidung städtebaulichen unerwünschter Verhältnisse nicht erforderlich.

### **3.3 Verkehr**

Nach dem städtebaulichen Konzept erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die vorhandenen Straßen Quellental, Friesenstraße und Brunsiek. Für die

Friesenstraße wurde schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109 eine Verbreiterung verbindlich festgesetzt. Eine Verlängerung und ein Ausbau der Straße „Brunsiek“ wie im Bebauungsplan Nr. 109 festgesetzt wird nicht länger verfolgt. Stattdessen erfolgt der Lückenschluss zwischen Brunsiek und Friesenstraße über einen 2,50 m breiten Fuß- und Radweg. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine in nordsüdliche Richtung verlaufende Straße zwischen Friesenstraße und der im Ansatz vorhandenen Stichstraße (Verlängerung Brunsiek). Hierbei wird ein Erschließungsring innerhalb des Wohngebietes gebildet. Der Erschließungsring wird allerdings nicht durchgängig für den Kfz-Verkehr ausgebaut. In Höhe des Grundstücks Brunsiek Nr. 20 wird eine Wendeanlage ausgebildet und die Verkehrsfläche entlang der nördlichen Grenze des o.g. Grundstücks als Fuß-/Radweg weitergeführt. Anschließend wird die neue Erschließungsstraße wieder für den Kfz-Verkehr ausgebaut. Die Straßen zur inneren Erschließung erhalten eine Breite von 7,00 bzw. 7,50 m und sollen ausschließlich Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion besitzen. Sie sollen daher im Sinne des beruhigten Wohnbereiches als Mischverkehrsflächen ausgebaut und gestaltet werden. Die Ausbaustandards bleiben allerdings der konkreten Ausbauplanung, unter Beteiligung der Anlieger, überlassen.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt. Die Stromversorgung übernimmt das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg (EMR) Herford; die Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Westfalica, Bad Oeynhausen.

Der Anschluss der Baugrundstücke im Plangebiet an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist vorgesehen und technisch durchführbar. Als Ergebnis eines Bodengutachtens lässt sich sagen, dass die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet keine Versickerung auf den Grundstücken selbst zulässt. Die Beseitigung des Oberflächenwassers muss somit leitungsgebunden erfolgen. Die vorliegende Entwässerungsplanung ist bei der Festlegung des Erschließungskonzeptes berücksichtigt und mit dem städtischen Abwasserwerk abgestimmt worden.

In diesem Zusammenhang bleibt zu erwähnen, dass private Initiativen zur Verwendung des Oberflächenwassers beispielsweise durch den Einbau von Regenwasserzisternen sowie die Vornahme von Dachbegrünungen als Beitrag zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers befürwortet werden.

### **3.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der nördlich des Plangebietes gelegenen Bahnanlage hinsichtlich Lärmimmissionen zu beachten. Belange der Luftreinhaltung gemäß 23. BImSchV sind vor dem Hintergrund der elektrifizierten Bahnanlage unbeachtlich.

Zur Feststellung der Immissionen und Auswirkungen dieser Bahnanlage auf die vorhandene und die geplante Bebauung wurde beim Büro AKUS GmbH, Bielefeld eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Maßgabe war es, die Geräusch-Immissionen innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und – im Konfliktfalle – Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren.

Auf die Geräuschbelastung durch Schienenverkehr haben, außer der Anzahl der Züge, auch folgende Parameter einen wesentlichen Einfluss:

Prozentualer Anteil (p) schiebengebremsster Fahrzeuge des gesamten Zuges einschließlich Lokomotive,

Länge (l) des gesamten Zuges

Zulässige Streckengeschwindigkeit (v) des Zuges,

Fahrbahnart ( $D_{Fb}$ ) in dB(A)

Zuschläge für Kurvenradius, Brückenbauten etc.

Die Angaben der Zugbelastungszahlen auf der zu untersuchenden Bahnstrecke stammen aus Sommer 2002 und wurden von der DB Netz AG zur Verfügung gestellt. Aus den Zugbelastungszahlen wird der Emissionsschallpegel<sub>m,E</sub> sowohl für den Tag als auch für die Nacht errechnet. Dabei handelt es sich um einen Pegel an theoretischen Bezugspunkten, die sich in 25 m Abstand vom der nächstgelegenen Streckengleisachse in 3,50 Höhe befinden.

Unter Zugrundelegen der Geräusch-Belastung durch den Schienenverkehr werden für die geplanten überbaubaren Flächen (Vorentwurf) folgende Immissionsbelastungen für das 1. OG errechnet:

Tag:  $\leq 56$  dB(A) bis  $< 50$  dB(A)

Nacht:  $\leq 58$  dB(A) bis  $50$  dB(A)

Zur Wertung der ermittelten Geräuschpegel werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 und die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gegenübergestellt.

Gebiet der BauNVO	DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau Orientierungswerte tags/nachts in dB(A)		Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) Grenzwerte tags/nachts in dB(A)	
	Tags	Nachts	Tags	Nachts
Allgemeines Wohngebiet	55	40-45	59	49
Mischgebiet	60	45-50	64	54

Für *bestehende* Situationen, d.h. sowohl der Verkehrsweg als auch die Wohnnutzung sind vorhanden, sind die Orientierungs-/Grenzwerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 und der 16. BImSchV nicht anwendbar.

Nach der schalltechnischen Berechnung ergeben sich folgende Werte:

Errechnete Werte	Abweichung zu den Orientierungswerten der DIN 18005		Abweichung zu den Grenzwerten der 16. BImSchV	
	WA	MI	WA	MI
1. Obergeschoss				
Tag: $\leq 56$ dB(A)	<b>+ 1</b>	- 4	- 3	- 8
Nacht: $\leq 58$ dB(A)	<b>+ 13</b>	<b>+ 8</b>	<b>+ 9</b>	<b>+ 4</b>

Hinweis: Fett dargestellt sind die Fälle der Überschreitung der Orientierungs- bzw. der Richtwerte durch die errechneten Werte.

Aufgrund der o.g. Zahlen lässt sich im Ergebnis feststellen, dass mit der gewählten städtebaulichen Planung (Vorentwurf: geplante Bebauung auch nördlich der Friesenstraße) am Tage im Wesentlichen die idealtypischen Wohngebietswerte des Beiblattes der DIN 18005 eingehalten werden. D.h. die überbaubaren Flächen nördlich des Steinsieker Weges überschreiten den Orientierungswert von 55 dB(A). Im übrigen Plangebiet jedoch wird dieser Orientierungswert eingehalten bzw. unterschritten.

Nachts werden auf ca. einem Viertel der Plangebietsfläche parallel zu den Bahnlinien, d.h. nördlich der Friesenstraße die Mischgebietswerte der 16. BImSchV überschritten und auf der restlichen Plangebietsfläche, d.h. südlich der Friesenstraße eingehalten.

Die unterschiedlichen Ergebnisse für den Tag und die Nacht haben ihre Ursache in dem sehr hohen Güterverkehrsaufkommen während der Nacht. Der Güterverkehr ist wesentlich geräuschintensiver als der Personenverkehr der Bahn.

Die Werte zeigen, dass ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Falle einer Neuplanung eines Wohngebietes ein Einhalten der Orientierungs- bzw. der Grenzwerte nicht möglich ist.

Hierbei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Mischgebiete (hier: Wohnen im Außenbereich = vorhandene Wohnbebauung) wird nicht erreicht, da diese bei 72/62 dB(A) tags/nachts liegt
- der Auslöser für die Konfliktsituation auf Grund der Immissionsbelange die geplante, an den Emissionsort „heranrückende“, potentielle Bebauung ist,
- der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ (1) 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG) sind bei der Bemessung der zu treffenden Maßnahmen aus der Ranggleichheit der abwägungsrelevanten Belange der Bauleitplanung gemäß § 1 (5) BauGB im Grunde auszuklammern und diesen voranzustellen,
- die Werte der DIN 18005 können im Grunde der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen, die Werte der 16. BImSchV im Grunde nicht,
- unabhängig von der rechnerischen und an den Lärmwerten orientierten Auseinandersetzung mit der Möglichkeit einer Bebauung sowie deren Für und Wider ist die lokalspezifische Situation bei der Diskussion der vor dem Hintergrund der ermittelten/prognostizierten Lärmwerte zu treffenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu führen.

