



**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B
der Stadt Löhne
„Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße
und Allensteiner Straße
- mittlerer und südlicher Teilbereich“**

Übersichtsplan



Hempel + Tacke GmbH

■ planen ■ beraten ■ bewerten

Am Stadtholz 24 - 26

33609 Bielefeld

Tel.: 49 521 55735550

Fax: +49 521 55735555

E-Mail: info@hempel-tacke.de

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	3
2.	Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	3
3.	Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	5
4.	Ziele und Zwecke der Planung	8
4.1	Belange des Wohnens	8
4.2	Belange des Verkehrs	10
4.3	Belange von Freizeit, Erholung und Sport	11
4.4	Belange des Gemeinbedarfes	11
4.5	Belange der Ver- und Entsorgung	11
4.6	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	12
4.7	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	12
4.8	Belange des Umweltschutzes	12
4.9	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	16
5.	Bodenordnung	18
6.	Erschließungsanlagen	18
7.	Flächenbilanz	18
8.	Kostenschätzung	18
9.	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	18
10.	Verfahrensrechtlicher Ablauf	18

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B „Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße - mittlerer und südlicher Teilbereich“ für das Gebiet nördlich der Straße „Alter Kirchweg“, westlich und nördlich der Karl-Wagenfeld-Straße, östlich der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Hochstraße und südlich des nördlichen Abschnitts des Bebauungsplanes Nr. 152/B (Flurstücke 448 teilw., 488 teilw., 851, 991 teilw., 992, 993 teilw., 1000, 1016 teilw., 1018 und 1022 teilw.), Flur 49 der Gemarkung Gohfeld.

-Stadtteil Gohfeld-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem Jahre 2008 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 152/B „Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße - mittlerer und südlicher Teilbereich“. Die Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich der 1. Änderung bisher nicht umgesetzt worden, da keine Nachfrage nach dem dort festgesetzten Wohnraumtypus bestand. In den letzten acht Jahren hat sich die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Löhne verändert. So ist u.a. der Bedarf nach eingeschossigen Bungalows und sozialem Wohnungsbau gestiegen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B sollen geänderte, der aktuellen städtebaulichen Entwicklung angepasste, Planungsziele für das Gebiet verfolgt und eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. So sollen sowohl kleinteilige, eingeschossige Bungalowbebauung als auch sozialer Wohnungsbau mit einer geänderten Erschließung entstehen.

Gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B „Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße - mittlerer und südlicher Teilbereich“ als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) erforderliche, Maßnahmen.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B ist es, die baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 152/B im Geltungsbereich der 1. Änderung der veränderten Nachfrage anzupassen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B „Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße - mittlerer und südlicher Bereich“ liegt im Stadtteil Gohfeld der Stadt Löhne, umfasst eine Fläche von etwa 2,29 ha und wird momentan landwirtschaftlich genutzt. In dem Plangebiet selbst ist bis auf eine Teilfläche eines Wohngebäudes im Nordosten keine Bebauung vorzufinden.

Das Plangebiet wird eingeschlossen von vorhandenen, mit Wohnhäusern bebauten Flächen entlang der Hochstraße im Westen, der Karl-Wagenfeld-Straße im Süden und Osten, der Straße „Alter Kirchweg“ im Süden sowie der Rüscherstraße im Osten. Im Norden angrenzend an das Plangebiet befinden sich bis

her landwirtschaftlich genutzte Flächen, die jedoch dadurch, dass sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152/B liegen, in naher Zukunft bebaut werden, bzw. sich schon z.T. im Bau befinden. Im Südosten außerhalb des Geltungsbereiches besteht ein Gewerbebetrieb. Westlich des Plangebietes entlang der Hochstraße befinden sich Wohngebäude, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach, Zeltdach und Krüppelwalmdach und einem eingeschossigen Bungalow. Das Gebiet nördlich entlang der Karl-Wagenfeld-Straße im Süden außerhalb des Plangebietes ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit Satteldach und Krüppelwalmdach. Entlang der Rüscherstraße im Nordosten angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung, hauptsächlich bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit Satteldach, Zwerchdach und Zeltdach. Die schon fertiggestellten Wohngebäude im Norden außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Schönauer Straße und Goldberger Straße bestehen aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach, Walmdach, Zwerchdach und eingeschossigen Bungalows. Im Umgebungsbereich des Plangebietes befindet sich östlich der Karl-Wagenfeld-Straße und südlich der Straße „Alter Kirchweg“ ein zwei- bis viergeschossiger Gewerbebetrieb.

Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden um etwa 4 m an und liegt in direkter Nähe zur Weihestraße und Koblenzer Straße, wodurch eine sehr gute Anbindung zum Ortszentrum Gohfeld und Bad Oeynhausen gegeben ist. Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

Abb. 1: Luftbild



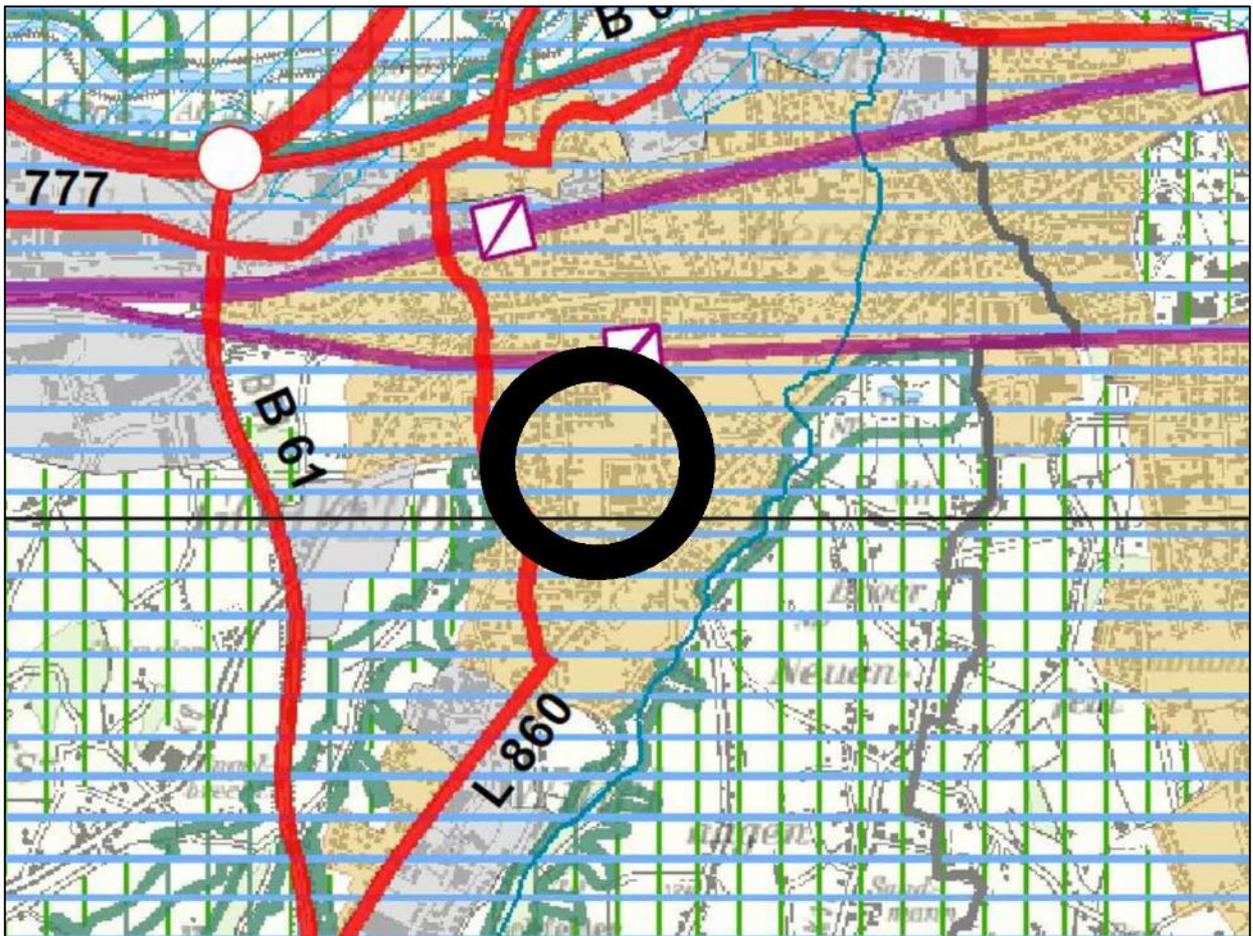
Quelle: Online-Kartendienst des Kreises Herford (GEOViewer). Luftbild von 2014, eigene Überarbeitung

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Löhne maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“, ist der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152/B Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße - mittlerer und südlicher Teilbereich“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Des Weiteren ist das Gebiet in Bezug auf Freiraum als Fläche mit „Grundwasser- und Gewässerschutz“ gekennzeichnet.

