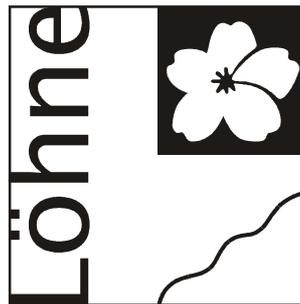


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Planungs- und Bauordnungsamt
Az.: 61-26-20/177 Has

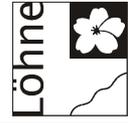
Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 der Stadt Löhne „Gewerbegebiet Im Rüsken / Zum Spatzenberg“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- Satzung -



A. Allgemeines

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 177 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) erforderliche Maßnahmen.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Erfordernis der Bebauungsaufstellung, räumlicher Geltungsbereich

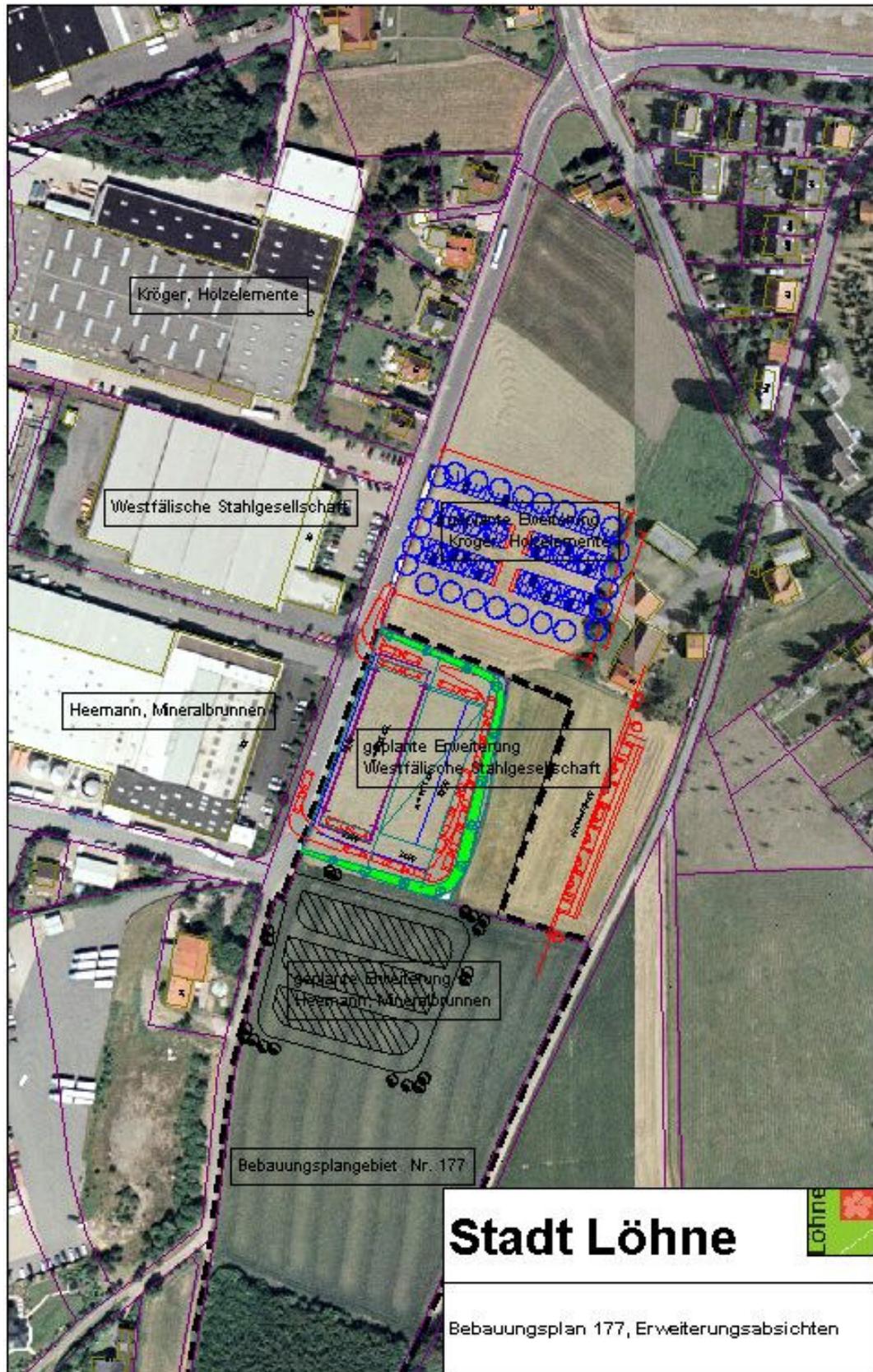
Für die im Gewerbegebiet Falscheide an der Straße Im Rüsken gelegenen, alteingesessenen Betriebe Heemann (Mineralbrunnenbetrieb) und Westfälische Stahlgesellschaft besteht akuter, für die Firma Kröger (Holzwerkstoffe) mittelfristiger Bedarf an gewerblichen Erweiterungsflächen.

Die Ernst Heemann Mineralbrunnen Beiseförth GmbH & Co hat in den letzten Jahren Ihr gesamtes Betriebsgrundstück überbaut und übergangsweise eine angemietete Freifläche auf einem südlich angrenzenden Betriebsgelände als Abstellplatz für den betriebseigenen Fuhrpark sowie als Zwischenlager für Leergut genutzt. Aus Gründen der betrieblichen Logistik und der Dispositionsfreiheit strebt der Mineralbrunnenbetrieb eine betriebseigene LKW-Stellplatzanlage mit Leergutzwischenlager an.

Die Westfälische Stahlgesellschaft, ein Handelsunternehmen für Maschinenbaustähle verschiedenster Qualitäten und Abmessungen, benötigt kurzfristig eine weitere Werkshalle zur Lagerung und Kommissionierung der Ware sowie ein Freilager mit Krananlage zu Erhöhung Ihrer Verladekapazitäten.

Die Christian Kröger GmbH, Produzent von Holzwerkstoffelementen, plant mittelfristig die Produktionskapazitäten auf die Flächen des heutigen Betriebsparkplatzes in Richtung Alfred-Nobel-Straße auszudehnen. Als Ersatz beantragt der Betriebsinhaber die Erweiterung des Bebauungsplanes um Flächen für eine entsprechende Stellplatzanlage.