#### *Grundsätzliche Überlegungen zur Standortwahl*

Bei dem Plangebiet handelt es sich neben anderen Bauflächen in dem Stadtteil Löhne-Ort um eine faktisch vorbelastete Fläche. Überwiegende Bereiche des Stadtteils sind durch übergeordnete Verkehrswege, wie

- Bahnstrecke Hamm – Bielefeld – Gütersloh – Minden – Hannover,
- Bahnstrecke Osnabrück – Bünde – Löhne,
- Autobahn A 30
- Landesstraßen L 782 (Bünder Straße) und L 965 (Herforder Straße)

hinsichtlich der Immissionen betroffen.

Diese faktische Vorbelastung von bestehenden Wohngebieten sowie Wohnbauflächenpotentialen durch die Verkehrswege ist für die Stadt Löhne insgesamt signifikant, für den Stadtteil Löhne-Ort jedoch besonders festzustellen. Somit ist das Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG in Löhne insgesamt und in Löhne-Ort insbesondere bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen emittierenden Verkehrswege (bandartige Emissionsorte) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich. Seine konsequente Anwendung hätte die Ausweisung großer Bereiche nicht überbaubarer Flächen im Innenbereich zur Folge.

Für die räumliche Planung im Stadtteil Löhne-Ort ist somit vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1a BauGB eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbauflächen an diesem Standort zu treffen. Dabei spielen die folgenden Kriterien eine wesentliche Rolle für die Entwicklung des Stadtteils Löhne-Ort sowie der Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- die Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen (u.a. vorhandene Verkehrsflächen und Kanalleitungen),
- die gewünschte Abrundung vorhandener Siedlungsteile im Sinne einer Innenentwicklung,
- der weitgehende Verzicht auf Schaffung von Splittersiedlungen in dem weitgehend zersiedelten Raum,
- der weitgehende Verzicht von Inanspruchnahme von Freiraum um Außenbereich mit einer Flächenwertigkeit für den ökologischen Verbund.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig.

Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung im Sinne einer Innenentwicklung im Stadtteil Löhne-Ort unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Wohnbebauung zu treffen, wenn es gelingt, durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

#### Folgerungen

Nachfolgend werden die Standortwahl sowie die Festsetzung der zu treffenden Schutzmaßnahmen erläutert, wobei folgende Vorgehensweise für die Planung und



die Einbindung der Belange des Immissionsschutzes gewählt wurde:

A1 Standortwahl für eine (vorrangige) Wohnbebauung vor dem Hintergrund des Umgangs mit und des Umfangs der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen ohne räumliche Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort  
*alternativ*

B1 Standortwahl für eine (vorrangige) Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort ohne aktive Schutzmaßnahmen,

B2 Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle einer räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort (ohne aktive Schutzmaßnahmen)

A1 Standortwahl für eine (vorrangige) Wohnbebauung vor dem Hintergrund des Umgangs mit und des Umfangs der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen ohne räumliche Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Angesichts der festgestellten sehr starken Plangebiets-Verlärmung während der Nacht ist zunächst der Aspekt des aktiven Lärmschutzes geprüft worden, vor dem Hintergrund,

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen eines Lärmschutzwalls als aktiver Lärmschutz an der Nordgrenze des Plangebietes parallel zum Verlauf der Gleise untersucht worden. Der Lärmschutzwall, der mit einer Wallhöhe von 7,50 m westlich der Friesenstraße und 7,00 m östlich der Friesenstraße dimensioniert ist, verläuft nördlich angrenzend zu den überbaubaren Flächen.

Unter Berücksichtigung des o.g. Walls ergeben sich nach der schalltechnischen Berechnung folgende Werte:

Errechnete Werte	Abweichung zu den Orientierungswerten der DIN 18005		Abweichung zu den Grenzwerten der 16. BImSchV	
	WA	MI	WA	MI
Erdgeschoss				
Tag: $\leq 55$ dB(A)	0	- 5	- 4	- 9
$\leq 50$ dB(A) auf der absolut über- wiegenden Plange- bietsfläche	- 5	- 10	- 9	- 14
Nacht: $\leq 54$ dB(A)	<b>+ 9</b>	<b>+ 4</b>	<b>+ 5</b>	0
$\leq 50$ dB(A) auf der absolut über- wiegenden Plangebietsfläche	<b>+ 5</b>	0	<b>+ 1</b>	-4
1. Obergeschoss				
Tag: $\leq 55$ dB(A)	0	- 5	- 4	- 9
Nacht: $\leq 54$ dB(A) Sofern auf die gepl. Bebauung im Bereich der Wall-Öffnung am Steinsieker Weg ver- zichtet wird.	<b>+9</b>	<b>+ 4</b>	<b>+ 5</b>	0

Hinweis: Fett dargestellt sind die Fälle der Überschreitung der Orientierungs- bzw. der Richtwerte durch die errechneten Werte.

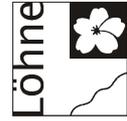
Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass - bei Berücksichtigung des geplanten Walls -

tags die idealtypischen Wohngebietswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 im EG weitestgehend unterschritten und im 1. OG eingehalten und nachts die Mischgebietswerte der 16. BImSchV im EG eingehalten und unterschritten (bis hin zu den Wohngebietswerten der 16. BImSchV) und im 1. OG eingehalten werden können.

Bei derartigen Pegeln ist gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegeben.

Der Wall als aktive Schallschutzmaßnahme scheidet zur Konfliktbewältigung aus städtebaulichen, landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen aus:

- Aufgrund der erforderlichen Wallhöhe zwischen 7,00 und 7,50 m bei gleichzeitig eingeschossiger (!) Bauweise wird der Wall aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. In seiner Ausprägung übersteigt der die festgesetzte Traufhöhe und erscheint damit zu dominierend gegenüber der Bebauung.
- Der Wall in o. g. Höhe stellt eine massive Zäsur innerhalb der Landschaft dar. Die das Gebiet prägende wertvolle Grünstruktur nördlich der Friesenstraße würde zerschnitten werden. Auch die bisherigen freien Sichtbeziehungen würden nicht länger bestehen. Eine 7,00 bis 7,50 m hohe Lärmschutzeinrichtung hätte somit eine nicht mehr hinnehmbare Beeinträchtigung des vorhandenen Landschaftsbildes zur Folge.



- Auf Grund der zurückgenommenen Bebauung entlang des Steinsieker Weges (äußerst aufwendigen Abwasserbeseitigung dieser Grundstücke über grundstücksbezogene Pumpstationen) würde der Wall lediglich zum Schutz der geplanten Wohnbebauung nördlich der Friesenstraße (ca. 9 Häuser) errichtet werden, da in diesem Bereich (ohne Wall) die Grenzwerte für Mischgebiete der 16. BImSchV nachts überschritten werden. Dies erscheint unverhältnismäßig, da tagsüber die Orientierungswerte für Wohngebiete der DIN 18005 auch ohne aktiven Lärmschutz eingehalten werden und lediglich nachts eine Überschreitung der o. g. Grenzwerte eintritt.

B1 Standortwahl für eine (vorrangige) Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort ohne aktive Schutzmaßnahmen.

Da der Wall als aktive Schallschutzmaßnahme zur Konfliktbewältigung aus o.g. Gründen ausscheidet ist im folgenden Schritt der Aspekt der räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort geprüft worden.

Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung des evtl. notwendigen Schallschutzes von folgenden Grundlagen auszugehen:

- das Prinzip der räumlichen Trennung von Emissions- und Immissionsort wird zur Konfliktbewältigung in Teilbereichen angewendet. Ein vollständiges Abrücken der geplanten Bebauung von dem Emissionsort käme einem Verzicht auf den Standort für den Planungszweck gleich. Bei dem in Rede stehenden Plangebiet bedeutet dies, dass auf die geplante Bebauung nördlich der Friesenstraße verzichtet wird, da hier nachts die Grenzwerte für Mischgebiete der 16. BImSchV *überschritten* werden. Südlich der Friesenstraße werden nachts die Grenzwerte für Mischgebiete der 16. BImSchV eingehalten.