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan



Quelle: Bezirksregierung Detmold, eigene Überarbeitung

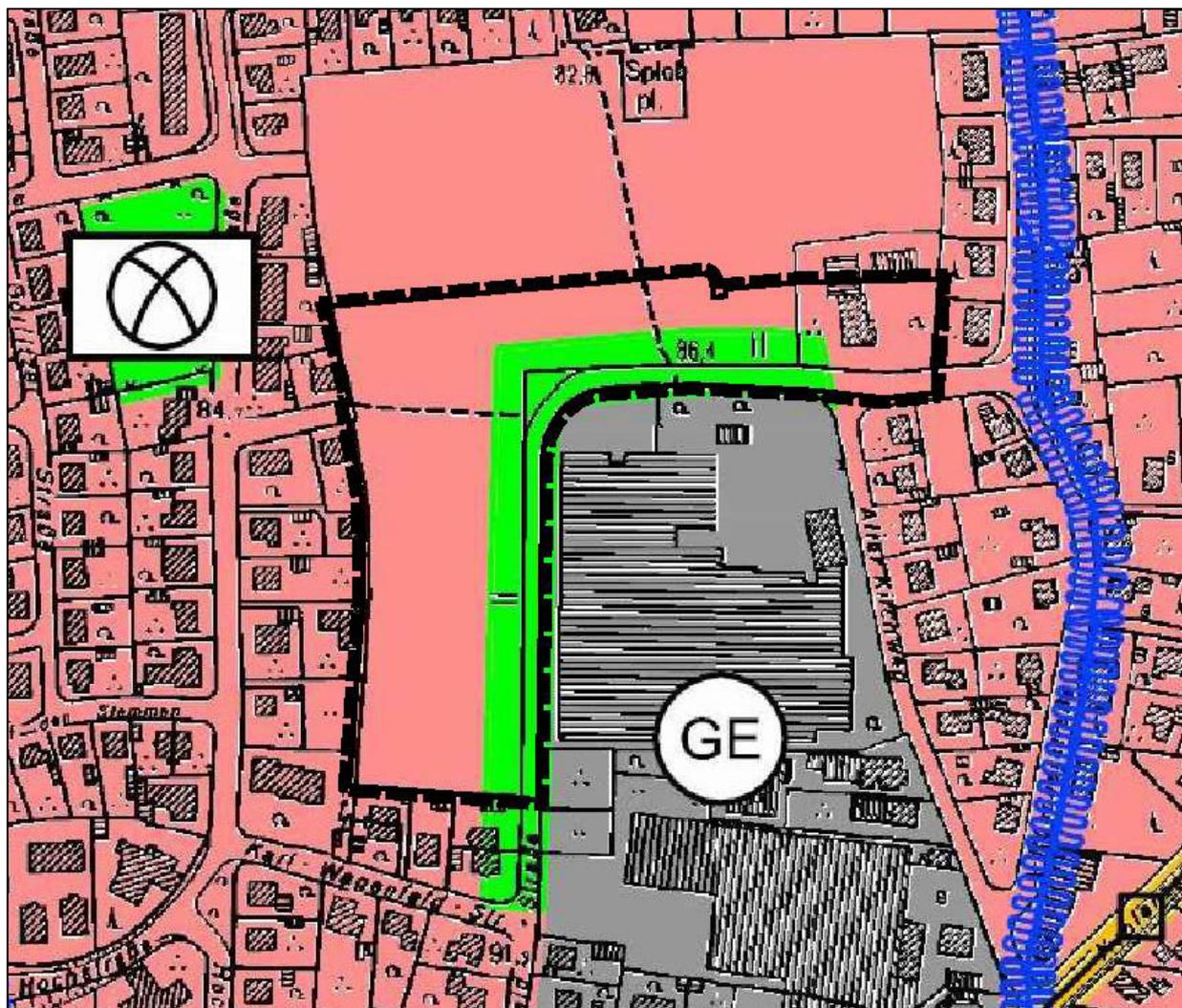
Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ und eine schmale Fläche entlang der Straße „Alter Kirchweg“ und der Karl-Wagenfeld-Straße als „Grünfläche“ dar. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden.