Als potentielle Erweiterungsflächen in unmittelbarer Betriebsnähe kommen ausschließlich die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Straße „Im Rüsken“ in Betracht. Während sich das Plangebiet auf die unmittelbar verfügbaren Flächen von ca. 3,80 ha beschränkt, darunter 1,26 ha Bruttobauland (gewerbliche Baufläche und Grünflächen) und ca. 1,3 ha Kompensationsflächen (Aufforstungsfläche), wurden aus planerisch-konzeptionellen Gründen schalltechnisch alle drei Erweiterungsabsichten am potenziellen Standort untersucht.



2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Löhne aus dem Jahre 1978 stellt den gesamten Bereich zwischen den Straßen Im Rüsken, „Falscheider Straße und Zum Spatzenberg bis in Höhe der Zeppelinstraße als **gewerbliche Baufläche** dar.

Im Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes ist die **gewerbliche Baufläche** des oben genannten Bereiches einschließlich einer Arrondierung südlich der Verlängerung Zeppelinstraße auf das städtebaulich und immissionsrechtlich machbare Maß verringert worden; insofern wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) bzw. (3) BauGB Rechnung getragen.

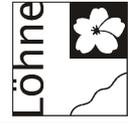


genehmigter FNP von 1978

FNP nach der abschließenden Beschlussfassung des Stadtrates vom 21.04.2004

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes spart die gewerbliche Baufläche lt. FNP bzw. FNP-Entwurf in Gegenlage zur Wohnbebauung Im Rüsken 8-12 von vornherein aus, gleichartige immissionsrechtliche Restriktionen bestehen bei der südlich in Verlängerung der Zeppelinstraße dargestellten gewerblichen Baufläche nicht.

Somit entspricht das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes; eine separate Teiländerung im



Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird angesichts des fortgeschrittenen Verfahrensstandes -abschließende Beschlussfassung in der Ratssitzung am 21.04.2004- nicht weiterbetrieben.

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

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes bzw. des FNP-Entwurfes werden insgesamt zwei Flächenareale als Gewerbegebiet **GE** nach § 8 BauNVO festgesetzt.

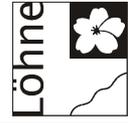
Die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der Erweiterungswünsche der Firmen mit der vorhandenen Wohnbebauung und des landwirtschaftlichen Betriebes im Umfeld des Bebauungsplanes wurde vorab in einem schalltechnischen Gutachten (s.u. 3.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) für den gesamten potentiellen Gewerbebestandort untersucht. Insbesondere war die ursprüngliche Aufteilung des Mitarbeiterparkplatzes der Firma Kröger, nördlich im Anschluß an das Plangebiet, überarbeitet worden. Die überbaubare Fläche wurde vom landwirtschaftlichen Betrieb abgerückt, nach Süden erweitert und insgesamt in südliche Richtung verschoben. Die so im Norden gewonnene Fläche kann bei Erweiterung des Bebauungsplangebietes teils für die Anlage eines begrünten Lärmschutzwalles, teils als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt werden.

Da die Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens beachtet werden und die nur sehr eingeschränkt nutzbare gewerblichen Baufläche lt. FNP gegenüber der Wohnbebauung „Im Rüsken 8-12“ von vornherein vom Geltungsbereich ausgespart wird, sind nach Auffassung des Plangebers flankierende immissionsrechtliche Festsetzungen für die Gewerbegebiete nicht erforderlich.

Mit den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sollen die späteren mittelgroßen Betriebsgrundstücke unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten optimal zu nutzen sein. So wird der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf -ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl- in dem Plangebiet entsprechend dem § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich am Fuß einer langgezogenen Hanglage. Aufgrund der topographischen Verhältnisse mit bis zu 5 m Höhenunterschied allein innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erscheint eine Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen und Gebäuden zur Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sinnvoll.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern über NN berücksichtigt die normale „Gewebehallenhöhe“ von 8 m ab Straßenniveau plus einen „Topographiezuschlag“ von 2 m. Die gewerbebezugsbezogene „Gesamthöhe“ von 10 m soll die zukünftigen Bauherrn zu einem an der Grundstückstopographie orientiertem Geländeausgleich veranlassen.



3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässt, sowie der Zuschnitt einer kompakten überbaubaren Grundstücksfläche trägt den vorgetragenen Wünschen der Firmen Rechnung.

3.3 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Falscheider Straße und Im Hagedorn, die gemeinsam in die Straße Im Rüsken münden. Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Straßen vorhanden bzw. geplant. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 177 wurde entsprechend dem Antrag der SPD-Fraktion nach Maßgabe nachstehender Absichtserklärungen gefasst, die im Zuge des Planverfahrens zu berücksichtigen bzw. in den zuständigen Ausschüssen zu beraten sind.

“Die verkehrliche Situation ist im Umfeld des Plangebietes zu verbessern. Vor diesem Hintergrund sind Aussagen zu den folgenden Punkten zu treffen:

a) Die aktuelle Verkehrsbelastung auf der „Falscheider Straße“ und der Straße Im Rüsken ist festzustellen. Die aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung sind darzulegen.

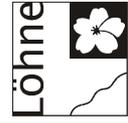
b) Der Kreuzungsbereich Im Rüsken/Falscheider Straße ist zu entschärfen. Hierfür sind geeignete Lösungsvorschläge zu unterbreiten.

c) Die Falscheider Straße ist im Anschluss der bereits erfolgten Fahrplanaufweitung südlich der Eisenbahnunterführung bis zur Einmündung der Straße Im Rüsken verkehrsgerecht zu erneuern, um speziell Lärmbelastigungen insbesondere durch Leerguttransporte zu reduzieren.

d) Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept für den Ausbau der Straße Im Rüsken bis zum Kreuzungsbereich mit der Falscheider Straße vorzulegen, in dem die Anlage eines einseitigen auf Hochbord geführten Bürgersteiges im Bereich der Wohngebäude im Vordergrund steht.“

Nach einer Zählung des städtischen Ordnungsamtes vom 07./ 08.11.2002 an der Falscheider Straße zwischen der Bündler Straße und der Bahnunterführung in Höhe Dürerweg/Johanneskamp beträgt die aktuelle Verkehrsbelastung 3.128 Kfz, die sich aus 2.237 Pkw sowie 891 Lkw zusammensetzt.