Unter Berücksichtigung eines Verzichts der Bebauung nördlich der Friesenstraße ergeben sich nach der schalltechnischen Berechnung folgende Werte:

Errechnete Werte	Abweichung zu den Orientierungswerten der DIN 18005		Abweichung zu den Grenzwerten der 16. BImSchV	
	WA	MI	WA	MI
1. Obergeschoss				
Tag: < 54 dB(A)	- 1	- 6	- 5	- 10
Nacht: ≤ 54 dB(A)	<b>+ 9</b>	<b>+ 4</b>	<b>+ 5</b>	0

Hinweis: Fett dargestellt sind die Fälle der Überschreitung der Orientierungs- bzw. der Richtwerte durch die errechneten Werte.

Aufgrund der o.g. Zahlen lässt sich feststellen, dass mit der gewählten Trennung von Emissions- und Immissionsort ein Unterschreiten der Orientierungswerte für Wohngebiete tags bei Anwendung der DIN 18005 und der 16. BImSchV gewährleistet ist. Nachts ist der Wert der 16. BImSchV für Mischgebiete einzuhalten.

- für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus; es ist ein Allgemeines Wohn-



- gebiet aus stadtplanerischer Sicht gewollt, die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik,
- für die Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird davon ausgegangen, dass die in den Verordnungen und Normen für Mischgebiete genannten Orientierungs- und Grenzwerte anzuwenden sind, da innerhalb von Mischgebieten einerseits das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und andererseits eine mindestens gebietstypische Vorbelastung aufgrund der oben skizzierten Siedlungsstruktur ohnehin für weite Bereich des Siedlungsgebietes Löhne-Ort zu Grunde gelegt werden kann (s.o.),
  - demnach wird davon ausgegangen, dass auch bei der Einhaltung sog. Mischgebietswerte der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG) ausreichende Berücksichtigung finden,
  - bei der Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird auch die 16. BImSchV, trotz ihrer eigentlich ausschließlichen Anwendbarkeit bei dem „Bau oder der wesentlichen Veränderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahn ...“, herangezogen.

Hinzuweisen ist auf die Abweichung zwischen den Tag- und Nachtwerten vor dem Hintergrund des Schutzes des Außenwohnbereiches. Die unterschiedlichen errechneten Lärmwerte sind vor dem Hintergrund der tageszeitabhängigen Frequenzierung der Bahnanlage durch den Güterverkehr zu sehen. Die errechneten Lärmwerte zeigen, dass in dem Außenwohnbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden. Den Ansprüchen an gesundes Wohnen, welches auch den Außenbereich mit einbezieht, wird somit entsprochen.

#### B2 Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle einer räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort (ohne aktive Schutzmaßnahmen)

Die geplante Bebauung ist auf die Bereiche, die tags die idealtypischen Werte des Beiblattes der DIN 18005 im 1. OG unterschreiten und nachts die Mischgebietswerte der 16. BImSchV im 1. OG einhalten reduziert worden. Aus Sicht des Gutachters ist bei diesen Pegeln gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegeben. Besonderer passiver Schallschutz wäre aus gutachterischer Sicht nicht notwendig, da bereits bei Verwendung handelsüblicher Materialien z.B. Thermopane - Fenster mit umlaufender Dichtung (Schallschutzklasse 2) - im kritischen Beurteilungszeitraum „Nacht“ der ideale Innenpegel von  $L_i \leq 30$  dB(A) erreicht wird.

Folglich wird für das gesamte Bebauungsplangebiet festgesetzt, dass die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen sind, dass in Wohnräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 in allen Geschossen ist zu erbringen.



### **3.6 Gestalterische Festsetzungen**

Gestalterischen Festsetzungen kommt in Bezug auf das gesamte Erscheinungsbild eines Wohngebietes eine hohe Bedeutung zu. Insbesondere bei der Neuplanung von Wohngebieten sind daher Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen zu treffen.

Bei der Bebauung spielen in Bezug auf ein städtebaulich wünschenswertes Erscheinungsbild Festsetzungen hinsichtlich der Höhenstaffelung der Baukörper (Sockel), der Gestaltung der Dachlandschaft wie auch der Außenwandmaterialien eine wesentliche Rolle. Um das allgemeine Erscheinungsbild der siedlungsstörenden Differenzen in der Höhenstaffelung der Gebäude entgegenzuwirken, sind Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung erforderlich.

In Beratungsgesprächen mit Architekten und Bauherren soll darauf hingewirkt werden, dass für die Dacheindeckung ausschließlich die regional- und landschaftstypischen Farben Rot bis Rot-Braun Verwendung finden. Außenwandmaterialien sollten in hellem Putz bzw. rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk erstellt werden.

## **C. Belange von Natur und Landschaft**

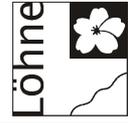
### **1. Bestand**

Das östliche Plangebiet wird von einer wertvollen Grünstruktur - Wald - geprägt und soll auf Dauer erhalten bleiben. Die Fläche gehört zu einer Ausbreitungsachse, welche die innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Restsiek des Twelsiekbaches und des Röbbekbaches mit den angrenzenden Vegetationsstrukturen umfasst. Zusammen bilden die Strukturen ein eng vernetztes Grünband, welches aufgrund seiner Größe, Vielfalt und Naturbelassenheit für Flora und Fauna von hoher Bedeutung ist. Zur Friesenstraße hin befinden sich zwei alte Kastanienbäume, die zu schützen sind. Eine weitere alte schützenswerte Kastanie befindet sich an der Friesenstraße Höhe Brunsiek. Weitere im Plangebiet vorkommende Vegetationsstrukturen sind Rasen/Wiese und Grünland extensiv.

### **2. Ausweisung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

Ziel ist es, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens schützenswerte Landschaftselemente zu sichern und auf Dauer zu erhalten. Folglich wird der vorhandene Wald als Wald gem. § 9 (1) 18 BauGB und die westlich angrenzende Fläche (Pufferzone) als private Grünfläche, Zweckbestimmung: naturnahe Grünanlage gem. § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt. Neben der Entwicklung dieser zusammenhängenden Grünfläche sind auf den Baugrundstücken weitergehende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Auf den Baugrundstücken werden flächenhafte Anpflanzungen (10 % der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.) und Einzelpflanzungen (Zusätzlich ist je 400 qm ein standortgerechter heimi-



scher Laubbaum anzupflanzen; mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück) als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### 3. Flächenbilanzierung

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Grundlage eines standardisierten Bewertungsverfahrens vorgenommen. Danach erfolgt zunächst eine Bewertung der vorhandenen Biotoptypen, denen anhand einer standardisierten Biotoptypenliste ein bestimmter Wertfaktor zugeordnet wird. Dieser Wertfaktor ergibt multipliziert mit der Flächengröße des Biotops einen bestimmten Biotopwert für jeden Biototyp.

Die Bewertung des Ist-Zustandes ist auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Löhne vorgenommen worden. Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist im wesentlichen deckungsgleich mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 163. Die Berechnung kommt zu einem Wert von 66.989 Punkten. Im einzelnen wird auf das nachstehende Formblatt verwiesen<sup>1</sup>.

Die Bewertung des Planungszustandes erfolgt auf der Grundlage des erneuten Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 163. Bei der Berechnung der Biotopwerte wird für die Position „Gartenflächen“ ein Biotopgrundwert von 3 Punkten zugrunde gelegt. Hierbei handelt es sich um einen Mittelwert zwischen strukturarmen und strukturreichen Gärten. Diese Mittelung ist berechtigt, da nach den pauschalisierten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 163 umfassende Bepflanzungen auf den Gartenflächen vorgenommen werden müssen, ohne dass diese in dem zeichnerischen Planteil explizit dargestellt werden. Im Ergebnis wird für den Planungszustand ein Gesamtflächenwert von 75.680 Punkten ermittelt. Im einzelnen wird auf das nachstehende Formblatt verwiesen.

