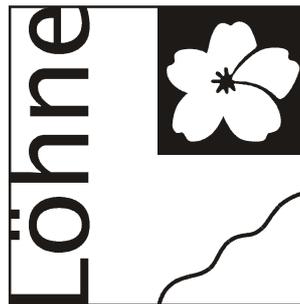


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Planungs- und Bauordnungsamt
Az.: 61-26-20/164

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 der Stadt Löhne „Wohngebiet südlich der Ellerbuscher Straße im Bereich zwischen Diekweg und Andersenstraße“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- ENTWURF -



A. Allgemeines

Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) wird der Bebauungsplan Nr. 164 der Stadt Löhne aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlichen Maßnahmen.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung, räumlicher Geltungsbereich

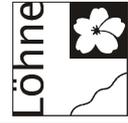
Das Plangebiet umfasst eine ca. 8 ha große Fläche südlich der Ellerbuscher Straße im Bereich zwischen Diekweg und Andersenstraße. Der vorwiegende Teil des Plangebietes wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich die sogenannte „Gliedsiedlung“ entlang der Straßen „Nordbreite“, „Theodor-Fontane-Straße“, „Arndtstraße“, „Jakobsgraben“ und „Andersenstraße“.

Ausgangspunkt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 ist die unbefriedigende Verkehrssituation im Stadtteil Obernbeck. Im Rahmen der Schulwegsicherung wurde der Diekweg - ehemals auf die Dauer eines Jahres begrenzt - gesperrt. Diese Sperrung hat zu einer Verkehrsverlagerung auf die Bahnhofstraße geführt, deren Anwohner die zusätzlichen Verkehrsbelastungen nicht dauerhaft zu tragen bereit sind. Daher besteht auf der einen Seite die Forderung der Anwohner der stark vom Kfz-Verkehr frequentierten Bahnhofstraße nach baldiger Entlastung dieser Hauptverkehrsstraße durch Aufhebung der Sperrung des Diekweges. Auf der anderen Seite erheben die Anlieger des Diekweges Anspruch auf eine wohngebietsverträgliche Verkehrsbelastung.

Die *verkehrliche Situation* in Obernbeck ist dadurch gekennzeichnet, dass die Bahnhofstraße äußere Erschließungsfunktion für das Wohngebiet „Gliedsiedlung“ (s.o.) wahrnimmt. Eine entlastende Anbindung an die nördlich gelegene übergeordnete L 546 Ellerbuscher Straße, ist nicht vorhanden, so dass der gesamte Wohngebietsverkehr über die innerörtliche Bahnhofstraße abgewickelt wird.

Für die *städtebauliche Situation* ist kennzeichnend, dass die bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen sich in gesamtstädtisch zentraler Lage befinden und daher vorrangig einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen. Im Rahmen einer sinnvollen Siedlungsentwicklung von innen nach außen besteht die Möglichkeit, diese bislang unbebaute Fläche innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches für den Wohnungsneubau zu mobilisieren.

Ziel des Bebauungsplanes ist es somit, die unbefriedigende Verkehrssituation im Stadtteil Obernbeck neu zu ordnen und die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Sinne der Innenentwicklung einer Wohnbebauung zuzuführen.



2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, welcher für diesen Bereich „Wohnbaufläche“ darstellt. Außerhalb der Ortsdurchfahrt ist die Südseite der L 546 Ellerbuscher Straße als „anbaufreie Strecke“ gekennzeichnet. Eine geplante Straße zwischen der Bahnhofstraße, Höhe Dreiecksplatz, und der L 546 Ellerbuscher Straße ist als Verkehrsfläche dargestellt.

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

Berücksichtigt man die zentrale Lage des Plangebietes im Stadtteil Oberbeck ist es Ziel des Bebauungsplanes Nr. 164, den Wohnsiedlungsbereich so weiter zu entwickeln, dass eine maßvolle Verdichtung angestrebt wird. D.h. es werden sowohl die Strukturen der vorhandenen Bebauung (vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser) aufgegriffen, gleichzeitig sollen aber auch Verdichtungen in Form von Hausgruppen möglich sein.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die durch den Bebauungsplan zu entwickelnden Flächen sollen einem möglichst störungsfreien Wohnen vorbehalten bleiben. Demzufolge wird weitestgehend eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO WA getroffen.

WA 1

Im WA 1 werden Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, um den Ruhe- und Erholungswert im Siedlungsgebiet möglichst groß zu halten und um zu Wohnformen zu gelangen, die den Ansprüchen an ein Wohnen frei von Beeinträchtigungen und Belästigungen entsprechen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus den Regelzulässigkeiten des § 4 (2) BauNVO gem. § 1 (5) BauNVO soll möglichem wohngebietsfremdem Nutzerverkehr vorbeugen und unter dem Vorbehalt der Einzelfallprüfung stehen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich weiterhin landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen und eine Anlage des öffentlichen Bereichs:

Flurstück 319 (teilweise; Diekweg Nr. 18):

landwirtschaftlicher Betrieb; Nebengebäude als Abstell-/Lagerplatz für landwirtschaftliche Geräte genutzt; keine Tierhaltung

Flurstücke 360 und 361 (teilweise) (In den Teichen Nr. 8a + b):

ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb; Nebengebäude tlw. Wohnungen, vermietet an Möbelspedition; leerstehende ehem. Stallungen; bis vor einigen Jahren landwirtschaftlicher Handel; keine Tierhaltung

Flurstück 862 (In den Teichen Nr. 1):

Mineralölhandel (Tankstelle)

Flurstück 959 (teilweise; In den Teichen Nr. 2):

Heißmangel

Flurstück 692:
Feuerwache Obernbeck

Ziel ist es, dem landwirtschaftlichen Betrieb in seiner jetzigen Nutzungsform Bestandsschutz zu gewähren. Allerdings sind die zu dem Betrieb gehörenden landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 319) im Plangebiet zukünftig als Wohngebiet überplant worden. Mit Vorgriff auf eine zukünftige Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes ebenfalls als Wohnnutzung und unter Berücksichtigung der für Wohnen vorgesehenen (jetzt landwirtschaftlich genutzten) Flächen, sollen hier noch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, zuzulassen.

Für das oben genannte Flurstück erfolgt daher eine Festsetzung als WA 2:

WA 2

Für das Flurstück 319 (teilweise) wird allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt. Nach § 1 (5) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (2) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig und stehen unter dem Vorbehalt der Einzelfallprüfung. Nach § 1 (6) BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) BauNVO zulässig. Die weiteren Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, da es sich um verkehrsintensive Nutzungen handelt und die Betriebsabläufe den Ruhe- und Erholungswert beeinträchtigen.

Weiterhin ist es Ziel, die gewerblichen Nutzungen „Mineralölhandel“ und „Heißmangel“ und die jetzt gewerblichen Nutzungen im ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb auch zukünftig zuzulassen. Aufgrund der Randlage zur bestehenden und geplanten Wohnbebauung, der direkten Anbindung an die Bahnhofstraße mit anliegenden Gewerbebetrieben und der räumlichen Nähe zu der neuen Trasse werden hier keine Konflikte gesehen.

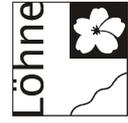
Für die Flurstücke 360 und 361 (teilweise) sowie 862, 959 (teilweise) ergeben sich folgende Festsetzungen als Mischgebiet:

MI 1

Zur Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Ziele wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für die Flurstücke 360, 361 (teilweise) und 959 wird MI 1 festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten sind wegen der baulichen Dichte und der geplanten angrenzenden Bebauung als WA nicht zulässig. Bei Gartenbaubetrieben können sich die Betriebsabläufe, Lagerhaltung und Ladevorgänge von Baustoffen störend auf die Wohnnutzung auswirken. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie einen erhöhten An- und Abfahrtsverkehr erzeugen. Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten sollen Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden. Im MI₁-Gebiet werden daher aufgrund § 1 (5) BauNVO die nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauGB allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Weiterhin werden aufgrund § 1 (6) BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

M1 2

Für Flurstück 862 wird M1 2 festgesetzt. Im Gegensatz zu MI₁ werden hier Tankstellen aus dem Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO nicht herausgenommen. Dies ergibt sich durch den bestehenden Mineralölhandel (Tankstelle), die unmit-



telbare Anbindung an die Bahnhofstraße und die bestehende Tankstelle auf dem Nachbargrundstück. Ebenfalls ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten.

Das Flurstück 692 ist auch zukünftig für die Nutzung als Feuerwehr vorgesehen. Dementsprechend wird hier ein Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB mit der Zweckestimmung: Feuerwehr festgesetzt. (aktuelle Ergänzung: Zur Zeit wird die neue Feuer- und Rettungswache in Obernbeck südlich der Ellerbuscher Straße in Gegenlage zur A 30 gebaut. Die im Bebauungsplangebiet Nr. 164 vorhandene Feuerwache im Ortszentrum von Obernbeck ist evtl. aufzugeben.)

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.

Orientiert an dem überwiegenden Teil des Baubestandes im Plangebiet sowie auf den an das Plangebiet angrenzenden bebauten Grundstücken wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Mit dieser Festsetzung gem. §§ 16 und 20 BauNVO wird im übrigen dem städtebaulichen Konzept entsprochen, in zentral gelegenen Siedlungsräumen die Entwicklung stärker verdichteter Wohngebiete zu ermöglichen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Traufhöhe dabei innerhalb des Neubaugebietes einheitlich auf 4,5 m bei einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m begrenzt.

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 Vorgaben des Maßes der baulichen Nutzung ist neben der Errichtung des klassischen freistehenden Einfamilienhauses auch der Bau von Doppelhäusern oder kleineren Hausgruppen möglich.

Festsetzungen bezüglich der Baukörperstellung sind angesichts der Zuschnitte der Baugrundstücke i. V. m. den jeweils angeordneten überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich.

3.3 Verkehr

Der Entwurf des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) vom Ingenieurbüro Retzko + Topp und Partner, Düsseldorf, bestätigt wesentliche Mängel und Konflikte im Löhner Verkehrsnetz für den Bereich Obernbeck. Demzufolge ist die Bahnhofstraße durch eine hohe Verkehrsbelastung (im nördlichen Abschnitt zwischen 9.600 und 5.700 Kfz/Tag), zu hohe Geschwindigkeiten, Leistungsfähigkeitsengpässe am Knoten Ellerbuscher Straße, Querungsmängel für Fußgänger und eine mangelhafte Situation für Radfahrer gekennzeichnet. Die Gutachter empfehlen demzufolge einen Netzschluss zwischen Bahnhofstraße und Ellerbuscher Straße (vgl. VEP Löhne, Textteil, Zwischenbericht, August 1996, S. 6 ff).

Um die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit eines Netzschlusses einschätzen zu können, wurde beim oben genannten Büro eine Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 164 in Auftrag gegeben. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Varianten der Trassenführung in einem gebietsbezogenen und damit genauen Netzmodell berechnet. Die Netzuntersuchungen zeigen zusammengefasst folgende wesentliche Ergebnisse (vgl. Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 164 in Löhne, Juli 1998, S. 6 ff):

- „Eine Entlastung der Bahnhofstraße im Bereich der Grundschule und der Steinstraße sowie die Beibehaltung verträglicher Kfz-Belastungen auf Diekweg und Nordbreite erfordern eine neue Straßenverbindung zwischen Ellerbuscher Straße und Bahnhofstraße.
- Diekweg und Nordbreite sollten nicht als Hauptverbindung zwischen Ellerbuscher Straße und Bahnhofstraße genutzt werden, da die dann auftretende Verkehrsbelastung unverträglich für die vorhandene Wohnnutzung ist. Sie können jedoch Erschließungsaufgaben auch für das neue Baugebiet übernehmen. Eine Belastung in Höhe von rd. 1.200 Kfz/Tag ist als verträglich für die Nordbreite zu werten.
- Die neue Hauptverkehrsstraße ist in der Lage, den Erschließungsverkehr für das Neubaugebiet (Bebauungsplan Nr. 164) und das vorhandene Wohngebiet um Nordbreite, Hoffmannstraße aufzunehmen. Des weiteren nimmt die Straße einen großen Anteil des Durchgangsverkehrs für Obernbeck auf.
- Eine durchgreifende Entlastung der alten Bahnhofstraße ist erst bei einer Unterbrechung im Bereich der Schule zu erreichen. Dann besteht jedoch die Gefahr von Schleichverkehren über den Eggeweg. Bei Realisierung der neuen Straßenspanne kann die alte Bahnhofstraße in eine Tempo-30-Zone integriert werden und die Fahrbahnfläche rückgebaut werden.
- Je weiter westlich die Straßenspanne liegt, desto mehr nimmt sie Verkehr aus/in Richtung Kirchlengern auf und entlastet somit die Bahnhofstraße. Je weiter östlich der Anschluss an die Ellerbuscher Straße liegt, desto geringer ist die Entlastungswirkung auf die Bahnhofstraße. In diesem Fall wird jedoch mehr Verkehr aus Richtung Osten (Lübbecker Straße/Steinstraße) auf die neue Spange verlagert.
- Die Ausbildung der Knotenpunkte der neuen Hauptverkehrsstraße mit Ellerbuscher Straße und Bahnhofstraße als Kreisverkehre wird auf diesen Straßen zu

einer Senkung des Geschwindigkeitsniveaus führen. Insbesondere wird auf der Ellerbuscher Straße eine Ortseingangssituation geschaffen. Durch die Kreisverkehre gelingt eine optimale Verkehrslenkung von der Bahnhofstraße in Richtung Ellerbuscher Straße, auch wenn dort der Einmündungsbereich weit im Osten liegt.“

Der dem Entwurf zu Grunde liegende Trassenverlauf zwischen Bahnhofstraße, „Dreiecksplatz“, und Ellerbuscher Straße, Ortseingang, bewirkt laut oben genanntem Gutachten folgende verkehrsverlagernde Effekte:

Für die *Bahnhofstraße im Bereich der Schule* ergibt sich eine Entlastung von 950 Kfz/Tag. D. h. bei einer derzeitigen Belastung von 4.860 Kfz/Tag wird die Bahnhofstraße im Bereich der Schule zukünftig mit 3.910 Kfz/Tag belastet. Die neue Straßenverbindung stellt somit keine Alternative für den aus Westen kommenden Verkehr dar.

Weitere Verkehrsverlagerungen sind für die *östliche Ellerbuscher Straße* festzustellen. In diesem Abschnitt kommt es zu einer Mehrbelastung von 4.150 Kfz/Tag (vorher: 6.490 Kfz/Tag, nachher: 10.640 Kfz/Tag).

Dagegen ist eine Entlastung auf der *Lübbecker Straße* und deutlich auf der *Steinstraße* spürbar. Wird die Steinstraße derzeit durch 4.920 Kfz/Tag belastet, würde zukünftig eine Reduzierung um 30 % (2.420 Fahrzeuge), d. h. auf 2.500 Kfz/Tag erfolgen. Die Lübbecker Straße zur A 30 weist derzeit 25.300 Fahrzeuge/Tag auf. Hier würde eine Entlastung um 2.100 Fahrzeuge, d. h. auf 23.200 Kfz/Tag erfolgen.

Die *neugebaute Straße* erhält eine Belastung von 4.600 bis maximal 5.800 Kfz/Tag.

In der Ausgangssituation wird der *Diekweg* mit 200 und die *Nordbreite* mit 400 Kfz/Tag belastet. Durch die Neutrassierung werden keine wesentlichen Veränderungen erzielt. Sowohl Diekweg als auch Nordbreite würden mit 320 Kfz/Tag frequentiert.