Das Verkehrsaufkommen auf der Straße Im Rüsken entsteht durch die Firmen Westfälische Stahlgesellschaft, Christian Kröger GmbH, Heemann Mineralbrunnen sowie der Firma Otto-Versand. Die Verkehrsbelastung unterliegt starken saisonalen Schwankungen. Weiterhin wird geschätzt, dass 50 % des Fahrzeugaufkommens der Firmen Otto-Versand und Heemann Mineralbrunnen die Straße Im Rüsken benutzen, die andere Hälfte des Verkehrsaufkommens über die Alfred-Nobel-Straße abgewickelt wird. Unter dieser Prämisse beträgt das Fahrzeugaufkommen auf der Straße Im Rüsken zu Spitzenzeiten ca. 300 Lkw und ca. 500 Pkw pro Tag. Nach Umsetzung des Bebauungsplanes rechnet die Westfälische Stahlgesellschaft zu Spitzenzeiten mit zusätzlich 25 Lkw pro Tag, für die Firma Kröger sind nach heutigem Erkenntnisstand 16 zusätzliche Lkw pro Tag anzusetzen.



Die in den Punkten c) bis d) geforderten Ausbau- und Umbauarbeiten an den Straßen Im Hagedorn, Im Rüsken und Falscheider Straße sind in der Bauausschusssitzung am 28.07.2003 beraten worden. Für den Kreuzungspunkt Falscheider Straße/Im Hagedorn/Im Rüsken wurde die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes mit bepflanzter Mittelinsel und einem Durchmesser von 32 m vorgestellt. Für die Erneuerung der Falscheider Straße und der Straße Im Rüsken sind grundsätzlich eine Fahrbahnbreite von 6,50 m sowie ein einseitiger Geh- und Radweg von 2,50 m Breite mit Benutzungspflicht in beiden Fahrtrichtungen vorgesehen. Zunächst ist die Sanierung der Straße Im Hagedorn in das Straßenbauprogramm des Jahres 2004 aufzunehmen. Für die nachfolgenden Jahre ist je nach Haushaltslage die Sanierung der Falscheider Straße sowie der Straße Im Rüsken Beschlusslage.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt. Die Stromversorgung übernimmt die E.ON Westfalen Weser AG; die Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Westfalica, Bad Oeynhausen.

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

Bei gleichzeitiger Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet stellt sich aktuell die Ableitung des Oberflächenwassers als problematisch dar. Zwar ist das Regenrückhaltebecken an der Falscheider Straße für die Aufnahme des Oberflächenwassers ausreichend dimensioniert; der vorhandene Regenwasserkanal in der Straße Im Rüsken ist aber durch einen größer dimensionierten RW-Kanal zu ersetzen.

3.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nordwestlich des Plangebietes an der Straße Im Rüsken und nordöstlich im Bereich Falscheider Straße/Im Hagedorn befinden sich wohnbaulich genutzte Flächen, von denen gegenwärtig nicht zu erwarten ist, dass die Wohnnutzung auf absehbare Zeit aufgegeben wird. Auch der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb Zum Spatzenberg 6 ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 177 zu berücksichtigen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 177 wurde entsprechend dem Antrag der SPD-Fraktion nach Maßgabe nachstehender Absichtserklärung zum Immissionsschutz gefasst, die im Zuge des Planverfahrens zu berücksichtigen bzw. in den zuständigen Ausschüssen zu beraten sind:

“Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere für die hierdurch ermöglichte Betriebserweiterung der Westfälischen Stahlgesellschaft Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen zu treffen, sofern durch schalltechnische Untersuchungen die rechtliche Notwendigkeit nachgewiesen wird“.

Aufgabe der mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragten AKUS GmbH war es daher, in einem ersten Arbeitsschritt die gewerbliche Lärmvorbelastung im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 177 zu ermitteln.

Zur Beurteilung der gewerblichen Emittenten (Heemann Mineralbrunnen, Westfälische Stahlgesellschaft, Kröger Holzwerkstoffelemente) erfolgten Betriebsbegehungen und Befragungen der Betriebsleiter. Für die Berücksichtigung der Firma Otto-Versand liegt eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbegebiet Dieselstraße / Im Rüsken“ vor.

Die Wohngebäude an der Straße Im Rüsken 8 bis 12, die der Firma Kröger vorgeplant sind, sind planungsrechtlich als nicht qualifizierbare Gemengelage mit den Immissionsrichtwerten für ein Mischgebiet von 60/45 dB (A) tags/nachts in Ansatz zu bringen. Die wohnbauliche Nutzung entlang der Straßen Zum Spatzenberg und Falscheider Straße sowie der landwirtschaftliche Betrieb Zum Spatzenberg 6 gehören zum Außenbereich, für welche ebenfalls die Immissionsrichtwerte 60/45 dB (A) tags/nachts zu Grunde zu legen sind. Für das betriebsgebundene Wohnen südlich der Einmündung Zeppelinstraße in die Straße Im Rüsken gelten die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiet von 65/50 dB (A) tags/nachts.

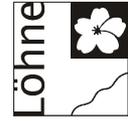
Als Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens bleibt festzuhalten, dass tagsüber die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden. Lediglich nachts wird am Haus Nr. 12 Im Rüsken, welches unmittelbar nördlich an der Betriebszufahrt zur Firma Kröger liegt, der Immissionsrichtwert von 45 dB (A) um 7 dB (A) überschritten. Diese Überschreitung wird in Folge der Anfahrt der Mitarbeiter zur Frühschicht verursacht.

In einem zweiten Arbeitsschritt ermittelte der Schallgutachter auf Grundlage der Erweiterungswünsche der drei Firmen aus planerisch-konzeptionellen Gründen die zusätzliche Lärmbelastung und erstellte ein Schallprofil über die zukünftige Gesamtbelastung der potentiellen Gewerbebeerweiterungsflächen östlich der Straßen Im Rüsken. Festzuhalten bleibt auch hier, dass die Immissionsrichtwerte für den Tag an allen Immissionsorten eingehalten werden könnten. Durch Verlagerung des Pkw-Mitarbeiter-Parkplatzes der Firma Kröger würde der Beurteilungspegel beim Wohnhaus Im Rüsken 12 nördlich der Betriebszufahrt von 52 dB (A) auf 48 dB (A) sinken, sodass der Immissionsrichtwert für nachts von 45 dB (A) deutlich geringer überschritten wird. Beim Immissionsort I1 -landwirtschaftliche Hofstelle Zum Spatzenberg 6- wären der Beurteilungspegel und der Immissionsrichtwert für nachts mit 45 dB (A) identisch, d. h., der Immissionsrichtwert wird ausgeschöpft.