---

<sup>1</sup> Da die Eingriffsbilanzierung zum Vorentwurf bereits in 1998 vorgenommen wurde, ist in Abstimmung mit dem städt. Umweltamt eine erneute Bilanzierung bzw. Bewertung der Flächen durchgeführt worden, die den derzeitigen Zustand des Plangebietes, d.h. zum Zeitpunkt des erneuten Offenlagebeschlusses zu Grunde legt.

## Eingriffsbilanzierung (Formblatt A)

**Ausgangszustand** des Untersuchungsraumes  
nach rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 109

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Flächen-Nr. (s. Plan) gemäß Festset- zungen	Code (lt. Biotop- typwertliste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert (lt. Biotop- typwertliste)	Korrekturfaktoren				Gesamt- korrektur- faktor $\Sigma$ (Sp. 6-9):4	Gesamt- wert (Sp. 5 x 10)	Einzelflä- chenwert (Sp. 4 x 11)
					atypische Ausprägung	Störeinflüsse	Biotopver- bund	Landschafts- bild			
1		<b>Baugrundstücke</b>	(19.793)								
	1.1	- versiegelbar, GRZ 0,4	7.497	0							0
	4.1	- Garten, strukturarm	11.246	2							22.492
	4.2	- Garten, struktur- reich	1.050	3							3.150
2	4.4	<b>Rasen/Wiese</b>	4.992	2							9.984
3	8.1	<b>heim. Gehölze/Wald</b>	2.700	6							16.200
4		<b>Grünland extensiv</b>	3.790	4							15.160
6	1.1	<b>Straßen</b>	5.909	0							0
$\Sigma$			37.184		<b>Gesamtflächenwert</b>						<b>66.989</b>

Anlage Plan zur Bilanzierung Ausgangszustand

## Eingriffsbilanzierung (Formblatt B)

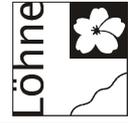
Planungsstand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Flächen-Nr. (s. Plan gemäß Festsetzungen)	Code (lt. Biotop- typwertliste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert (lt. Biotop- typwertliste)	Korrekturfaktoren				Gesamtkor- rekturfaktor $\Sigma$ (Sp. 6-9):4	Gesamtwert (Sp. 5 x 10)	Einzelflä- chen-wert (Sp. 4 x 11)
					atypische Ausprägung	Störeinflüsse	Biotopver- bund	Landschafts- bild			
1		<b>Baugrundstücke</b>	(24.684)								
		-versiegelbar, GRZ 0,3	7.405								
	4.2	- Garten, struktureich	17.279	3							51.837
2	4.4	<b>Rasen/Wiese</b>	1.630	2							3.260
3		<b>Wald</b>	(3.174)								
	6.6	- nördlicher Bereich	2.274	6							13.644
	6.6	- Bereich angrenzend zum Spielplatz	900	6		0,6				4	3.600
5	6.5	<b>tlw. heim. Laub- und Nadelgehölze</b> (Flur- stück 313 tlw.)	506	5							2.530
6	1.1	<b>Straßen</b>	6.487	0							0
7	2.2	<b>Verkehrsgrünfläche</b>	106	2							212
8	1.3	<b>Spielplatz</b>	597	1							597
$\Sigma$			37.184		<b>Gesamtflächenwert</b>						<b>75.680</b>

Anlage Plan zur Bilanzierung Planungszustand

#### **4. Bewertung/Abwägung**

Nach der Berechnung ergibt sich für den gesamten Bereich, in dem sich die Nutzung bzw. die Gestalt der Erdoberfläche ändert, ein Biotopwert von 66.989 Punkten für den Ist-Zustand. Dieser Wert wird dem Wert des Planungszustandes von 75.680 Punkten entgegengesetzt, wobei sich eine Biotopwertdifferenz von + 8.691 Punkten ergibt. Damit ist im Ergebnis festzustellen, dass mit den festgesetzten Maßnahmen der Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen wird. Es wird sogar noch eine Aufwertung des Plangebietes erzielt. Die Aufwertung über 100 % ist durchaus vertretbar, da die Festsetzungen nicht nur an ökologischen sondern auch an städtebaulichen Kriterien ausgerichtet sind.



## E. Verfahrensrechtlicher Ablauf

### 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 17.06.1997 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.1998 öffentlich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Den Bürgern wurde im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 02.02.1998 das Plankonzept erläutert. Sie hatten darüber hinaus vom 03.02.1998 bis zum 27.02.1998 die Möglichkeit, sich im Zuge der Einzelberatung über die Planungen zu informieren und sich dazu zu äußern. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ebenfalls am 10.01.1998 öffentlich bekannt gemacht.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

**Die Herren Lothar Fischer und Friedhelm Fischer** legen mit Schreiben vom 04. und 05. 02.1998 Widerspruch gegen die Überplanung ihrer Grundstücke (bestehende Wohnhäuser Friesenstraße 2 + 4) als öffentliche Grünfläche – naturnahe Grünanlage – ein, da sie auf ihren Grundstücken zukünftig bauliche Veränderungen planen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Durch die neue Begrenzung des Plangebietes liegen die o.g. Grundstücke nunmehr außerhalb des Bebauungsplangebietes. Eine Beurteilung zu baulichen Veränderungen würde auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen.

**Herr Michael Fröhlich** beantragt mit Schreiben vom 19.02.1998 folgende Änderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

1.) Bebaubarkeit des Flurstückes 643 bis zur südlichen Grundstücksgrenze (also bis zur gemeinsamen Grenze mit dem Grundstück Gohfeld, Flur 24, Flurstück 5).

2.) Erweiterung der Bebauungstiefe der Flurstücke 642 und 643 (jetzt: Flurstücke 686 und 687) in westlicher Richtung entsprechend der Bebauungstiefe des nördlichen Nachbargrundstücks Flurstück 510.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

zu 1.)

Es ist ohnehin ein Grenzabstand von 3 m von der südlichen Grundstücksgrenze einzuhalten. Aus diesem Grund wird an der bisherigen südlichen Baugrenze in 3 m Abstand von der Grundstücksgrenze festgehalten werden.

zu 2.)

Die Bebauungstiefe ist im Vorentwurf auf 15 m festgesetzt. Hierdurch ist eine ausreichende bauliche Ausnutzung der Grundstücke, die den gängigen Wünschen



der Bauherren Rechnung trägt, gewährleistet. Gleichzeitig wird die nach Westen (!) orientierte nicht überbaubare Grundstücksfläche als Gartenfläche gesichert. Eine Ausweitung der überbaubaren Fläche in westliche Richtung, d.h. in Richtung des vorhandenen Waldes ist ohnehin nur eingeschränkt möglich, da zur Sicherheit und zum Schutz von Mensch und Gebäuden sowie zum Schutz der Waldbestände ein Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Wald eingehalten werden soll (s. Runderlass des Innenminister u. d. Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 18.07.1975; SMBL NW). Im Zuge eines einheitlichen baulichen Maßstabes innerhalb des Plangebietes ist eine Ausweitung der überbaubaren Fläche auf 16 m vorgenommen werden. Hierbei wird ein Waldabstand von im Mittel 26 m eingehalten.

Die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 510 wird im westlichen Bereich zurückgenommen und orientiert sich nunmehr an dem baulichen Bestand.

**Herr Gerhard Reitmeier** erhebt mit Schreiben vom 11.03.1998 Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 163. Er bittet, die überbaubare Fläche auf seinen Grundstücken Gemarkung Löhne, Flur 18, Flurstücke 230 und 231 in nördliche Richtung zu erweitern.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Durch die neue Begrenzung des Plangebietes liegen die o.g. Grundstücke nunmehr außerhalb des Bebauungsplangebietes. Eine Beurteilung geplanter Baumaßnahmen würde auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen.

