

Stadt Löhne

Bebauungsplan Nr. 165 B „Wohngebiet Am Steinbrink“

Stadtteil Löhne-Ort
Bereich:
Westlich „Am Steinbrink“

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

B. Umweltbericht

Verfahrensstand:
Satzung

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Löhne

Planverfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Verfahrensübersicht

1. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vom **21.10.2003** (Prof. Dr. Volker Frederking, Susanne Frederking, Uwe Frederking).
2. Planungsausschuss am **25.11.2003**, TOP 2. (Beschlussempfehlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165/B). Es wurde kein Beschluss gefasst! Es wurde ein Ortstermin für die Mitglieder des Planungsausschusses am 08.12.2003 anberaunt.
3. Ratssitzung am **10.12.2003**, TOP 7.5.5. (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 / B. Es besteht noch weiterer Diskussionsbedarf, der TOP wurde zurückgestellt.
4. Planungsausschuss am **01.04.2004**, TOP 6.1 Sachstandsbericht an den Planungsausschuss. Auf Grund der fehlenden Lärmschutzwand ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165/B bislang nicht weiterbetrieben worden.
5. Ratssitzung am **07.07.2004**, TOP 2.11 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165/B wurde nunmehr getroffen (ohne nochmalige vorherige Beteiligung des Planungsausschusses). Mit dem Bau der Lärmschutzwand wurde mittlerweile begonnen.
6. Abschluss des städtebaulichen Vertrages am **25.10.2004** zwischen Frau Susanne Frederking und Herrn Uwe Frederking sowie der Stadt Löhne.
7. Bürgeranhörung am **12.10.2004** gemäß § 3 (1) BauGB im Gemeindehaus Löhne-Ort (Erörterung der Planungsabsichten, Vorstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfes).
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom **11.10.2004 - 05.11.2004**.
9. Anhörung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom **06.10.2004 bis 05.11.2004**.
10. Planungsausschuss am **30.11.2004**, TOP 6 Beschluss des **Entwurfes** des Bebauungsplanes (Bebauungsplan-Entwurf) sowie der öffentlichen Auslegung (Beschlussempfehlung).
11. Ratssitzung am **15.12.2004**, TOP Beschlussfassung über den Bebauungsplan-Entwurf sowie die öffentliche Auslegung.
12. Öffentliche Auslegung vom 28.02.2005 bis zum 29.03.2005 nach öffentlicher Bekanntmachung am 17.02.2005
13. Eingeschränkte Bürgerbeteiligung (Herbert Biermann vom 28.03.2005)
14. Satzungsbeschluss durch Stadtrat am 11.05.2005 nach Vorberatung im Planungsausschuss am 20.04.2005
15. Öffentliche Bekanntmachung über Inkraftsetzung am

Inhaltsverzeichnis

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

0. Rechtsgrundlagen

1. Anlass der Planung

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich – Geltungsbereich 1
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich – Geltungsbereich 2

2. Übergeordnete Vorgaben

- 2.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung
- 2.2 Landschaftsplanung
- 2.3 Sonstige Vorgaben

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

- 3.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld
- 3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

4. Planung

- 4.1 Städtebauliches Konzept
 - 4.1.1 Städtebau
 - 4.1.2 Erschließung
 - 4.1.3 Ortgestaltung / Landschaftsbild
 - 4.1.4 Ver- und Entsorgung / Öffentliche Einrichtungen
 - 4.1.5 Grünordnung
- 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
 - 4.2.3 Baugestalterische Ziele
 - 4.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- 4.3 Auswirkungen der Planung
 - 4.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes
 - 4.3.2 Belange des Immissionsschutzes
 - 4.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes
 - 4.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 4.3.5 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

5. Sonstige planungsrelevante Aspekte

- 5.1 Flächen- und Einwohnerbilanz

B. Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

0. Allgemeine Vorbemerkungen

1. Vorhaben- / Planungsbeschreibung

- 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes
- 1.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bedarf an Grund und Boden
- 1.4 Kurzbeschreibung entsprechend Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

2. Standortbeschreibung

- 2.1 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete
- 2.2 Kurzbeschreibung entsprechend Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

3. Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

- 3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne

4. Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt

- 4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

5. Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbe- reich des Vorhabens / der Planung bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umwelt- belange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB

- 5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf ...
 - 5.1.1 ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
 - 5.1.2 ... Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete
 - 5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
 - 5.1.4 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 5.1.5 ... die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- 5.1.6 ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 5.1.7 ... die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- 5.1.8 ... die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind
- 5.1.9 ... die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4
- 5.1.10 ... die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung
- 5.1.11 ... die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (3) BauGB
- 5.1.12 ... die Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

5.2 Kurzbeschreibung entsprechend Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- 6.1 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- 6.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes
- 6.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern

7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens

- 9.1 Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB

10. Zusammenfassung

Anlagen

- A Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und des Ausgleichs
- B Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

0. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359),
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259),
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96),
- Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708).

1. Anlass der Planung

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Löhne und insbesondere im Stadtteil Löhne-Ort. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Die hier in Rede stehende Fläche soll der Erweiterung des südlich und östlich des Plangebietes entwickelten Teilbereiches A dienen.

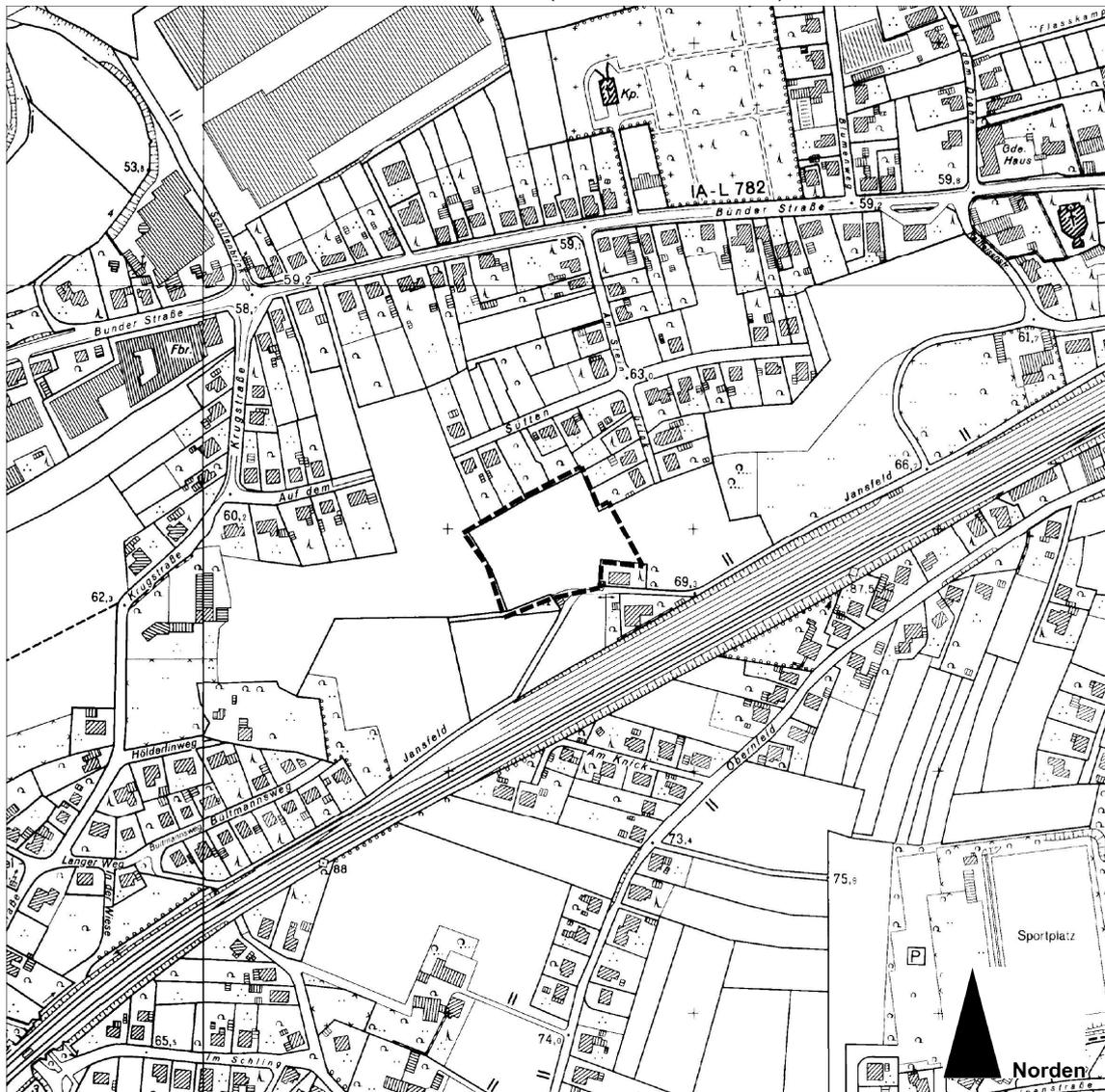
Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

1.1 Geltungsbereich 1

Der etwa 0,87 ha große Geltungsbereich 1 (Gemarkung Löhne, Flur 7, Flurstück 434) wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 363, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 25, 342, 375, 359 und 134 (tlw.) der Flur 7;
- Im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 176, 177, 457, 435, 437 und 438 der Flur 7;
- Im Süden durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 259 und durch die südliche Grenze des Flurstückes 443 der Flur 7;
- Im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 434 der Flur 7, Gemarkung Löhne.