Im folgenden werden der Trassenverlauf und die Erschließung der Wohngebiete konkretisiert: Die Trasse besitzt ihren Ausgangspunkt in Form eines Kreisverkehrs im Bereich des Dreiecksplatzes. Der Anschluss an die Ellerbuscher Straße - gleichfalls in Form eines Kreisverkehrs - befindet sich östlich der Straße „Zur Allee“ am Ortseingang. Aus der Führung über Flurstück 692 (südl. Teil) ergibt sich eine bogenförmige Neutrassierung, welche die zukünftigen Wohnbauflächen in ein westliches und ein östliches Wohngebiet teilt. Der westliche Bereich wird sowohl an die Neutrassierung als auch nördlich an die Ellerbuscher Straße angebunden, um eine direktes Zu-/Abfließen des wohngebietsbezogenen Verkehrs zu ermöglichen. Die innere Erschließung verläuft über eine abknickende Straßenführung mit abführenden Stichstraßen bzw. -wegen. Durch diese „verlangsamende“ Straßenführung wird eine Nutzung als Durchgangsstraße unterbunden. Im Bereich der Ortsdurchfahrt übernimmt die Ellerbuscher Straße in einer Bautiefe Erschließungsfunktion für das westliche Wohngebiet. Die Erschließung der östlichen Wohnsiedlung erfolgt durch eine Wohnstraße ausgehend von der Neubautrasse bis zur Anknüpfung an die vorhandenen Straßen „Jakobsgraben“ und „Arndtstraße“ im südöstlichen Teil des Plangebietes. Um eine mögliche Schleichverbindung von vornherein zu vermeiden, wird die Nordbreite weiterhin bewusst als Sackgasse ausgebildet. Der Diekweg wird nicht direkt an den

Sackgasse ausgebildet. Der Diekweg wird nicht direkt an den südlichen Kreisverkehr angebunden, sondern ist über die Straße „In den Teichen“ an die neue Trasse angeschlossen.

Mit der vorgesehenen Gesamtbreite von ca. 10,00 m ist auf der neuen Trasse eine Fahrbahnaufteilung nach dem Trennungsprinzip möglich. Bei einer Fahrbahnbreite von ca. 6,00 m für den Kfz-Verkehr und beidseitigen Radfahrstreifen von ca. 1,85 ist die Verkehrsfläche ausreichend dimensioniert, um den künftigen Anforderungen zu genügen. Auf die Anlage von Parkständen im Straßenraum wird verzichtet, da die Straße anbaufrei ist und sich daher kein unmittelbarer Parkdruck ergibt. Separate Gehwege auf Hochbord im direkten Anschluss an die Straßenverkehrsfläche werden nur im Anschluss an die Kreisverkehrsplätze angelegt. Statt dessen wird eine fußläufige Verbindung parallel zur Straße in der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Grünzug) geführt.

Die Verkehrsflächen zur inneren Erschließung der Wohngebiete werden mit einer Breite von 8,00 bzw. 10,0 m vorgesehen. Die in dem Entwurf großzügig dimensionierte Verkehrsfläche bietet bei der späteren Festlegung des Ausbaustandards die Möglichkeit, Versetze, Pflanzbeete etc. als geschwindigkeitsreduzierende und gestalterische Elemente auszubilden. Stichwege werden in einer Breite von 5,00 bzw. 6,00 m ausgebildet.

Im Bereich des „Dreiecksplatzes“ werden die Anliegergrundstücke Bahnhofstraße 129 bis 123 über einen „Altarm“ der Bahnhofstraße erschlossen. In diesem Abschnitt wird die Fahrbahnbreite der Bahnhofstraße -alt- auf 5,00 m reduziert. Nördlich des Altarmes“ werden senkrechte Parkstände ausgebildet. Es sind straßenverkehrsrechtliche Regelungen zu treffen, um eine ausschließliche Funktion als Anliegerstraße zu sichern und unerwünschten „Schleichverkehr“ zu verhindern.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt. Die Stromversorgung übernimmt die E.ON Westfalen Weser AG in Minden; die Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Westfalica, Bad Oeynhausen. Der Anschluss der Baugrundstücke im Plangebiet an die zentrale Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung ist vorgesehen und technisch durchführbar.

Mit der Änderung des LandeswasserG NW wurde der § 51a eingefügt, der die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dach- und Straßenflächen und sonstigen versiegelten Grundstücksteilen um die Prüfung zur Niederschlagswasserversickerung, -verrieselung oder die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer erweitert hat.

Vor diesem Hintergrund wurde die grundsätzliche Durchführbarkeit der Regenwasserversickerung im Plangebiet durch das Erdbaulabor Schemm in einem Gutachten (Juli 1998) mittels Versickerungs- und Baugrunduntersuchungen geprüft. Es wurde ermittelt, dass bei der überwiegenden Anzahl von Aufschlüssen eine Grund- bzw. Schichtwasserführung je nach Örtlichkeit zwischen 0,8 und 1,8 m unter jeweiligem Gelände liegt. Infolge jahreszeitlich bedingter Schwankungen und in extremen Nasszeiten ist ein höherer Wasserstau zu erwarten, so dass dann im gesamten Bereich, vor allem im mittleren und östlichen Untersuchungsbereich, mit hohen Wasserständen < 1,0 m GOK zu rechnen ist.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass eine Regenwasserversickerung auf der Grundlage des ATV-Regelwerkes im Plangebiet *nicht* möglich ist. Die im o.a. Regelwerk geforderten Durchlässigkeitsbeiwerte werden bei den vorhandenen Böden nicht erfüllt bzw. liegen bei schluffigen Sanden im Grenzbereich. Eine Rigolen-/ Rohrversickerung ist ebenfalls nicht möglich. Hierzu sollte der Abstand zwischen Grabensohle und höchstem natürlichen Grundwasserstand mind. 1,0 m betragen; bei einer Schachtversickerung sind dies 1,5 m. Diese Forderung ist in extremen Nasszeiten, wenn die Versickerung benötigt wird, allerdings nicht erfüllt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers der neuen Wohnbausiedlung wird zukünftig größtenteils über die Kanalisation gesichert. Zusätzlich wird im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken gebaut, das so dimensioniert ist, dass es sowohl Funktion für die neuen Wohnbauflächen als auch für weitere Bereiche in Obernbeck besitzt. Die Anlage des Regenrückhaltebeckens (RRB) beansprucht mit ca. 2.400 qm eine nicht unerhebliche Fläche des Plangebietes, die anderen Nutzungen entzogen wird. Insofern ist es sinnvoll, die Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung in die aus ökologischen und gestalterischen Gründen erforderlichen Grün- und Freiflächen funktional einzubeziehen. Aus diesem Grund wird das Regenrückhaltebecken westlich der neuen Straßentrasse in Höhe des nördlichen Kreisverkehrs vorgesehen. Die Fläche ist ohnehin aus Lärmschutzgründen von Bebauung freizuhalten und bietet sich daher zur Integration des RRB an.

3.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um die Lärmsituation im Plangebiet beurteilen zu können, wurden beim TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. schalltechnische Gutachten in Auftrag gegeben. Gegenstand des Gutachtens zu der Trassenführung war es, zum einen diejenigen vorhandenen Wohnhäuser festzustellen, für die durch den Neubau der Trasse Anspruch auf Schallschutz bestehen wird, und zum anderen die Geräuschbelastung durch Kfz auf öffentlichen Straßen im Bereich der geplanten Wohnbebauung zu ermitteln.

Anspruch auf Schallschutz für den Gebäudebestand

Bei der Beurteilung des Gebäudebestandes wird die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) herangezogen. Anwendung findet die 16. BImSchV im Falle des Baues oder der wesentlichen Veränderung von öffentlichen Straßen, die eine Erhöhung des Lärmpegels um mindestens 3 dB(A) zur Folge hat. Als Immissionsgrenzwerte gelten für Wohngebiete (WR, WA, WS) 59 dB(A) tags sowie 49 dB(A) nachts. Für Mischgebiete gelten als Grenzwerte 64 dB(A) tags sowie 54 dB(A) nachts. Die Systematik der 16. BImSchV unterscheidet nicht zwischen reinen und allgemeinen Wohngebieten.

Beurteilt man die *planungsrechtliche Situation* wird man sowohl die *Immissionsgrenzwerte* für *Wohngebiete* als auch die für *Mischgebiete* heranziehen:

Die angrenzende Bebauung im südlichen Bereich der Trasse - innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 164 - auf den Flurstücken 692, 360, 361 (südwestl. Bereich), 862, 959 liegt im planungsrechtlichen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Die Nutzungen umfassen die Feuerwache Obernbeck (Flurstück

692), eine Heißmangel (Flurstück 959), einen Mineralölhandel (Flurstück 862) und einen landwirtschaftlichen Betrieb (Flurstücke 360 und 361 tlw.), dessen Nutzung sich auf Wohnen und eine Möbelspedition beschränkt. Die Eigenart der näheren Umgebung (Bebauung entlang der Straße Jakobspark und entlang der Bahnhofstraße) wird aufgrund der umliegenden Nutzungen (Wohnen, Tankstelle (Bahnhofstr. 124), Elektrobetrieb (Bahnhofstr. 123)) als Mischgebiet nach § 6 BauGB festgesetzt. Demzufolge gelten für die oben genannten baulichen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiet der 16. BImSchV. Diese werden laut Lärmschutzgutachten in drei Fällen eingehalten: landwirtschaftlicher Betrieb (nur südwestliche Gebäudeecke: ≤ 64 dB(A) tags/ ≤ 54 dB(A) nachts); Heißmangel (≤ 59 dB(A) tags/ ≤ 54 dB(A) nachts nur südwestliche Gebäudeecke); Mineralölhandel (≤ 59 dB(A) tags/ ≤ 49 dB(A) nachts). Die Gebäude liegen nur teilweise in den genannten Lärmpegelbereichen. Der Hauptteil der Gebäude liegt in Lärmpegelbereichen, in denen sogar die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete der 16. BImSchV eingehalten werden. Lärmschutzmaßnahmen sind hier folglich nicht zu treffen. Lediglich die Feuerwache liegt in einem Bereich der Lärmpegel von ≤ 64 dB(A) tags und ≤ 59 dB(A) nachts aufweist. (aktuelle Ergänzung: Zur Zeit wird die neue Feuer- und Rettungswache in Obernbeck südlich der Ellerbuscher Straße in Gegenlage zur A 30 gebaut. Die im Bebauungsplangebiet Nr. 164 vorhandene Feuerwache im Ortszentrum von Obernbeck ist evtl. aufzugeben.)

Die an den Kreisverkehr angrenzende Bebauung der Straße „In den Teichen“ liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 139. Dieser schreibt die Art der baulichen Nutzung nicht fest; somit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben auch hier nach § 34 BauGB. Beurteilt man die nähere Umgebung (Bebauung westlich des Diekweges) weist diese den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes auf. Unmittelbar betroffen ist das Gebäude auf dem Flurstück 334 (In den Teichen 12). Hier besteht für den südlichen Gebäudeteil ein Lärmpegel von ≤ 64 dB(A) tags und ≤ 54 dB(A) nachts. Als Lärmschutz wird ein Wall festgesetzt, da auf Grund der zukünftigen Verkehrsbelastung die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete der Verkehrslärmschutzverordnung im Bereich des Grundstückes In den Teichen 12 *nicht* eingehalten werden. Weiterhin ergibt sich aus der 16. BImSchV ein Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen, sollte der Wall nicht ausreichen, die vorgeschriebenen Richtwerte zu erreichen. Die weiteren Gebäude entlang der Straße „In den Teichen“ liegen im Bereich der Immissionsgrenzwerte für Wohnen der 16. BImSchV.

Weiterhin betroffen ist das Flurstück 538 (Nordbreite 27). Das Gebäude liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 B, der für diesen Bereich als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Die Festsetzung entspricht der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung (Bebauung entlang der Straßen Nordbreite, Jakobsgraben). Das Gebäude liegt zum Teil in einem Bereich, für den Lärmpegel von ≤ 59 dB(A) tags aber ≤ 54 dB(A) nachts gemessen werden. Auch hier sind Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete (nachts) erforderlich.

Da sich aufgrund der Straßenneubaumaßnahme nur für das oben genannte Haus Anspruch auf Schallschutz ergibt, wird hinsichtlich des Gebäudes „Nordbreite 27“ der Auffassung des Gutachters gefolgt, aktiven (und möglicherweise passiven) Schallschutz für das betroffene Wohnhaus individuell auf dem Grundstück zu gestalten.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Eingriffe zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt werden. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für den oben genannten *baulichen Bestand* werden insoweit *nicht* getroffen, als dass der Baulastträger - in diesem Fall die Stadt - dem Grundsatz nach verpflichtet ist, eine Entschädigung für Schutzvorkehrungen an den durch Lärmbeeinträchtigungen betroffenen Gebäuden zu leisten. Diese Verpflichtung lässt sich aus § 42 Abs. 1 BImSchG ableiten, worin es heißt, dass der betreffende Eigentümer vom Träger der Baulast den Ersatz für Schallschutzmaßnahmen erbrachte notwendige Aufwendungen beanspruchen kann (vgl. Dr. Ingo Kraft: „Aktuelle Fragen zu immissionsbezogenen Festsetzungen in Bebauungsplänen, in: Institut für Städtebau Berlin (Hrsg.)).

Schallschutz für die geplante Bebauung

Für die geplante Bebauung gibt es im Bauleitplanverfahren keine normativen Lärm-Grenzwerte. In bezug auf den Geräusch-Immissionsschutz ist an Regel- und Verordnungswerk folgendes vorhanden:

Es existieren die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren). Diese Orientierungswerte betragen bei der Beurteilung von Verkehrslärm für reine Wohngebiete (WR) 50/40 dB(A) tags/nachts; allgemeine Wohngebiete (WA) 55/45 dB(A) tags/nachts bzw. Mischgebiete (MI) 60/50 dB(A) tags/nachts.

Des Weiteren gibt es die Verkehrslärmschutzverordnung (s.o.), die bei wesentlichen Änderungen bzw. dem Neubau von Verkehrswegen zwingend herangezogen werden muss.

Das Gutachten zeigt, dass an den meisten geplanten Wohnhäusern die schalltechnischen Orientierungswerte für Wohnen (WA) des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 eingehalten und unterschritten werden.

Lediglich entlang der Ellerbuscher Straße sowie der neuen Trasse treten Pegel von tags ≤ 62 dB(A) und nachts ≤ 52 dB(A) auf. Damit werden die Immissionsrichtwerte (für WR, WA, MI) der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete überschritten. Das bedeutet, dass das Plangebiet *nicht ohne weiteres* für eine Wohnnutzung entwickelt werden kann. Da sich die Planung am Grundsatz der Konfliktbewältigung orientieren muss, muss die Stadt die Immissionskonflikte planerisch lösen. Ausreichender Schallschutz ist hierbei eine Voraussetzung für gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse.

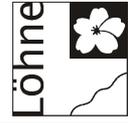
Zusätzlich stellt das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen eine zusätzliche Hürde für die Entwicklung des kompletten Plangebietes zu einem Wohngebiet dar. Das oben genannte Trennungsgebot kann allerdings überwunden werden, da im Rahmen der Abwägung schwerwiegende städtebauliche Gründe dafür sprechen, das gesamte Plangebiet für Wohnzwecke zu entwickeln. So befindet sich das Plangebiet in gesamtstädtisch zentraler Lage, dass für eine Nachverdichtung der Flächen prädestiniert ist. Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgend sollen die Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund ist zu untersuchen, inwieweit

mittels geeigneter Maßnahmen die Geräuschbelastung im Plangebiet gemindert werden kann, um die durch das BauGB geforderten „gesunden Wohnverhältnisse“ sicherstellen zu können.