**H. Stodiek & CO. AG-Bielefeld** wenden sich mit Schreiben vom 25.02.1998 gegen die Ausweisung von öffentlicher Grünfläche auf dem Flurstück 507. Stattdessen wird die Schaffung von zwei Bauplätzen für Einfamilienhäuser gefordert.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zwischenzeitlich ist das Grundstück an einen privaten Eigentümer veräußert und im Oktober 2000 mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut worden. Dementsprechend wird der bauliche Bestand als überbaubare Fläche festgesetzt. Der verbleibende westliche Grundstücksbereich und das angrenzende Grundstück sollten zur Erhaltung des öffentlichen Grünzuges, u.a. der beiden alten Kastanien, festgesetzt werden.

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

Die Träger öffentlicher Belange erhielten gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.07.1998 bis zum 21.08.1998 Gelegenheit, aus der Sicht der von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange zu den vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen Stellung zu nehmen.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

**Die Industrie- und Handelskammer** weist mit Schreiben vom 15.07.1998 darauf hin, dass der Bebauungsplan Nr. 150 „Gebiet zwischen Kreisberufsschule, Bun-



desbahnstrecke und der Straße „Quellentäl“ nordöstlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 163 grenzt und der Bebauungsplan nicht-ingeschränktes Gewerbegebiet ausweist. Durch die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 163 würde durch die neue Wohnbebauung ein Schutzanspruch gegenüber gewerblichen Immissionen entwickelt, der die gewerblichen Ausnutzungsmöglichkeiten der im Bebauungsplan Nr. 150 ausgewiesenen Gewerbegebiete indirekt einschränkt. Vor diesem Hintergrund wird es seitens der IHK für sinnvoll erachtet, die Errichtung zusätzlicher Wohnbebauung im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 150 soweit wie möglich zu vermeiden und einen größeren Abstand zum Bebauungsplangebiet Nr. 150 einzuhalten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Durch die neue Begrenzung des Plangebietes wird ein größerer Abstand zum Bebauungsplangebiet Nr. 150 eingehalten, wodurch die Errichtung zusätzlicher Wohnbebauung im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 150 zurückgenommen wird. Zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 150) und dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird nunmehr ein Abstand von > 150 m eingehalten. Daher wird die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet beibehalten. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass seitens des Staatlichen Umweltamtes in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht keine Bedenken gegen die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet im Bebauungsplangebiet Nr. 163 erhoben wurden.

**Das Amt für Agrarordnung** gibt mit Schreiben vom 22.07.1998 die Anregung, in Beratungsgesprächen mit Bauherren und Architekten auf die Gestaltung der Dacheindeckung ausschließlich in regional- und landestypischen Farben und die Verwendung bestimmter Außenwandmaterialien hinzuwirken.

Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass die Restsiekbereiche wirksam geschützt werden sollen, d.h. auch dass die Bebauung einen angemessenen Abstand von den Siekbereichen aufweisen muss.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Anregung bezüglich der Gestaltung der Baukörper wird gefolgt. Die Ausführungen des Amtes für Agrarordnung werden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Restsiekverläufe z. T. in dem vorhandenen Wald, der als solcher festgesetzt wird. Die überbaubare Fläche auf den östlich angrenzenden Flurstücken Nr. 685, 686 und 687 wird ca. 25 m von der Waldfläche abgerückt, so dass ein ausreichender Schutzabstand für die Siekbereiche besteht. Zusätzlich wird um den Wald und somit um die Siekbereiche eine öffentliche Grünfläche als Pufferfläche festgesetzt.

**Das Staatliche Forstamt Minden** fordert mit Schreiben vom 19.08.1998, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche im östlichen Plangebiet südlich der Friesenstraße teilweise als Wald festzusetzen. Auf den abgestimmten Flächennutzungsplanentwurf wird verwiesen.



**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Anregung des Staatlichen Forstamtes wird gefolgt. Die Fläche wird entsprechend der realen Nutzung als „Wald“ gem. § 9 (1) 18b BauGB festgesetzt. Allerdings wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Fläche im Flächennutzungsplanentwurf als „Grünfläche“ und nicht als „Wald“ dargestellt war.

**Die Wirtschaftsbetriebe Löhne** weisen in ihrer Stellungnahme vom 21.08.1998 darauf hin, dass die Abwasserbeseitigung für das Bebauungsplangebiet aufgrund der topografischen Verhältnisse in Verbindung mit der Abgrenzung des Plangebietes sowie der Anordnung der Straßen (Tiefpunkte an den Sackgassenenden) lange Vorflutkanäle und Leitungsführungen über Privatgrundstücke erfordert.

Die Beseitigung des Niederschlagwassers ist ebenfalls sehr aufwendig, da in unmittelbarer Nähe keine leistungsfähigen Vorfluter und außerdem für eine Versickerung sehr ungünstige Bodenverhältnisse bestehen.

Weiterhin wird angemerkt, dass die abwassertechnische Erschließung nur dann durchgeführt werden kann, wenn ein abwassertechnischer Entwurf erstellt und die Entwässerungsanlagen im Rahmen vertraglicher Regelungen errichtet werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das überarbeitete Erschließungskonzept (Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt nunmehr über eine geplante in südliche Richtung verlaufende Straße zwischen Friesenstraße und der im Ansatz vorhandenen Stichstraße (Verlängerung Brunsiek). Hierbei wird ein Erschließungsring innerhalb des Wohngebietes ausgebildet. Die Weiterführung der Straße Brunsiek bis zur Friesenstraße erfolgt lediglich als Fuß- und Radweg mit 2,50 m Breite) berücksichtigt den Verlauf der vorhandenen Schmutzwasserkanäle (Friesenstraße, Brunsiek) und die mittlerweile vorliegende Entwässerungsplanung (keine Ausbildung von Sackgassen, neue Planstraße zwischen Friesenstraße und Brunsiek). Die Leitungen müssen nicht länger über private Grundstücke geführt werden, sondern orientieren sich an der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Abstimmung mit dem Abwasserwerk ist aktuell erfolgt.

Aufgrund der äußerst aufwendigen Abwasserbeseitigung der Grundstücke nördlich und südlich des Steinsieker Weges – die einzelnen Grundstücke sind nur über Pumpstationen und Druckrohrleitungen an den Schmutzwasserkanal in der Friesenstraße anzubinden – wird die überbaubare Fläche hier zurückgenommen. Dies entspricht im Übrigen auch der neuen Begrenzung des Plangebietes aus lärmtechnischen Gründen.

**Der Kreis Herford** erhebt mit Schreiben vom 29.09.1998 keine Bedenken gegen den eingereichten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163. Jedoch werden folgende Anregungen vorgetragen:

**Stellungnahme der Verwaltung:**

zu 3.

Der Empfehlung, auch für den bereits überwiegend bebauten Bereich östlich der Straße Brunsiek eine Aussage hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise zu treffen, wird entsprochen. Dementsprechend wird hier All-

gemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, ein bzw. zwei Vollgeschoss/e als Höchstgrenze gem. §§ 16 u. 20 BauNVO, GRZ 0,3 gem. § 16, 17 u. 19 BauNVO und offene Bauweise gem. § 22 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Anregung, das Spielplatzgelände durch Eintragung einer Nutzungsgrenze konkret festzulegen wird gefolgt. Die Spielplatzfläche wird im südwestlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Dem Hinweis, zu bestimmen, dass mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 163 in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten, wird gefolgt.

zu 4.

Auf Grund der Anregung, die geplanten Wohnhäuser nördlich des Steinsieker Weges und der Friesenstraße auf den zur Bundesbahn gewandten Häuserfronten (Nordseite) mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenstern) auszustatten, um die Räume mit erhöhtem Ruhebedarf zu schützen, wurde beim Büro AKUS GmbH, Bielefeld eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Maßgabe war es, die Geräusch-Immissionen innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und – im Konfliktfalle – Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren. Als Ergebnis der Abwägung wird die Bebauung nördlich der Friesenstraße zurückgenommen und für die geplante Bebauung südlich der Friesenstraße werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Detaillierte Ausführungen zum Immissionsschutz ergeben sich aus Gliederungs-Ziffer 3.5 der Bebauungsplanbegründung.

zu 5.