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes am Immissionsort Im Rüsken 12 empfiehlt der Schallschutzgutachter entlang der westlichen Parkplatzgrenze einen Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,80 m zu errichten und die nächtlichen Pkw-Bewegungen (Anfahrt zur Frühschicht der Firma Kröger) ausschließlich auf die westliche Hälfte des Parkplatzes zu beschränken. Hingewiesen sei darauf, dass das unter dem Gesichtspunkt einer Parkplatznutzung geprüfte nördliche Areal nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 liegt.

Wie unter Punkt 3.3 Verkehr bereits angedeutet, würde das Lkw-Aufkommen auf der Straße Im Rüsken um ca. 40 Fahrzeuge pro Tag steigen. Angesichts der heutigen Lkw-Frequenz von 300 pro Tag stuft der Schallschutzgutachter eine Erhöhung um 40 Lkw unter schalltechnischen Gesichtspunkten als nicht relevant ein.

Neben den gemittelten Tagesrichtwerten hat der Schallgutachter auch die Einhaltung zulässiger Spitzenpegel untersucht. Die zulässigen Spitzenpegel von 90/65 dB (A) tags/nachts für Immissionsorte mit Mischgebietsschutzrechten werden ein-



gehalten, wenn Pkw-Stellplätze 25 m, Lkw-Stellplätze 75 m und Freilager 40 m Abstand zu den jeweiligen Immissionsorten aufweisen. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 177 hält die vorgenannten Abstandswerte zu den nächstgelegenen Immissionsorten an allen Stellen im Plangebiet ein.

Einzelheiten sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen, welches als Anlage 1 der Begründung zum Vorentwurf beigefügt war, die im zweiten Absatz dieses Gliederungspunktes 3.5 erwähnte Absichtserklärung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 177 wird als erfüllt angesehen.

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

Die an der östlichen Peripherie des Gewerbestandortes Falscheide ausgewiesenen gewerblichen Erweiterungsflächen bedürfen der landschaftsgerechten Einbindung und der Abschirmung (Sicht- und Emissionsschutz) zur landwirtschaftlichen Hofstelle Zum Spatzenberg 6 sowie zur Wohnbebauung Im Rüsken und Falscheider Straße. Die Gewerbegebiete erhalten eine Randbegrünung in einer Breite von 10 m im Osten, von 5m im Süden/Osten und von 3 m im Norden des Plangebietes, die im Falle einer Erweiterung des Plangebietes nach Norden ebenfalls 10 m betragen sollte. Die Gliederung der Gewerbegebiete untereinander erfolgt gleichfalls durch einen im Mittel 10 m breiten, Gehölzstreifen.

Wie unter Punkt 2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan bereits erläutert, ist es sinnvoll, das Gewerbegebiet südlich in Verlängerung der Zeppelinstraße anstelle eines Gewerbegebietes in Gegenlage zur Wohnbebauung Im Rüsken 8 bis 12 zu entwickeln. Genauso sinnvoll ist es aus ökologischen Gründen, den erforderlichen Kompensationsbedarf nahe am Eingriffsort und durch Aufforstung der verbleibenden, direkt an das Waldgebiet des Löhner Berges/Spatzenberges reichenden 1,3 ha Ackerfläche bereitzustellen.

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 18.07.2003 beschlossen, gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne keine Bedenken zu erheben, soweit dieser Darstellungen enthält, die der Ausweisung des Landschaftsplanes Löhne/Kirchlegern als Landschaftsschutzgebiet entgegenstehen. Insofern wird der Änderung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes seitens des Kreises nicht widersprochen.

3.7 Gestalterische Festsetzungen

Gewerbliche Baukörper prägen das Orts- und Landschaftsbild durch ihre Baumassen und Werbeanlagen. Neben den oben erläuterten grünordnerischen Festsetzungen sollen die gestalterischen Festsetzungen die Baukörper unter Einbeziehung der Werbeanlagen zur Straße Im Rüsken durch Gliederungselemente auflockern. Vorgesehen ist unter anderem, dass je laufende 20 m eine vertikale Gliederung über die gesamte Wandhöhe mittels eines durchlaufenden Fensterbandes, eines begrünten Rankgerüsts oder durch vergleichbar gestalterisch wirksame Materialien (z. B. Lisenen) erfolgt.

Angesichts der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet wird zur Berücksich-

tigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes ergänzend die Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO begrenzt.

C. Belange von Natur und Landschaft

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffsintensität

In dem ca. 3,80 ha großen Plangebiet werden derzeit 2,13 ha als Ackerland, 0,64 ha als Grünland genutzt, 1,03 ha sind mit Wald bestanden. Auf den landwirtschaftlichen Flächen befinden sich keine wertvollen oder schützenswerten Grünstrukturen. Neben der gut bewertbaren großflächigen Versiegelung durch Überbauung, Anlage von Stellplätzen und Rangierflächen wird die Eingriffsintensität bei Umsetzung des Bebauungsplanes wesentlich von der Behutsamkeit des späteren Geländeausgleichs mitbestimmt.

2. Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich an der Übergangzone zwischen dem besiedeltem Raum (Gewerbstandort Falscheide, Siedlungssplitter an den Straßen Im Hagedorn, Zum Spatzenberg und Falscheider Straße) und der freien Landschaft (Spatzenberg / Löhner Berg). Insofern ist es folgerichtig, die gewerblichen Erweiterungsflächen durch Aufforstungen im Anschluss an ein vorhandenes Waldstück zu kompensieren. In diesem Zusammenhang sei auch an den geringen Waldanteil in der Stadt Löhne von ca. 5% erinnert, der durch die Aufforstung erhöht werden kann.