Die Pegel entlang der geplanten Bebauung westlich der neuen Trasse liegen 3 dB(A) tags/nachts oberhalb der Wohngebietswerte der Verkehrslärmschutzverordnung. Um die Grenzwerte für Wohngebiete der BImSchV einzuhalten, wird die Bebauung 20 m von der Straße abgesetzt. In einem Abstand von 20 m ist gemäß Gutachten der Übergang der Schallausbreitung zwischen ≤ 59 und ≤ 64 dB(A) tags. In einem Abstand von 20 bis 25 m ist gemäß Gutachten der Übergang der Schallausbreitung zwischen ≤ 54 und ≤ 49 dB(A) nachts. D.h. bei Betrachtung der Schallausbreitung grenzen die den Gartenbereichen zugewandten Gebäudeseiten an den Bereich, wo die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete überschritten werden. Größtenteils liegen die Gebäudekörper jedoch in dem für Wohngebiete zulässigen Immissionsbereich. Um auf jeden Fall die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete der 16. BImSchV einzuhalten und gleichzeitig geschützte Außenbereiche (Gärten) zu garantieren, wird zusätzlich ein 3 m hoher Lärmschutzwall gemäß § 9 (1) 24 BauGB entlang der Trasse festgesetzt.

Bei der Neubebauung östlich der Trasse (im Bereich des Flurstücks 298) wird die Anlage eines Walls für nicht erforderlich gehalten. Die nördlichen Grundstücksgrenzen liegen 22,0 m von der Ellerbuscher Straße abgerückt, so dass auch in den Außenbereichen die Grenzwerte für Wohngebiete der 16. BImSchV eingehalten werden. Lediglich bei der westlich vom „Dorfplatz“ liegenden Bebauung sind die Gartenbereiche von zwei Grundstücken teilweise Lärmbelastungen ausgesetzt, die die Grenzwerte für Wohngebiete der 16. BImSchV überschreiten. Da bis hin zu Mischgebietswerten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist, werden für diese zwei Außenbereiche keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Gebäude liegen in Bereichen, in denen die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete der 16. BImSchV eingehalten werden.

Entlang der Ellerbuscher Straße im Bereich der Ortsdurchfahrt ist die Schließung des baulichen Bestandes vorgesehen. Die nördliche Straßenseite ist bereits weitestgehend bebaut, teilweise sind auf der südlichen Straßenseite Gebäude vorhanden. Im Sinne einer durchgängigen Straßenrandbebauung ist die Schließung des baulichen Bestandes vom Grundsatz her unstrittig. Durch die Ausrichtung der Grundstücke und die Festsetzung der überbaubaren Flächen, sind die Gartenbereiche der lärmabgewandten Seite zugeordnet und liegen in Bereichen, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Allerdings werden bei der Neubebauung trotz eines Abstandes der überbaubaren Fläche von der Straßenmitte von ca. 10 m bis 15 m die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) um 7 dB(A) tags/nachts überschritten (s.o.). Da bei der Überplanung die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden, muss die Stadt die Immissionskonflikte planerisch lösen. Die Planung muss zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. „Dafür gibt es in der Rechtsprechung bislang keine eindeutigen „Grenzwerte“. Bei allen Vorhaben lässt sich den bisherigen Äußerungen in der Rechtsprechung entnehmen, dass eine solche absolute Schwelle etwa bei Außenpegel in Bereichen von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht erreicht wird. Die gebotenen Anforderungen an die zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude, die



durch Maßnahmen des passiven Lärmschutzes zu gewährleisten sind, sind in der Rechtsprechung des BVerwG vom 17.5.1995 – NB30.94 - bei Innenpegeln von 40 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht gewahrt“ (s. „Festsetzungen des Bebauungsplans - Fragen und Antworten“, Seminarbericht, Erfahrungsaustausch 1999, Institut für Städtebau Berlin). Dies bedeutet für die vorliegende Planung, dass zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden können - etwa geringfügig um 7 dB(A) - dass jedoch zwingend im Bebauungsplan unter Einsatz aller konfliktmindernden Maßnahmen der Innenpegel von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts einzuhalten ist.

Die oben genannte Schwelle der Außenpegel (70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts) wird durch die Einhaltung eines Abstandes der Bebauung von der Ellerbuscher Straße nicht überschritten. Um dennoch die Lärmimmissionen einzuschränken, wird gemäß § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt, dass Maßnahmen zur Außendämmung von Aufenthaltsräumen und zur Anordnung von Freisitzen vorgenommen werden, sowie Schlafräume mit Belüftungsanlagen auszustatten sind.

3.6 Grün- und Freiflächen, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

s. C. Belange von Natur und Landschaft

3.7 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterischen Festsetzungen kommt in Bezug auf das gesamte Erscheinungsbild eines Wohngebietes eine hohe Bedeutung zu. Insbesondere bei Neuplanungen 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 und Drempe), 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. Konkrete Regelungen sind hierzu im Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes enthalten. Im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung des OVG Münster wird jedoch von allzu einengenden Vorschriften insbesondere bezüglich der Farbgestaltung der Dach- und Fassadenflächen abgesehen. Um aber dennoch einen gewissen Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, soll in Beratungsgesprächen mit den Bauinteressenten darauf hingewirkt werden, die Außenwandgestaltung sowie Dacheindeckung in den Farben den regional- und landschaftstypischen Gegebenheiten anzupassen.

C. Belange von Natur und Landschaft

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffsintensität

Die Freiflächen im Plangebiet werden im wesentlichen durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Aus landschaftspflegerischer Sicht befinden sich vor allem im nördlichen, mittleren und östlichen Bereich erhaltenswerte Biotopstrukturen. Im östlichen und südöstlichen Planbereich befinden sich bebaute Grundstücke mit Gartennutzung. Im Bereich des Diekweges im Südwesten grenzen kleinere Gewerbeflächen sowie ein landwirtschaftlicher Hof an die potentielle Straßenverkehrs- und Wohnbaufläche heran. Im folgenden wird die Situation aus landschaftsökologischer Sicht näher beschrieben (s. Kompensationsflächenkonzept zum Flächennutzungsplan, Stadt Löhne, NZO-GmbH (1998)):

Entlang der Ellerbuscher Straße befindet sich eine Gehölzreihe aus sieben Schwarz-Erlen und sechs Silber-Weiden, die 60 bis 80 Jahre alt sind. Im Gegensatz zu den stark geschädigten Silber-Weiden zeigen die Schwarz-Erlen eine gute Vitalität. Den Gehölzen nach Süden vorgelagert ist ein 2,5 bis 3 m breiter Saum, der Weiden-Sukzessionen, Disteln, Brennesseln und Bestände des Feinstrahl-Berufskrautes aufweist.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, d.h. östlich der bestehenden Wohnhäuser an der Ellerbuscher Straße ist die Böschung lediglich mit einem Glatthafer-

Wiesensaum mit einer Breite von ca. 80 cm bestanden, Gehölze sind hier nicht entwickelt.

Bei den im Bereich der bestehenden Wohnhäuser vorhandenen Gehölzstrukturen ist insbesondere eine Stiel-Eiche im Alter zwischen 150 und 200 Jahren hervorzuheben. Sie befindet sich im Vorgarten des östlich gelegenen Wohnhauses angrenzend zum Fußweg, der das Gebiet quert.

Bemerkenswert innerhalb des Plangebietes ist ein kleines Feldgehölz aus Stiel-Eichen, Rot-Buchen und Hainbuchen. Im nordöstlichen Bereich ist die Vogelkirsche dominant. Das Feldgehölz ist strukturreich, mit teilweise dichtem Unterwuchs aus schwarzem Holunder und spätblühender Traubenkirsche. In der Krautschicht sind die typischen Kennarten des Eichen-Buchen-Waldes vertreten. Das Feldgehölz zeigt eine heterogene Altersstruktur. Eichen und Buchen sind im Durchschnitt 50 bis 100 Jahre alt. Die Vogelkirschen, die teilweise als Stangengehölz ausgeprägt sind, sind maximal 60 Jahre alt. Insbesondere die Überhälter erreichen Kronenbreiten bis über 15 m. Die Traufbereiche der Bäume reichen weit über die Parzellengrenzen des Feldgehölzes hinaus.

Im Süden und Südwesten reichen Ackerflächen unmittelbar in den Traufbereich der Bäume des Feldgehölzes hinein. Saumstrukturen erreichen hier maximal Breiten von 0,5 bis 0,8 m. Die östlich und nördlich des Feldgehölzes liegenden Flächen werden als schmale Mähwiesen und als junge Obstplantage genutzt. Von der Wohnbebauung an der Ellerbuscher Straße reichen ferner noch schmale Gartenparzellen in die Untersuchungsfläche hinein.

Der weitaus größte Flächenanteil des Plangebietes wird von intensiv genutzten Äckern eingenommen. Die Ackerflächen werden von einem Graben entwässert, der ca. 80 cm tief eingeschnitten ist. Dieser beginnt nördlich der Nordbreite und durchquert das Gebiet in östliche Richtung. Die obere Breite des Gewässers beträgt ca. 3 m. Die Böschungen zu den Ackerflächen sind mit Brennessel-Hochstaude und Fragmenten der Glatthafer-Wiese bewachsen. Im östlichen Abschnitt ist der Graben aktuell nicht geräumt und weist eine dichte Hochstaude aus zottigem Weidenröschen, Madesüß, gelber Schwertlilie, gemeinem Beinwell und Rohrglanzgras auf. Die ca. 50 cm breiten Säume der angrenzenden Ackerflächen sind mit Brennesseln und Giersch bewachsen.

An der Wegequerung Nordbreite stocken im Bereich der Böschung des Grabens im Osten eine Silber-Weide im Alter zwischen 80 und 100 Jahren und im Westen eine ca. 60-jährige Sand-Birke. Im Unterwuchs sind Linguster, Schwarzer Holunder sowie Ziergehölze entwickelt.

Im Osten des Plangebietes ist zwischen Hoflage (In den Teichen 8b) und Wohnbebauung (Diekweg) eine Schafwiese vorhanden, die intensiv genutzt wird.

Der Dreiecksplatz im Südwesten des Plangebietes ist vorwiegend von Altgehölzen und Gebüsch umgeben. Die innere Fläche ist als Rasen ausgeprägt.

Bei der *Bewertung* der ökologischen Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorhandenen naturräumlichen Potentiale ist im Ergebnis zu erkennen, dass es sich bei dem größten Teil des Plangebietes um Bereiche von untergeordneter ökologischer Bedeutung handelt. Hierzu zählen die zentralen Ackerflächen, die kleinen

Mähwiesenparzellen ohne besondere vegetationskundliche Ausprägungen, die Obstplantage und die Zier- bzw. Nutzgärten im Bereich der Wohnbebauung an der Ellerbuscher Straße und an der Andersenstraße. Die Flächen besitzen aufgrund der Intensität der Nutzungen nur eine geringe ökologische Wertigkeit und werden somit als Biotoptypen mit geringer Konfliktdichte bewertet.

Ebenfalls eine geringe ökologische Wertigkeit besitzt der Graben im östlichen Bereich des Plangebietes. Der Graben weist zwar in Teilbereichen standörtliche Feuchtvegetation und Uferhochstauden auf, ist aber über weite Strecken eutrophiert und durch Abwassereinleitungen belastet.

Als Biotoptypen mit hoher Konfliktdichte sind innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes die alten Gehölzbestände anzusehen. Hierzu zählen Baumreihen aus Althölzern und Kopfweiden entlang der Ellerbuscher Straße, ein Feldgehölz mitten im Plangebiet und Einzelbäume. Im Fachplan Biotopverbund der Stadt Löhne (NZO-GMBH 1994) werden die Gehölzbestände (Feldgehölz und die Baumreihe entlang der Ellerbuscher Straße) als Entwicklungsflächen erster Priorität und als Trittsteinbiotope im Biotopverbund ausgewiesen. Aufgrund des Alters sind Eingriffe in diese Biotoptypen aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht ausgleichbar.

Zweifellos ergeben sich durch die Neutrassierung und die sonstigen Verkehrsflächen sowie die Neuausweisung der Bauflächen und des Spielplatzes negative Auswirkungen auf die Umweltfaktoren Boden, Grundwasser und Luft, die im Hinblick auf die Notwendigkeit zur Bereitstellung von Wohnbauland sinnvollerweise in baulich vorbelasteten und zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in zentraler Lage in Kauf genommen werden. Insofern soll das vorhandene Biotoppotential (Trittsteinbiotope) erhalten werden und einen Ansatzpunkt für die weitere Grünentwicklung im Siedlungskern des Stadtteils Oberbeck darstellen. Festzuhalten ist, dass die mit der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 verbundene Eingriffsintensität in Natur und Landschaft nicht ein solches Maß erreicht, als dass hierdurch die Planungsziele in Frage zu stellen wären. Vielmehr ist im Sinne eines Minimierungsgebotes in der Planung sicherzustellen, dass negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt so gering wie möglich ausfallen.

Zur Feststellung der konkreten ökologischen Schutzwürdigkeit des Plangebietes im allgemeinen sowie bestimmter Einzelstrukturen wird auf das Kompensationsflächenkonzept zum Flächennutzungsplan der Stadt Löhne verwiesen. Parallel zu dem Bebauungsplanverfahren ist eine (freiwillige) kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden, in der eine gezielte Bestandserhebung zu den vorhandenen Strukturen sowie Auswirkungen der Planung dargestellt sind.

2. Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen

Das Bebauungsplankonzept geht davon aus, die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Boden- und auf den Wasserhaushalt im Plangebiet selbst zu minimieren und auszugleichen. Bei der Verwirklichung sämtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sind jedoch gleichzeitig Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten. Im nördlichen Bereich entlang der Ellerbuscher Straße ist die Zerteilung des alten Gehölzbestandes durch die Anlage des Kreisverkehrs unvermeidbar. Gleichfalls wird durch den Bau des

südlichen Kreisverkehrs das Gehölz um den Dreiecksplatz überbaut. Die anderen Biotopstrukturen werden durch Lärm und Schadstoffe sowie die spätere intensive Wohn- und Freizeitnutzung beeinträchtigt. Weiterhin wird der Verbund der Biotopstrukturen, der jetzt über die Obstplantage und die Ackerflächen teilweise gegeben ist, eingeengt und zerschnitten.

Das Bebauungskonzept sieht jedoch eine umfassende Ausweisung von Grünflächen vor, die zum einen unter ökologischen Gesichtspunkten als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen sind, zum anderen aber auch den Wohnwert im Plangebiet selbst steigern sollen. Die Ausgleichsflächen werden im Umfeld der ökologisch wertvollen Strukturen angesiedelt, um deren Funktion im Biotopverbund zu stärken und eine Vernetzung herzustellen.

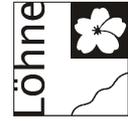
So wird das Feldgehölz im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen durch die Entwicklung eines Waldsaumes (im südwestlichen Bereich) und einer Sukzessionsfläche mit umgrenzender Wildgehölzhecke optimiert.

Im einzelnen sind beidseitig der Neutrassierung Grünzüge vorgesehen, die das Plangebiet somit in Nord-Süd-Richtung durchqueren. Neben der ökologischen Ausgleichsfunktion übernehmen diese Grünzonen/Grünzüge Pufferfunktion für die angrenzende Bebauung. Die Grünzüge erhalten eine durchschnittliche Breite von ca. 10 m. Auf der westlichen Seite ist die Errichtung eines bepflanzten Lärmschutzwalls geplant. Der westliche Grünzug wird durch eine großflächige Grünzone (Flurstück 248) im nördlichen Planbereich fortgesetzt. Diese schließt südlich an die Gehölzreihe entlang der Ellerbuscher Straße an. Innerhalb dieser Grünzone befindet sich ein naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken für das in Spitzenzeiten anfallende Oberflächenwasser. Um die Schadstoffeinträge gering zu halten ist eine mehrreihige Wildgehölzpflanzung um das Regenrückhaltebecken vorgesehen. Im Südwesten soll eine Besonnung durch lockere Bepflanzung sichergestellt sein. Auf der östlichen Seite der Trasse ist eine alleearartige Anpflanzung von Bäumen und zusätzlich von Sträuchern (heimische Wildgehölze) vorgesehen. Mit der Ausweisung des östlichen Grünzuges entlang der neuen Trasse wird der bereits vorhandene Gehölzbestand entlang der Ellerbuscher Straße ebenfalls aufgenommen und in den Gesamtbereich integriert. Auf diese Weise wird eine Vernetzung der vorhandenen und geplanten Grünflächen hergestellt.