Ausschnitt: Deutsche Grundkarte 1:5.000 (nicht maßstäblich)



- in den dargestellten Allgemeinen Wohnsiedlungsbereichen sollen vorrangig Wohnsiedlungsfunktionen erfüllt werden,
- auf den Schienenstrecken Hamm-Gütersloh-Bielefeld-Minden-Hannover und Osnabrück-Bünde-Löhne ist die bestehende Qualität in der Bedienung zu sichern und zu verbessern.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist der in Rede stehende Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dieses gilt auch für die östlich angrenzenden Flächen. Südlich der im Flächennutzungsplan dargestellten „Bahnanlage“ ist ebenfalls Wohnbaufläche dargestellt. Für die westlich des Plangebietes gelegene Fläche ist „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB wird damit Rechnung getragen.

2.2 Landschaftsplanung

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

2.3 Sonstige Vorgaben

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich der Siedlungsbereich an den Straßen „Am Steinbrink“ und „Auf dem Sütten“, welcher im Norden bis zur Bündler Straße (L 782) reicht. Dieser Bereich ist in dem Bebauungsplan Nr. L 2 „Auf dem Sütten“ gefasst, der Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Zweigeschossigkeit festsetzt.

Die Bebauung in diesem Bereich ist geprägt durch eine überwiegende Bebauung mit einem Fassadenvollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Struktur des Gebietes entspricht im Wesentlichen dem Charakter der sog. „Siedlerhäuser“ und ist mehrheitlich in der Zeit um 1960 entstanden. Die Bebauung zeichnet eine überwiegende steile Dachneigung von ca. 50° aus, wobei die Baukörper straßenbegleitend teils giebel-, teils traufständig stehen.

Südlich des Plangebietes befindet sich bis zur Bahnstrecke Hamm-Hannover als Gleisanlage der Deutschen Bahn AG das „Wohngebiet Am Steinbrink – Teilbereich A“ in offener Bauweise mit einem Fassadenvollgeschoss, welches aus dem betreffenden Bebauungsplan Nr. 165 A hervorgegangen ist. Innerhalb dieses Gebietes verläuft fast parallel zu der Bahnanlage die Wegeföhrung „Jansfeld“. Diese verbindet das Stadteilzentrum Löhne-Ort im Osten und den Siedlungsbereich Falscheide im Westen miteinander. Die Verbindung stellt eine beliebte Strecke für den Fußgänger und Radfahrverkehr dar. Westlich des Plangebietes grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Innerhalb des Gebietes ist bereits die Verlängerung der Erschließungsstraße, ausgehend von der Straße „Am Steinbrink“ als Baustraße vorhanden. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine naturnahe Fläche zur offenen Rückhaltung des Niederschlagswassers.

4. Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

4.1.1 Städtebau

Innerhalb des Plangebietes soll ein Angebot für Einzel- und Doppelhäuser (rd. 12 Baugrundstücke bei einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 500 m²) geschaffen werden.

4.1.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss des Plangebietes an die Straße „Am Steinbrink“. Hierbei wird auf die in Ost-West-Richtung verlaufende, in dem Bebauungsplan Nr. 165 A festgesetzte Verkehrsfläche mit 7,0 m Breite südlich des Flurstückes 177 zurückgegriffen. Diese Möglichkeit der Erschließung einer Weiterentwicklung des Gebietes „Am Steinbrink“ ist seinerzeit im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 165 A vor dem Hintergrund einer nachfolgenden sinnfälligen Parzellierung des Flurstückes 434 gewählt worden.

Die innere Erschließung ist über die Verlängerung der Straße „Am Steinbrink“ und endet in einem Wendebereich. Von diesem gehen jeweils nach Westen und nach Süden 3,0 m – 5,0 m Erschließungswege ab. Im Westen dient der Weg der Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens. Im Süden dient der Weg der Erschließung der Baugrundstücke und findet seine Verlängerung nach Süden mit einem Fuß- und Radweg zu der Verkehrsfläche in dem Teilbereich A bzw. zu dem Weg „Jansfeld“.

Durch das Plangebiet wird bei den projektierten rd. 12 Baugrundstücken und ca. 16 Wohneinheiten in dem Wohngebiet und einem rechnerisch angenommenen Besatz von 1,5 PKW pro Wohneinheit mit jeweils vier Zu- und Abfahrtsvorgängen (zwei Fahrten pro Fahrzeug) von 96 Fahrbewegungen pro Tag bzw. von rd. 24 Fahrbewegungen pro Spitzenintervall (z.B. 16.00 – 19.00 Uhr) oder rd. 8 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde in das bzw. aus dem Gebiet zu erwarten sein.

4.1.3 Ortsgestaltung / Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fortsetzung des nördlich, östlich und südlich anschließenden Baugebietes mit der offenen Bauweise erfolgen. Die kleinmaßstäbliche Bebauung im Rahmen der Arrondierung des vorhandenen Siedlungsraumes wird gemeinsam mit den für die Wohnbaugrundstücke typischen Eingrünungen zu keinem wesentlich nachteiligen Eingriff in das Landschaftsbild führen. Für die Wohnbebauung ergibt sich mit der geplanten offenen Bauweise aufgrund der Maßstäblichkeit ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum im Westen. Der Einbezug des naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebeckens im Nordwesten sowie die Eingrünung der Grundstücke im Westen soll einerseits der Einfriedung der Baugrundstücke dienen und andererseits dazu dienen, einen Ortsrand auszubilden.

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen im Wesentlichen auf die Festsetzung der Bandbreite der zulässigen Dachform und der Ausgestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten wie zu den Farben und Materialien von Außenwänden und Dächern sowie zur Gestaltung der Stellplätze und Garagenzufahrten beschränkt werden. Die Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, da das Plangebiet weiträumig einsehbar ist und ein städtebaulicher und ortsgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll.

4.1.4 Ver- und Entsorgung / Öffentliche Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Stellflächen für Müllcontainer und -behälter sind für den Abfuhrtag im Straßenraum vorgesehen.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich.

Die Entwässerung soll in Trennkanalisation erfolgen. Planungsziel für eine Lösung des Gesamtbereiches (Bebauungspläne Nr. 165 A und Nr. 165 B „Wohngebiet Am Steinbrink“) ist aus abwassertechnischer Sicht der Anschluss der Schmutz- und Regenwasserkanäle an die vorhandenen Kanäle in der Straße „Auf dem Sütten“ gewesen. Das Schmutzwasser wird dabei über eine bereits vorhandene Leitung über die Flurstücke 434, 363 sowie 303 das Schmutzwasser in Richtung des vorhandenen Kanals in der Straße „Auf dem Sütten“ geleitet. Die Leitung verläuft zukünftig innerhalb festgesetzter öffentlicher Flächen (Straßenverkehrsfläche, Fuß- Radweg, Versorgungsflächen).

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) ausgewählt. Unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Aufgrund der Einstufung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als schwach belastet beurteilt.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erscheint aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kaum möglich. Dieses wurde bei der Beprobung der unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücke festgestellt. Der anstehende Boden ist als gering durchlässig einzustufen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51a LWG ist daher nur schwer möglich.

Das Niederschlagswasser ist in die offene Rückhaltung im Nordwesten des Flurstückes 434 einzuleiten und von dort in die RW-Kanalisation in der Straße „Auf dem Sütten“ in Richtung Vorflut als ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers zu behandeln.

Innerhalb des Plangebietes werden keine Flächen für öffentliche Einrichtungen festgesetzt. Ein Kinderspielplatz (Größe rd. 700 m²) liegt südöstlich in guter Erreichbarkeit zu dem Plangebiet.