Ziel der vorzunehmenden Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Grünfläche im südöstlichen Geltungsbereich als Wohnbaufläche. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Die hierfür erforderlichen landesplanerischen Anfragen wurden mit Verfügung vom 16.05.2017, Aktenzeichen 32.306.17.1-3517, und vom 31.08.2017, Aktenzeichen 32.306.17.1-3581 durch die Bezirksregierung Detmold positiv beschieden.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes



Quelle: Stadt Löhne, eigene Überarbeitung

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 152/B „Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße - mittlerer und südlicher Teilbereich“, der im Juli 2008 rechtskräftig wurde. Dieser sieht für den Geltungsbereich der 1. Änderung überbaubare Flächen vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 152/B orientiert sich gestalterisch an den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken und setzt im gesamten Geltungsbereich eine zweigeschossige Bauweise mit einer einheitlichen maximalen Traufhöhe von 4,50 m bei einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m fest. Nördlich angrenzend an die Straße „Alter Kirchweg“ wird als Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152/B durchgeführt wurde, festgesetzt, dass eine 12,00 m breite Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB zu errichten ist. In diesem Bereich ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,00 m als aktive Lärmschutzmaßnahme zu bauen. Der Lärmschutzwall ist als Wall/Wand-Kombination auszubilden und dient der Minderung des Lärms, der von dem südlich liegenden Gewerbebetrieb ausgeht. Westlich angrenzend an die Karl-Wagenfeld-Straße ist für die geplante Wohnbebauung ebenfalls ein 4,00 m hoher Lärmschutzwall geplant, der als Wall/Wand-Kombination

ausgebildet werden soll, um den Lärm des angrenzenden Gewerbegebäudes zu mindern. Außerdem sollen durch weitere passive Schallschutzmaßnahmen, wie eine optimierte Grundrissplanung und schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster, die schädlichen Umwelteinwirkungen soweit gemindert werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Mit Rechtskraft der 1. Planänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 152/B im Geltungsbereich der Planänderung ersetzt, sofern sie betroffen sind.

Abb. 4 zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152/B (schwarze Umgrenzungslinie) und den der 1. Änderung (blaue Umgrenzungslinie).

Abb. 4: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 152/B mit Abgrenzung der 1. Änderung



Quelle: Stadt Löhne, eigene Überarbeitung

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Wohnens

Seit dem Jahre 2008 ist der Bebauungsplan Nr. 152/B „Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße - mittlerer und südlicher Teilbereich“, dessen Ziele bisher in Teilen umgesetzt wurden, rechtsverbindlich. Auf einigen Grundstücken im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 152/B werden seit dem Jahr 2008 Wohnhäuser errichtet - innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B wurden bisher keine Grundstücke bebaut, da keine Nachfrage für den dort festgesetzten Wohnraumtypus besteht. Seit Aufstellung des Bebauungsplanes vor neun Jahren hat sich in der Stadt Löhne eine veränderte Nachfrage nach Wohnraum ergeben. Deswegen soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine geänderte städtebauliche Zielsetzung verfolgt werden, bei der sowohl eingeschossige Bungalows als auch sozialer Wohnungsbau im Geltungsbereich der 1. Änderung zulässig sein sollen.

Des Weiteren werden für das konfliktbehaftete Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe die notwendigen Maßnahmen für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte neu festgesetzt (s. Kapitel 4.8). So soll die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nun mit einer Lärmschutzwand und im WA 3 mit passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Durch die veränderten Schallschutzmaßnahmen im WA 3 soll die Erschließung der Gebäude nun von der Straße „Alter Kirchweg“ erfolgen.

Die baulichen Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 152/B sollen bei der 1. Änderung zu einem gewissen Anteil beibehalten, bzw. berücksichtigt werden. So bleiben die festgesetzten Bautiefen von 16,00 m größtenteils weiterhin bestehen und auch die in der 1. Änderung zu entwickelnden Freiflächen sollen einem möglichst störungsfreien Wohnen vorbehalten bleiben. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist entlang der Linie zwischen den Punkten a und b aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine abweichende Bautiefe von nur 10,50 m zulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass die Bebauung nicht innerhalb der Bereiche geplant wird, in denen die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten sind. Entlang diesen Punkten (a und b) ist jedoch eine Überschreitung der südlichen Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 5,00 m zulässig.