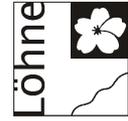
Seitens des Kreises Herford wird bemängelt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan nur unzureichend auf die Entwässerung (Regen- und Schmutzwasser) eingegangen wird. Überlegungen hinsichtlich des § 51a LWG (Beseitigung von Niederschlagswasser) sind überhaupt nicht vorgenommen worden.

Das Plankonzept ist auf der Grundlage der zwischenzeitlich erstellten Entwässerungsplanung überarbeitet worden. Als Ergebnis eines Bodengutachtens lässt sich sagen, dass die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet keine Versickerung auf den Grundstücken zulässt. Die Beseitigung des Regen- und Schmutzwassers muss über Kanalleitungen erfolgen.

**Das städtische Umweltamt** gibt als Ergebnis der UVP Empfehlungen an die Planung weiter, die im folgenden diskutiert werden:

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Dem Vorschlag auf Verzicht der Bauzeile westlich des Restwaldsiekes zum Schutz der Biotopstrukturen und zur Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung wird nicht gefolgt. Stattdessen wird die überbaubare Fläche an den dem Wald zugewandten östlichen Grundstücksseiten (um max. 6 m) zurückgenommen und eine Bautiefe von 16 m (vorher: ca. 22 m) festgesetzt. Auf diese Weise ist eine moderate bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Waldstruktur möglich.



Dem Vorschlag auf Verzicht der drei Wohngebäude nördlich der Friesenstraße, östlich dem Haus Nr. 19, zum Schutz und zum Erhalt des Biotopverbundsystems wird nur eingeschränkt gefolgt. Zum einen wird die Plangebietsgrenze aus den o.g. Gründen neu gefasst, wobei die überbaubare Fläche nördlich der Friesenstraße nicht mehr im Plangebiet liegt. Zum anderen soll hier jedoch eine Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB erfolgen können.

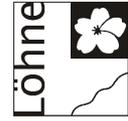
Dem Vorschlag, eine Erweiterung des ehemaligen Stodiek-Büros bis an die Friesenstraße heran nicht zuzulassen, da dies eine Verrohrung des Wasserlaufes zur Folge hat und ein Teil der Ausbreitungsachse beseitigt werden muss, wird nach aktueller Rücksprache mit dem städtischen Umweltamt nicht gefolgt. Der Bach ist im Querverlauf nördlich des Gebäudes ohnehin verrohrt, so dass aus der Festsetzung von überbaubarer Fläche in diesem Bereich keine Schlechterstellung der bisherigen Situation resultiert.

Der Anregung, die Straße Brunziek nicht bis an die Friesenstraße heranzuführen und auf diese Weise den Dreiecksplatz mit einer schutzwürdigen Eiche zu erhalten, wird gefolgt. Eine Weiterführung der Straße Brunziek mit einer Fahrbahnbreite von 9 m wird für nicht erforderlich gehalten. Zum einen wäre die Erschließung von neuen Bauplätzen durch den Brunziek in diesem Bereich nicht gegeben. Zum anderen wird die als Straßenfläche festgesetzte Parzelle 482 derzeit als private Zufahrt und Carport/Stellplatzfläche (auf jederzeitigen Widerruf) genutzt. Weiterhin würde ein Ausbau der Straße Brunziek unnötigen Durchgangsverkehr zu Lasten der Altanlieger begünstigen. Stattdessen wird die öffentliche Verkehrsfläche parallel zur östlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 468 auf 2,50 m Breite festgesetzt und soll als Fuß- und Radweg ausgebaut werden. Auf diese Weise ist ein Erhalt der schutzwürdigen Eiche im Bereich des Dreiecksplatzes möglich.

Der Anregung, den Spielplatz vom Restwaldsiek zum Schutz des Siekbereiches weg zu verlegen, kann nicht gefolgt werden. In dem Plangebiet werden ca. 20 neue Bauplätze geschaffen, so dass gleichzeitig die Planung eines neuen Spielplatzes erforderlich ist. Der vorhandene Spielplatz „Spittaler Straße“ liegt südlich der Brunnenstraße, so dass ein Überqueren der Straße für kleinere Kinder zu gefährlich ist und dieser Spielplatz nicht mit genutzt werden kann. Da es in dem Plangebiet keine weiteren öffentlichen Grünflächen gibt, verbleibt lediglich die öffentliche Grünfläche angrenzend zum Wald/Siek. Hier bietet sich nur der südwestliche Bereich zur Anlage eines Spielplatzes an. Der nördliche Bereich ist auf Grund der Böschung und der Lage an der Friesenstraße ungeeignet, der östliche Bereich ist auf Grund seiner „Insellage“ rückwärtig privater Grundstücke nicht erschlossen.

Dem Vorschlag, die Verrohrung im Bereich des Siekes sowie im Bereich der Friesenstraße zu öffnen, wird nicht gefolgt. Grundsätzlich kann die Renaturierung eines Bachlaufes als Kompensationsmaßnahme herangezogen werden. In diesem Fall wird durch die geplanten Grünmaßnahmen bereits ein rechnerischer Vollaussgleich erreicht. Daher soll die Freilegung des Baches zu einem späteren Zeitpunkt als Kompensationsmaßnahme für anderweitige Eingriffe herangezogen werden.

Der Vorschlag, die im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen seitens der Stadt zu erwerben, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Der faktische Erwerb von Flächen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Die Anregung, die Wertigkeit der „entwickelten“ Flächen von 6 auf 5 zu reduzieren, wird nach ak-



tueller Rücksprache mit dem städtischen Umweltamt *nicht* aufgegriffen. Stattdessen wird der umliegenden Grünfläche in der Ausgleichsbilanzierung ein Punktwert von 6 zugeordnet, da die Fläche als (zukünftige) Brachfläche eingestuft wird. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes überarbeitet und mit dem städt. Umweltamt abgestimmt worden.

Der Empfehlung, für das Umfeld der Baumstandorte ‚Nichtüberbaubarkeit‘ festzuschreiben, wird entsprochen. Der Verlauf der nördlichen Baugrenze Friesenstraße Nr. 9 wird an dem Bestand orientiert.

Der Anregung, die textliche Festsetzung bezüglich der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eindeutiger zu definieren, wird gefolgt. Die textliche Festsetzung lautet entsprechend den Standardfestsetzungen zum Bebauungsplan wie folgt:  
„Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen -Wildform- zu bepflanzen.“

Zusätzlich ist je 400 m<sup>2</sup> vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück.

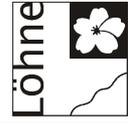
Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12 m - 20 m Endhöhe) oder 3. Ordnung (5 m - 12 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe.“

Zur äußeren Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten wird abweichend vom Vorentwurf festgesetzt, dass diese, soweit sie eine Größe von 100 qm pro Grundstück und nicht wie bisher vorgesehen 30 qm pro Grundstück erreichen, mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

**Das Staatliche Umweltamt** hat mit Schreiben vom 06.08.1998 keine abschließende Stellungnahme abgegeben, da zu diesem Zeitpunkt Schweinemastbetriebe innerhalb und angrenzend zum Plangebiet lagen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 ist vom Staatlichen Umweltamt Minden (StUA) vorgetragen worden, dass gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Hinblick auf die innerhalb des Plangebietes gelegenen Schweinemastbetriebe Reitmeier, Friesenstraße 7a und Viermann, Friesenstraße 19 und den angrenzenden Betrieb Schütte, Steinsieker Weg 30 erhebliche Bedenken bestehen. Da die im Jahre 1998 vom StUA angesprochene Immissionsproblematik vornehmlich auf dem Betrieb Reitmeier nicht kurzfristig gelöst werden konnte, d.h. der Schweinemastbetrieb weder verlagert noch aufgegeben wurde, wurde das Planverfahren vorerst nicht weitergeführt. Im Frühjahr 2002 hat sich eine Veränderung der Situation dahingehend ergeben, dass der Betrieb Reitmeier beabsichtigt, die Schweinemast aufzugeben. Eine schriftliche Erklärung hierzu liegt vor. Auch auf den landwirtschaftlichen Betrieben Viermann und Schütte wird aktuell keine landwirtschaftliche Nutzung betrieben. Laut Schreiben der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe vom 27.05.1999 hat Herr Schütte die



Flächen seines landwirtschaftlichen Betriebes mit Ausnahme einer Restgrünfläche seit 01.10.1998 verpachtet. Die Viehhaltung besteht jetzt und auch zukünftig nur noch aus 2 Pferden. Nach aktueller Rücksprache mit der Landwirtschaftskammer ist bei beiden Betrieben zukünftig nicht mit störender Tierhaltung zu rechnen, so dass seitens dieser Stelle nicht länger Einwände gegen die Weiterführung des Planverfahrens bestehen. Aufgrund dieser ausgeräumten Immissionsproblematik wird das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 163 weitergeführt.