Als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden auch der als Wildgehölzhecke auszubildende private Grünstreifen von 10 m Breite, der das Plangebiet im Nordosten umrahmt sowie die 5 m breite zur Aufforstungsfläche gelegene Gehölzhecke. Die übrigen Pflanzstreifen werden aufgrund ihrer Breite oder der Lage zwischen den Baugebieten nicht als Gehölzstreifen jedoch als Gewerbegrünfläche mit einem positiven Korrekturfaktor von 1,2 bilanziert.

3. Flächenbilanzierung

Die Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Grundlage eines standardisierten Bewertungsverfahrens (Arbeitshilfe Eingriffsbewertung) vorgenommen. Danach erfolgt zunächst eine Bewertung der vorhandenen Biototypen, denen anhand einer standardisierten Biototypenliste 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 Plangebiet.

Dieser Biotopwert wird zunächst für den Ist-Zustand des Plangebietes ermittelt. Die vorgefundenen Wald- und Ackerflächen sowie das Intensivgrünland weisen weder eine atypische Ausprägung auf noch unterliegen sie bewertungsrelevanten Störeinflüssen. Auch unter den Gesichtspunkten Biotopverbund und Landschafts-

bild sind keine Korrekturfaktoren an den Standardwerten der Biotoptypwertliste vorzunehmen.

Zur Ermittlung des Soll-Zustandes des Bebauungsplangebietes wird bei der Berechnung des Biotopwertes von dem Zustand der Flächen nach Beendigung des Eingriffs und der Maßnahmen ausgegangen.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Aufgrund der intensiven Nutzungsvorstellungen der Firmen wurde die gesamte überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (Nutzung als Umfahrt) in die Bilanzierung einbezogen.

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

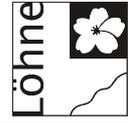


Eingriffsbilanzierung (Formblatt B)

Planungsstand: - Entwurf -

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Flächen-Nr. (s. Plan) gemäß Festset- zungen	Code (lt. Biotop- typwertliste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert (lt. Biototyp- wertliste)	Korrekturfaktoren				Gesamtkor- rekturfaktor Σ (Sp. 6-9):4	Gesamt- wert (Sp. 5 x 10)	Einzelflä- chenwert (Sp. 4 x 11)
					atypische Ausprä- gung	Störeinflüsse	Biotopver- bund	Landschafts- bild			
1	6.6	Standortheimischer Wald	10.386	9					1	9	93.474
2	6.7	Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen	13.037	6					1	6	78.222
3	1.1	versiegelte Fläche (Heemann Mineral- brunnen)	4.940	0					1	0	0
4	1.1	versiegelte Fläche (Westfälische Stahlgesellschaft)	6.837	0					1	0	0
5		Grünflächen: davon	2.879								
	4.3	Grünflächen in Ge- werbegebieten	1.195	2	1.2				1,2	2,4	2.868
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	1.684	6	6				1	6	10.104
		Σ	38.079								184.668





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 161.644 Punkten für den Ist-Zustand. Dieser Wert wird dem Biotopwert des Bebauungsplanentwurfes von 184.668 entgegengesetzt, wobei sich eine Biotopwertdifferenz von + 23.024 Punkten ergibt. Damit ist im Ergebnis festzustellen, dass mit den festgesetzten Maßnahmen wie der Aufforstung und der Anlage der Gehölzstreifen der Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen wird.

Der rechnerische Kompensationsüberschuss soll einen Großteil des Ausgleichs einer möglichen Plangebietserweiterung nach Norden abdecken und zur landschaftsgerechten Ausbildung der Übergangszone zwischen besiedeltem Bereich und der freien Landschaft beitragen. Die Planung wird somit nicht nur den örtlichen ökologischen Anforderungen gerecht, sondern setzt kurz- und mittelfristig die städtebaulichen Vorgaben des neuen Flächennutzungsplanes um.

Nachrichtlich sei darauf hingewiesen, dass die Flächen für die akuten Bauvorhaben (Heemann Mineralbrunnen und Westfälische Stahlgesellschaft) einschließlich der erforderlichen Kompensationsflächen sofort verfügbar sind (städtisches Grundstück in Erbpacht).

D. Kostenschätzung

Der Stadt Löhne entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen folgende Kosten:

Regenwasserkanal, 400 m x 400,- € pro lfd. m (Höhe Zeppelinstraße bis Falscheider Straße)	160.000,- €
--	-------------

Die Kosten zur Verbesserung der Verkehrssituation im Umfeld des Plangebietes werden derzeit ermittelt und dienen dem gesamten Gewerbebestandort Falscheide. Die Stadt wird von ihrem Recht, Gebühren und Beiträge zu erheben, Gebrauch machen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.

E. Verfahrensrechtlicher Ablauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 30.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 der Stadt Löhne „Gewerbegebiet im Bereich zwischen den Straßen Im Rüsken und Zum Spatzenberg“ beschlossen.

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

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Versammlung am



16.10.2003 in der Grundschule Löhne sowie durch öffentliche Auslage des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 13.10.2003 bis zum 14.11.2003. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 06.10.2003 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

Die **Christian Kröger GmbH**, Produzent von Holzwerkstoffelementen, plant mittelfristig die Produktionskapazitäten auf die Flächen des heutigen Betriebsparkplatzes in Richtung Alfred-Nobel-Straße auszudehnen. Als Ersatz hat sie im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes an der nördlich des Plangebietes sich anschließenden Fläche ihr Interesse bekundet. Mit Schreiben vom 27.10.2003 regt der Betriebseigentümer an, die potenzielle Erweiterungsfläche in schalltechnischer Hinsicht wie das Betriebsgrundstück zu behandeln. Unter anderem sollte die Anlage eines Lärmschutzwalles entfallen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 dient vorrangig dazu, den oben genannten Betrieben kurzfristig Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen. Planungsrechtlich handelt es sich um eine Neubebauung, welche die Grenzwerte der TA-Lärm einzuhalten hat. Dieser Sachverhalt wurde dem Betriebsinhaber verwaltungsseitig im Schreiben vom 20.11.2003 erläutert, Unstimmigkeiten in einem Gesprächstermin am 03.12.2003 ausgeräumt.

Dagegen hat der Eigentümer der Flächen bei einem Gespräch am 12.12.2003 gegenüber der Verwaltung erklärt, dass die in Rede stehenden landwirtschaftlichen Flächen auf absehbare Zeit nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Um die eigentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 177 -die Entwicklung gewerblicher Bauflächen auf **verfügbaren** Flächen- weiter zu verfolgen, wird die Weiterführung des Planverfahrens auf den Geltungsbereich lt. Aufstellungsbeschluss vom 30.10.2002 beschränkt.