4.1.5 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Grünflächen vorgesehen. Der Einbezug des naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebeckens im Nordwesten sowie die Eingrünung der

Grundstücke im Westen soll einerseits der Einfriedung der Baugrundstücke dienen und andererseits dazu dienen, einen Ortsrand auszubilden.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird der Darstellung von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen sowie die bauplanungsrechtliche Festsetzung aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. L 2 „Auf dem Sütten“ und dem östlich und südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 165 A „Wohngebiet Am Steinbrink“ in dem Plangebiet verlängert.

Dabei werden die allgemein nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie

- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

sowie die ausnahmsweise nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

ausgeschlossen, um ausschließlich der Wohnfunktion hier einen Vorrang einzuräumen. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr ausschließlich auf den gebietszugehörigen Verkehr zu reduzieren und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne von an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

Allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind

- Wohngebäuden gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO.

Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung erlauben eine Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Mischung von Nutzungen, wie sie einer so geprägten städtebaulichen Situation im Übergang von „Bauen und Landschaft“ einerseits sowie der Lage an einem für die wohnstandortnahe Erholung wichtigen Weg („Jansfeld“) angemessen ist.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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 Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Plangebiet entsprechend des § 17 BauNVO mit 35% festgesetzt. Die Beschränkung auf 35 % gegenüber der maximal nach BauNVO zulässigen Ausnutzung von 40 % geschieht aus Gründen des Bodenschutzes und der Erfahrung einer allgemeinen Auskömmlichkeit mit einer

Grundflächenzahl von 0,35 bei den hier abzusehenden bzw. vorhandenen Grundstücksgrößen. Die somit maximal zulässige Ausnutzung des Grundstückes bildet die Grundlage für die Bilanzierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie für die Bemessung der daraus resultierenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zur festgesetzten Grundflächenzahl mit 50 % festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Damit wird der anschließenden Bebauung an der Straße „Am Steinbrink“ entsprochen. Die maximale Traufenhöhe wird dabei innerhalb des Neubaugebietes einheitlich auf 4,50 m bei einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m begrenzt. Die zulässige Dachneigung wird auf 30 - 48° bei den Hauptgebäuden begrenzt, um eine weitestgehend einheitliche Dachform in dem Gebiet und im Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft zu erreichen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal zwei Wohneinheiten pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) bei der zulässigen zweigeschossigen Bebauung beschränkt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, städtebaulich eine Bebauungsstruktur zu erlangen, die dem klassischen Einfamilienhaus entspricht, und um gleichzeitig eine nachbarschützende Wirkung zu erreichen. Diese nachbarschützende Wirkung soll durch eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundenen Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken erreicht werden und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Gebiet führen. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

4.2.3 Baugestalterische Ziele

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt.

Aufgrund der Lage zum Landschaftsraum sowie der Integration des Standortes in den Zusammenhang der offenen Bebauungsstruktur werden Regelungen zu den Dachformen, Dachaufbauten und –einschnitten ebenso getroffen, wie zu den Farben und Materialien von Außenwänden und Dächern sowie zur Gestaltung der Stellplätze und Garagenzufahrten.

Mit den getroffenen Bestimmungen wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrn eingegriffen. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherrn im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Dieses gilt auch für die getroffenen Bestimmungen zur Garteneinfriedung im Hinblick auf das Angrenzen an öffentliche Verkehrsflächen und Vorgärten. Mit den Bestimmungen zur Garteneinfriedung soll eine Vernetzung von öffentlichem und privatem Raum erreicht werden. Diesem würde eine Abschottung und Abriegelung durch zu massive Einfriedungen gerade zu dem öffentlichen Raum widersprechen.

4.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Besucherstellplätze sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 begrenzt.

Die gesamtstädtische Planung ist bestrebt, auf der Grundlage des informellen Leitbildes für die städtische Entwicklung die Ausweisung neuer Bauflächen vor dem Hintergrund

- der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen,
- der gewünschten Abrundung vorhandener Siedlungsteile im Sinne einer Innenentwicklung,
- dem weitgehenden Verzicht auf Schaffung von Splittersiedlungen in dem weitgehend zersiedelten Raum,
- dem weitgehenden Verzicht von Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich mit einer Flächenwertigkeit für den ökologischen Verbund

vorzunehmen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998). Böden werden in so weit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung Fläche genutzt wird, die durch die Planung der landwirtschaftlichen Nutzung in Zukunft entzogen ist. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Siedlungsbereich stehen jedoch außer der Inanspruchnahme dieser Flächen keine aus Sicht des Bodenschutzes geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden. Im Altlastenkataster des Staatlichen Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz Bielefeld sind nach hiesigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet.

Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

4.3.3 Belange des Immissionsschutzes

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der südlich des Plangebietes gelegenen Bahnanlage (Bahnstrecke Hamm-Hannover) hinsichtlich der Lärmimmissionen zu beachten. Belange der Luftreinhaltung sind hier vor dem Hintergrund der elektrifizierten Bahnanlage unbeachtlich.

Zur Feststellung der Immissionen und Auswirkungen dieser Bahnanlage auf die seinerzeit noch vorhandene Außenbereichsbebauung und die geplante Bebauung sind zwei schall-

technische Gutachten / schalltechnische Berechnungen im Zusammenhang mit dem südlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplan Nr. 165 A erstellt worden:

- TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. -Niederlassung Bielefeld-, Mai 1997,
- AKUS GmbH, November 2000.

Hierin wurden in Abhängigkeit zu der aktiven Schallschutzmaßnahme entlang der Bahnstrecke (bereits errichtet) passive Schallschutzmaßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 A benannt, die entsprechend festgesetzt worden sind. Diese sind auch für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 165 B anzuwenden. Dabei werden für einzelne Bauteile Schalldämmmaße festgesetzt, unter Berücksichtigung eines angestrebten Innenpegels von 30 dB nachts:

- Massive Außenwände: >62 dB für alle Wände
- Rollladenkästen: jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen Fenster,
- Fenster: 32 dB (Fensterschutzklasse 2), >37 dB (Fensterschutzklasse 3),
- Dächer > 45 dB.

Die zu treffenden Maßnahmen sind prinzipiell im Rahmen der üblichen Hochbauausführung vorsehbar (handelsübliche Zweischeiben-Isolierverglasung mit umlaufender Dichtung, zweischalige Außenwandkonstruktion mit einer Gesamtmasse von mindestens 320 kg/qm etc.).

Hinsichtlich der Frage der Planung von Wohnbauflächen in der Nähe von emittierenden Verkehrswegen ist analog zu der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 165 A auszuführen: Bei dem Plangebiet handelt es sich neben anderen Bauflächen in dem Stadtteil Löhne-Ort um eine faktisch vorbelastete Fläche. Überwiegende Bereiche des Stadtteiles sind durch übergeordnete Verkehrswege, wie

- Bahnstrecke Hamm- Gütersloh-Bielefeld-Minden-Hannover,
- Bahnstrecke Osnabrück-Bünde-Löhne,
- Autobahn A 30 / Europastraße 30,
- Landesstraße L 782 (Bünder Straße),
- Landesstraße L 965 (Herforder Straße).

hinsichtlich der Immissionen betroffen.

Diese faktische Vorbelastung von bestehenden Wohngebieten sowie Wohnbauflächenpotenzialen durch die Verkehrswege ist für die Stadt Löhne insgesamt signifikant, für den Stadtteil Löhne-Ort jedoch besonders festzustellen.

Für den Stadtteil Löhne-Ort kommt ergänzend noch die Nähe zu den Gewerbestandorten „Falscheide“ und „Schillenbrink“ (punktartige bzw. flächenartige Emissionsorte) hinzu. Diese Belastung wird im Rahmen einer vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung vorausschauend beantwortet. Hier findet auch das Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung seine Anwendung.

Dieses Gebot ist jedoch in Löhne insgesamt und in Löhne-Ort insbesondere bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen emittierenden Verkehrswege (bandartige Emissionsorte) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich.

Das Screening der Geräuschbelastung in NRW durch das Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen vor dem Hintergrund der Erstellung von Lärminderungsplänen durch die Kommunen gemäß § 47a BImSchG zeigt für den betreffenden Untersuchungsraum Löhne-Ort diese Vorbelastung bei der Überlagerung der Geräuschbelastungen durch die genannten Emissionsorte auf.

Für die räumliche Planung im Stadtteil Löhne-Ort ist somit vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2)
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort zu treffen.