#### 4. Entwurfsbeschluss/Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat die Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 163 am 30.10.2002 als Entwurf sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Auf dieser Grundlage erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 19.05.2003 bis zum 20.06.2003 im Rathaus der Stadt Löhne. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 30.04.2003 unterrichtet.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

**Herr Siegbert Hartmann**, Eigentümer des Grundstücks Brunsiek Nr. 20 (Flur 19, Flurstück 573) erhebt mit Schreiben vom 09.12.2003 Einwände gegen die geplante Straßenführung im nördlichen Bereich seines o.g. Grundstücks. Er spricht sich definitiv gegen eine Bereitstellung und Veräußerung der erforderlichen Verkehrsfläche aus. Zudem würde die geplante Straße aktuellen baulichen Erweiterungen auf dem Grundstück entgegenstehen. Er schlägt vor, die ursprüngliche Verkehrsführung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze aufzugreifen und weiterhin die Planstraße östlich seines Grundstücks als Sackgasse auszubilden.

##### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Eine durchgängige Verkehrsführung, wie es das Erschließungskonzept vorsieht, wird nach wie vor als sinnvoll erachtet. Um diese bei zukünftigen Ausbaumaßnahmen zu berücksichtigen, wird der Brunsiek in Höhe des Grundstücks Brunsiek Nr. 20 als Wendeanlage ausgebildet und entlang der nördlichen Grenze des o.g. Grundstücks in einer Länge von 40 m als Fuß-/Radweg weitergeführt. Anschließend wird die neue Erschließungsstraße wieder für den Kfz-Verkehr ausgebaut. Bei dieser geänderten Verkehrsführung wird eine ca. 10 qm große Fläche im nördlichen Grundstücksbereich Brunsiek Nr. 20 für den Fuß-/Radweg in Anspruch genommen. Der geänderten Verkehrsführung stimmt Herr Hartmann zu.

**Die Erbgemeinschaft Friedhelm und Lothar Fischer**, Eigentümer des Grundstücks Flur 18, Flurstück 313, stimmt mit Schreiben vom 01.06.2003 der geplanten Straße im Bereich der Flurstücke 313 und 563 nur unter der Voraussetzung zu, dass

- a) nicht mehr Fläche zur Verfügung gestellt werden muss.
- b) Zudem sollte der Waldabstand von 26 m verringert werden.
- c) Weiterhin fordern sie die Stadt auf, die Fläche für den Spielplatz und die verbleibende Waldfläche u.a. aus Haftungsgründen zu erwerben.



In einem weiteren Schreiben vom 01.08.2003 erheben sie nochmals Widerspruch gegen den für die öffentliche Verkehrsfläche überplanten Grundstücksteil und den geplanten Spielplatz, da dieser aus ihrer Sicht den Wert des angrenzenden Baugrundstücks mindert und eine zukünftige Bebauung erschwert. Weiterhin bestehen Absichten, die gesamte Fläche an einen Investor zu veräußern. Die Festsetzung eines Spielplatzes würde dies erschweren.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

zu a)

Die Breite der noch auszubauenden Straßen wird von 6,00 auf 7,50 m festgelegt (s.u.). Zur Erschließung der Bauplätze auf den Flurstücken 313 und 563 wird hierzu Fläche des Flurstücks 313 in Anspruch genommen. Dies geschieht zum einen, um eine geradlinige Verkehrsführung zu realisieren; zum anderen würde die Inanspruchnahme des Flurstücks 563 für Verkehrsfläche zu einer zu starken Einschränkung der baulichen Möglichkeiten auf dem o.g. Flurstück führen. Die baulichen Möglichkeiten auf dem Flurstück 313 sind trotz der geplanten Straße großzügig dimensioniert und bieten die Option, die überbaubare Fläche flexibel auszunutzen bei gleichzeitiger Ausbildung großzügiger Gartenbereiche.

zu b)

Der Waldabstand von ca. 26 m sollte beibehalten werden. Hierbei wird der im gemeinsamen Runderlass vom Innenminister und dem damaligen Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 geforderte nicht überbaubare Sicherheitsabstand von 35 m zwischen dem baulichen Vorhaben und dem Waldrand bereits unterschritten. Zudem wird ein Baufenster mit einer Bautiefe von 16 m ausgewiesen, das dem Maß der üblichen Festsetzungen von überbaubaren Flächen entspricht und genügend Spielraum für bauliche Möglichkeiten eröffnet.

zu c)

Die Planung eines Spielplatzes in Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Baumöglichkeiten trägt dem Ziel Rechnung, im Rahmen der Bauleitplanung durch eine angemessene Ausweisung von Kinderspielplätzen ausreichender Größe eine flächendeckende Versorgung im Stadtgebiet sicherzustellen (s. Erläuterungsbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Entwurf). Aktuell ist im Plangebiet und den angrenzenden Siedlungsbereichen kein Spielplatz vorhanden, so dass hier ein Bedarf festzustellen ist. Der Spielplatz an der Spittaler Straße bleibt hierbei unberücksichtigt, da die Brunnenstraße eine zu große Barriere darstellt und das Wohngebiet nördlich der Brunnenstraße nicht zu dessen Einzugsbereich gerechnet werden kann. Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen wird an der Festsetzung eines Spielplatzes im Plangebiet festgehalten.

Über die Absichten eines zukünftigen Flächenerwerbs werden im Bebauungsplan keine Aussagen getroffen. Jedoch lässt sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt sagen, dass die Stadt nicht beabsichtigt, die Waldflächen im Plangebiet zu erwerben. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz wird für diese Nutzung jedoch der Erwerb der erforderlichen Fläche durch die Stadt in Aussicht gestellt (c).

**Das Bauordnungsamt** regt an, die überbaubaren Flächen im Bestand auf zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten zu überprüfen, damit Anbauten (z. B. Wintergärten) zulässig sind. Gleichzeitig wird vorgeschlagen, im Plangebiet eine einheitliche

2-geschossige Bauweise festzusetzen und nicht bei gleichen First- und Traufhöhen zwischen 1- und 2-geschossigen Baukörpern zu unterscheiden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Um in der Praxis bauliche Erweiterungen zu ermöglichen, wird die überbaubare Fläche im Bereich der Häuser Brunsiek 18a – e, 20 und 22a - 24b sowie Friesenstraße 3 um ca. 4 bzw- 5 m erweitert. Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück Friesenstraße 7 (Reitmeier) wird dahingehend geändert, dass die jetzige Halle nicht mehr vollständig als überbaubare Fläche festgesetzt wird, sondern sich die Festsetzung der überbaubaren Fläche an einer zukünftigen Wohnbebauung orientiert. Gleichzeitig wird im nordwestlichen Grundstücksbereich eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen.

Dem Vorschlag, eine einheitliche 2-geschossige Bauweise im Plangebiet festzusetzen wird gefolgt, da es sich hier um einen zentralen Bereich handelt, der eine solche Verdichtung zulässt.

**Das Tiefbauamt** hält die im Entwurf festgesetzte Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 6,00 m für die noch auszubauenden Erschließungsstraßen für nicht ausreichend. Vorgeschlagen wird eine Breite von 7,50 m, die neben einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und beidseitigen Randstreifen einen einseitigen Parkstreifen von 2,00 m Breite berücksichtigt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Dem Vorschlag des Tiefbauamtes wird gefolgt. Um bei einer zukünftigen Verdichtung des Plangebietes auch ausreichende Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen, wird die öffentliche Verkehrsfläche auf 7,50 m festgesetzt. Die südliche Verlängerung des Brunsiekes wird entsprechend der bestehenden Breite von 7,00 m südlich der Flurstücke 532 und 559 in ostwestlicher Richtung in dieser Breite fortgeführt.