Mit Schreiben (Eingangsstempel vom 20.11.2003) begründet die **Bürgerinitiative Bebauungsplan Nr. 177** ihren Widerspruch vom 20.10.2003. Die Widerspruchsbegründung enthält Ausführungen zu den Punkten Straßenverkehrsverhältnisse, Wertminderung der Grundstücke, Klimaänderungen/Gesundheit, Einwände gegen das schalltechnische Gutachten sowie Einwände gegen die Niederschrift der Bürgerversammlung vom 16.10.2003.

Der Hauptkritikpunkt der Bürgerinitiative gegen den Bebauungsplan Nr. 177 bezieht sich auf den derzeitigen Ausbaustandard der Falscheider Straße, der Straße Im Hagedorn sowie der Straße Im Rüsken. Die aufgezeigten Mängel, die nach Auffassung der Bürgerinitiative Auswirkungen bis in die Verkehrssicherheit (Schulkinder) besitzen, wurden auch in der Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 16.10.2003 ausgiebig diskutiert. In der Sache sei darauf hingewiesen, dass die angesprochenen Probleme durch das Planverfahren Nr. 177 weder verursacht oder nennenswert verschärft werden noch durch dieses gelöst werden können.

In diesem Zusammenhang sei auf die Beratungen im zuständigen Bauausschuss und auf die aktuelle Beschlusslage des Stadtrates im Rahmen der Haushaltsberatungen hingewiesen, wonach die Sanierung der äußeren Erschließung beginnend

ab 2005 mit der Falscheider Straße verbindlich erfolgen soll.

Wie bei dem Gliederungspunkt Straßenverkehrsverhältnisse, so kann der Bebauungsplan Nr. 177 auch bei dem Kritikpunkt Wertminderung der Grundstücke die vorgegebenen äußeren Rahmenbedingungen des Gewerbebereiches Falscheide nicht beeinflussen. Nicht zuletzt unter dem Aspekt der unbefriedigenden und nur begrenzt zu verbessernden Erschließung wurden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP die zwischen Oberfeld und Falscheider Straße dargestellten gewerblichen Bauflächen herausgenommen.

In der Neufassung des Flächennutzungsplan (abschließende Beschlussfassung in der Sitzung des Stadtrates am 21.04.2004) werden in der Falscheide ausschließlich das vorhandene Gewerbegebiet sowie die Erweiterungsflächen östlich der Straße Im Rüsken, die überwiegend durch den vorliegenden Bebauungsplan 177 entwickelt werden, als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass jede bauliche Maßnahme -sei es nun Gewerbebau oder Einfamilienhausbau- Auswirkungen auf die natürliche Umwelt ausübt. Wie den Ausführungen in der Planbegründung unter C. Belange von Natur und Landschaft zu entnehmen ist, werden die baulichen Eingriffe nach Aufforstung der vorgesehenen landwirtschaftlichen Fläche im Südteil des Plangebietes per Saldo innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 177 ausgeglichen.

Die **Bürgerinitiative Bebauungsplan Nr. 177** bezieht sich weiterhin auf Aussagen des Umweltberichtes, nach dem Veränderungen des Grundwasserhaushalts infolge von Baumaßnahmen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aufgrund mangelnder Datenlage und aufgrund der Topographie sind zum zukünftigen Grundwasserhaushalt keine abschließenden Aussagen möglich. Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die in Bezug auf das Schutzgut Wasser **keinen** besonderen gesetzlichen Schutzstatus besitzen. Der Plangeber hält die später im Baugenehmigungsverfahren erteilten Auflagen für ausreichend, den Schutz des Grundwassers sicher zu stellen.

Nach Auffassung der Bürgerinitiative berücksichtigt das Schallschutzgutachten der Firma AKUS GmbH in nicht ausreichendem Maß saisonale Schwankungen sowie meteorologische Einflüsse; ferner fordert sie mehr reale Messungen.

Das Gutachten der Firma AKUS GmbH wurde zwar im April 2003 erarbeitet. Dabei wurden insbesondere für die Firma Heemann Mineralbrunnen die sommerlichen Verkehrszahlen für die Lärmemissionen zu Grunde gelegt. Nach Aussagen der Firma AKUS GmbH fallen die rechnerischen Prognosepegel, wie deren langjährige Erfahrungen zeigen, um 1 db (A) bis 2 db (A) höher aus als die messtechnisch erfassten Lärmpegel. Im Übrigen sei auf die sehr detaillierten Ausführungen in Wort und Grafik im Schallschutzgutachten verwiesen.

Weiterhin ist anzumerken, dass die Bewertung von Lärmbelastungen durch Verkehr auf öffentlichen Straßen einerseits und durch gewerbliche Produktion einschließlich des Verkehrs auf dem Betriebsgelände andererseits nach unterschiedlichen gesetzlichen Bestimmungen erfolgt. Während gewerblicher Lärm nach den strengeren Bestimmungen der TA-Lärm bewertet wird, erfolgt die Bewertung von

Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen nach der 16. BImSchVO. Die höheren Grenzwerte der 16. BImSchVO sind ferner nur beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen einzuhalten.

Die AKUS GmbH hat sowohl die Lärmvorbelastung als auch die durch das Plangebiet eintretende Zusatzbelastung nach der strengereren und den Betriebsverkehr einschließenden TA-Lärm ermittelt und eine Pegelüberschreitung lediglich - außerhalb des Plangebietes- am Haus Im Rüsken 12 festgestellt. Nach den höheren Grenzwerten der 16. BImSchVO bewertet und zugeordnet würde die Straße Im Rüsken erfahrungsgemäß die Grenzwerte einhalten.

Zur Klarstellung merkt der Planverfasser an, dass kein Beschluss des Stadtrates existiert, der die Umsetzung des Bebauungsplanes an die Sanierung der Zufahrtsstraßen koppelt. Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses sind Absichtserklärungen gefasst worden, dass die Verwaltung beauftragt wird, die verkehrliche Situation im Umfeld des Plangebietes zeitnah zum Bebauungsplanverfahren Nr. 177 zu verbessern.

