S t a d t L ö h n e
Der Bürgermeister
Bauamt
Az.: 61-26-20/155-1

Bauleitplanung in der Stadt Löhne

Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 der Stadt Löhne „Gebiet westlich der Königstraße zwischen Ravensberger Straße, Grenzweg und Brunnenstraße“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- Satzung -

1. Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 155 der Stadt Löhne umfasst das Gebiet westlich der Königstraße zwischen Ravensberger Straße, Grenzweg und Brunnenstraße. Der Bebauungsplan Nr. 155 ist rechtskräftig seit dem 10.08.2004.

Gem. § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 der Stadt Löhne aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

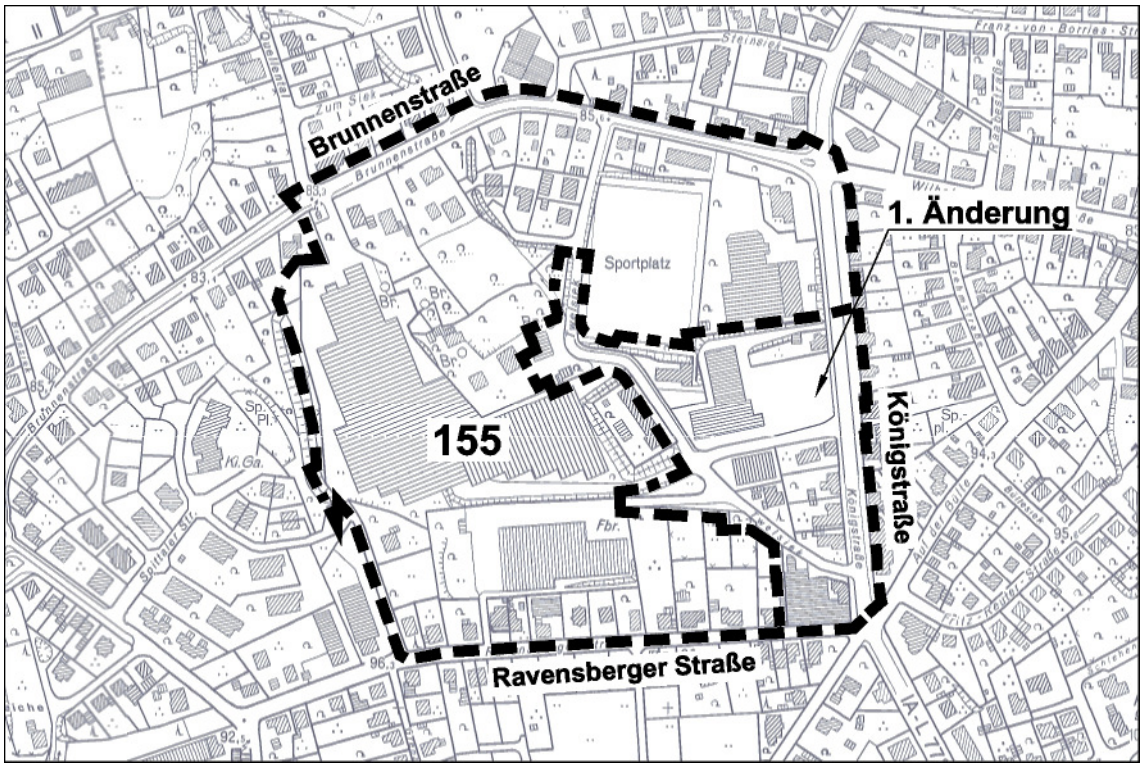


Abb. 1: Abgrenzung der 1. Änderung

Im Norden:
beginnend am südlichen Grenzpunkt des Flurstücks 740, Gemarkung Gohfeld, Flur 24 (Straße „Waldesrand“), das Flurstück 815, Gemarkung Gohfeld, Flur 23 (Straße „Twelsiek“) in östlicher Richtung geradlinig überquerend bis auf die östliche Flurstücksgrenze 815, weiter auf 16,50 m entlang der östlichen Flurstücksgrenze 815 in südlicher Richtung, sodann um 1,50 m in östlicher Richtung schwenkend und weiter in einem Abstand von 1,50 m parallel auf 24 m entlang der östlichen Flurstücksgrenze 815 in südlicher Richtung, weiter auf einem Bogen mit einem Radius von 45 m und einer Länge von 15 m, einem Bogen mit einem Radius von 15 m und einer Länge von 11,50 m sowie einem Bogen mit einem Radius von 30 m und einer Länge von 7,50 m bis zum Schnittpunkt mit der Böschungsoberkante des Sportplatzes, weiter entlang der Böschungsoberkante in östlicher Richtung bis auf den westlichen Grenzpunkt des

Flurstücks 1130, geradlinig nach Norden schwenkend bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 767, entlang der südlichen Flurstücksgrenze 767 bis auf seinen südöstlichen Grenzpunkt, entlang der östlichen Flurstücksgrenze 746 bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1005, entlang der südlichen Flurstücksgrenze 1005, 1003 bis auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1126, die Flurstücke 1086, 700 und 633 („Königstraße“) geradlinig in östlicher Richtung überquerend bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 92;

im Osten:
weiter in südlicher Richtung entlang der östlichen Flurstücksgrenze 633 („Königstraße“) bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 313;

im Süden:
die Flurstücke 633, 700 und 1086 („Königstraße“) in südwestlicher Richtung querend bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1104, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze 1096 („Ravensberger Straße“) bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1108;