Ein weiterer Grünzug in Ost-West-Richtung ergibt sich durch die Integration des vorhandenen Bachlaufes in eine 6 bis 10 m breite Grünzone. Hier ist die Anpflanzung der Gewässerrandstreifen mit standortgerechter und heimischer Vegetation vorgesehen. Auch dieser Grünzug wird an den östlich der Trasse verlaufenden Grünzug angebunden, so dass sich hier ebenfalls eine Vernetzung ergibt.

Für die oben genannten Ausgleichsmaßnahmen werden öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Gleichzeitig wird die überlagernde Festsetzung für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen. Die einzelnen Anpflanzungsmaßnahmen (zum Ausgleich) werden gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt.

Neben der Entwicklung dieser zusammenhängenden Ausgleichsflächen sind auf den Baugrundstücken weitergehende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. U.a. ist



gemäß § 9 (1) 25a BauGB je vollendete 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen; auf die entsprechende Pflanzliste in der Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes wird hingewiesen.

Weiterhin wird Befestigung von Stellplatzzufahrten mit wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder breitfugigem Pflaster gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Auf weitergehende Regelungen wird im Interesse einer individuellen Gartengestaltung verzichtet. Flankierend wird in Beratungsgesprächen mit den zukünftigen Bauherren für eine naturnahe Gartenanlage geworben.

3. Flächenbilanzierung

Die Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Grundlage eines standardisierten Bewertungsverfahrens (Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen, Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport (Hrsg.), Düsseldorf, 1996) 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 Summe der einzelnen Biotopwerte ergibt den Biotopwert für das gesamte Gebiet. Dieser Biotopwert wird zunächst für den Ist-Zustand der zu verändernden Fläche ermittelt. Die Bezugsfläche für die Berechnung umfasst nur die Fläche, auf der tatsächlich eine Veränderung der Nutzung bzw. des Charakters stattfindet, d. h. einmal die Fläche, auf der der Eingriff stattfindet und zum anderen, die Fläche, auf der die Maßnahmen durchgeführt werden. Flächen, die nicht verändert werden, z. B. die bebauten Grundstücksflächen und die erhaltenswerten Landschaftsbestandteile werden zwar erfasst und bewertet, gehen aber aus Gründen der Vereinfachung nicht in die Eingriffs- und Kompensationsbilanz mit ein, da sie keinen Einfluss auf die Biotopwertdifferenz haben. Ebenso unberücksichtigt bleiben die Grundstücke, deren baurechtliche Beurteilung aktuell nach § 34 BauGB erfolgt und somit nicht ausgleichspflichtig sind (s. auch Urteil des OVG NW vom 28.06.1995). Für diese Grundstücke soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Schlechterstellung gegenüber der derzeitigen Rechtslage erfolgen. Es handelt sich im Plangebiet um die Grundstücke in einer Bautiefe östlich des Diekweges und den Bereich „Dreiecksplatz“.

Zur Ermittlung des Soll-Zustandes der Fläche wird bei der Berechnung des Biotopwertes von dem Zustand der Fläche nach Beendigung des Eingriffs bzw. der Maßnahmen ausgegangen. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Der Einfachheit halber wird zugrunde gelegt, dass die Grundstücke zu 30 % bebaut werden. Diesen versiegelten Flächen wird folglich ein Biotopwert von 0 (Versiegelung) zugeordnet. Die restlichen 70 % der Fläche werden als Hausgärten genutzt. Diese nicht überbaubare Grundstücksfläche wird einer einheitlichen Bewertung unterzogen und somit ein Biotopwert von 3 zugeordnet. Die weiteren Grünflächen werden im Verbund zu den vorhandenen ökologisch wertvollen Flächen entwickelt. Der als Kompensationsfläche angelegten Waldummantelung wird ein Biotopfaktor von 7 zugeordnet. Die angrenzende Kompensationsfläche ist unterteilt in heimisch freiwachsende Wildgehölzhecke mit Biotopwert 6 und eine Sukzessionsfläche mit Biotopwert 3. Die an das Trittsteinbiotop entlang der Eller-

buscher Straße anschließende Grünfläche erhält den Biotopfaktoren 6 mit dem wertmindernden Korrekturfaktor 0,8 aufgrund der lückigen Initialpflanzungen. Die das Plangebiet durchquerenden Grünzüge parallel zur Neutrassierung werden differenziert betrachtet. Der östliche Grünzug wird z.T. als Allee (4 m breit) ausgebildet und erhält somit einen Biotopfaktor von 6. Weiterhin wird ein wassergebundener Fußweg angelegt, Biotopfaktor 1, und es werden Anpflanzungen vorgenommen. Die Anpflanzungen werden teilweise als Straßenbegleitgrün, Biotopfaktor 3, teilweise in Form von Hecken und Gebüsch, Biotopfaktor 6, ausgebildet. Der als Lärmschutzwall angelegte westliche Grünzug soll mit heimischen Hecken und Gebüsch bepflanzt werden und erhält einen Biotopwert von 6. Aufgrund der Kfz-bedingten Immissionen wird ein wertmindernder Korrekturfaktor von 0,6 angesetzt. Im Bereich der versiegelten Flächen (Bebauung, Straßenverkehrsflächen), in dem der Boden seine ökologische Regelfunktion nicht mehr erfüllt und ein Bewuchs ausgeschlossen ist, beträgt der Wertfaktor 0. Die weiteren Biotopwerte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Die Ermittlung des Ausgangszustandes A und des Planungszustandes B erfolgt unter Berücksichtigung der Flächenaufteilung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans. D.h. bereits bei der Eingriffsermittlung werden die zukünftigen Flächen für Straße, Bebauung, öffentliches/privates Grün zugrundegelegt.

Im einzelnen wird auf die nachstehenden Formblätter A und B verwiesen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes unter Berücksichtigung der Flächenaufteilung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1 Wohngebiet – Ost:							
1	3.1	Acker	1.379	2	1	2	2.758
2	3.1	s.o.	1.523	2	1	2	3.046
3	3.1	s.o.	3.136	2	1	2	6.272
4	3.1	s.o.	2.232	2	1	2	4.464
5	3.1	s.o.	2.486	2	1	2	4.972
6	3.1	s.o.	600	2	1	2	1.200
7	3.1	s.o.	5.557	2	1	2	11.114
			16.913				33.826
Öffentliche Verkehrsfläche im Wohngebiet – Ost:							
Flurstück 48/1	3.1	Acker	2.171	2	1	2	4.342
Flurstück 298	3.1	Acker	2.237	2	1	2	4.474
	7.7	Graben	30	4	1	4	120
	2.3	Glatthaferaum	10	3	1	3	30
			4.448				8.966
2 Wohngebiet – West:							
1	3.1	Acker	1.778	2	1	2	3.556
2	3.1	s.o.	3.765	2	1	2	7.530
3	3.1	Acker	3.705	2	1	2	7.410
	3.2	Schafweide	925	4	1	4	3.700
4	3.1	Acker	3.000	2	1	2	6.000
5	3.1	s.o.	1.450	2	1	2	2.900
6	3.1	Acker	2.313	2	1	2	4.626
	1.5	Grasfeldweg	88	2	1	2	176
7	3.1	Acker	2.206	2	1	2	4.412
8	3.1	Acker	1.480	2	1	2	2.960
	2.3	Glatthaferaum	40	3	1	3	120
9	3.1	Acker	2.152	2	1	2	4.304
	2.3	Glatthaferaum	60	3	1	3	180
Baugrundstücke an der Ellerbuscher Str.	4.2	Gärten	1.103	3	1	3	3.309
			24.065				51.183
Öffentliche Verkehrsfläche im Wohngebiet – West:							
Flurstück 361	3.1	Acker	3.052	2	1	2	6.104
Flurstück 319	3.1	s.o.	1.262	2	1	2	2.524

Bebauungsplan Nr. 164 der Stadt Löhne

Flurstück 320	3.1 2.3	Acker Glatthaftersaum	32 8	2 3	1 1	2 3	64 24
			4.354				8.716
3 Grünflä- chen							
Waldumman- telung (6 m breit)	3.1 1.5	Acker Grasfeldweg	660 15	2 2	1 1	2 2	1.320 30
			675				1.350
Hecke (6 m breit) um Sukzessions- fläche am Wald	3.1	Acker	1.319	2	1	2	2.638
Sukzessions- fläche am Wald	3.1 1.5	Acker Grasfeldweg	1.424 15	2 2	1 1	2 2	2.848 30
			1.439				2.878
Spielplatz Wall	3.1	Acker	968	2	1	2	1.936
A	3.1	Acker	1.300	2	1	2	2.600
B	3.1	Acker	650	2	1	2	1.300
			1.950				3.900
Grünfläche mit teilweiser Hec- kenbepflanz- ung (30 %) südl. des RRB	3.1 1.1	Acker Radweg (versiegelt)	799 75	2 0	1 1	2 0	1.598 0
			874				1.598
RRB	3.1	Acker	1.650	2	1	2	3.300
Heckenbe- pflanzung um RRB	3.1 1.1	Acker Radweg (versiegelt)	540 110	2 0	1 1	2 0	1.080 0
			650				1.080
Fläche südl. der Baumrei- he an der El- lerbuscher Str. an- grenzend für sukzessive Entwicklung von Initial- pflanzungen	3.1	Acker	950	2	1	2	1.900
Fläche zw. Neuer Trasse und Grund- stück „Mey- er“:	3.1	Acker	1.323	2	1	2	2.646
Fläche zw. Neuer Trasse u. nördlich Flurstücke 959, 960:	3.1	Acker	2.470	2	1	2	4.940
Fläche zw. Neuer Trasse u. Fuß-/Rad- weg, neu (inkl.):	3.1	Acker	1.645	2	1	2	3.290

Bebauungsplan Nr. 164 der Stadt Löhne

Fläche zw. Neuer Trasse u. Bach:	3.1	Acker	1.043	2	1	2	2.086
Wegeseiten- gräben (ohne 4 m breiten Gra- ben)	3.1	Acker	1.029	2	1	2	2.058
neue Trasse	3.1	Acker	3.108	2	1	2	6.216
	8.2	Gehölzreihe mit vorgelager- tem Saum	230	8	1	8	1.840
	1.1	Radweg (versiegelt)	32	0	1	0	0
			3.370				8.056
			Σ 71.135				
				Gesamtflächenwert A:			146.347



Karte Planungsraum „Ausgangszustand“



Legende Eingriffsbilanzierung „Ausgangszustand“ , Seite 1



Legende Eingriffsbilanzierung „Ausgangszustand“ , Seite 2

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planungszustand

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1							
Wohngebiet – Ost:							
überbaubare Fläche							
1	1.1	versiegelte Fläche	414	0	1	0	0
2	1.1	s.o.	457	0	1	0	0
3	1.1	s.o.	941	0	1	0	0
4	1.1	s.o.	670	0	1	0	0
5	1.1	s.o.	746	0	1	0	0
6	1.1	s.o.	180	0	1	0	0
7	1.1	s.o.	1667	0	1	0	0
			5.075			0	0
Gärten							
1	4.2	bepflanzte Gärten	965	3	1	3	2.895
2	4.2	s.o.	1.066	3	1	3	3.198
3	4.2	s.o.	2.195	3	1	3	6.585
4	4.2	s.o.	1.562	3	1	3	4.686
5	4.2	s.o.	1.740	3	1	3	5.220
6	4.2	s.o.	420	3	1	3	1.260
7	4.2	s.o.	3.890	3	1	3	11.670
			11.838				35.514
Öffentliche Verkehrsfläche							
Flurstück 48/1	1.1	versiegelte Fläche	2.171	0	1	0	0
Flurstück 298	1.1	s.o.	2.277	0	1	0	0
			4.448				0
2							
Wohngebiet – West							
überbaubare Fläche							
1	1.1	versiegelte Fläche	533	0	1	0	0
2	1.1	s.o.	1.130	0	1	0	0
3	1.1	s.o.	1.389	0	1	0	0
4	1.1	s.o.	900	0	1	0	0
5	1.1	s.o.	435	0	1	0	0
6	1.1	s.o.	720	0	1	0	0
7	1.1	s.o.	662	0	1	0	0
8	1.1	s.o.	456	0	1	0	0
9	1.1	s.o.	664	0	1	0	0
Baugrundstücke an Ellerbuscher Str.	1.1	s.o.	331	0	1	0	0
			7.220	0	1	0	0
Gärten							
1	4.2	bepflanzte Gärten	1.245	3	1	3	3.735

Bebauungsplan Nr. 164 der Stadt Löhne

2	4.2	s.o.	2.635	3	1	3	7.905
3	4.2	s.o.	3.241	3	1	3	9.723
4	4.2	s.o.	2.100	3	1	3	6.300
5	4.2	s.o.	1.015	3	1	3	3.045
6	4.2	s.o.	1.681	3	1	3	5.043
7	4.2	s.o.	1.544	3	1	3	4.632
8	4.2	s.o.	1.064	3	1	3	3.192
9	4.2	s.o.	1.548	3	1	3	4.644
Baugrundstücke an Ellerbuscher Str.	4.2	s.o.	772	3	1	3	2.316
			16.845				50.535
Öffentliche Verkehrsfläche							
Flurstück 361	1.1	versiegelte Fläche	3.052	0	1	0	0
Flurstück 319	1.1	s.o.	1.262	0	1	0	0
Flurstück 320	1.1	s.o.	40	0	1	0	0
			4.354				0
Grünflächen							
Waldummantelung (6 m breit)	6.9	naturnahe Waldränder, gestuft mit Krautsaum	675	7	1	7	4.725
Hecke (6 m breit) um Sukzessionsfläche am Wald	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	1.319	6	1	6	7.914
Sukzessionsfläche am Wald	4.5	Sukzessionsfläche	1.439	3	1	3	4.317
Spielplatz	1.3	Sandfläche (Spielplatz), wassergebundene Decke	968	1	1	1	968
Wall							
A	8.1	Hecken, Gebüsch, Bodendecker	1.300	6	0,6*	4	5.200
B	8.1	s.o.	650	6	0,6*	4	2.600
			1.950				7.800
Grünfläche mit teilweiser Heckenbepflanzung (30 %) <i>südl.</i> des RRB:							
Grünfläche	4.5 2.2	Extensivrasen, Bodendecker; Straßenbegleitgrün	620	3	1	3	1.860
Hecke	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	254	6	1	6	1.524
			874				3.384
RRB	7.7		1.650	4	1	4	6.600
Heckenbepflanzung um RRB	8.1		650	6	0,6**	3,6	2.340

Bebauungsplan Nr. 164 der Stadt Löhne

Fläche südl. der Baumreihe an der Eilerbuscher Str. angrenzend für sukzessive Entwicklung v. Initialpflanzungen	8.1		950	6	0,8***	4,8	4.560
---	-----	--	------------	---	--------	-----	--------------

Fläche zw. Neuer Trasse und Grundstück „Meyer“:							
Allee (4 m breit)	8.2	Alleen, Baumreihen	240	6	1	6	1.440
Fußweg (2 m breit)	1.3	wassergebundene Decken	130	1	1	1	130
verbleibende Grünfläche:							
Straßenbegleitgrün	2.2	Straßenbegleitgrün	667	3	1	3	2.001
Hecken, Gebüsche (30%)	8.1	Hecken, Gebüsche	286	6	1	6	1.716
			1.323				5.287
Fläche zw. Neuer Trasse u. nördlich Flurstücke 959, 960:							
Allee (4m breit)	8.2	Alleen, Baumreihen	400	6	1	6	2.400
Fußweg (2m breit)	1.3	wassergebundene Decken	200	1	1	1	200
verbleibende Grünfläche:							
Straßenbegleitgrün	2.2	Straßenbegleitgrün	1.309	3	1	3	3.927
Hecken, Gebüsche (30%)	8.1	Hecken, Gebüsche	561	6	1	6	3.366
			2.470				9.893
Fläche zw. Neuer Trasse u. Fuß-/Radweg, neu (inkl.):							
Allee (4m breit)	8.2	Alleen, Baumreihen	340	6	1	6	2.040
Fußweg (2m breit)	1.3	wassergebundene Decken	170	1	1	1	170
Fuß-/Radweg(3m breit)	1.3	wassergebundene Decken	70	1	1	1	70
verbleibende Grünfläche:							
Straßenbegleitgrün	2.2	Straßenbegleitgrün	753	3	1	3	2.259
Hecken, Gebüsche (30%)	8.1	Hecken, Gebüsche	312	6	1	6	1.872
			1.645				6.411