Dabei spielen die Kriterien der Siedlungsentwicklung in Löhne, der Entwicklung des Stadtteiles Löhne-Ort sowie der Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen,
- der gewünschten Abrundung vorhandener Siedlungsteile im Sinne einer Innenentwicklung,
- dem weitgehenden Verzicht auf Schaffung von Splittersiedlungen in dem weitgehend zersiedelten Raum,
- dem weitgehenden Verzicht von Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich mit einer Flächenwertigkeit für den ökologischen Verbund.

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

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

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

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

- für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus; es ist ein Allgemeines Wohngebiet aus stadtplanerischer Sicht gewollt, die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik,
- für die Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird davon ausgegangen, dass die in den Verordnungen und Normen für Mischgebiete genannten Orientierungs- bzw. Grenzwerte anzuwenden sind, da innerhalb von Mischgebieten einerseits das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und andererseits eine mindestens mischgebietstypische Vorbelastung aufgrund der oben skizzierten Siedlungsstruktur ohnehin für weite Bereiche des Siedlungsgebietes Löhne-Ort zu Grunde gelegt werden kann,
- demnach wird davon ausgegangen, dass auch bei der Einhaltung sog. Mischgebietswerte der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG) ausrei-

chende Berücksichtigung finden,

- bei der Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird auch die 16. BImSchV, trotz ihrer eigentlich ausschließlichen Anwendbarkeit bei dem „Bau oder der wesentlichen Veränderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen ...“, herangezogen.

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses Gebot in Löhne insgesamt und in Löhne-Ort insbesondere bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen emittierenden Verkehrswege (bandartige Emissionsorte) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist.

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet käme ein Abrücken der geplanten Bebauung von dem Emissionsort einem Verzicht auf den Standort für den Planungszweck gleich.

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, vor dem Hintergrund,

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Im vorliegenden Fall liegt die Bahnanlage rd. 3,0 m unterhalb der unveränderten Geländeoberfläche des Plangebietes. Aus schalltechnischer und städtebaulicher Sicht ist eine Schallschutzvorkehrung im Sinne des aktiven Schallschutzes vorgesehen und bereits errichtet, die 6,0 m über der Gleisanlage bzw. 3,0 m über der unveränderten Geländeoberfläche des Plangebietes liegt. Diese Höhen-Dimensionierung erfolgte vor dem Hintergrund der Lage dieser Einrichtung im Süden der vorhandenen und der potenziellen Neubebauung. Als Maßnahme wurde die Erstellung eines Walles sowie einer Wand im Bereich der vorhandenen Bebauung vorgesehen. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 165 A bauplanungsrechtlich gesichert. Die Lärmschutzvorkehrung ist parallel zu der Gleisanlage innerhalb des Plangebietes errichtet worden.

Unter Berücksichtigung dieser aktiven Schallschutzmaßnahme ergeben sich nach der schalltechnischen Berechnung folgende Werte:

Errechnete Werte	Abweichung zu den Orientierungswerten der DIN 18005		Abweichung zu den Grenzwerten der 16. BImSchV	
	WA	MI	WA	MI
Erdgeschoss				
Tag: <=50 dB(A)	- 5dB(A)	- 10dB(A)	- 9 dB(A)	- 14 dB(A)
Nacht: <= 54 dB(A)	+ >9dB(A)	+ >4 dB(A)	+ 5 dB(A)	0
1. Obergeschoss				
Tag: <= 59 dB(A)	+ 4 dB(A)	- 1dB(A)	0	- 5 dB(A)
Nacht: <= 64 dB(A)	+ 19 dB(A)	+ >14 dB(A)	+ 13 dB(A)	+ 10 dB(A)

Hinweis: **Fett** dargestellt sind die Fälle der Überschreitung der Orientierungs- bzw. Richtwerte durch die errechneten Werte unter Berücksichtigung folgender Orientierungs- bzw. Grenzwerte der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV gegenüber zu stellen:

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

Aufgrund der o.g. Zahlen lässt sich feststellen, dass mit der gewählten Dimensionierung des aktiven Schallschutzes ein Einhalten bzw. Unterschreiten der Orientierungswerte für Mischgebiete tags bei Anwendung der DIN 18005 und der 16. BImSchV gewährleistet ist. Nachts ist der Wert der 16. BImSchV in der Erdgeschossenebene einzuhalten, während für das Obergeschoss – eine Wohnnutzung unterstellt – der aktive Schallschutz in jedem Fall nicht ausreichend dimensioniert ist.

Für die nördlich der Bahnanlage anschließenden Baugrundstücke ist für den Fall der Wohnnutzung oberhalb der Erdgeschossenebene für das Obergeschoss eine Festsetzung von passivem Schallschutz vorzusehen.

Hinzuweisen ist auf die Abweichung zwischen den Tag- und Nachtwerten und diesen insbesondere in der Erdgeschossenebene vor dem Hintergrund des Schutzes des Außenwohnbereiches. Die unterschiedlichen errechneten Lärmwerte sind vor dem Hintergrund der tageszeitabhängigen Frequentierung der Bahnanlage zu sehen. Die errechneten Lärmwerte zeigen, dass in dem Außenwohnbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 5 dB(A) unterschritten werden. Den Ansprüchen an ein gesundes Wohnen, welches auch den Außenwohnbereich mit einbezieht, wird somit entsprochen.

Wie oben beschrieben ist der Schutzanspruch für den Innenwohnbereich bei einer Wohnnutzung oberhalb der Erdgeschossenebene durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend. Es wurde auch dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht höher dimensioniert werden soll, da die nachfolgend skizzierten passiven Schallschutzmaßnahmen für das Obergeschoss - bei einer Wohnnutzung - als verhältnismäßig angesehen werden können.

Eine Berücksichtigung der 24. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da mit der Straße „Am Steinbrink“ ausschließlich eine Anliegerstraße, ggf. Sammelstraße zu berücksichtigen ist, deren durchschnittliches Tagesverkehrsaufkommen unter 20.000 Kfz-E liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben. In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 23. BImSchV bzw. der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen, wobei die Ausbreitungsbedingungen zusätzlich besondere Bedeutung haben.

4.3.4 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche. Aktuell ist dort Weidegras eingesät, d.h. es findet eine intensive Bewirtschaftung zum Zwecke der Silagegewinnung statt. Eine extensive Grünfläche ist nicht vorhanden.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein naturnah ausgebildetes Regenrückhaltebecken, an dessen nördlicher Seite zwei Weiden stehen.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches sich im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht (siehe Anlage A), ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 5.513,5 Wertpunkten.

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden im Geltungsbereich 2 des Plangebietes (Eingriffsbereich) vorgesehen. Der Ausgleich für den Eingriff wird auf einer Kompensationsfläche durch Anlage einer Obstwiese sowie der naturnahen Aufweitung des Gewässers in einer Größenordnung von 5.513,5 Wertpunkten auf dem Grundstück in der Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 171, In den Triften erbracht.

Zur Minimierung des Eingriffes sind grünordnerische Anpflanzungsfestsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

4.3.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten sowie zur Durchführung archäologischer Untersuchungen im Vorfeld der Straßenbaumaßnahmen ist in den „Nachrichtlichen Übernahmen“ des Bebauungsplanes aufgenommen.

4.3.6 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

Mit dem Plangebiet ist bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfs an Kindertagesplätzen zu rechnen:

rd. 12 Baugrundstücken mit rd. 16 Wohneinheiten x 3,5 Bewohner = 56 Bewohner,
56 Bewohner x rd. 20% = 11 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,
hiervon rd. 55% = 6 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Langfristig wird sich der Bedarf an Kindergartenplätzen in Tageseinrichtungen und der Bedarf an Grundschulplätzen aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung insgesamt verringern. Maßnahmen im Hinblick auf die Bereitstellung einer weiteren Gruppe in den Tageseinrichtungen in dem Stadtteil Löhne-Ort sind zurzeit nicht zu erkennen.

Das Neubaugebiet innerhalb des Plangebietes allein betrachtet führt für das schulorganisatorisch anzusetzende Gesamtvolumen Löhnes bzw. des Grundschulbezirkes perspektivisch zu keinen wesentlichen Veränderungen. Es bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Gesamt-Schulentwicklungsplanung in Löhne.

Das Plangebiet / Baugebiet hat aufgrund seiner Größe keine Relevanz für Einrichtungen älterer Menschen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich. Die Kapazitäten und die Dimensionierung der Netze ist nach heutigem Kenntnisstand ausreichend. Die Entwässerung soll in Trennkanalisation erfolgen. Das Niederschlagswasser ist in die offene Rückhaltung im Nordwesten des Flurstückes 434 einzuleiten und von dort in die RW-Kanalisation in der Straße „Auf dem Sütten“ in Richtung Vorflut als ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers zu behandeln.