im Westen:
in nördlicher Richtung entlang der östlichen Flurstücksgrenze 1108 und1009, der östlichen und nordöstlichen Flurstücksgrenze 1110 bis auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1109, weiter in westlicher Richtung das Flurstück 601 rechtwinklig zu seiner östlichen Grenze querend bis auf die östliche Flurstücksgrenze 600, weiter in nördlicher Richtung bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 600, weiter entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen 600, 675 und 42 bis auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 42, weiter in nördlicher Richtung das Flurstück 752 querend bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Flurstücksgrenze 823, der Böschungsoberkante der Zufahrt zum Flurstück 823 in nordöstlicher Richtung folgend bis auf 2 m Abstand zum Grenzpunkt des Flurstücks 815 (Straße „Twelsiek“), weiter in geradliniger Verlängerung in nordwestlicher Richtung bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 701, weiter entlang der südwestlichen Flurstücksgrenze 815 (Straße „Twelsiek“) bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 822, auf einer Länge von 37,50 m weiter entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze 822 und sodann der Baugrenze in nördlicher und der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in östlicher Richtung folgend bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Flurstücksgrenze 815 (Straße „Twelsiek“), weiter entlang der westlichen Flurstücksgrenze 815 (Twelsiek) bis zum Ausgangspunkt.

2. Anlass und Ziel der 2. Änderung

Zielsetzung des seit dem 10.08.2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 155 ist es - unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzansprüche der Wohnnutzung- den Betriebsstandort für die ansässigen Firmen, insbesondere Brohler Mineralbrunnen und HB-Drucke inklusive möglicher Erweiterungsabsichten sowie der Modernisierung der Betriebsabläufe langfristig zu sichern.

Zwar konnte die Gemengelagenproblematik insgesamt entschärft werden; die Erschließungssituation, insbesondere die Verkehrsführung über den südöstlichen Abschnitt des Twelsieks mit Einmündung in die Königstraße, blieb unbefriedigend.

Bereits seit der ersten Jahreshälfte 2004 Zeit bestanden Überlegungen, die Ladenzeile

Königstraße 82 bis 86 südlich des Edeka Neukaufs grundlegend zu modernisieren. Auf Grund der abgängigen Bausubstanz erschien dem Eigentümer ab der zweiten Jahreshälfte 2004 ein Abriss mit anschließendem Neubau als die aus betriebswirtschaftlicher Sicht sinnvollste Lösung.