Auf dieser Grundlage wurden bereits entsprechende Vorbereitungen getroffen. Deren Realisierung ist -unabhängig von dem Bebauungsplan- bekanntermaßen von der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel abhängig.

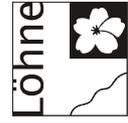
Ergebnis zu den Anregungen der Bürgerinitiative: Aus den Anregungen der Bürgerinitiative ergeben sich keine unmittelbaren Änderungen oder Ergänzungen für das weitere Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 177. Die Bürgerinitiative ist eingeladen, das weitere Planverfahren kritisch zu begleiten.

Der **Eigentümer des Hauses Im Rüsken 12** nimmt Bezug auf die dem Gutachten der Firma AKUS GmbH ermittelte gewerbliche Lärmvorbelastung, die um 7 db (A) über dem zulässigen Nachtwert für Mischgebiete liegt. Der Eigentümer ist ferner der Meinung, dass die Wohnhäuser an der Straße Im Rüsken als allgemeines Wohngebiet anzusehen sind. Im Übrigen befürchtet er durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 177 eine weitere sich auf die Wohnnutzung negativ auswirkende Lärmzusatzbelastung.

Unter einem allgemeinen Wohngebiet ist planungsrechtlich ein geschlossener Wohnsiedlungsbereich zu verstehen. Immer dann, wenn Wohn- und Gewerbegebäude an der Grundstücksgrenze aneinander grenzen, spricht man von einer Gemengelage, für welche die Werte eines Mischgebietes zu Grunde zu legen sind. In der Sache sei auf die vorstehenden Ausführungen zu den Anregungen der Bürgerinitiative verwiesen verbunden mit dem Hinweis, dass die Pegelüberschreitung vom B-Plan 177 weder verursacht wird noch abgestellt werden kann; die Überwachung der Einhaltung der TA-Lärm ist Kernaufgabe des Staatlichen Umweltamtes in Minden.

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

Parallel zu dem o.g. Verfahrensschritt erhielten die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 04.11.2003 bis zum 19.12.2003 Gelegenheit, aus der Sicht der von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange zu den vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen Stellung zu nehmen.



Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

Der **Kreis Herford** erhebt mit Schreiben vom 18.12.2003 keine Bedenken gegen den eingereichten Bebauungsplanvorentwurf. Insbesondere sieht **der Kreis Herford** durch Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem sich in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als gegeben an. Ferner hat der Kreistag in seiner Sitzung am 18.07.2003 beschlossen auch gegen die geplante Veränderung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes keine Bedenken zu erheben.

Angesichts der abschließenden Beschlussfassung des FNP ist die Fortführung einer 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gegenstandslos geworden und wird nicht weiter betrieben.

Das **Westfälische Museum für Archäologie** erhebt keine Bedenken gegen die beabsichtigten Planungen, wenn zukünftig im Rahmen der normalen Erschließungsarbeiten archäologische Zusatzuntersuchungen durchgeführt werden. Für das Plangebiet selbst, in dem keine Erschließungsstraßen angelegt werden, schlägt der Landschaftsverband punktuelle Ausbaggerungen vor.

Die neue Vorgehensweise des **Westfälischen Museums für Archäologie**, d. h. die Kopplung von Erschließungsmaßnahmen und archäologischen Zusatzuntersuchungen sollte zunächst auf ihre Praktikabilität geprüft werden. Im Planverfahren Nr. 177 sollte an der alten Vorgehensweise, d. h. Meldung nach Entdeckung von Bodendenkmälern festgehalten werden, da keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Planbereich durchgeführt werden.

Mit Schreiben vom 21.11.2003 teilt das **Staatliche Umweltamt in Minden** mit, dass aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sowie in wasser- und abfallwirtschaftlicher Hinsicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 bestehen.

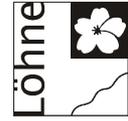
Das Schreiben enthält weiterhin zahlreiche Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Bodenschutz, die bereits in das laufende Planverfahren eingeflossen sind.

Das **Ordnungsamt** teilt mit Schreiben vom 03.12.2003 mit, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die übrigen Ausführungen, die sich nur mittelbar auf den Bebauungsplan Nr. 177 beziehen, werden zur Kenntnis genommen.

Das **Umwelt- und Rechtsamt** fasst die Ergebnisse des zur Planbegründung gehörenden Umweltberichtes noch einmal zusammen. Es weist darauf hin, dass für die Schutzgüter Boden und Grundwasser keine ausreichende Datenbasis vorhanden ist.

Auf Grund der Topografie des Plangebietes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verstärkt auf das Schutzgut Grundwasser zu achten. In Fragen der Entwässerung des Plangebietes sei auf die Stellungnahme des WBL, Abwassersammlung verwiesen.

Die **Wirtschaftsbetriebe Löhne, Abwassersammlung**, teilen mit, dass im Zuge



des Straßenausbaus Im Rüsken zur Entwässerung des Plangebietes ein Regenwasserkanal mit einem größeren Querschnitt verlegt werden müsste. Die Schmutzwasserkanalisation erfolgt ausschließlich über die bebaute Westseite der Straße Im Rüsken und weiter über Im Bruch, Alfred-Nobel-Straße und Zeppelinstraße.

Über die Ergebnisse aus dem bisherigen Aufstellungsverfahren hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 18.03.2004 abschließend beraten. In derselben Sitzung wurde der Entwurfsbeschluss gefasst.

4. Entwurfsbeschluss/Öffentliche Auslegung

Entsprechend der Beschlussfassung des Rates vom 18.03.2004 hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 177 „Gewerbegebiet im Bereich zwischen den Straßen Im Rüsken und Zum Spatzenberg“ nach öffentlicher Bekanntmachung in der Tagespresse vom 29.04.2004 in der Zeit vom 10.05.2004 bis zum 11.06.2004 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.05.2004 unterrichtet.

Aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 177 ergeben sich die nachstehenden erörterungsbedürftigen Diskussionspunkte:

Der Eigentümer des Hauses Im Rüsken 12, Joachim Strathmann, Neuer Kamp 21, erhält seine im Vorverfahren vorgetragene Bedenken und Anregungen vom 20.11.2003 auch im Offenlegungsverfahren aufrecht

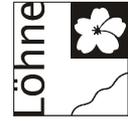
Grundsätzlich ist der Beschwerdeführer der Auffassung, dass die Wohnbebauung an der Straße Im Rüsken 8 bis 12 im Schallschutzgutachten der Firma Akus als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden müsste. Begründet wird dies mit dem Heranrücken der Gewerbebebauung an die vorher schon bestehenden Wohnbaugrundstücke. Nach der Meinung des Eigentümers des Grundstücks Im Rüsken 12 könne von einer „gemischten Bebauung“ nur dann ausgegangen werden, wenn dieses von vorn herein geplant gewesen wäre.

Ferner weist er auf die unbefriedigende Verkehrsführung des Lkw- und Pkw-Verkehrs hin, der sowohl von der Falscheider Straße als auch von Im Hagedorn gebündelt auf die Straße Im Rüsken geführt wird. Zwar könne der geplante Geh- und Radweg insbesondere für die schwächeren Verkehrsteilnehmer ein Mehr an Verkehrssicherheit bringen. Die Verkehrsbelastung insgesamt sowie die damit verbundenen Verkehrsemissionen würden allerdings nicht verringert.

In der Hauptsache wendet sich der Eigentümer des Wohnbaugrundstückes Im Rüsken 12 gegen die derzeitige Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) um 7 dB(A). Als Hauptmanko des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 177 sieht er die mangelnde Vorsorge im Umfeld des Bebauungsplanes, speziell im Bereich der Gemengelage Im Rüsken 8 – 12 sowie der Betriebszufahrt zur Firma Kröger (Holzwerkstoffe).

Stellungnahme der Verwaltung:

Immer dann, wenn grundsätzlich unverträgliche Wohn- und Gewerbenutzungen aneinander stoßen, spricht man von einer Gemengelage. Entsprechend den Dar-



stellungen des Flächennutzungsplanes von 1978, der den gesamten Bereich beiderseits der Straße Im Rüsken bereits als gewerbliche Baufläche darstellte, sind die gewerblichen Nutzungen an die straßenbegleitende Wohnbebauung herangerückt.

Innerhalb einer solchen Gemengelage gilt für beide Nutzungen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. D. h., die Gewerbebetriebe dürfen weniger Emissionen verursachen als in „echten“ Gewerbegebieten. Im Gegenzug müssen die dort Wohnenden höhere Immissionen in Kauf nehmen als in allgemeinen Wohngebieten. In einer Gemengelage haben sie lediglich Anspruch auf die Einhaltung der Mischgebietswerte von 45 dB(A) nachts/60 dB(A) tags.

In Bezug auf die verkehrstechnische Situation sei nochmals auf die Beratungen im zuständigen Bauausschuss und auf die aktuelle Beschlusslage des Stadtrates im Rahmen der Haushaltsberatungen 2004 verwiesen, wonach die Sanierung der äußeren Erschließung des Plangebietes Nr. 177 ab 2005 mit der Falscheider Straße begonnen werden soll. Die Diskussion über eine großräumige Anbindung des Gewerbegebietes Falscheide z.B. an die B 239 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

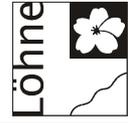
Der Plangeber teilt die Auffassung, dass eine Bauleitplanung grundsätzlich so vorzunehmen ist, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Dies bezieht sich von der Natur der Sache her auf den Planbereich selbst und nicht auf Immissionskonflikte an anderer Stelle, die der Bebauungsplan weder verursacht, noch lösen kann. Es ist folglich nicht Ziel des Bebauungsplanes 177, irgendein Bürgerrecht auszuhebeln oder gar ein lebenswertes und gesundes Wohnen unmöglich zu machen, wie der Beschwerdeführer mutmaßt.

Die Lösung der Gemengelagenproblematik nordwestlich des Plangebietes 177 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 177, so dass sich keine Planänderungen ergeben. Wenn auch das Staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz OWL in seinem Schreiben vom 15.06.2004 auf Dauer dort einen Planungsbedarf sieht, ist die Überwachung der Einhaltung der TA-Lärm eine Kernaufgabe dieser Behörde (vormalig Staatliches Umweltamtes in Minden) in Verbindung mit der städt. Bauaufsicht.

Das **Staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz OWL (Anlage 3)** erhebt in seinem Schreiben vom 15.06.2004 auch weiterhin **keine grundsätzlichen Bedenken** gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 177. Es zeigt lediglich auf, dass die Begründung zum Bebauungsplanentwurf in einem Textabschnitt sich zu sehr am Vorentwurf orientiert. Im übrigen sieht es im Bereich der Gemengelage nordwestlich des Plangebietes auf Dauer einen Planungsbedarf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die entsprechenden Textpassagen in der Begründung sind überarbeitet worden. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 177 sind sicherlich - nicht zuletzt aufgrund der Anregungen aus der Bürgerschaft- der beschleunigte Ausbau der äußeren Erschließung (Im Hagedorn, Falscheider Straße, Im Rüsken) angeschoben worden. Der seitens des Staatlichen Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz OWL gesehene mittelfristige Planungsbedarf wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 177.



Das VA 31/30 -Umwelt- und Rechtsamt- weist darauf hin, dass die notwendige Aufforstung im Plangebiet spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen hat. Es erinnert weiterhin an die nicht einschätzbare Grundwassersituation im Rahmen der Bauphase.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen des städtischen Umweltamtes zur zeitlichen Umsetzung (Jahresfrist) der Aufforstung sowie zu Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss werden redaktionell in die Legende des Bebauungsplanes unter den entsprechenden Festsetzungen aufgenommen.

Bekanntlich umfasst das Plangebiet einen leicht hängigen und höher gelegenen Bereich westlich des vorhandenen Gewerbegebietes. Der theoretisch vorhandene, aber nicht belegte, Möglichkeit einer Grundwasserfreilegung bei Oberbodenabtrag soll dadurch begegnet werden, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verstärkt auf das Schutzgut Grundwasser geachtet wird.

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Löhne hat den Bebauungsplan Nr. 176 in seiner Sitzung am 07.07.2004 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen. Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom xx.xx.2002 in der örtlichen Tagespresse ist der Bebauungsplan in Kraft gesetzt worden.

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung der Bebauungsplanänderung wurden am August 2004 in der örtlichen Tagespresse öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Löhne, den 23.04.2004
Im Auftrag

gez. Haseloh