Bebauungsplan Nr. 164 der Stadt Löhne

Fläche zw. Neuer Trasse u. Bach:							
Allee (4m breit)	8.2	Alleen, Baumreihen	160	6	1	6	960
Fußweg (2m breit)	1.3	wassergebundene Decken	90	1	1	1	180
verbleibende Grünfläche:							
Straßenbegleitgrün	2.2	Straßenbegleitgrün	555	3	1	3	1.665
Hecken, Gebüsche (30% der o.g. Fläche)	8.1	Hecken, Gebüsche	238	6	1	6	1.428
			1.043				4.233
Wegeseitengräben (ohne 4 m breiten Gräben)	7.7	Wegeseitengräben (als Gewässerrandstreifen mit standortgerechter, heimischer Vegetation)	1.029	4	1	4	4.104
neue Trasse	1.1	versiegelte Fläche	3.370	0	1	0	0
			Σ 71.135				
			Gesamtflächenwert B				158.515

- * Der Lärmschutzwall soll bepflanzt werden, teilweise mit heimischen Hecken und Gebüsch, in den Randbereichen mit Bodendeckern. Gleichzeitig wird der Wert des Walls bzw. der Bepflanzungen durch die Immissionen des Kfz-Verkehrs gemindert. Zusammenfassend wird ein wertmindernder Korrekturfaktor von 0,6 eingesetzt.
- ** Die Lage der Heckenpflanzung um das RRB im Kreuzungsbereich der neuen Verbindungsstraße mit der Ellerbuscher Straße bedingt starke Schadstoff- und Lärmbelastungen des Biotops. Daher und aufgrund der lockeren Bepflanzung wird als wertmindernder Korrekturfaktor 0,6 eingesetzt.
- *** Aufgrund der lückigen Initialpflanzungen wird ein wertmindernder Korrekturfaktor von 0,8 eingesetzt.

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	12.238
--	---------------



Karte Planungsraum „Planungszustand“



Legende Eingriffsbilanzierung „Planungszustand“ , Seite 1



Legende Eingriffsbilanzierung „Planungszustand“ , Seite 2

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 146.347 Punkten für den Ist-Zustand. Dieser Wert wird dem Wert des Planungszustandes von 158.585 Punkten entgegengesetzt, wobei sich eine Biotopwertdifferenz von +12.238 Punkten ergibt. Damit ist im Ergebnis festzustellen, dass mit den festgesetzten Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und in den privaten Gartenbereichen der Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen wird.

Aufgrund der positiven Bilanzierung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen *nicht* erforderlich. Gleichfalls ist es notwendig, innerhalb des Plangebietes Zuordnungsfestsetzungen für die Flächen zu treffen, auf denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Eingriff stattfindet, der nicht auf der selben Fläche ausgeglichen wird (negative Biotopwertdifferenz).

Im folgenden wird das gesamte Plangebiet dahingehend betrachtet, inwieweit die *einzelnen* Flächen auf- bzw. abgewertet werden. Anhand einer Gegenüberstellung der Einzelflächenwerte des Ausgangszustandes A und der Einzelflächenwerte des Planungszustandes B wird ermittelt, ob es zu einer Auf- bzw. Abwertung dieser Flächen kommt. Hierdurch wird sichtbar, inwieweit durch die vorgenommenen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Flächen ein rechnerischer Ausgleich erzielt wird.

a) Gegenüberstellung der Einzelflächenwerte Ausgangszustand A – Planungszustand B

1 Teilfläche Nr.	2 Fläche (qm)	3 Einzelflä- chenwert Ausgangs- zustand A	4 Einzelflä- chenwert Planungs- zustand B	5 Abwertung/ Aufwertung
1 Wohngebiet – Ost:				
Bauflächen::				
1	1.379	2.758	2.895	+ 137
2	1.523	3.046	3.198	+ 152
3	3.136	6.272	6.585	+ 313
4	2.232	4.464	4.686	+ 222
5	2.486	4.972	5.220	+ 248
6	600	1.200	1.260	+ 60
7	5.557	11.114	11.670	+ 556
Σ	16.913	33.826	35.514	+ 1.688
Öffentliche Verkehrs- fläche:				
Flurstück 48/1	2.171	4.342	0	- 4.342
Flurstück 298	2.277	4.624	0	- 4.624
Σ	4.448	8.966	0	- 8.966
2 Wohngebiet – West:				
Bauflächen:				
1	1.778	3.556	3.735	+ 179
2	3.765	7.530	7.905	+ 375
3	4.630	11.110	9.723	- 1.387
4	3.000	6.000	6.300	+ 300
5	1.450	2.900	3.045	+ 145
6	2.401	4.802	5.043	+ 241
7	2.206	4.412	4.632	+ 220
8	1.520	3.080	3.192	+ 112
9	2.212	4.484	4.644	+ 160
Baugrundstücke an El- lerbuscher Str.	1.103	3.309	2.316	- 993
Σ	24.065	51.183	50.535	- 648
Öffentliche Verkehrs- fläche:				
Flurstück 361	3.052	6.104	0	- 6.104
Flurstück 319	1.262	2.524	0	- 2.524
Flurstück 320	40	88	0	- 88
Σ	4.354	8.716	0	- 8.716

1	2	3	4	5
Teilfläche Nr.	Fläche (qm)	Einzelflä- chenwert Ausgangs- zustand A	Einzelflä- chenwert Planungs- zustand B	Abwertung/ Aufwertung
3 Grünflächen				
Waldummantelung (6 m breit)	675	1.350	4.725	+ 3.375
Hecke (6 m breit) um Sukzessionsfläche am Wald	1.319	2.638	7.914	+ 5.276
Sukzessionsfläche am Wald	1.439	2.878	4.317	+ 1.439
Spielplatz	968	1.936	968	- 968
Wall	1.950	3.900	7.800	+ 3.900
Grünfläche mit teilweiser Heckenbepflanzung (30 %) südl. des RRB	874	1.598	3.384	+ 1.786
RRB	1.650	3.300	6.600	+ 3.300
Heckenbepflanzung um RRB	650	1.080	2.340	+ 1.260
Fläche südl. der Baum- reihe an der Ellerbuscher Str. angrenzend für suk- zessive Entwicklung von Initialpflanzungen	950	1.900	4.560	+ 2.660
Fläche zw. Neuer Trasse und Grundstück „Meyer“	1.323	2.646	5.287	+ 2.641
Fläche zw. Neuer Trasse u. nördlich Flurstücke 959, 960	2.470	4.940	9.893	+ 4.953
Fläche zw. Neuer Trasse u. Fuß-/Radweg, neu (inkl.)	1.645	3.290	6.411	+ 3.121
Fläche zw. Neuer Trasse u. Bach:	1.043	2.086	4.233	+ 2.147
Wegeseitengräben (ohne 4 m breiten Gra- ben)	1.029	2.058	4.104	+ 2.046
Σ		35.600	72.536	+ 37.904
Neue Trasse	3.370	8.056	0	- 8.056
Σ	3.370	8.056	0	- 8.056
Σ Flächen:				
				+ 41.324
				- 29.086
Σ	71.135	+ 146.347	+ 158.585	+ 12.238



Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

Durch die vorgenommenen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Grünflächen wird in fast allen Fällen ein rechnerischer Ausgleich sogar eine positive Biotopwertdifferenz erzielt.

Auf einzelnen Flächen jedoch kommt es durch die festgesetzten Maßnahmen zu einer Abwertung bzw. einer negativen Biotopwertdifferenz:

- Die *Eingriffe zu Wohnbauzwecken* werden bis auf zwei Bereiche (Wohngebiet - West: Baufläche 3 und Baugrundstücke an der Ellerbuscher Straße) auf den Baugrundstücken selbst ausgeglichen. Lediglich westlich der neuen Trasse um den Hof „Hagemeier“ (Baufläche 3) erfolgt eine Abwertung, die durch den höheren Ausgangswert aufgrund der Schafweide bedingt ist. Die Baugrundstücke entlang der Ellerbuscher Straße werden abgewertet, da sie im Ausgangszustand vollständig als Gärten genutzt werden (s.u.).
- Durch die *Eingriffe für öffentliche Verkehrsflächen* (neue Trasse, Erschließungsstraßen der Wohngebiete) erfolgt eine Abwertung von insgesamt – 25.878 Punkten (s.u.).
- Durch die *Anlage des Spielplatzes* erfolgt eine Abwertung um - 968 Punkte (s.u.).

b) erforderlicher Ausgleich innerhalb des Plangebietes

- erforderlicher Ausgleich für Baugrundstücke

1 Teilfläche Nr.	2 Fläche (qm)	3 Abwertung
2 Wohngebiet – West:		
Baufläche 3	4.630	- 1.387
Baugrundstücke an der Ellerbuscher Str.	1.103	- 993
Σ	5.733	- 2.380

- erforderlicher Ausgleich für öffentliche Verkehrsflächen

1 Teilfläche Nr.	2 Fläche (qm)	3 Abwertung
Öffentliche Verkehrsfläche im Wohngebiet – Ost:		
Flurstück 48/1	2.171	- 4.342
Flurstück 298	2.277	- 4.624
Σ	4.448	- 8.966

Öffentliche Verkehrsfläche im Wohngebiet – West:		
Flurstück 361	3.052	- 6.104
Flurstück 319	1.262	- 2.524
Flurstück 320	40	- 88
Σ	4.354	- 8.716
neue Trasse	3.370	- 8.056
Σ	12.480	- 25.738

- erforderlicher Ausgleich für öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“

1	2	3
Teilfläche Nr.	Fläche (qm)	Abwertung
Spielplatz	968	- 968
Σ	968	- 968

c) Zuordnung von Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes

Der erforderliche Ausgleich für die Eingriffsgrundstücke soll auf den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Daher wird im folgenden eine Zuordnung von Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche getroffen.



Karte Zuordnung Eingriffsflächen zu Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnung von Ausgleichsfläche zur

- Eingriffsfläche „öffentliche Verkehrsfläche im Wohngebiet – Ost“

1	2	3	4	5	6
Teilfläche Nr.	Fläche (qm)	Abwertung	Ausgleichsfläche Teilfläche Nr.	Fläche (qm)	Aufwertung
Öffentliche Verkehrsfläche im Wohngebiet – Ost:					
Flurstück 48/1	2.171	- 4.342	A 4 Flurstück 298 tlw. Wegeseitengräben (ohne 4 m breiten Graben)	1.029	2.046
			A 2 Flurstück 298 tlw. Fläche zw. Neuer Trasse und Bach: Allee und verbleibende Grünfläche (Straßenbegleitgrün; Hecken, Gebüsche)	953	2.147
			A 1 Flurstück 298 tlw. Fläche zw. Neuer Trasse und Grundstück „Meyer“: 16 % der Allee	38	150
Σ	2.171	- 4.342	Σ	2.020	+ 4.343

Flurstück 298	2.277	- 4.624	A 3 Flurstück 298 tlw. Fläche südl. der Baumreihe an der Ellerbuscher Str. angrenzend für sukzessive Entwicklung von Initialpflanzungen	950	2.660
			A 1 Flurstück 298 tlw. Fläche zw. Neuer Trasse und Grundstück „Meyer“: 16 % der Allee und verbleibende Grünfläche (Straßenbegleitgrün; Hecken, Gebüsche)	991	1.961
Σ	2.277	- 4.624	Σ	1.941	+ 4.621
Σ	4.448	- 8.966	Σ	3.961	+ 8.964

Begründung der Ausgleichsfläche:

- zur Eingriffsfläche auf Flurstück 48/1:

Maßnahme

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um östlich an die Trasse angrenzende öffentliche Grünflächen:

A1) Teilfläche zwischen der Neuen Trasse und dem Grundstück „Meyer“ (Flurstück 298). Die Fläche A1 besitzt insgesamt eine Größe von 1.323 qm. Es wird jedoch nur ein Teil dieser Fläche als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Die Teilfläche besitzt eine Größe von 38 qm. Hierbei handelt es sich um 16 % der Fläche die zur Anpflanzung einer Allee vorgesehen ist.

A2) Teilfläche zwischen Neuer Trasse und Bach. Die Fläche A2 besitzt insgesamt eine Größe von 1.043 qm. Es wird jedoch nur ein Teil dieser Fläche als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Die Teilfläche besitzt eine Größe von 953 qm. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen: Anpflanzung einer Allee (4 m breit; 160 qm), Gestaltung der verbleibenden Fläche (793 qm) als Grünfläche: zu 70 % (555 qm) als Straßenbegleitgrün und zu 30 % (238 qm) zur Anpflanzung von Hecken und Gebüschen.

A4) Die Fläche A4 besitzt insgesamt eine Größe von 1.029 qm. Als Maßnahme ist vorgesehen, die Wegeseitengräben als Gewässerrandstreifen mit standortgerechter, heimischer Vegetation zu bepflanzen.

Die Ausgleichsflächen A1 (teilweise), A2 (teilweise) und A4 besitzen insgesamt eine Größe von 2.020 qm. Die Biotopwertdifferenz von – 4.342 Punkten wird vollständig ausgeglichen.

Lage

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche (Eingriffsfläche) auf Flurstück 48/1 zugeordnete

Ausgleichsfläche liegt auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 298 und somit in räumlicher Nähe zu der Eingriffsfläche. Auf dem *Eingriffsflurstück 48/1* steht keine Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Verfügbarkeit

Da aufgrund der Eigentümerinteressen davon auszugehen ist, dass Flurstück 48/1 zeitlich nach Flurstück 298 (.s.u.) erschlossen wird, wird angenommen, dass die erforderliche Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden kann.

Begründung der Ausgleichsfläche:

- zur *Eingriffsfläche auf Flurstück 298*:

Maßnahme

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um östlich an die Trasse angrenzende öffentliche Grünflächen:

A1) Teilfläche zwischen der Neuen Trasse und dem Grundstück „Meyer“ (Flurstück 298). Die Fläche A1 besitzt insgesamt eine Größe von 1.323 qm. Es wird jedoch nur ein Teil dieser Fläche als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Die Teilfläche besitzt eine Größe von 991 qm. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen: 16 % der Fläche die zur Anpflanzung einer Allee (4 m breit; 38 qm), Gestaltung der verbleibenden Fläche (953 qm) als Grünfläche: zu 70 % (667 qm) als Straßenbegleitgrün und zu 30 % (286 qm) zur Anpflanzung von Hecken und Gebüsch.

A3) Fläche südlich der Baumreihe an der Ellerbuscher Str. angrenzend. Die Fläche A3 besitzt insgesamt eine Größe von 950 qm. Als Maßnahme ist eine sukzessive Entwicklung von Initialpflanzungen vorgesehen.

Die Ausgleichsflächen A1 (teilweise) und A3 besitzen insgesamt eine Größe von 1.941 qm. Die Biotopwertdifferenz von – 4.624 Punkten wird vollständig ausgeglichen. (Die verbleibende Biotopwertdifferenz von – 3 Punkten ergibt sich durch Auf- bzw. Ab-rundungen.)