Nach intensiven Gesprächen erklärte sich der Eigentümer bereit, im Zuge der kompletten Neuplanung seines Objektes, Grundstücksflächen entlang der südlichen Grundstücksgrenze für die Neuführung des südöstlichen Teilabschnitts des Twelsieks mit Anbindung an die Königstraße an die Stadt abzutreten.

Die neue Trassenführung ermöglicht eine verkehrstechnisch angemessene Erschließung für den Schwerlastverkehr von und zur Firma Brohler Mineralbrunnen sowie zu HB-Drucke. Indirekt ergeben sich erhebliche Entlastungseffekte für die vorhandene Wohnbaunutzung im nördlichen Abschnitt des Twelsieks Richtung Brunnenstraße.

Die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 ist bedingt durch die städtebaulich sinnvolle Neuführung und Anbindung des Twelsieks an die Königstraße sowie die Umgestaltung des Twelsieks -alt- zwischen Brunnenstraße und Königstraße.

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

3.1 Verkehr

Planung und Bau des Twelsiek -neu- sowie Planung und Ersatzbau der vormaligen Ladenzeile Königstraße 82 bis 86- erfolgten in enger Abstimmung zwischen Landesbetrieb Straßen NRW, Investor und Stadt Löhne.

Grundlage für die Neuanbindung des Twelsieks an die Königstraße, dessen Aufmündung in etwa mittig zwischen den Kreuzungsbereichen Brunnenstraße/Königstraße und Ravensberger Straße / Königstraße liegt, bildete ein Straßenbauentwurf des Ing.-Büros Kuhlmann aus Porta Westfalica und ein Schalltechnisches Gutachten der Akus GmbH aus Bielelefeld.

Nach dem Schalltechnischen Gutachten ergab sich ein grundsätzlicher Anspruch auf Schallschutz an der Nordseite des Wohngebäudes Königstraße 88, der erfüllt worden ist; im einzelnen wird auf das Gutachten verwiesen.

Für die Umgestaltung des Twelsieks -alt- bestehen seitens der Stadt nachfolgende Vorgaben und Vorstellungen:

- Das neue Teilstück des Twelsieks ist zukünftig die zentrale Zufahrt des Plangebietes;
-
- Die Aufmündung Twelsiek / Königstraße ist in Höhe des Gebäudes Königstraße 96 abzubinden,
-
- Die durchgängige Verbindung von der Brunnenstraße zur Königstraße wird zur Vermeidung von Schleichverkehr aufgehoben,
-
- Querschnitt und Kurvenradien sind für den LKW-Verkehr anzupassen.

Die Umgestaltung des Twelsiek -alt- im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 155 beinhaltet Umbaumaßnahmen an drei Stellen.

Umbauabschnitt 1

Der gesamte Zufahrtsbereich des Twelsieks zur Königstraße wurde den Anforderungen des LKW-Verkehrs weder vom Ausbauzustand und -querschnitt her noch aus Sicht der Verkehrssicherheit gerecht.

Auch der im Bebauungsplan Nr. 155 vorgesehene um ca. 20 m nach Norden über das Flurstück Nr. 70 verlegte und maßvoll verbreiterte Zufahrtsbereich Twelsiek / Königstraße konnte nur als Übergangslösung betrachtet werden.

Die 1. Änderung sieht vor, die Straße Twelsiek -alt- im Bereich der Firma Decke, Wand und Boden in Höhe des Firmenparkplatzes mit Pfosten abzubinden. Für gelegentliche Belieferungen mit LKW (1x pro Woche), die auf dem Firmengelände nicht wenden können, sollen die Pfosten zur Weiterfahrt kurzfristig zu öffnen sein..



Abb. 2: Umgestaltungsvorschlag im Bereich Königstraße / Einmündung Twelsiek -alt-

Umbauabschnitt 2

Die Neutrassierung des Twelsiek erfolgte in Bezug auf Kurvenradien und Querschnitt mit Parametern für den Schwerlastverkehr. Im Einmündungsbereich Twelsiek –neu- / Twelsiek -alt waren Zwangspunkte wie ein bestehender Gewerbebetrieb zu beachten.