**Das Umweltamt** stellt die Ausweisung von öffentlicher Grünfläche angrenzend zum Wald und dessen Bewertung als Brache in der Ausgleichsbilanzierung in Frage.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Nach aktueller Ortsbesichtigung ist in Abstimmung mit dem Umweltamt festgelegt worden, die westlich zum Wald angrenzenden Grünbereiche, welche derzeit vorwiegend als Rasen-/Wiesenflächen genutzt werden, als private Grünflächen, Zweckbestimmung: naturnahe Grünanlage festzusetzen. Zusätzliche Anpflanzungen werden hier auf grund der Bestandssituation nicht für sinnvoll erachtet. Durch die Ausweisung der privaten Grünflächen wird eine Pufferzone von den geplanten Baugrundstücken zum Wald eingehalten. Zusätzlich sind diese Grünflächen bereits teilweise eingezäunt, so dass ein unmittelbarer Schutz des Waldes besteht (Pufferzone). Veräußerungsabsichten bestehen seitens der Eigentümer nicht. Die im Entwurf östlich des Waldes festgesetzte öffentliche Grünfläche wird zurückgenommen, da sie sich auf den privaten teilweise bereits baulich genutzten Grundstücken befindet. Stattdessen wird für diese Bereiche nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt. Die Waldabgrenzung wird im nördlichen Bereich korrigiert und teilweise zurückgenommen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird in Abstimmung mit dem Umweltamt entsprechend überarbeitet.

Nach Rücksprache mit den WBL, Abwassersammlung sollte die Festsetzung zur Befestigung der Garagenzufahrten und offenen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien aufgehoben werden, da die Versickerungsfähigkeit des Bodens hierfür nicht gegeben ist. Derzeit gestaltet sich die Situation der Oberflächenentwässerung bereits problematisch und sollte durch eine derartige Festsetzung nicht verschärft werden.

**Der BUND** stimmt der Planung mit Schreiben vom 13.05.2003 nur unter Vorbehalt zu: So stellt er die Forderung, im Plangebiet keine weiteren Verrohrungen von öffentlichen Gewässern vorzunehmen, da diese die vorhandene Gewässersituation verschlechtern. Weiterhin wird Auskunft über die Ableitung des Oberflächenwassers gefordert. Die zum Wald angrenzende Lage des Spielplatzes, sollte bei der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden und zu einer Minderung der Bewertung des Waldes führen. Weiterhin wird ein Konzept zur Sicherung der privaten Ausgleichsmaßnahmen gefordert.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

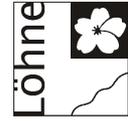
Eine weitere Verrohrung von Gewässern ist im Plangebiet nicht vorgesehen und wird durch die geplanten baulichen Maßnahmen auch nicht verursacht. Diesbezüglich wird auf die Sitzung des Planungsausschuss am 26.09.2002 verwiesen, in der dieser Punkt bereits diskutiert wurde.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers wird auf Punkt 3.5 Ver- und Entsorgung der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Hier wird dargelegt, dass als Ergebnis eines Bodengutachtens festzuhalten ist, dass die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet keine Versickerung auf den Grundstücken selbst zulässt. Die Oberflächenentwässerung muss daher leitungsgebunden erfolgen. Die vorliegende Entwässerungsplanung ist bei der Festlegung des Erschließungskonzeptes berücksichtigt und mit dem städtischen Abwasserwerk abgestimmt worden.

Die Ausgleichsbilanzierung wird überarbeitet. Hierbei wird für den Bereich des Waldes (ca. 900 qm) angrenzend zum Spielplatz ein Korrekturfaktor von 0,6 für Störeinflüsse angesetzt, so dass der Wald in diesem Bereich nicht mit 6 sondern mit 4 Punkten bewertet wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Eigentümer (Flächenhafte Anpflanzung von 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie Einzelpflanzungen in Form von einem standortgerechten, heimischen Laubbaum je 400 qm vollendeter Grundstücksfläche, mindestens ein Laubbaum pro Grundstück) werden als Auflage in den Bauschein übernommen. Hierdurch ist eine Umsetzung der geforderten Anpflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke werden nicht festgesetzt.

**Der Kreis Herford** regt an, die Festsetzung der überbaubaren Flächen dahingehend zu überprüfen, den Abstand zwischen Wald und überbaubaren Flächen an den Stellen zu vergrößern, an denen der Abstand 35 m unterschreitet. Weiterhin



wird angeregt, im Bebauungsplan die Anzeigepflicht für Anlagen zur Nutzung von Brauchwasser, die im Haushalt zusätzlich zu der Trinkwasserversorgung installiert werden, als Hinweis aufzunehmen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Eine Reduzierung des Waldabstandes würde dazu führen, dass eine Bebaubarkeit der angrenzenden Flächen teilweise grundsätzlich in Frage gestellt wird. Die überbaubaren Flächen sind im Vergleich zum Vorentwurf bereits von 22 m auf 16 m reduziert worden, um den Waldabstand zu vergrößern. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des Staatlichen Forstamtes Minden keine Einwände vorgetragen wurden.

Bei der o.g. Anzeigepflicht handelt es sich um eine ordnungsrechtliche Regelung. Aufgabe der Bauleitplanung ist es jedoch gemäß § 1 (1) BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Hierzu gehört nicht, auf die o.g. Anzeigepflicht hinzuweisen. Zudem würden Hinweise dieser Art zu einer Überfrachtung des Bebauungsplanes und nicht gerade zu dessen Verständnis beitragen.

**5. erneuter Entwurfsbeschluss / erneute öffentliche Auslegung**

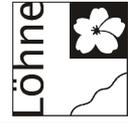
Der Stadtrat hat die Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 163 am 08.10.2003 erneut als Entwurf sowie die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (3) BauGB beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Auf dieser Grundlage erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 11.11.2003 bis zum 12.12.2003 im Rathaus der Stadt Löhne. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 05.11.2003 unterrichtet.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe ist die nachstehende Anregung vorgetragen worden:

**Frau Margret Hüning, Friesenstraße 5**, legt mit Schreiben vom 02.12.2003 Einspruch gegen die geplante Straßenführung im westlichen Bereich ihres Grundstücks Gemarkung Löhne, Flur 19, Flurstück 470 (Friesenstraße 5) ein. Der Einspruch bezieht sich vornehmlich auf die geplante öffentliche Verkehrsfläche angrenzend zu dem bestehenden Wohngebäude Friesenstraße 5. Auf einer Länge von 20 m ab der Friesenstraße wird der Abstand von 3 m zwischen der geplanten Straße und dem Wohngebäude bzw. der überbaubaren Fläche als zu gering und die Wohnqualität einschränkend beurteilt. Sie ist nicht bereit die in diesem Bereich erforderliche Verkehrsfläche zu veräußern.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Verlauf der geplanten Straße ergibt sich aus der erforderlichen Breite von 7,50 m (vorher 6,00 m), einer linearen Straßenführung und der Maßgabe, die angrenzenden Grundstückseigentümer gleichmäßig zu belasten. Auch im weiteren Verlauf der geplanten Straße ist die überbaubare Fläche in einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Dabei bewegt sich der Abstand im Rahmen der üblichen Maßvorstellungen und stellt keine unzumutbare Belastung dar. Daher sollte an der bisherigen Straßenführung festgehalten werden.



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

## **6. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Löhne hat den Bebauungsplan Nr. 163 „Wohngebiet zwischen Friesenstraße und Steinsieker Weg“ in seiner Sitzung am 18.03.2004 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen. Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 03.04.2004 in der örtlichen Tagespresse ist der Bebauungsplan in Kraft gesetzt worden.

Löhne, den 07.04.2004  
Im Auftrag

gez. Brand