Es werden durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur erwartet.

5. Sonstige planungsrelevante Aspekte

5.1 Flächen- und Einwohnerbilanz

Durch die Plankonzeption können 12 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen (ca. 16 Wohneinheiten bei der Möglichkeit ggf. in einem Wohngebäude zwei Wohneinheiten vorzusehen). Bei einer Belegungsquote von durchschnittlich rechnerisch 3,5 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl von 56 Personen.

Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	7.080,8	83,2
Gesamt Bauflächen	7.080,8	83,2
Regenrückhaltebecken	550,5	5,8
Verkehrsflächen	1.035,9	11,0
Gesamt Infrastruktur	1.586,4	16,8
Plangebietsgröße	8.667,2	100

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Löhne

Bielefeld, im Mai 2005

Planer:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

B. Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

0. Allgemeine Vorbemerkungen

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung des

- gegenwärtigen Wissensstandes,
- den allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes

die

- ermittelten Belange des Umweltschutzes und
 - der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen
- und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Dabei wird auf die Aufforderung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf

- Umfang und
- Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB („Scoping“) hingewiesen.

Zudem wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von

- Landschaftsplänen sowie
- sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB

mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB), verwiesen.

Der Umweltbericht ist entsprechend dem jeweiligen Verfahrens- und Kenntnisstand ggf. fortzuschreiben.

1. Vorhaben- / Planungsbeschreibung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Löhne und insbesondere im Stadtteil Löhne-Ort. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Die hier in Rede stehende Fläche soll der Erweiterung des südlich und östlich des Plangebietes entwickelten Teilbereiches A dienen.

Innerhalb des Plangebietes soll ein Angebot für Einzel- und Doppelhäuser (rd. 12 Baugrundstücke bei einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 500 m²) geschaffen werden.

1.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden im Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO)

festgesetzt. Damit wird dem vorhandenen Gebietstyp nördlich, östlich und südlich des Plangebietes entsprochen.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in den „Allgemeinen Wohngebieten“ mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt.

Es wird offene Bauweise mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen sowie einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m innerhalb des Gebietes festgesetzt.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998). Böden werden in so weit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung Fläche genutzt wird, die durch die Planung der landwirtschaftlichen Nutzung in Zukunft entzogen ist. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Siedlungsbereich stehen jedoch außer der Inanspruchnahme dieser Flächen keine aus Sicht des Bodenschutzes geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 begrenzt.

Der konkrete Bedarf an Grund und Boden aufgrund der Flächenbilanz ist:

- Nettobauland: 6.972,1 m²
- davon GRZ 0,35: 2.440,2 m²
- Verkehrsfläche: 1.035,9 m²

1.4 Kurzbeschreibung entsprechend Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich folgende Kurzbeschreibung des Vorhabens / der Planung:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	Plangebiet: rd. 0,87 ha Bruttobauland: rd. 0,70 ha	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Verkehrsflächen und überbaubare Grundstücksflächen; offene Bauweise, Wohnnutzung	-
1.3	Abfallerzeugung	kein produzierender Betrieb im Plangebiet mit gewerblichen Abfällen; Abfallsammlung am Vorhabenort / im Plangebiet; Anschluss an städtische Müllabfuhr	-
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Belästigungen können durch den An- und Abfahrtsverkehr der potenziellen neuen Bewohner des Plangebietes entstehen; Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßem „Bewohnen“ des neuen Siedlungsbereiches nicht zu erwarten	-
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	kein produzierender Betrieb im Plangebiet; die Möglichkeit eines Schadstoffeintrages in den Boden bzw. in das Grundwasser ist während der Bauphase und der Betriebsphase zwar denkbar, jedoch nur für den Fall von schwerwiegenden Unfällen realistisch	-

2. Standortbeschreibung

2.1 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Innerhalb des Gebietes ist bereits die Verlängerung der Erschließungsstraße, ausgehend von der Straße „Am Steinbrink“ als Baustraße vorhanden. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine naturnahe Fläche zur offenen Rückhaltung des Niederschlagswassers.

Eine erhebliche Beeinflussung von benachbarten Gebieten durch die beabsichtigte Planung wird nach jetzigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Westlich des Plangebietes grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich wohngenutzte Baugrundstücke.

2.2 Kurzbeschreibung entsprechend Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich folgende Kurzbeschreibung des Standortes:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Landwirtschaftlich genutzte Fläche; unversiegelte Fläche	-
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Lebensraumstrukturen für die Avifauna sowie für (Klein-)Säuger, Käfer und Insekten vorhanden; keine potenzielle natürliche Vegetation vorhanden ohne bedeutsame Vorkommen; Böden werden durch die Planung in so weit in Anspruch genommen, dass für die geplante	- / +

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
		Neubebauung landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, die durch die Planung der landwirtschaftlichen Nutzung in Zukunft entzogen ist; keine schutzwürdigen Böden betroffen; keine Grundwasserabsenkung durch Vorhaben; kein Verlust von Retentionsfläche; keine Beeinträchtigung des ohnehin durch den Siedlungsrand geprägten Landschaftsbildes	
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des BNatSchG bekannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.3	Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BNatSchG,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c BNatSchG	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
2.3.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt,	-

3. Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Stadteigene Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die Bauleitplanung sind nicht in einem gesonderten „Umwelt-Zielplan“ dargelegt.

Für das Baugebiet „Am Steinbrink“ sind zunächst Umweltziele im Sinne einer Vorsorgeplanung zu nennen, die das städtebauliche Konzept bestimmen und für deren Erreichung, sofern städtebaulich relevant, geeignete Festsetzungen oder andere Regelungen getroffen werden.

Der stadtentwicklerische und stadtplanerische Anspruch des reduzierten Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) ist dabei jeweils in Einklang zu bringen mit den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Ziffer 1 BauGB). Dabei ist die Vorbelastung der überwiegenden Bereiche des Siedlungsraumes durch die Nähe zu den überörtlichen Verkehrswegen jeweils zu berücksichtigen und in die planerische Gesamtabwägung einzustellen.

Die Planung ist an dem Handlungsempfehlungen „Städte der Zukunft“ der Energieagentur NRW im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet. Hierin sind u.a. die Anforderungen an eine Standortwahl für ein Baugebiet im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung formuliert:

<i>Checkliste Praxis nachhaltige Siedlungsentwicklung (Auszug „Stadtplanung / Städtebau“)</i>	<i>Checkliste Plangebiet „Wohngebiet Am Steinbrink“ Stadt Löhne</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Stadt der kurzen Wege • räumlich eindeutige Zentrenzuordnung • Sicherung der Grundversorgung • Reduzierung der gefahrenen Kilometer pro Einwohner 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausrichtung des Plangebietes hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Fuß- und Radfahrverkehr auf das Ortsteilzentrum Löhne-Ort • Lagegunst des Plangebietes zur Innenstadt / Kernstadt und den Arbeitsstandorten Falscheide und Schillenbrink
<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung des Siedlungsflächenwachses • Innenentwicklung vor Außenentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> • Orientierung des Plangebietes an der vorhandenen Siedlung • Füllung von Innenbereichsfläche zwischen Siedlungsbereichen und Verkehrswegen

<i>Checkliste</i> <i>Praxis nachhaltige Siedlungsentwicklung</i> <i>(Auszug „Stadtplanung / Städtebau“)</i>	<i>Checkliste</i> <i>Plangebiet „Wohngebiet Am Steinbrink“</i> <i>Stadt Löhne</i>
	<ul style="list-style-type: none"> •
<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs 	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Wegenetz für Fahrrad und Fußgänger
<ul style="list-style-type: none"> • keine neue Siedlung ohne Buslinienanschluss 	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet liegt in guter Erreichbarkeit zu den Buslinien 405, 432 in der Bündler Straße nördlich des Plangebietes
<ul style="list-style-type: none"> • nächster schienengebundener Haltepunkt in max. 1 km Entfernung 	<ul style="list-style-type: none"> • Haltepunkt / Bahnhof Löhne östlich des Plangebietes in guter Erreichbarkeit
<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes 	<ul style="list-style-type: none"> • Wegeverbindung zum Ortsteilzentrum und den angrenzenden Siedlungs- und Freiräumen wird durch die Planung gesichert und hergestellt
<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung im Bestand 	<ul style="list-style-type: none"> • Schließung von Baulandpotenzialen zwischen besiedeltem Raum und Verkehrswegen wird durch die Planung ermöglicht
<ul style="list-style-type: none"> • Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauung fügt sich mit der geplanten offenen Bauweise in das Umfeld ein
<ul style="list-style-type: none"> • Kleinteiligkeit und Maßstabsgerechtigkeit der Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Einzel- und Doppelhäuser respektieren hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit den Umgebungsschutz für die denkmalgeschützte ehemalige Hofanlage
<ul style="list-style-type: none"> • kleinteilige Strukturen mit nachbarschaftlichen Strukturen 	<ul style="list-style-type: none"> • städtebauliche Gruppierung erlaubt die Bildung von einzelnen Nachbarschaften und eine Mischung von Bauformen
<ul style="list-style-type: none"> • verträgliche Dichte und Höhenentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> • Dichte und orientieren sich an der bestehenden offenen Siedlungsstruktur im Übergang zum Landschaftsraum im Westen und Osten Höhenentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> • wohngebietsverträgliche, kleinteilige Nutzungsmischung 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung der Möglichkeit zu Ansiedlung von Wohngebäuden, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe

Aufgrund der Standortprüfung ist vor dem Hintergrund der Aspekte einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne einer Innenentwicklung gemäß § 1a (2) BauGB der baulichen Entwicklung des Ortsteiles bzw. der Gesamtstadt eine Lagegunst des Plangebietes gegeben.

3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a Vorgaben des Baugesetzbuches hinaus bestehen neben den Aussagen des Landschaftsplanes keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet durch Fachgesetze und Fachpläne.

Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes sind ebenso wie die aus diesen jeweiligen Fachrechten ergebenden Ausgleichspflichten wie folgt zu berücksichtigen:

Bodenschutzrecht:

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt. Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Immissionsschutzrecht:

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes werden durch die Planung aufgrund der Nähe zu der Bahntrasse berührt. Berücksichtigung finden die Orientierungs- bzw. Grenzwerte der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV.

Naturschutzrecht:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt wird auf einer Kompensationsfläche gem. § 1a (3) BauGB im Geltungsbereich 2 erbracht.

Denkmalschutzrecht:

Belange des Denkmalschutzrechtes werden durch die Planung nicht berührt.

Landschaftsplan und andere Fachpläne:

Belange der Landschaftsplanung und anderer umweltrelevanter Fachplanungen sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

4. Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt

Der Umfang und der Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird auf der Grundlage des gegenwärtigen Wissensstandes und entsprechend dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes vorgenommen: Wohnbebauung in offener Bauweise auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche ohne emittierende Betriebe und Anlagen.

Aus Sicht der Stadt Löhne sind bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt nach heutigem Kenntnisstand Fachgutachten nicht erforderlich.

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht.

4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Äußerungen gemacht worden:

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Pläne / Unterlagen mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen zur Verfügung gestellt worden.

5. Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB

5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf ...

5.1.1 ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Planung:

Mit dem Verlust der vorhandenen Ackerfläche geht potenzieller Nahrungs- und Rückzugsraum für die Avifauna sowie für (Klein-)säuger, Käfer und Insekten verloren, ohne dass hier besondere Vorkommen betroffen wären. Der Fauna verbleibt die im Umfeld des Plangebietes verbleibende offene Landschaft weiträumig erhalten. Es sind im Wesentlichen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere zu erkennen.

Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerfläche intensiv genutzt. Im Nordwesten befindet sich ein naturnah ausgebildetes Regenrückhaltebecken. Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben den Gehölzstreifen keine Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen zu erkennen.

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen jedoch außer der Inanspruchnahme von Ackerflächen keine aus geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in dem Stadtteil Löhne-Ort nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998). Böden werden in so weit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, die durch die Planung der landwirtschaftlichen Nutzung

in Zukunft entzogen ist.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erkennen.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes werden durch die Planung aufgrund der Nähe zu der Bahntrasse berührt.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft zu erkennen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen, die unvermeidbar mit einer Bebauung einhergehen, nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Nach der Stadtklimauntersuchung (Spacetec, 1994) geht bei einer Bebauung des Plangebietes ein Teil eines Kaltluftquellgebietes verloren. Da die geplante Bebauung locker bleiben soll, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern. Es wird dennoch zu einer Beibehaltung des Stadtrandklimatopes kommen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima zu erkennen.

Mit dem heute bereits vorhandenen gewachsenen Siedlungsbereich nördlich, östlich und südlich des Plangebietes ist der Bereich bereits durch Bebauung geprägt, so dass eine Inanspruchnahme des Landschaftsraumes hier zu vertreten ist. Die Zugänglichkeit zu dem Kultur- / Naherholungsraum und der offenen freien Landschaft bleibt im Anschluss an das Plangebiet (Wegeführung „Jansfeld“) bestehen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu erkennen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine Inanspruchnahme von Grund und Boden, der temporäre Verlust von Nahrungs- und Rückzugsraum für die Tierwelt, der Verlust an Vegetationsstrukturen sowie die potenzielle Veränderung des Mikroklimas im Bereich des Plangebietes.

5.1.2 ... Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Planung:

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten. Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Anliegerverkehr (rd. 8 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde). Eine erhebliche Belastung umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes an die Straße „Am Steinbrink“ im Osten wird nicht zu erwarten sein.

Mit der Realisierung der Wohnbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld zu erkennen. Eine Berücksichtigung der 24. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da mit der Straße „Am Steinbrink“ ausschließlich eine Anliegerstraße, ggf. Sammelstraße zu berücksichtigen ist, deren durchschnittliches Tagesverkehrsaufkommen unter 20.000 Kfz-E liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben. In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 23. BImSchV bzw. der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen, wobei die Ausbreitungsbedingungen zusätzlich besondere Bedeutung haben.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine nicht relevante verkehrliche Belastung innerhalb des Plangebietes sowie umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes.

Hinweis zu umweltbezogenen Einwirkungen von außerhalb des Plangebietes auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der südlich des Plangebietes gelegenen Bahnanlage (Bahnstrecke Hamm-Hannover) hinsichtlich der Lärmimmissionen zu beachten. Belange der Luftreinhaltung sind hier vor dem Hintergrund der elektrifizierten Bahnanlage unbeachtlich.

Zur Feststellung der Immissionen und Auswirkungen dieser Bahnanlage auf die seinerzeit noch vorhandene Außenbereichsbebauung und die geplante Bebauung sind zwei schalltechnische Gutachten / schalltechnische Berechnungen im Zusammenhang mit dem südlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplan Nr. 165 A erstellt worden:

- TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. –Niederlassung Bielefeld-, Mai 1997,
- AKUS GmbH, November 2000.

Hierin wurden in Abhängigkeit zu der aktiven (bereits errichteten) Schallschutzmaßnahme entlang der Bahnstrecke passive Schallschutzmaßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 A benannt, die entsprechend festgesetzt worden sind. Diese sind auch für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 165 / B anzuwenden.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes durch die Immissionen der südlich des Plangebietes gelegenen Bahnanlage (Bahnstrecke Hamm-Hannover).

5.1.4 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Planung:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Für die Wohnbebauung ergibt sich mit der geplanten offenen Bauweise aufgrund der Maßstäblichkeit ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter kann sich somit nicht einstellen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.5 ... die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Planung:

Emissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten. (siehe hierzu auch 5.1.3... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt).

Es ist kein produzierender Betrieb im Plangebiet mit gewerblichen Abfällen vorgesehen. Die Abfallsammlung erfolgt am Vorhabenort / im Plangebiet mit einem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.6 ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Ausrichtung der Gebäude in dem Plangebiet kann so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

Es wird offene Bauweise mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen sowie einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m innerhalb des Gebietes festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Topografie, der lokalen Windverhältnisse und der potenziellen Grundstücksgrößen scheidet eine gegenseitige Verschattung der Baugrundstücke weitgehend aus.

5.1.7 ... die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Belange der Landschaftsplanung und anderer umweltrelevanter Fachplanungen sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

5.1.8 ... die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind

Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

5.1.9 ... die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4

Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sowie
 - den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- sind durch die Planung mit dem Umfeld gegeben. Es bestehen im Wesentlichen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld. Diese Wechselwirkungen sind aber nicht als so erheblich einzuschätzen, als diese einer Inanspruchnahme des Plangebietes für die beabsichtigten Zwecke entgegenstehen würde.