Ziel des Umbauvorschlag 2 ist es, die alte Trassenführung des Twelsieks der neuen Fahrgeometrie anzupassen. Die Zufahrtsbereiche der Firmen Brohler und Brüggemann zum Twelsiek -neu- werden aufgeweitet. Wie aus dem Luftbild ersichtlich wird, ist hierzu Grunderwerb privater Verkehrsflächen notwendig.



Abb. 3: Umgestaltungsvorschlag Kreuzungsbereich Twelsiek -neu-/ Twelsiek -alt-

Umbauabschnitt 3

Um zukünftig Schleichverkehr von und zur Brunnenstraße zu unterbinden, ist geplant, die Straße Twelsiek -alt- im Bereich Wäldchen / Sportplatz vollständig und dauerhaft für den KFZ-Verkehr mit einem Pflanzbeet zu schließen.und die entstehenden Sackgassen mit einem Fuß-/Radweg zu verbinden

Infolgedessen ist der Twelsiek südwestlich des Sportplatzes mit einer Wendemöglichkeit für LKW zu versehen. Vorgesehen ist eine Verbreiterung und Entschärfung des Kurvenbereichs sowie eine Rücksetzmöglichkeit. Da die Rückfahrmöglichkeit auf einer bestehenden Privatzufahrt liegt, ist Grunderwerb erforderlich. Die Nutzbarkeit des privaten Grundstücks wird nicht eingeschränkt, bsp. bleibt der Aufstellraum vor den vorhandenen Garagen erhalten.



Abb. 4: Umgestaltungsvorschlag im Bereich Sportplatz

3.2 Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der Ergebnisse aus dem Vorverfahren und nach Beratung und Beschlussfassung im Rat der Stadt Löhne hat das Ing.-Büro Kuhlmann einen detailgenauen Straßenbauentwurfes erstellt. Der Straßenbauentwurf bildet die Grundlage für die Entwurfsfassung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 155. Derzeit werden die Straßenbaukosten ermittelt und die Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern geführt.

4. Verfahrensrechtlicher Ablauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 1 (8) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 17.03.2005 gemäß § 1 (8) BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB die Durchführung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 der Stadt Löhne „Gebiet westlich der Königstraße zwischen Ravensberger Straße, Grenzweg und Brunnenstraße“ beschlossen.

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

Entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrats vom 17.03.2005 hat der Entwurf einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 der Stadt Löhne „Gebiet westlich der Königstraße zwischen Ravensberger Straße, Grenzweg und Brunnenstraße nach öffentlicher Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse am 29.09.2006 in der Zeit vom 09.10.2006 bis zum 10.11.2006 öffentlich ausgelegen,

eine öffentliche Bürgerversammlung fand am 19.10.2006 in der städtischen Realschule, Königstraße 47, Löhne, statt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2006 über die Offenlage unterrichtet.

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

Der **Kreis Herford** teilt in seinem Schreiben vom 09.11.2006 mit, dass gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken vorzubringen sind. Ferner weist er daraufhin, dass für die 1. Änderung ein Umweltbericht anzufertigen ist.

Laut Schreiben vom 09.11.2007 bestehen seitens des **Landesbetriebes Straßenbau NRW** gegen die geplanten Festsetzungen vom Grundsatz her keine Bedenken.

Das **Staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz OWL** weist in seinem Schreiben vom 14.11.2007 auf die Altablagerung 3818 M 11 hin.