Das gesamte Plangebiet der 1. Änderung soll aufgrund der Nähe zum Gewerbebetrieb weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt sein. Hierbei können die Regelzulässigkeiten nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Die Einschränkung der Nutzungsarten erfolgt, um ein möglichst störungsfreies Wohnen ohne (z.B. verkehrsbedingte) Nutzungskonflikte zu entwickeln. Verkehrsintensivere Nutzungen, wie sie im Allgemeinen Wohngebiet im Regelfall (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO) oder ausnahmsweise (§ 4 Abs. 3 BauNVO) zulässig wären, sollen hier auf Grund der Erschließungssituation (Stichstraße im südlichen Teilbereich) nur ausnahmsweise zugelassen bzw. vermieden werden. Weitere Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 3 - 5 BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 entsprechend des § 17 BauNVO mit 30 % festgesetzt. Zusätzlich erfolgt gemäß § 19 (4) BauNVO eine Einschränkung der GRZ 0,3, indem textlich festgesetzt wird, dass die zulässige Grundflächenzahl mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um höchstens bis zu 25 % überschritten werden darf. Die Beschränkung auf 25 % gegenüber der maximal nach BauNVO zulässigen Ausnutzung von 50 % geschieht unter Würdigung der ökologischen und entwässerungstechnischen Forderungen nach einer nur maßvollen Bodenversiegelung. Die Einschränkung der möglichen Überschreitungen durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO erfolgt insbesondere aus entwässerungstechnischen Gründen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 152/B wurde die GRZ im Bereich des WA 2 (im Geltungsbereich der 1. Änderung WA 3 und WA 4) aus entwässerungstechnischen Gründen auf 0,3 mit einer maximalen Überschreitung von 25% festgesetzt. Nach Absprache mit den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Löhne im März 2017 kam es jedoch zu der Entscheidung, dass unterhalb der neu geplanten Stichstraße im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Stauraumkanal errichtet wird, der die entwässerungstechnischen Forderungen ausreichend berücksichtigt. Somit ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 eine Grundflächenzahl gemäß §17 BauNVO von 0,4 zulässig.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sollen in der 1. Änderung bis auf die Verlegung der Baugrenze keine Festsetzungen verändert werden - sie sollen vollständig aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 152/B übernommen werden. Das bedeutet, dass zwei Vollgeschosse in einer offenen Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit geneigtem Dach, einer Firsthöhe von 9,50 m und einer Traufhöhe von 4,50 m zulässig sind. In diesem allgemeinen Wohngebiet wird aufgrund des Nachverdichtungspotenzials der überbaubare Bereich durch Verlegung der Baugrenzen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B im östlichen Bereich vergrößert.

Die momentan festgeschriebene Geschossigkeit soll im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 (im Bebauungsplan Nr. 152/B zu WA 2 gehörend) von zwei auf ein Vollgeschoss vermindert werden. Zusätzlich ist eine maximale Dachneigung von 30° zulässig. Durch diese Festsetzungen wird gesichert, dass dort eingeschossige Bungalows entstehen, bei denen durch ihre geringe Gebäudehöhe keine allzu aufwendigen Schallschutzmaßnahmen durch die Geräusch-Immissionen des südöstlich angrenzenden Gewerbebetriebes hervorgerufen werden. Die weiteren Festsetzungen (offene Bauweise, Einzelhäuser, geneigtes Dach) werden übernommen, da sie die neu geplante städtebauliche Entwicklung nicht einschränken. Im westlichen Bereich des WA 2 sind am südlichen Rand der Grundstücke Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen flächendeckend dicht mit einer Mindestbreite von 3,00 m als eine zweireihige Hecke anzulegen. Zusätzlich gilt folgendes für die Hecke: Heimische Laubgehölze, Pflanzverband max. 1,00 m x 1,00 m, Pflanzqualität 2xv, o.B. 3-4 Triebe. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B entfällt für das allgemeine Wohngebiet WA 3 (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 152/B als WA 2 gekennzeichnet) die maximal zulässige First- und Traufhöhe, da durch die Festsetzung der Geschossigkeit, der Gebäudehöhe und der Dachform bereits ausreichend Festsetzungen getroffen sind. Die festgesetzte GRZ im WA 3 wird von 0,3 auf 0,4 angehoben und eine Gebäudehöhe von maximal 10,00 m festgesetzt, um eine dichtere Bebauung zuzulassen. Zusätzlich soll eine offene Bauweise mit „Einzelhäuser“ statt „Einzel- und Doppelhäuser“ und Flachdach statt geneigtes Dach vorgeschrieben werden und die Geschossigkeit soll von zwei Vollgeschosse auf zwingend zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss angehoben werden, damit die Gebäude im WA 3 denen im WA 4 Immissionsschutz bieten (s. auch Kapitel 4.8). Des Weiteren sind im WA 3 die Garagen und Carports mit einer Höhe von mindestens 2,50 m zu errichten und sie müssen durchgängig zwischen den Gebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden, da sie Immissionsschutz für die dahinterliegende Bebauung darstellen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 (im Bebauungsplan Nr. 152/B zu WA 2 gehörend) soll die Bauweise von „Einzel- und Doppelhäuser“ zu „Einzelhäuser“ geändert werden. Die offene Bauweise bleibt weiterhin festgesetzt, um zu sichern, dass die geplanten Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird von 4,50 m auf 5,50 bis 6,50 m angehoben, während die Firsthöhe mit 9,50 m bestehen bleibt. Zusätzlich zum geneigten Dach wird das Flachdach festgesetzt, um ein drittes nutzbares Geschoss nicht zuzulassen. Außerdem wird die maximal zulässige Dachneigung auf 22° begrenzt. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ist zwingend. Durch die veränderten Festsetzungen können in diesem Gebiet architektonisch ansprechende Stadtvillen entstehen.