Lage

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche (Eingriffsfläche) auf *Flurstück 298* zugeordnete Ausgleichsfläche liegt auf demselben Flurstück und steht somit in direktem räumlichem Zusammenhang mit der Eingriffsfläche.

Verfügbarkeit

Bei Erschließung des Flurstücks 298 (Eingriffsfläche) durch den Grundstückseigentümer ist die Ausgleichsfläche direkt verfügbar.

Zuordnung von Ausgleichsfläche zur

- Eingriffsfläche „öffentliche Verkehrsfläche im Wohngebiet – West“

1	2	3	4	5	6
Teilfläche Nr.	Fläche (qm)	Abwertung	Ausgleichsfläche Teilfläche Nr.	Fläche (qm)	Aufwertung
Öffentliche Verkehrsfläche im Wohngebiet – West:					
Verkehrsfläche zur Erschließung der Baufelder 1, 2, 3, 4, 5:					
Flurstück 361	3.052	- 6.104	A 7 Flurstück 361 tlw. Waldummantelung (6 m breit)	675	3.375
Flurstück 319 (teilweise; Erschließungsstraße in ost-westlicher Richtung)	586	- 1.172	A 6 Flurstück 361 tlw. Hecke (6 m breit) um Sukzessionsfläche am Wald zu 74 %	976	3.904
Σ	3.638	- 7.276		1.651	+ 7.279
Verkehrsfläche zur Erschließung der Baufelder 6, 7, 8, 9:					
Flurstück 319 (teilweise; Erschließungsstraße in nord-südlicher Richtung)	676	- 1.352	A 5 Sukzessionsfläche am Wald Flurstück 361 tlw.	1.439	1.439
Flurstück 320	40	- 88			
Σ	716	- 1.440		1.439	+ 1.439
Σ	4.354	- 8.716	Σ	3.090	+ 8.718

Begründung der Ausgleichsfläche:

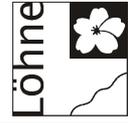
- zur Eingriffsfläche auf den Flurstücken 361 und 319 (teilweise):

Maßnahme

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende öffentliche Grünflächen:

A7) Die Fläche A7 besitzt insgesamt eine Größe von 675 qm und ist als Waldummantelung (6 m breit) in Form eines naturnahen Waldrandes, gestuft mit Krautsaum vorgesehen.

A6) Teilfläche der Hecke (6 m breit) um die Sukzessionsfläche am Wald. Die Fläche A6 besitzt insgesamt eine Größe von 1.439 qm. Es wird jedoch nur ein Teil dieser Fläche



che als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Die Teilfläche besitzt eine Größe von 976 qm. Hierbei handelt es sich um 74 % der Hecke, die um die Sukzessionsfläche vorgesehen ist.

Die Ausgleichsflächen A7 und A6 (teilweise) besitzen insgesamt eine Größe von 1.651 qm. Die Biotopwertdifferenz von – 7.726 Punkten wird vollständig ausgeglichen.

Lage

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche auf den Flurstücken 361 und 319 (*teilweise*) zugeordneten Ausgleichsflächen liegen weitestgehend auf dem Flurstück 361 (Sukzessionsfläche vollständig; Waldummantelung größtenteils) und stehen somit in direktem räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche. Geringe Flächenanteile, die für eine Waldummantelung vorgesehen sind, liegen auf dem Flurstück 319 und geringfügig auf Flurstück 196.

Verfügbarkeit

Bei Erschließung der Baufelder 1, 2, 3, 4 und 5 auf den Flurstücken 361 und 319 (*teilweise*) durch den Grundstückseigentümer des Flurstücks 361 ist die Ausgleichsfläche zu ca. 95 % (auf Flurstück 361) direkt verfügbar. Lediglich 5 % der Ausgleichsfläche liegen auf den Flurstücken 319 und 196.

Begründung der Ausgleichsfläche:

- zur Eingriffsfläche auf den Flurstücken 320 und 319 (*teilweise*):

Maßnahme

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um öffentliche Grünfläche:

A5) Die Fläche A5 besitzt insgesamt eine Größe von 1.439 qm und ist als Sukzessionsfläche am Wald vorgesehen.

Die Biotopwertdifferenz von – 1.440 Punkten wird vollständig ausgeglichen. (Die verbleibende Biotopwertdifferenz von – 1 Punkt ergibt sich durch Auf- bzw. Abrundungen.)

Lage

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche auf den Flurstücken 320 und 319 (*teilweise*) zugeordnete Ausgleichsfläche liegt auf dem Flurstück 361 und somit in räumlicher Nähe zu der Eingriffsfläche.

Verfügbarkeit

Bei Erschließung der Baufelder 6, 7, 8 und 9 auf den Flurstücken 320 und 319 (*teilweise*) durch den Grundstückseigentümer ist die Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen. Maßnahmen zur Anpflanzung sind hier nicht notwendig, da es sich um eine Sukzessionsfläche handelt. Die Ausgleichsfläche kann folglich unabhängig von der oben genannten Ausgleichsfläche für die Flurstücke 361 und 319 (*teilweise*) bereitgestellt werden.



Zuordnung von Ausgleichsfläche zur

- Eingriffsfläche „öffentliche Verkehrsfläche: neue Trasse

1	2	3	4	5	6
Teilfläche Nr.	Fläche (qm)	Abwertung	Ausgleichsfläche Teilfläche Nr.	Fläche (qm)	Aufwertung
neue Trasse Flurstücke 248, 361, 970, 971, 972	3.370	- 8.056	A 9 Flurstück 248 tlw. RRB	1.650	3.300
			A 10 Flurstück 248 tlw. Heckenbepflanzung um RRB	650	1.260
			A 11 Flurstücke 248, 361, 970, 971 972, alle tlw. Wall zu 90 %	1.755	3.510
Σ	3.770	- 8.056	Σ	4.055	+ 8.070

Begründung der Ausgleichsfläche:

- zur Eingriffsfläche auf den Flurstücken 248, 361, 970, 971, 972:

Maßnahme

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um westlich an die Trasse angrenzende öffentliche Grünfläche und Fläche für das RRB:

A9) Die Fläche A9 besitzt insgesamt eine Größe von 1.650 qm. Als Maßnahme ist vorgesehen, das Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten.

A10) Die Fläche A10 besitzt insgesamt eine Größe von 650 qm. Als Maßnahme ist eine Heckenbepflanzung um das Regenrückhaltebecken vorgesehen.

A11) Teilfläche des Walls. Die Fläche A11 besitzt insgesamt eine Größe von 1.950 qm. Es wird jedoch nur ein Teil dieser Fläche als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Die Teilfläche besitzt eine Größe von 1.755 qm. Hierbei handelt es sich um 90 % der Wallfläche, die mit Hecken, Gebüsch und Bodendeckern bepflanzt werden soll.

Die Ausgleichsflächen A9, A10 und A11 (teilweise) besitzen insgesamt eine Größe von 4.055 qm. Die Biotopwertdifferenz von – 8.056 Punkten wird vollständig ausgeglichen.

Lage

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche (Eingriffsfläche) „Neue Trasse“ zugeordnete Ausgleichsfläche liegt auf den westlich angrenzenden Flurstücken 248 (RRB; Heckenbepflanzung um RRB) und 361, 970, 971 und 972 (Wall) und somit in direktem räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche.

Verfügbarkeit

Die Errichtung des bepflanzten (Lärmschutz-)Walls ist an den Bau der neuen Trasse geknüpft. Die hierfür benötigten Flächen müssen im Fall der Neutrassierung ohnehin als Lärmschutz für die westlich angrenzenden Baugrundstücke hergerichtet werden.

Die weitere Ausgleichsfläche (RRB und Heckenbepflanzung) befindet sich in städtischem Eigentum und ist somit verfügbar.

Zuordnung von Ausgleichsfläche zur

- Eingriffsfläche „Baugrundstücke“

1	2	3	4	5	6
Teilfläche Nr.	Fläche (qm)	Abwertung	Ausgleichsfläche Teilfläche Nr.	Fläche (qm)	Aufwertung
2 Wohngebiet – West:					
Baufeld 3 Flurstück 361	4.630	- 1.387	A 6 Flurstück 361 tlw. Hecke (6 m breit) um Suk- zessionsfläche am Wald zu 26 %	348	+ 1.372
Baugrundstücke an der El- lerbuscher Str. Flurstück 195	1.103	- 993	A 8 Flurstück 248 tlw. Grünfläche mit teilweiser Heckenbepflan- zung (30 %) südl. des RRB: 71 % der vorge- sehenen Grün- fläche auf dem städtischen Flurstück 248:	654	+ 989
Σ	5.733	- 2.380	Σ		+ 2.361

Begründung der Ausgleichsfläche:

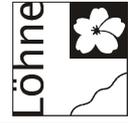
- zur Eingriffsfläche auf dem Flurstück 361:

Maßnahme

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um öffentliche Grünfläche, die ebenfalls im Wohngebiet – West liegt.

A6) Teilfläche der Hecke (6 m breit) um die Sukzessionsfläche am Wald. Die Fläche A6 besitzt insgesamt eine Größe von 1.439 qm. Es wird jedoch nur ein Teil dieser Fläche als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Die Teilfläche besitzt eine Größe von 348 qm. Hierbei handelt es sich um 26 % der Hecke, die um die Sukzessionsfläche vorgesehen ist.

Die Biotopwertdifferenz wird nahezu vollständig ausgeglichen; es verbleibt lediglich eine Differenz von – 15 Punkten.



Lage

Die zu Baufeld 3 zugeordnete Ausgleichsfläche liegt in Gegenlage ebenfalls auf Flurstück 361 und damit in räumlicher Nähe zur Eingriffsfläche.

Verfügbarkeit

Eingriffs- und Ausgleichsfläche gehört dem selben Grundstückseigentümer und ist somit verfügbar.

Begründung der Ausgleichsfläche:

- zur Eingriffsfläche auf dem Flurstück 195:

Maßnahme

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um die südlich an das RRB angrenzende öffentliche Grünfläche.

A8) Teilfläche der zu bepflanzenden Grünfläche südlich des RBB. Die Fläche A8 besitzt insgesamt eine Größe von 874 qm. Die Fläche A6 besitzt insgesamt eine Größe von 1.439 qm. Es wird jedoch nur ein Teil dieser Fläche als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Die Teilfläche besitzt eine Größe von 654 qm. Hierbei handelt es sich um die Gestaltung der Grünfläche mit teilweiser Heckenbepflanzung.

Die Biotopwertdifferenz wird nahezu vollständig ausgeglichen; es verbleibt lediglich eine Differenz von – 4 Punkten.

Lage

Die zu den Wohnbaugrundstücken entlang der Ellerbuscher Straße auf dem *Flurstück 195* zugeordnete Ausgleichsfläche liegt auf dem städtischen Flurstück 248 und somit in räumlicher Nähe zu der Eingriffsfläche.

Verfügbarkeit

Bei Bebauung des o.g. Flurstücks kann die Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden.

Zuordnung von Ausgleichsfläche zur

- Eingriffsfläche „öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz“

1	2	3	4	5	6
Teilfläche Nr.	Fläche (qm)	Abwertung	Ausgleichsfläche Teilfläche Nr.	Fläche (qm)	Aufwertung
Spielplatz 361	968	- 968	A 12 Flurstück 361 tlw. Fläche zw. Neuer Trasse u. Fuß-/Radweg: 78 % der vorgesehenen Fläche für Hecken und Gebüsche	243	972
Σ	968	- 968	Σ	243	+ 972

Begründung der Ausgleichsfläche:

- zur Eingriffsfläche auf dem Flurstück 361:

Maßnahme

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich teilweise um die östlich an die neue Trasse angrenzende öffentliche Grünfläche, die zur Anpflanzung von Hecken und Gebüschen vorgesehen ist.

A12) Teilfläche der Fläche für Hecken und Gebüsche. Die Fläche A 12 besitzt insgesamt eine Größe von 1.645 qm. Es wird jedoch nur ein Teil dieser Fläche als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Die Teilfläche besitzt eine Größe von 243 qm. Hierbei handelt es sich um 78 % der für Hecken und Gebüsche vorgesehenen Fläche in dem Bereich zwischen Neuer Trasse und Fuß-/Radwegen, die zu bepflanzen ist.

Die Biotopwertdifferenz wird vollständig ausgeglichen; + 4 Punkte.

Lage

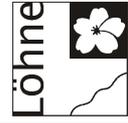
Die zu der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf dem Flurstück 361 zugeordnete Ausgleichsfläche liegt ebenfalls auf dem Flurstück 361 und somit in räumlicher Nähe zu der Eingriffsfläche.

Verfügbarkeit

Die Eingriffs- und Ausgleichsfläche gehört dem selben Grundstückseigentümer und ist somit verfügbar.

D. Bodenordnung

Soweit zu einer geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet eine Neuordnung des Grund und Bodens erforderlich ist, soll diese auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Die Anwendungen der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB, 4. Teil des 1. Kapitels) bleibt vorbehalten.



F. Verfahrensrechtlicher Ablauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 09.09.1997 gem. § 233 (5) Satz 1 i. V. m. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 der Stadt Löhne beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.1998 öffentlich bekannt gemacht.

In diesem Zusammenhang wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 117 „Gebiet nördlich der Straße Jakobsgraben im Stadtteil Obernbeck“, Teilbereiche A und C gem. § 2 (4) BauGB aufgehoben.

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

Den Bürgern wurde im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 26.02.1998 das städtebauliche Konzept - Varianten 2, 3 und 3a - erläutert. Sie hatten darüber hinaus vom 27.02.1998 bis zum 27.03.1998 die Möglichkeit, sich im Zuge der Einzelberatung über die Planungen zu informieren und sich dazu zu äußern. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 14.02.1998 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden seitens der unmittelbar von der Straßenneuführung betroffenen Grundstückseigentümer bei beiden Varianten massive Einwände gegen den Trassenverlauf vorgebracht. Die Einwände beziehen sich auf ökologische Belange und Belange des Immissionsschutzes, weiterhin werden verkehrstechnische und finanzielle Aspekte aufgeführt.

Die anschließenden Grundstücksverhandlungen haben diese Einwände bestätigt. Ein freihändiger Erwerb der benötigten Verkehrsfläche ist *nicht* möglich. Die Grundstückseigentümer sind unter den planerischen Rahmenbedingungen nicht zum Verkauf ihrer Flächen bereit, so dass weder Variante 2 noch Variante 3 realisiert werden kann.

Um zukünftig dennoch eine Entlastung der Verkehrssituation in Obernbeck zu erzielen, ist das städtebauliche Konzept - Variante 3¹ - überarbeitet worden, wobei die Einwände und Anregungen der Grundstückseigentümer weitestgehend berücksichtigt wurden.

Der überarbeitete Vorentwurf - Variante 3* - ist folgendermaßen konzipiert:

Ausgangspunkt der Neutrassierung ist weiterhin der Dreiecksplatz an der Bahnhofstraße. Der Streckenverlauf sieht die Führung über das Grundstück der zu verlagernden Feuerwache bis zur Ellerbuscher Straße in Höhe der Ortsdurchfahrt vor. Übereinstimmend mit dem Vorentwurf Variante 3 ist die Anbindung der neuen Straße in Form von Kreisverkehren sowohl an die Bahnhofstraße als auch an die Ellerbuscher Straße vorgesehen. Im Gegensatz zu Variante 3 wird die Trasse jetzt aber weiter östlich geführt und verläuft im nördlichen Abschnitt über das stadtei-

¹ Die überarbeitete Variante 3 wird im folgenden als Variante 3* bezeichnet.

gene Flurstück Gemarkung Ulenburg, Flur 4, Flurstück Nr. 248.