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Tongrube, in der im 2. Weltkrieg bis ca. Ende 1947 Hausmüll, Lebensmittelreste eines damaligen Konsumladen, Späne, Malerdosen und Abfall der ehemaligen Düngemittelfabrik Stodiek abgelagert worden sind. Die Altablagerung wurde mit Erde abgedeckt und wird bis heute als (Asche)Sportplatz genutzt. Nach einer Wasserbeprobung im Jahr 1987 wird die Altablagerung im Rahmen der jetzigen Nutzung als gefahrlos eingestuft (siehe Anlage). Die Altablagerung ist unter D. Sonstige Darstellungen und Hinweise und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4. Entwurfsbeschluss/Öffentliche Auslegung

Über die Ergebnisse aus dem bisherigen Aufstellungsverfahren hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 18.06.2007 abschließend beraten. In derselben Sitzung wurde der Entwurfsbeschluss gefasst

Die **Bezirksregierung Detmold** (hier das frühere Staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz erhebt in ihrem Schreiben vom 23.07.2007 aus wasserrechtlicher Sicht Bedenken, da die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 keine Ausführungen zur Oberflächenentwässerung des Twelsiek enthält. Ferner bittet sie aus bodenschutzrechtlicher Sicht um Beachtung ihres Hinweises zur Altablagerung 3818 M 11. Hiernach sind alle Veränderungen, insbesondere Eingriffe in den Boden, oberflächennahe Grundwasserentnahmen etc. vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herford abzustimmen.

Auch der **Kreis Herford** weist in seiner Stellungsnahme vom 17.08.2007 auf die Beteiligungsregelungen bei Nutzungsänderungen und baulichen Umgestaltungsmaßnahmen sowie auf die Unterrichtungsregelungen beim Auffinden auffälliger Verfärbungen und Verunreinigungen des Bodens sowie Abfallstoffen im Plangebiet hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die mit der Neuführung und Umgestaltung der Straße „Twelsiek“ verbundenen Fragen der Straßenentwässerung wurden inhaltlich im Rahmen der Ausbauplanung zwischen den Wirtschaftsbetrieben Löhne, dem Ing.-Büro Kuhlmann aus Porta Westfalica und dem Kreis Herford abgestimmt. Für das Bebauungsplanverfahren relevant ist der Stand des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Hierzu teilen die Wirtschaftsbetriebe Löhne Folgendes mit:

„Die Beseitigung des Niederschlagswassers im Gebiet des B-Planes 155 / Twelsiek erfolgt bereits aufgrund der Nachtragsentwurfsplanung zur Regenwasserkanalisation im Stadtteil Löhne-Bahnhof vom 20.03.1997 (Ursprungsentwurf aus 1965) und des im Ergebnis durch die Bezirksregierung Detmold ergangenen Zustimmungsbescheides nach § 58 LWG vom 30.11.1998 / 07.04.1999 durch öffentliche Regenwasserkanalisation im Trennverfahren. Das erforderliche Wasserrecht ist letztlich mit Erlaubnisbescheid vom 26.01.2006 durch den Kreis Herford als untere Wasserbehörde erteilt worden.“

Bei der Altablagerung 3818 M 11 handelt es sich um eine ehemalige Tongrube, die in der Zeit des 2. Weltkrieg bis ca. Ende 1947 als Mülldeponie für Hausmüll, Lebensmittelreste eines damaligen Konsumladens, Späne, Malerdosen, Abfall der ehemaligen Düngemittelfabrik Stodiek und nach Angaben der Bezirksregierung auch für problematische Industrieabfälle und Munition diente. Die Altablagerung wurde mit Erde abgedeckt und wird bis heute als (Aschen-)Sportplatz genutzt. Nach einer Wasserbeprobung im Jahr 1987 wurde die Altablagerung im Rahmen der jetzigen Nutzung als gefahrlos eingestuft. Die Altablagerung ist unter D. Sonstige Darstellungen und Hinweise in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Ergebnis:
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 wird um die Mitteilung der WBL zur Beseitigung des Niederschlagswassers ergänzt.
Die Verfahrensregelungen bei Nutzungsänderungen des Sportplatzes und baulichen Aktivitäten im Plangebiet nach Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Kreises Herford werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

5. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 19.09.2007 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung der Bebauungsplanänderung wurden am 05.07.2008 in der örtlichen Tagespresse öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 07.07.2008
Im Auftrag

gez. Haseloh