Damit sich die geplante Neubebauung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 in die Umgebung integriert und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die Höchstgrenzen der Geschossigkeit, die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie über die Dachform an die vorhandene angrenzende Bebauung angepasst. Durch die Ausweisung einer offenen Bauweise passt sich die Neubebauung der kleinteiligen Bestandsbebauung im Westen, im Norden und entlang der Rüscherstraße an. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe soll gewährleistet werden, dass sich die Höhenentwicklung der Neubebauung an der angrenzenden Bestandsbebauung orientiert, die ebenfalls zu einem großen Anteil zweigeschossige Wohngebäude vorweist. Die umgebende Bebauung ist geprägt von Einzel- und Doppelhäusern, weswegen diese Bauweise in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B ebenfalls zu einem Großteil festgesetzt wird.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 30 - 50 neue Wohneinheiten vorgesehen.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B wird nahezu vollständig aus den Festsetzungen der geplanten Erschließung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 152/B übernommen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes geschieht zum einen über die Karl-Wagenfeld-Straße und zum anderen über die Straße „Alter Kirchweg“. Angeschlossen an die Straße „Alter Kirchweg“ entsteht eine etwa 130 m lange und 7,00 m breite Stichstraße mit einer für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage.

Die geplanten Baugebiete im Norden des Geltungsbereiches werden fast ausschließlich über den im Bebauungsplan Nr. 152/B geplanten Erschließungsring (Schönauer Straße, Goldberger Straße) erschlossen, der jedoch nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt. Lediglich die Grundstücke im östlichen Bereich, in der eine Nachverdichtung geplant ist (WA 1 und das östliche Grundstück des WA 2), werden über die Straße „Alter Kirchweg“ von Süden aus erschlossen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 kann mit den geänderten Schallschutzmaßnahmen der 1. Bebauungsplanänderung eine veränderte Erschließung festgesetzt werden. Die Gebäude im WA 3 sollen nun nicht mehr über die geplante Stichstraße im Westen, sondern über die vorhandene Straße „Alter Kirchweg“ im Osten erschlossen werden. Somit wird die neu geplante Stichstraße verkehrlich erheblich entlastet.

Ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll direkt auf den geplanten Wohnbaugrundstücken nachgewiesen werden. Innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche besteht bei dem Straßenquerschnitt von 7,00 m zusätzlich die Möglichkeit des Parkens im Straßenraum.

Fußgänger und Radfahrer

Der momentan rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 152/B sieht für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem neu geplanten, nicht mehr im Geltungsbereich der 1. Änderung liegenden, Erschließungsring im Norden und der Straße „Alter Kirchweg“ im Westen des Geltungsbereiches vor. Dieser Weg soll allerdings im Rahmen der 1. Änderung weiter in den Osten verlegt werden, um den nördlich außerhalb des Plangebiets liegenden Erschließungsring dort an die Straße „Alter Kirchweg“ anzubinden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Bahnhof Löhne, der Anschluss an die Bahnlinien Hamm - Minden, Löhne - Rheine und Elze - Löhne bietet, befindet sich etwa 5 km entfernt vom Plangebiet. Der Bahnhof Bad Oeynhausen, der an den Bahnstrecken Hamm - Minden und Löhne - Rheine liegt, ist etwa 3 km vom Geltungsbereich entfernt.

Die Bushaltestelle „Danziger Straße“ befindet sich im Westen etwa 130 m vom Plangebiet entfernt an der Kreuzung Hochstraße / Alter Kirchweg und wird von der Buslinie 430 angefahren, die zwischen Bad Oeynhausen Bahnhof und Löhne Hauptschule fährt. Die Bushaltestellen „Hochstraße“ (etwa 200 m südwestlich vom Geltungsbereich entfernt) und „Alverskamp“ (etwa 240 m östlich vom Plangebiet) werden ebenfalls von der Buslinie 430 angefahren.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Im fußläufigen Umfeld des Plangebietes befindet sich ein Bolzplatz an der Kreuzung Hochstraße / Liegnitzer Straße. Des Weiteren ist eine Fläche nördlich außerhalb des Plangebiets im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152/B als Spielplatz ausgewiesen worden. Diese Planung wurde bereits umgesetzt. Ansonsten ist kein Bedarf an Freizeit-, Erholung- oder Sporteinrichtungen vorhanden.