Maßgabe bei der geänderten Streckenführung ist weiterhin, die Straße durch weitestgehend unbebautes Gelände zu führen, um somit den baulichen Bestand nur geringfügig mit Lärmimmissionen zu beeinträchtigen und das städtebauliche Konzept an den Lärmverhältnissen auszurichten. Weiteres Kriterium der Verkehrsführung - das beibehalten wird - ist die Anbindung der überplanten Flächen an die neutrassierte Straße. So wird sowohl die westlich, als auch die östlich hinzukommende Bebauung an die neue Trasse angeschlossen; auch die „Gliedsiedlung“ wird durch die neue Trasse erschlossen. Die Nordbreite wird weiterhin als Sackgasse ausgebildet, um unerwünschten Schleichverkehr zu unterbinden. Das Bebauungskonzept sieht *östlich* der Trasse einen Wall vor, um die bestehende Bebauung vor Lärmimmissionen zu schützen. Die Neubebauung westlich der Trasse liegt hinter einem Grünzug und ist als geschlossener Gebäuderiegel ausgebildet.

Seitens des Westf. Straßenbauamtes Minden wird dem Bau eines Kreisverkehrs an der Ortseinfahrt Ellerbuscher Straße L 546, zugestimmt.

Um die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit der neutrassierten Straße einschätzen zu können, wurde beim Büro Retzko & Topp und Partner eine Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 164 in Auftrag gegeben (s. Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 164, Retzko + Topp und Partner, Juli 1998). In diesem Zusammenhang wurden auch noch einmal die auf Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes untersuchten Varianten in einem gebietsbezogenen und damit genaueren Netzmodell berechnet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die neutrassierte Straße auch bei weiter östlich liegendem Anschluss an die Ellerbuscher Straße (Variante 3*) für die verkehrliche Neuordnung in Oberbeck von großer Bedeutung ist.

Als weiterer Schritt wurde ein schalltechnisches Gutachten beim TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e. V. in Auftrag gegeben (s. Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 der Stadt Löhne, TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., 16.09.1998). Gegenstand des Gutachtens ist es (ausgehend von Variante 3*), zum einen diejenigen *vorhandenen* Wohnhäuser festzustellen, für die durch den Neubau der Planstraße Anspruch auf Schallschutz bestehen wird, und zum anderen die Geräusch-Belastung durch Kfz auf öffentlichen Straßen im Bereich der *geplanten* Wohnbebauung zu ermitteln.

Zum Schutz vor Lärm für die *bestehende* Wohnbebauung wurde seitens der Stadt ein Wall auf der *südöstlichen* Straßenseite vorgeschlagen, dessen Höhe aus städtebaulichen Gründen mit maximal $h = 3$ m vorgegeben wurde.

Schallschutz für den Gebäude-Bestand

Legt man die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete zugrunde (59/49 dB(A) tags/nachts) kommt der TÜV zu dem Ergebnis, dass - auch ohne Wall - max. 5 vorhandene Gebäude betroffen sind. Durch den Lärmschutzwall sind somit nur relativ wenige Häuser geschützt. Aus diesem Grunde schlägt der TÜV vor, anstelle des Walls aktiven (und möglicherweise auch notwendigen passiven) Schallschutz für die diesbezüglichen betroffenen (vorhandenen) Wohnhäuser individuell zu gestalten. Eine derartige Vorgehensweise kann zu besserem Schallschutz bei geringeren Kosten führen.

Schallschutz für die geplante Wohnbebauung

In bezug auf die geplanten Wohnquartiere zeigt die Untersuchung, dass im überwiegenden Bereich die schalltechnischen Orientierungswerte Wohnen (WA) des Beiblattes der Norm DIN 18005 (WA 55/45 dB(A) tags/nachts) eingehalten und unterschritten werden. Lediglich die geplante Straßenrandbebauung entlang der Ellerbuscher Straße und der Planstraße wird mit Geräuschpegeln (tags: ≤ 62 dB(A), nachts: ≤ 52 dB(A)) belastet, die oberhalb der erwähnten Wohngebietswerte (s.o.) jedoch noch innerhalb der Mischgebietswerte der Verkehrslärmschutzverordnung (MI 64/54 dB(A) tags/nachts) liegen.

Die Zugrundelegung von Mischgebiets-Werten (der 16. BImSchV) setzt die Überwindung des in § 50 BImSchG formulierten Trennungsgebotes unverträglicher Nutzungen voraus. Das Trennungsgebot kann aber in diesem Fall überwunden werden, da städtebauliche Gründe, hier die Ausweisung im FNP zu Wohnbaufläche, die Entwicklung des Innenbereiches und die zentrale Lage im Stadtteil Oberbeck, dies rechtfertigen. Dabei ist gleichzeitig zu untersuchen, ob mittels geeigneter Maßnahmen die Geräuschbelastung im Plangebiet gemindert werden kann, um die durch das BauGB geforderten „gesunden Wohnverhältnisse“ sicherstellen zu können, wobei der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel gewahrt bleiben muss.

Angesichts der Tatsache, dass die Pegel entlang der geplanten Straßenrandbebauung nur 3 dB(A) tags/nachts oberhalb der Wohngebietswerte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen und vor dem Hintergrund, dass aktive Schallschutzmaßnahmen erst bei Pegelminderungen von ≥ 5 dB(A) als verhältnismäßig gelten, kommt die Verwaltung zu dem Schluss, dass der o.g. Geräuschpegel an der geplanten Straßenrandbebauung im Rahmen des zulässigen Abwägungsspielraumes liegt. Durch das Abrücken der Bebauung von dem Lärmemittelen, das Festlegen einer zusammenhängenden Bebauung in Form von Kettenhäusern werden beim Baukonzept Maßnahmen zur Lärmreduzierung berücksichtigt.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.10.1998 beschlossen, dass Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 164 auf der Grundlage der überarbeiteten Vorentwurfsvariante 3, d.h. Variante 3*, weiterzuführen.

Dementsprechend sind die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens (s.o.) bei der Weiterführung des Vorentwurfes - Variante 3* - berücksichtigt worden. Zwischenzeitlich ist das städtebauliche Konzept - Variante 3* - auch mit dem städtischen Abwasserwerk abgestimmt worden.

Der Vorentwurf des Rechtsplans weist zum Vorentwurf des städtebaulichen Konzepts - Variante 3* - folgende Änderungen auf:

Auf die Errichtung eines Lärmschutzwalls parallel zur Neutrassierung wird verzichtet. Das städtische Grundstück wird als Fläche zur Errichtung eines RRB vorgehalten, dass zur Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet und weiteren Bereiche aus Oberbeck erforderlich ist. Demzufolge wird der Anschluss der neuen Trasse an die Ellerbuscher Straße in westliche Richtung verschoben.



3. Erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Den Bürgern wurde im Rahmen einer erneuten Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 21.06.99 bis zum 30.07.99 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren und zu äußern. Die erneute Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 17.06.1999 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der erneuten Bürgerbeteiligung sprachen sich die **Eheleute Anneliese und Heinrich Hagemeier** weiterhin gegen eine Trassenführung über ihr Grundstück aus. Die Notwendigkeit einer Hauptverkehrsstraße bzw. Durchgangsstraße wird ebenfalls in Frage gestellt. Stattdessen wird von den Eheleuten Hagemeier eine Wohnstraße als ausreichend erachtet. **Ein freihändiger Erwerb der benötigten Verkehrsflächen im Bereich des Flurstückes „Hagemeier“ ist nach bisherigem Gesprächsstand nicht möglich.**

Die **Familien Heinrich und Jürgen Stuke**, In den Teichen 12, Löhne haben mit Schreiben vom 27.06.1999 angeregt, den Diekweg nicht direkt an den Kreisverkehrsplatz an der Bahnhofstraße anzubinden, sondern – wie in Variante 3* ursprünglich vorgesehen – eine U-förmige Anbindung über die Straße „In den Teichen“ an die neue Verbindungsstraße zu wählen. Als Immissionsschutz werden – wie bereits im Rahmen der ersten Bürgerbeteiligung gefordert – Lärmschutzmaßnahmen auf der an das Grundstück angrenzenden Grünfläche gefordert.

Die Anregung, die Anbindung des Diekweges an die neue Verbindungsstraße über die Straße „In den Teichen“ zu wählen, wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Weiterhin wird der Kreisverkehrsplatz im Bereich des Dreiecksplatzes in östliche Richtung verschoben. Die verbleibende Fläche zwischen Kreisverkehr und dem Grundstück In den Teichen 12 wird zum Einen als Verkehrsfläche (Anliegerstraße) ausgewiesen. Zum Anderen wird ein Lärmschutzwall festgesetzt, da auf Grund der zukünftigen Verkehrsbelastung die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete der Verkehrslärmschutzverordnung im Bereich des Grundstückes „In den Teichen 12“ *nicht* eingehalten werden. Weiterhin ergibt sich aus der 16. BImSchV ein Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen, sollte der Wall nicht ausreichen, die vorgeschriebenen Richtwerte zu erreichen. Der im Rahmen der ersten und erneuten Bürgerbeteiligung vorgeschlagene alternative Verlauf der Neutrassierung im Bereich des Dreiecksplatzes wird nicht aufgegriffen, da weiterhin eine Anbindung in Form eines Kreisverkehrs verfolgt wird. Dem Vorschlag beidseitig der neuen Trasse Lärmschutzmaßnahmen bzw. Grünfläche vorzusehen wird entsprochen. Auf der westliche Seite wird ein Lärmschutzwall vorgesehen (s.o.), auf der östlichen Seite wird eine Allee vorgesehen, eine Abschirmung der Neubebauung wird hier über die Fläche erreicht.

Familie Luise und Erwin Tacke, Diekweg 9, Löhne und **Eheleute Ursula und Dr. Jürgen Kampmann**, Diekweg 13, Löhne haben mit Schreiben vom 04.07.1999 bzw. 09.07.1999 Bedenken gegen die direkte Anbindung des Diekweges an den Kreisverkehr (Dreiecksplatz) vorgetragen. In diesem Zusammenhang wird auf die o.a. Ausführungen verwiesen.

Die **Familien Blankenstein und Krämer**, Bahnhofstraße 117 bzw. 121, Löhne haben mit Schreiben vom 28.07.1999 Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 164 bzw. die beabsichtigte Verkehrsführung vorgetragen.



Die Anbindungen der Straßen „Jakobspark“ und „Nordbreite“ an die neue Trasse wird bewusst unterlassen, um Schleichverkehr über diese Wohnstraßen zu vermeiden. Die Gliedsiedlung ist über die Verbindung der Straßenarme „Jakobsgraben“ und „Arndtstraße“ und die Anbindung an die neue Trasse im nördlichen Bereich an diese angebunden. Durch die vorgesehene Verkehrsführung werden direkte Anbindungen der Wohngebiete geschaffen. Eine Öffnung der Nebenstraße kann, nicht verfolgt werden (s. Verkehrsgutachten zum Bauungsplan Nr. 164).

Weitere Bedenken und Anregungen wurden im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht vorgetragen.

Mit Schreiben vom 08.06.1999 hat die **Interessengemeinschaft Hauptverkehrsstraßen** vor der erneuten Durchführung der Bürgerbeteiligung einige Kritikpunkte zu dem Bauungsplanvorentwurf vorgetragen.

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Anregungen ergeben sich zu diesen Punkten nicht.

Für den Bereich des Flurstückes 298 ist das Bauungskonzept im Sinne des Grundstückseigentümers zwischenzeitlich, d.h. nach Durchführung der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung, überarbeitet worden. Der überarbeitete Vorentwurf entspricht in seinen Grundzügen dem städtebaulichen Konzept des Bauungsplanes und lässt sich in den bisherigen Vorentwurf integrieren. Abweichend vom Bauungsplanvorentwurf wird nördlich der von Westen nach Osten zu der Straße „Jakobsgraben“ verlaufenden Planstraße ein kleines auf sich konzentriertes Wohngebiet für sieben Doppelhäuser vorgeschlagen. Die parallel zur Ellerbuscher Straße gelegene „geschlossene“ Bebauung schafft ruhige Wohnaußenbereiche und vermindert die von der Ellerbuscher Straße ausgehenden Lärmeinwirkungen auf den gesamten Teilbereich. Die Anbindung erfolgt über eine kurze in einem Wendehammer/ „Dorfplatz“ mündenden Erschließungsanlage. Südlich der im Bauungsplanvorentwurf dargestellten Planstraße, wird die frei stehende Einfamilienhausbebauung des Vorentwurfes aufgenommen. Hier allerdings in etwas verdichteter Form. Im Gegensatz zu vorher 21 werden jetzt 19 Baugrundstücke geschaffen. Die Vorgabe, die Grünfläche südlich der Ellerbuscher Straße zu erhalten und zu erweitern ist ebenso wie die Absicht, einen Grünzug parallel zur neuen Trasse zu schaffen, beibehalten worden. Der Bachlauf wird in eine öffentliche Grünfläche integriert. Letzteres entspricht den Anregungen, die innerhalb der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußert wurden (s.u.).

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.08.1999 aufgefordert, bis zum 24.09.1999 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Stellungnahme des **städtischen Umweltamtes** vom 22.09.1999 basiert auf der Grundlage der zu dem Bauungsplan durchgeführten kommunalen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Entsprechend dem Vorschlag des städtischen Umweltamtes in Zusammenarbeit mit dem Planungsamt eine Korrektur der Flächenbilanzierung und -bewertung vorzunehmen, werden folgende Punkte geändert:

In einer erneuten Ausgleichsbilanzierung wird die Breite der Allee nicht mit 10 m sondern nur mit 4 m festgelegt. Nach wie vor wird aber der Biotopfaktor 6 angesetzt, da kennzeichnend für eine Allee ist, dass sie eine Straße säumt und somit Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgesetzt ist. Aus diesem Grund wird kein Korrekturfaktor eingesetzt. Die Aufteilung des Grünstreifens erfolgt in einen 4 m breiten Streifen als Straßenbegleitgrün, Biotopfaktor 3. Der Fußweg entlang der Allee wird als Weg mit einer Breite von 2 m, mit wassergebundener Decke und einem Biotopfaktor von 1 berücksichtigt.

Entsprechend der Forderung des städtischen Umweltamtes und des staatlichen Forstamtes Minden, den Erlass „Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben“ zu beachten, wird die Festsetzung von Wohnbaufläche im umliegenden Bereich des Feldgehölzes zum Schutz des Waldes und der Sachgüter zurückgenommen. Stattdessen werden die angrenzende Glatthaferwiese und Obstplantage erhalten, in dem eine Festsetzung als private Grünfläche vorgenommen wird. Im südlichen und westlichen Bereich wird eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche getroffen. Der im südwestlichen Bereich verbleibende Abstand von 25 m zwischen Bebauung und Waldrand wird als ausreichend angesehen. Auf Grund der dazwischenliegenden Straßenverkehrsfläche kann der Einwand des Umweltamtes, dass angrenzende Waldbestände von den Anliegern zur Ablagerung von Grünschnitt genutzt werden, entkräftet werden. Eine Herabsetzung der GRZ auf 0,3 erübrigt sich aus selbigem Grund.

Die Anregung, dass die an das Feldgehölz oder den Saumbereich sowie an die anderen Biotopbereiche angrenzenden Grundstücke die Auflage zur Pflanzung heimischer Wildgehölze (10 % der Grundstücksfläche) an der Grenze zum Biotopbereich hin erhalten, wird als textliche Festsetzung im Entwurf mit aufgenommen.

Die Lage des Regenrückhaltebeckens (RRB) ergibt sich als Kompromiss aus der geplanten Straßenführung und den bestehenden Grundstücksverhältnissen. Das RRB ist auf einem stadteigenen Grundstück geplant. Eine Errichtung in einem anderen Bereich wäre auf Grund der bestehenden Restriktionen schwer realisierbar. Zur Ableitung des Oberflächenwassers der tiefer gelegenen östlichen Parzellen (Flurstück 298) ist eine Verlegung des RRB *nicht* notwendig, da die anfallenden Regenwassermengen hier relativ gering sind. Darüber hinaus ist die Regenwasserbeseitigung der östlich des Regenrückhaltebeckens tiefer gelegenen Grundstücke zukünftig über einen zu bauenden Kanal, der in die vorhandene Leitung entlang der Ellerbuscher Straße mündet, gesichert.