5.1.10 ... die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Löhne und insbesondere im Stadtteil Löhne-Ort. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 begrenzt.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen jedoch außer der Inanspruchnahme von Ackerflächen keine aus geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in dem Stadtteil nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächenahen Rohstoffe, 1998).

Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Siedlungsbereich stehen jedoch außer der Inanspruchnahme dieser Flächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

5.1.11 ... die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (3) BauGB

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nur in dem für den Planungsanlass notwendigen Umfang genutzt. Die Inanspruchnahme der Flächen ist aus Gründen der Wohnsiedlungsentwicklung und der Erschließung notwendig.

5.1.12 ... die Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche. Aktuell ist dort Weidegras eingesät, d.h. es findet eine intensive Bewirtschaftung zum Zwecke der Silagegewinnung statt. Eine extensive Grünfläche ist nicht vorhanden.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein naturnah ausgebildetes Regenrückhaltebecken, an dessen nördlicher Seite zwei Weiden stehen.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei

Bebauungsplänen, welches sich im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht (siehe Anlage A), ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 5.513,5 Wertpunkten.

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden im Geltungsbereich 2 des Plangebietes (Eingriffsbereich) vorgesehen. Der Ausgleich für den Eingriff wird auf einer Kompensationsfläche durch Anlage einer Obstwiese sowie der naturnahen Aufweitung des Gewässers in einer Größenordnung von 5.513,5 Wertpunkten auf dem Grundstück in der Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 171, In den Triften erbracht.

Zur Minimierung des Eingriffes sind grünordnerische Anpflanzungsfestsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Der beabsichtigte Eingriff zum Zwecke der offenen Wohnbebauung und der Anlage der Erschließungsstraße ist dauerhaft und wird auf das hinsichtlich der offenen Bauweise notwendige Maß beschränkt. Demzufolge wird darüber hinaus gehender Eingriff vermieden. Die Schwere des Eingriffes ist gering, da keine mittel- bzw. höherwertigen Biotoptypen in Anspruch genommen werden.

5.2 Kurzbeschreibung entsprechend Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich folgende Kurzbeschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante):

3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft Kulturgüter- und sonstige Sachgüter sind <u>keine erheblichen Beeinträchtigungen</u> durch das Planvorhaben zu erkennen. Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine Inanspruchnahme von Grund und Boden, der	-
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,		-
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,		-
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,		-

3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
3.5	der Dauer, Häufigkeit und River-sibilität der Auswirkungen	temporäre Verlust von Nahrungs- und Rückzugsraum für die Tierwelt, der Verlust an Vegetationsstrukturen sowie die Veränderung des Mikroklimas im Bereich des Plangebietes. Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine latente verkehrliche Belastung innerhalb des Plangebietes sowie umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes.	-

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Der Ausgleich für den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt wird auf einer Kompensationsfläche gem. § 1a (3) BauGB im Geltungsbereich 2 erbracht.

Es ergibt sich ein rechnerisches Defizit von rd. 5.513,5 Wertpunkten nach der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches sich im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht (siehe Anlage A).

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden im Geltungsbereich 2 des Plangebietes (Eingriffsbereich) vorgesehen. Der Ausgleich für den Eingriff wird auf einer Kompensationsfläche durch Anlage einer Obstwiese sowie der naturnahen Aufweitung des Gewässers in einer Größenordnung von 5.513,5 Wertpunkten auf dem Grundstück in der Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 171, In den Triften erbracht.

6.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt. Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der südlich des Plangebietes gelegenen Bahnanlage (Bahnstrecke Hamm-Hannover) hinsichtlich der Lärmimmiss-

sionen zu beachten. Zur Feststellung der Immissionen und Auswirkungen dieser Bahnanlage auf die seinerzeit noch vorhandene Außenbereichsbebauung und die geplante Bebauung sind zwei schalltechnische Gutachten / schalltechnische Berechnungen im Zusammenhang mit dem südlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplan Nr. 165 A erstellt worden:

- TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. –Niederlassung Bielefeld-, Mai 1997,
- AKUS GmbH, November 2000.

Hierin wurden in Abhängigkeit zu der bereits errichteten aktiven Schallschutzmaßnahme entlang der Bahnstrecke (bereits errichtet) passive Schallschutzmaßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 A benannt, die entsprechend festgesetzt worden sind. Diese sind auch für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 165 B anzuwenden. Dabei werden für einzelne Bauteile Schalldämmmaße festgesetzt, unter Berücksichtigung eines angestrebten Innenpegels von 30 dB nachts:

- Massive Außenwände: >62 dB für alle Wände
- Rollladenkästen: jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen Fenster,
- Fenster: 32 dB (Fensterschutzklasse 2), >37 dB (Fensterschutzklasse 3),
- Dächer > 45 dB.

Die zu treffenden Maßnahmen sind prinzipiell im Rahmen der üblichen Hochbauausführung vorsehbar (handelsübliche Zweischeiben-Isolierverglasung mit umlaufender Dichtung, zweischalige Außenwandkonstruktion mit einer Gesamtmasse von mindestens 320 kg/qm etc.).

6.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme der Ackerfläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in dem Stadtteil nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Verfügung, so dass eine Standort-Alternativen-Prüfung entfällt.

Die vorgesehene Inanspruchnahme der Fläche bietet die Möglichkeit, ortsnah neue Bauflächen zu entwickeln und trägt zu einer Weiterentwicklung und gleichzeitiger Arrondierung der vorhandenen offenen Bauweise im Norden, Osten und Süden des Plangebietes bei.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung von Wohnbauland und deren zweckmäßiger Erschließung hätten ausschließlich Auswirkungen auf die Form der inneren Erschließung und damit keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

Die gewählte innere Erschließung wird bestimmt durch die bereits erfolgte teilweise Anlage der technischen Infrastruktur (Abwasserkanäle).

8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt (Lärmimmissionen) sind zwei schalltechnische Gutachten / schalltechnische Berechnungen im Zusammenhang mit dem südlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplan Nr. 165 A erstellt worden:

- TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. –Niederlassung Bielefeld-, Mai 1997,
- AKUS GmbH, November 2000.

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, welches im Grunde dem Bewertungsverfahren von Adam et al. (1986) entspricht.

Zu folgendem Themenfeld fehlen detaillierte Kenntnisse bzw. Gutachten:

- Floristische und faunistische Detailerhebungen sowie
- lufthygienische und mikroklimatische Untersuchungen.

Die Untersuchungen / Gutachten sind entbehrlich, da nach heutigem Kenntnisstand durch Beibringung der Unterlagen hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die erfolgten Schlüsse zu erwarten sind.

9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen

erfolgen.

Da mit der Planung (Wohnbebauung in offener Bauweise auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche; Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßem „Bewohnen“ des neuen Siedlungsbereiches nicht zu erwarten) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Löhne geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt. Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßem „Bewohnen“ des neuen Siedlungsbereiches nicht zu erwarten.

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen.

Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungs- und Durchführungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ggf. auftretenden Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umwelt-

zustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich dann ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.

Desweiteren wird die Aufmerksamkeit der innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld wohnenden Bevölkerung vertraut, die aus ihrer Sicht umweltrelevante Auffälligkeiten der Stadt bzw. den Aufsichtsbehörden melden.

9.1 Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Gemeinde (Stadt Löhne) nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zu unterrichten haben, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

10. Zusammenfassung

In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen

- Mensch,
- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- Klima,
- Landschaft
- Kulturgüter- und sonstige Sachgüter

sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen.

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind keine verbleibenden, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden im Geltungsbereich 2 des Plangebietes (Eingriffsbereich) vorgesehen. Der Ausgleich für den Eingriff wird auf einer Kompensationsfläche durch Anlage einer Obstwiese sowie der naturnahen Aufweitung des Gewässers in einer Größenordnung von 5.513,5 Wertpunkten auf dem Grundstück in der Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 171, In den Triften erbracht.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen der Bahnanlage (Bahnstrecke Hamm-Hannover) werden für einzelne Bauteile Schalldämmmaße festgesetzt, unter Berücksichtigung eines angestrebten Innenpegels von 30 dB nachts:

- Massive Außenwände: >62 dB für alle Wände
- Rollladenkästen: jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen Fenster,

- Fenster: 32 dB (Fensterschutzklasse 2), >37 dB (Fensterschutzklasse 3),
- Dächer > 45 dB.

Die zu treffenden Maßnahmen sind prinzipiell im Rahmen der üblichen Hochbauausführung vorsehbar (handelsübliche Zweischeiben-Isolierverglasung mit umlaufender Dichtung, zweischalige Außenwandkonstruktion mit einer Gesamtmasse von mindestens 320 kg/qm etc.).

Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme der Ackerfläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in dem Stadtteil nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Verfügung, so dass eine Standort-Alternativen-Prüfung entfällt.

Die vorgesehene Inanspruchnahme der Fläche bietet die Möglichkeit, ortsnah neue Bauflächen zu entwickeln und trägt zu einer Weiterentwicklung und gleichzeitiger Arrondierung der vorhandenen offenen Bauweise im Norden, Osten und Süden des Plangebietes bei. Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung von Wohnbauland und deren zweckmäßiger Erschließung hätten ausschließlich Auswirkungen auf die Form der inneren Erschließung und damit keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Löhne
Bielefeld, im Mai 2005

Planer:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Anlage

A	Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches
----------	--

Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches

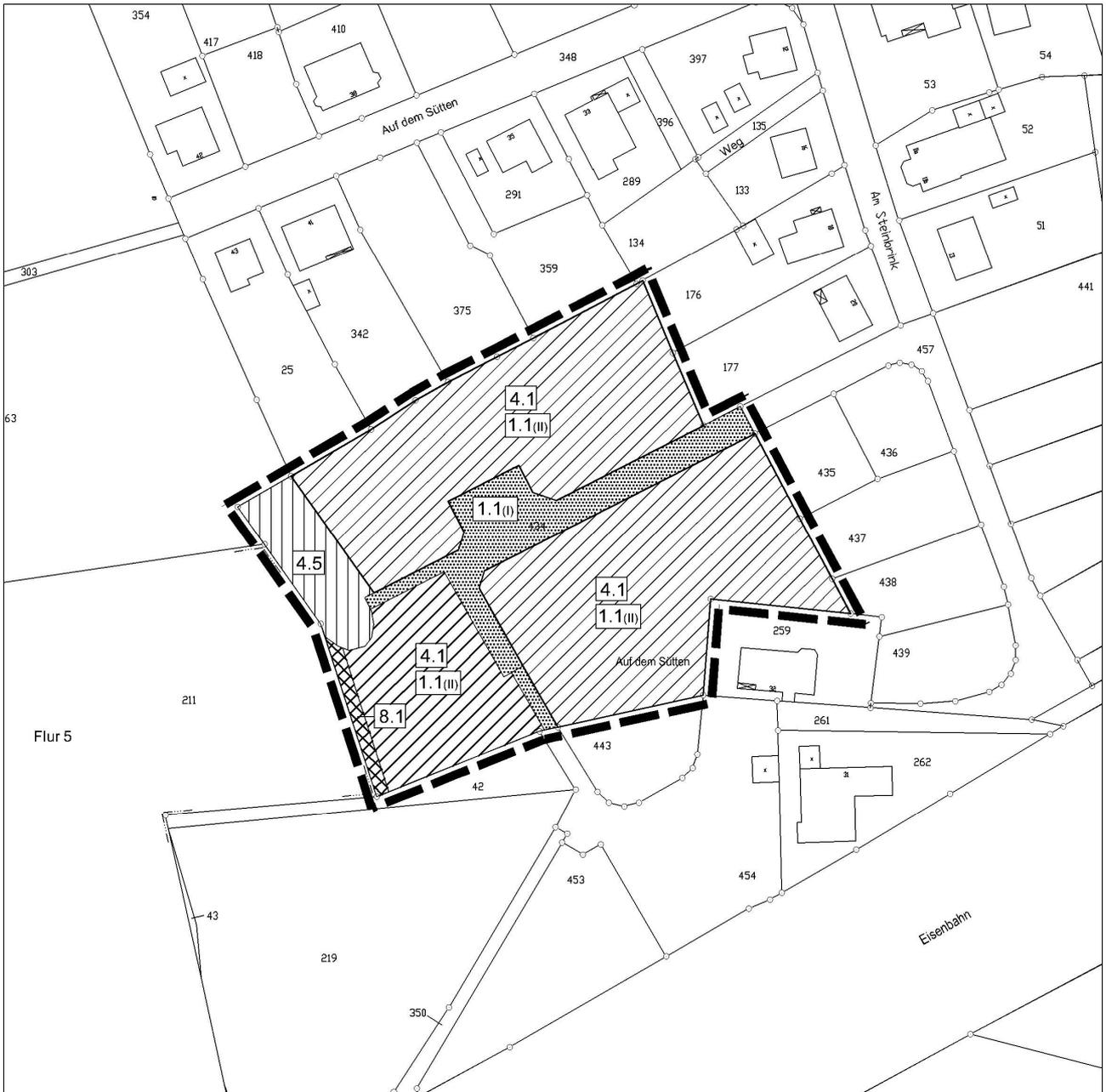
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar:

A. Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen des B-Planes				
1	2	3	5	6
Code	Biotoptyp	Fläche in ca. m²	Wert	Gesamtwert
1.2	Versiegelte Fläche mit nachgestalteter Versickerung des Oberflächenwasser (Baustraße)	669,3	0,5	334,7
3.1	Acker	7.447,4	2	14.894,8
4.5	Regenrückhaltebecken Bestand – naturnah (Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker)	550,5	3	1.651,5
Gesamt		8.667,2		16.881,0

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Planungsbewertung wie folgt dar:

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes				
1	2	3	5	6
Code	Biotoptyp	Fläche in ca. m²	Wert	Gesamtwert
1.1 (I)	versiegelte Fläche (Straße)	1.035,9	0	0
1.1 (II)	versiegelte Fläche (Gebäude) 35% von 6.972,1 m ²	2.440,2	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm 65% von 6.972,1 m ²	4.531,9 ohne Anpflanzung	2	9.063,8
4.5	Regenrückhaltebecken Bestand- naturnah (Extensivrasen, Stauden- rabatten, Bodendecker)	550,5	3	1.651,5
8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze (Anpflanzung)	108,7	6	652,2
Gesamt		8.667,2		11.367,5

Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



Anlage

B	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB
----------	---

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

a) Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind keine die Umweltbelange betreffende Stellungnahmen vorgebracht worden, die als Ergebnis der Beteiligung in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen wären.

Die Umweltbelange sind in dem Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden im Geltungsbereich 2 des Plangebietes (Eingriffsbereich) vorgesehen. Der Ausgleich für den Eingriff wird auf einer Kompensationsfläche durch Anlage einer Obstwiese sowie der naturnahen Aufweitung des Gewässers in einer Größenordnung von 5.513,5 Wertpunkten auf dem Grundstück in der Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 171, In den Triften erbracht.

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt. Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der südlich des Plangebietes gelegenen Bahnanlage (Bahnstrecke Hamm-Hannover) hinsichtlich der Lärmimmissionen zu beachten. Zur Feststellung der Immissionen und Auswirkungen dieser Bahnanlage auf die seinerzeit noch vorhandene Außenbereichsbebauung und die geplante Bebauung sind zwei schalltechnische Gutachten / schalltechnische Berechnungen im Zusammenhang mit dem südlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplan Nr. 165 A erstellt worden:

- TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. –Niederlassung Bielefeld-, Mai 1997,
- AKUS GmbH, November 2000.

Hierin wurden in Abhängigkeit zu der bereits errichteten aktiven Schallschutzmaßnahme entlang der Bahnstrecke (bereits errichtet) passive Schallschutzmaßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 A benannt, die entsprechend festgesetzt worden sind. Diese sind auch für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 165 B anzuwenden. Dabei werden für einzelne Bauteile Schalldämmmaße festgesetzt, unter Berücksichtigung eines angestrebten Innenpegels von 30 dB nachts:

- Massive Außenwände: >62 dB für alle Wände
- Rollladenkästen: jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen Fenster,
- Fenster: 32 dB (Fensterschutzklasse 2), >37 dB (Fensterschutzklasse 3),
- Dächer > 45 dB.

Die zu treffenden Maßnahmen sind prinzipiell im Rahmen der üblichen Hochbauausführung vorsehbar (handelsübliche Zweischeiben-Isolierverglasung mit umlaufender Dichtung, zweischalige Außenwandkonstruktion mit einer Gesamtmasse von mindestens 320 kg/qm etc.).

b) Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zielles der Schaffung von Wohnbauland und deren zweckmäßiger Erschließung hätten ausschließlich Auswirkungen auf die Form der inneren Erschließung und damit keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in dem Umweltbericht dargestellten.

Die gewählte innere Erschließung wird bestimmt durch die bereits erfolgte teilweise Anlage der technischen Infrastruktur (Abwasserkanäle).

Anderweitige Planungsmöglichkeiten ergeben sich somit nicht.