Das RRB wird mit einem Notüberlauf geplant. Dementsprechend wird eine Leitung mit 600 Ø vom RRB in östliche Richtung verlaufend und mit Anschluss an den RW-Kanal entlang der Ellerbuscher Straße vorgesehen.

Eine eckige Ausführung des Regenrückhaltebeckens ist nicht vorgesehen. Die Darstellung im Bebauungsplanvorentwurf bezieht sich vielmehr auf die Kennzeichnung der benötigten Fläche. Im Bebauungsplanentwurf erfolgt eine organische Darstellung. In Abstimmung mit dem Abwasserwerk ist eine naturnahe Ausgestaltung vorgesehen.

Die Anregung, die Anpflanzung einer mehrreihigen Wildgehölzhecke um das Regenrückhaltebecken vorzunehmen, um Schadstoffeinträge einzuschränken,

genrückhaltebecken vorzunehmen, um Schadstoffeinträge einzuschränken, wird berücksichtigt und in den Bepflanzungsplan übernommen. In der erneuten Ausgleichsberechnung werden das Regenrückhaltebecken und die umgebende Fläche mit einem Biotopfaktor von 3 festgesetzt (Straßenbegleitgrün Extensivrasen, Staudenrabatten Bodendecker, naturfremdes Stillgewässer, ausgebaut). Gleichzeitig wird der wertmindernde Korrekturfaktor 0,8 festgesetzt. Hierdurch wird den schadstoff- und lärmbedingten Belastungen des Biotops sowie den Verunreinigungen des zurückgehaltenen Oberflächenwassers Rechnung getragen.

Der Einwand und die Forderung des städtischen Umweltamtes, Verunreinigungen des Wasserlaufes Nr. 36 durch zugeleitetes Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zu vermeiden, wird widersprochen. Das in den Wasserlauf Nr. 36 ablaufende Oberflächenwasser entstammt einem Wohngebiet, daher ist nicht mit Verunreinigungen zu rechnen, die eine Filterung erfordern. Eine Filterung ist gesetzlich nicht gefordert und auch bei anderen vergleichbaren Neuplanungen nicht vorgesehen.

Der Vorschlag, den Bachlauf samt seiner Uferbereiche nicht als private sondern als öffentliche Grünfläche auszuweisen, wird aufgegriffen. Hierdurch soll die Anlage und extensive Pflege des naturnahen Uferstrandstreifens auf Dauer gewährleistet sein. Gleichzeitig reduzieren sich hierdurch die großflächigen Bepflanzungsvorgaben auf den kleinen Grundstücksflächen.

Die Begründung des Bebauungsplanes wird dahin korrigiert, dass durch die Zerteilung der Baumreihe im Norden des Gebietes, die Überbauung des Dreieckplatzes, die Beeinträchtigung der Biotopstrukturen durch Lärm und Schadstoffe sowie spätere intensivere Wohn- und Freizeitnutzungen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Um die Flächenbilanzierung Bestand/Planung nachvollziehen zu können, werden entsprechende Pläne angefertigt. In der Ausgleichsberechnung erfolgt entsprechend dem Einwand des städtischen Umweltamtes eine differenzierte Betrachtung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4 werden in der Ausgleichsberechnung 60 % bzw. 50 % der Grundstücksfläche als Zier-/Nutzgärten, strukturarm (Rasenflächen) mit einem Biotopfaktor von 2 festgesetzt. Die verbleibenden 10 % der Grundstücksflächen werden durch die Pflanzvorgabe mit heimischen standortgerechten Gehölzen als Nutzgarten, strukturreich festgelegt. Ihnen wird ein Biotopfaktor von 6 zugeordnet. Gleichzeitig wird ein Korrekturfaktor von 0,83 eingesetzt, da es sich um Heckenpflanzungen in Hausgartenbereichen handelt und so eine freie Entwicklung der Hecken nicht möglich ist.

Die Bewertung der jungen Obstplantage mit dem Biotopfaktor 2 ist aus dem Kompensationsflächenkonzept zum Flächennutzungsplan Stadt Löhne (NZO GmbH 1998) übernommen worden. Der Biotopfaktor wird beibehalten.

Das **westfälische Autobahnamt Hamm** sowie das **westfälische Straßenbauamt Minden** haben mit Schreiben vom 07.09.1999 bzw. 08.09.1999 Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vorgetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits zu Beginn der Planungsarbeiten für Baugebiete im Bereich vorhandener oder geplanter Straßen und für andere immissionsempfindliche Gebiete oder Anlagen durch den Planungsträger wirksame Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrsimmissionen, vor allem durch ausreichende Abstände zu den

Hauptverkehrsstraßen, vorzusehen sind.

Entlang der Neutrassierung gelten die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die bei wesentlichen Änderungen bzw. dem Neubau von Verkehrswegen zwingend herangezogen werden muss. Die Grenzwerte dieser Verordnung betragen für Wohngebiete 59/49 dB (A) tags/nachts. Diese Grenzwerte werden im Vorentwurf zum Bebauungsplan durch ausreichende Abstände der überbaubaren Fläche (der Neubebauung) westlich und östlich der Neutrassierung eingehalten. Die Baukörper liegen im Bereich ≤ 59 dB (A) tags und ≤ 49 dB (A) nachts.

Der Anregung des Westfälischen Autobahnamtes Hamm und des westfälischen Straßenbauamtes Minden wird in der Form gefolgt, dass auf der westlichen Seite der Trasse ein 3,00 m hoher Wall festgesetzt wird, um (gleichzeitig) geschützte Außenbereiche (Garten, Terrasse) zu garantieren. Der im Vorentwurf als Allee ausgebildete Grünzug wird somit zu Gunsten des Schutzanspruches der Wohnbevölkerung aufgegeben. Da die Straße anbaufrei konzipiert ist, ist die Anlage eines Walls möglich.

Bei der Neubebauung östlich der Trasse (im Bereich des Flurstücks 298) wird die Anlage eines Walls für nicht erforderlich gehalten. Die nördlichen Grundstücke liegen 22,0 m von der Ellerbuscher Straße abgerückt, sodass auch in den Außenbereichen die Grenzwerte für Wohngebiete der 16. BImSchV eingehalten werden. Lediglich bei der westliche vom „Dorfplatz“ liegenden Bebauung sind die Gartenbereiche von zwei Grundstücken teilweise Lärmbelastungen ausgesetzt, die die Grenzwerte für Wohngebiete der 16. BImSchV überschreiten.

Entlang der Ellerbuscher Straße werden bei der Neubebauung trotz eines Abstandes der überbaubaren Fläche von 15 m bis 25 m die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht eingehalten. Diese Orientierungswerte betragen bei der Beurteilung von Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete 55/45 dB (A) tags/nachts. Dieser Wert wird erst bei einem Abstand von ca. 30 m von der Hauptverkehrsstraße erreicht. An dieser Stelle wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um Orientierungswerte und nicht um gesetzlich vorgeschriebene Richtwerte handelt. Um dennoch die Lärmimmissionen für die Bewohner einzuschränken, wird festgesetzt, dass die GGa mit Satteldächern auszubilden sind, um hierüber die Erdgeschossbereiche abzuschirmen. Gleichzeitig wird festgesetzt, die Aufenthaltsräume der lärmabgewandten Seite zuzuordnen, sowie Schlafräume mit Belüftungsanlagen auszustatten. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Außendämmung von Aufenthaltsräumen und zur Anordnung von Freisitzen festgesetzt. In diesem Zusammenhang muss gesagt werden, dass es sich bei der Ellerbuscher Straße um eine bestehende Straße handelt, von der Lärmbelastungen ausgehen, die zu einem gewissen Grad hinzunehmen sind.

Das **westfälische Straßenbauamt Minden** weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass östlich des Knotenpunktes an der Ellerbuscher Straße, L 546 die Anbaufreiheit der freien Strecke der Landesstraße zu wahren ist. Neue Zufahrten zur L 546 dürfen nicht angelegt werden. Der Einwand entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Neubebauung südlich der Ellerbuscher Straße wird durch die Neutrassierung bzw. die inneren Erschließungsstraßen angebunden.

Das **westfälische Straßenbauamt Minden** führt weiterhin an, dass die Einsatzkriterien für die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes eingehalten werden müssen. D. h., die Querschnittsbelastung des schwächer belasteten Straßenastes soll mindestens eine Verkehrsstärke von 15 % der Gesamtbelastung des Knotenpunktes erreichen. Mit Verweis auf die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 164 vom Büro Retzko + Topp werden die Einsatzkriterien eingehalten.

Der unter dem Punkt 3a der Stellungnahme des **Kreises Herford** vom 07.10.1999 vermerkte Hinweis, dass die Festsetzung WA_1 II o 0,3 ebenfalls für die Bauzeile östlich der Andersenstraße (Bestand) gilt, wird im Entwurf im Interesse der Planverdeutlichung berücksichtigt.

In Zusammenhang mit dem unter 3b angesprochenen Punkt wird angemerkt, dass die geplanten Fußwege innerhalb der Grünflächen beiderseits der geplanten Hauptverkehrsstraße zwar eine verbindliche Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Sinne des § 9 (1) Ziff. 11 BauGB sind, die konkrete Fußwegführung aber der Anlage bzw. der Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche vorbehalten bleibt. In der Legende zum Bebauungsplan wird textlich ergänzend bestimmt, dass die Einteilung der öffentlichen Grünflächen nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Hinsichtlich der aus Sicht des gesundheitlichen Umweltschutzes geforderten konkreten Schallschutzmaßnahmen wird auf die o. a. Ausführungen verwiesen.

Die zeichnerische Darstellung des Gewässers, laufende Nr. 36 der Stadt Löhne „Wasserlauf von der Vienhorst bis zur Einmündung in den Rehmerloher-Mennigfüßer-Mühlenbach“, wird im östlichen Teil des Plangebietes ergänzt.

Der Vorschlag, vorhandene Gewässerstrukturen in das Stadtbild einzubinden und verrohrte Gewässerbereiche aufzuheben, wird nicht realisiert werden. Der verrohrte Bereich verläuft sowohl entlang von vorhandenen Verkehrswegen als auch über Ackerflächen. Laut Planfestsetzungen liegt der verrohrte Wasserlauf ebenfalls im Bereich von Verkehrswegen, privaten Grundstücken und der neu trassierten Straße, zum Teil aber auch in der öffentlichen Grünfläche parallel zur Neutrassierung. Auf Grund der schwierigen Grundstücks- und Nutzungsverhältnisse wird eine Aufhebung des verrohrten Gewässerbereiches unter Berücksichtigung eines angemessenen Kosten-/Nutzenverhältnisses nicht als sinnvoll erachtet.

Der Einwand, dass die Eingriffsbilanzierung entsprechend dem MURL-Gutachten überarbeitet werden soll, wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt (s.o.). Ebenfalls wird der Bereich um das Feldgehölz neu überplant (s. o.). Der vorgesehene Saum wird jedoch weiterhin als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Durch seine Verbreiterung und den Erhalt der angrenzenden Obstplantage und Glatthäferwiese (s.o.) findet eine ausreichende Vernetzung zwischen vorhandenen und zukünftigen Biotopstrukturen statt.

Im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 164 wird der Bachlauf nicht wie bisher in eine private sondern in eine öffentliche Grünfläche einbezogen (s.o.).

Seitens des **städtischen Tiefbauamtes** wird die Schaffung von Wendeanlagen an den Stichstraßen im Wohngebiet westlich und östlich der Neutrassierung (Flurstück 194 und 298), die Verschiebung der Querungshilfe innerhalb der neuen

Trasse und die Fortsetzung der Fußwegeverbindung zwischen Jakobsgraben und Grünzug vorgeschlagen.

Die Schaffung der o. g. Wendeanlagen ist nicht erforderlich, da das Konzept für die o.g. Bereiche geändert wird: Die Bebauung mit zugehöriger Erschließung in Form von Stichstraßen auf dem Flurstück 194 entfällt. Hier wird öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt (s.o.). Darüber hinaus wird im weiteren Planverfahren für das Flurstück 298 ein geändertes Baukonzept zu Grunde gelegt (s.o.).

Die Festsetzung von Querungshilfen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Lediglich die Flächen für Verkehrswege werden festgesetzt. Der Vorschlag, die Fußwegeverbindung Jakobsgraben, Jakobspark zu dem Fußweg neben der Allee fortzusetzen, wird aufgegriffen.

Die Ausführungen zu den Punkten 1 bis 3 in der Stellungnahme der **Wirtschaftsbetriebe Löhne (WBL)** vom 23.09.1999 werden zur Kenntnis genommen. Anregungen ergeben sich zu diesen Punkten nicht.

Zur Sicherstellung der kanalmäßigen Erschließung fordern die WBL, für die Flächen zwischen der Ellerbuscher Straße und der verlängerten Arndtstraße im Bereich der Parzelle 298 aus topografischen Gründen eine weitere Fläche für Leitungsrechte bereitzustellen. Laut zukünftiger (Regen-) Entwässerungsplanung des Büros Kuhlmann für das Bebauungsplangebiet Nr. 164 ist für den o. g. Bereich ein Regenwasserkanal ausgehend vom Regenrückhaltebecken in östliche Richtung parallel zur Ellerbuscher Straße vorgesehen. Es ist geplant, diesen Regenwasserkanal in dem Bereich der öffentlichen Grünfläche, die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen ist, zu verlegen. Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt, wird keine Fläche für ein Leitungsrecht zu Gunsten des Entsorgungsträgers nach § 9 (1) Satz 21 BauGB festgesetzt. Gleichzeitig muss jedoch ein Regenwasserkanal von der öffentlichen Wendeanlage über die privaten Grundstücke an den eben beschriebenen Kanal angebunden werden. Hierfür wird auf den privaten Grundstücken ein Leitungsrecht nach § 9 (1) Satz 21 BauGB festgesetzt.

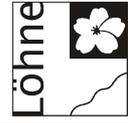
Die Planlegende wird dahingehend korrigiert, dass die Leitungsrechte zu Gunsten der Wirtschaftsbetriebe Löhne (WBL) festgesetzt werden.

Die weiteren Ausführungen der Träger öffentlicher Belange wurden zur Kenntnis genommen. Weitere Anregungen ergaben sich hieraus nicht.

5. Entwurfsbeschluss/Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat die Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 164 am 02.02.2000 als Entwurf sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung hat nicht stattgefunden. Stattdessen hat sich aufgrund aktueller Erkenntnisse die Notwendigkeit weiterer Änderungen ergeben, die eine erneute Beschlussfassung über den Entwurf sowie die öffentliche Auslegung erforderlich machen.



Folgende Änderungen haben sich ergeben:

- Anpflanzung auf den Grundstücken (10 %) entfällt
- Anpflanzung von Wildgehölzhecken auf privaten Grundstücken zu Biotopen entfällt
- Eingriffsregelung: keine differenzierte Bewertung der Hausgärten
- Eingriffsregelung: geänderte Bewertung RRB und Heckenpflanzung
- Festsetzung offener Bauweise; keine zwingende Festsetzung von Hausgruppen
- Anbindung des westlichen Wohngebietes an die L 546 Ellerbuscher Straße
- nur eine Anbindung des westlichen Wohngebietes an die neue Trasse
- Ausweisung öffentlicher Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
- zusätzlicher Bauplatz Grundstück Gemarkung Oberbeck, Flur 1, Flurstück 196
- Verbreiterung der Erschließungsstraßen im östlichen Wohngebiet auf 10 m
- Vergrößerung überbaubarer Fläche Gemarkung Ulenburg, Flur 4, Flurstück 298
- zeichnerische Darstellung belasteter Böden (Hausmüll, Steusalz)

Der Stadtrat hat die Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 164 am 25.04.2001 erneut als Entwurf sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Löhne, den 08.11.2004
Im Auftrag

gez. Brand