4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Durch die Änderung wird kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergärten) hervorgerufen.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Im baulichen Umfeld der neu zu bebauenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152/B stellte sich die Ableitung des Oberflächenwassers bis zum Jahre 2007 noch als problematisch dar. Die vorzufindende Situation hätte sich mit einer Bebauung des Plangebietes ohne zusätzliche Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung zusätzlich verschärft. Für die Bebauungsplangebiete Nr. 152/A und Nr. 152/B - südlicher Teilbereich ist durch das Ing.-Büro Scheu & Co. GmbH, Lübbecke, ein Baugrundgutachten¹ erarbeitet worden, welches sich auch auf den Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B bezieht. In der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 152/B ist eine Zusammenfassung des Gutachtens zu finden. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass eine Versickerung vor Ort nicht empfohlen werden kann und auf Grund der Bodenverhältnisse eine Ableitung des Oberflächenwassers über Kanalleitungen vorgesehen ist. Eine Verbesserung der Verhältnisse in der Bestandssituation auf der einen Seite und die Ermöglichung der Oberflächenwasserableitung für die geplante Bebauung nach den Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der anderen Seite wird durch die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens (RRB; Flurstücke Nr. 883, 885, 881 und 887 (tlw.)) im Bebauungsplangebiet Nr. 152/A erreicht.

¹ Baugrundgutachten für die Bebauungsplangebiete Nr. 152/A und Nr. 152/B - südlicher Teilbereich in Löhne. Projekt 108312. Ing.-Büro Scheu & Co. GmbH. Lübbecke. 2006

Somit erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers über Anschluss an das bestehende Netz in der August-Stuke-Straße in das bereits fertiggestellte Regenrückhaltebecken im nördlichen Plangebiet Nr. 152/A.

Des Weiteren kam es nach Absprache mit den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Löhne zu der Entscheidung, dass unterhalb der neu geplanten Stichstraße im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Stauraumkanal errichtet wird, um den entwässerungstechnischen Forderungen Rechnung zu tragen.

Erhaltung des Wegeseitengrabens

Westlich entlang der Karl-Wagenfeld-Straße befindet sich ein offener Wegeseitengraben. Dieser muss erhalten bleiben. Gegebenenfalls sind im Erschließungsvertrag oder im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Regelungen im Bereich der Zufahrten der geplanten Bebauung zu treffen.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B sorgt für keine nachteilige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber dem momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 152/B, da weiterhin Wohnbebauung in offener Bauweise geplant ist und diverse Festsetzungen übernommen werden. Durch die Anpassung der Geschossigkeit der zukünftigen geplanten Bebauung wird sich diese städtebaulich in die umliegende Bebauung einfügen.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.²

4.8 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Obwohl die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird und bereits eine Umweltprüfung mit Eingriffsbilanzierung für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 152/B vorliegt, wurde trotzdem aufgrund des Ratsbeschlusses der Stadt Löhne aus dem Jahr 2007, eine Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichts³ erstellt.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

² Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisierung - Stand September 1990 - bekannt geworden sind.

³ Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B „Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße – mittlerer und südlicher Teilbereich“ der Stadt Löhne. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. November 2017

Zusammenfassend wird deutlich, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B primär Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Vegetation und Tiere ausgehen. Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Haushalt, für deren Ausgleich auf der Basis des Berechnungsmodells des Landes Nordrhein-Westfalen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (MSWKS o.J.) und der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) für das Plangebiet ein Wertpunktdefizit ermittelt wurde. In der Bilanzierung wurde der Planungszustand des Bebauungsplanes Nr. 152/B mit dem der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B gegenübergestellt. Darauf resultiert eine Differenz der Biotopwertpunkte in Höhe von 7.932 Punkten.

Die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahme erfolgt auf einer externen Kompensationsfläche auf einem Teilbereich des Flurstückes 295, Flur 64, Gemarkung Gohfeld. Mit Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahme (Anlage eines Feldgehölzes) ist der benötigte Ausgleich von 7.932 Biotopunkten erbracht. Es verbleibt ein Überschuss von 153 Biotopunkten (s. Kapitel 4.9).

Artenschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B wurde eine Artenschutzprüfung⁴ durchgeführt, die untersuchen sollte ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Es wurden keine Konflikte mit Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG festgestellt. Sollte das geplante Vorhaben nicht innerhalb von 7 Jahren nach Planaufstellung realisiert werden, ist erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung/Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplans erforderlich.

Zur Recherche der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Das Plangebiet liegt im 2. Quadranten des Messtischblattes 3818 „Herford“. Für dieses Messtischblatt wurde im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) eine Abfrage der planungsrelevanten Arten für die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden unmittelbar und mittelbar betroffenen Lebensraumtypen (Äcker, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gebäude, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Säume, Hochstaudenfluren) durchgeführt. Es werden 8 planungsrelevante Säugetierarten, 20 planungsrelevante Vogelarten und ein Reptil aufgeführt. Die Auswertung anderer Datenquellen ergab keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung erfolgte eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes am 26.01.2017.

Häufige und verbreitete Vogelarten

Die Artenschutzprüfung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb des nach § 39 BNatSchG erlaubten Zeitraumes ist eine Aus-

⁴ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B „Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße – mittlerer und südlicher Teilbereich“ der Stadt Löhne. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. Juni 2017

nahmegenehmigung bei der ULB des Kreises Herford zu stellen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Planungsrelevante Tierarten

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Zwergfledermaus nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

Vor dem Abriss des Gebäudes ist eine Abrissgenehmigung bei der Stadt Löhne einzuholen, außerdem ist das Gebäude vor den Abrissarbeiten auf das Vorhandensein von potenziellen Quartieren und auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, so ist ein Gutachter sowie die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Herford einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung des Vorhabens und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist im Zusammenhang mit der geplanten Änderung nicht zu erwarten.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans kommt es zu keinem artenschutzrechtlich relevanten Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 kann daher ausgeschlossen werden.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In der zusammenfassenden Betrachtung wird deutlich, dass artenschutzrechtlich relevante Wirkungen des Vorhabens auf planungsrelevante Tierarten und Pflanzenarten unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslösen.

Bodenbelastungen / Altlasten

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Herford sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Immissionsschutz

Ausgangssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind Immissionskonflikte zwischen den geplanten Allgemeinen Wohngebieten und dem südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gewerbebetrieb zu erwarten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht hierfür zunächst folgende Lärmschutzmaßnahmen vor:

- Eine eingeschossige Bebauung (Bungalows) im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.
- Auf der östlichen überbaubaren Fläche im WA 1 soll eine zweigeschossige Bebauung ohne zusätzliches Dachgeschoss möglich sein. Der überbaubare Bereich ist hier auf eine Breite von 10,50 m begrenzt.
- Errichtung von nach west-ost ausgerichteten Mehrfamilienhäusern mit durchgängigen Carports oder Garagen als aktiver Schallschutz im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.

Im November 2016 erstellte die AKUS GmbH ein schalltechnisches Gutachten⁵, in dem die durch den Gewerbebetrieb verursachten und auf das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B einwirkenden Geräusch-Immissionen unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und weiterhin erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ermittelt und bewertet wurden.

Ziel ist, dass für die zukünftige Bebauung ein gesundes Wohnen im Sinne des BauGB - und damit ein ausreichender Immissionsschutz - gewährleistet wird.

Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens

Es sind sowohl passive als auch aktive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich der 1. Änderung notwendig, um ein gesundes Wohnen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zu gewährleisten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bei den Grundstücken östlich des Fuß- und Radweges aktive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. So sollen am südlichen und am westlichen Rand der Grundstücke gemäß § 9 (1) 24 BauGB Lärmschutzwände zum Schutz der Wohngebäude festgesetzt werden. Die Lärmschutzwand „A“ muss eine Mindesthöhe von 2,00 m aufweisen, die Lärmschutzwand „B“ eine Mindesthöhe von 2,50 m. Die Gründung der Lärmschutzwände darf nicht in die öffentliche Wegeparzelle hineinreichen. Der untere Bezugspunkt für die Lärmschutzwände ist die Fahrbahnoberfläche der der Lärmschutzwände zugeordneten südlichen Straße (Alter Kirchweg) im derzeitigen Ausbauzustand.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 ist die Errichtung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern plus Staffelgeschoss in einer offenen Bauweise mit 25 % für den sozialen Wohnungsbau beabsichtigt. Die Geschossigkeit ist hierbei eine zwingende Festsetzung, da die geplanten Gebäude als Lärmabschirmung für die westlich davon gelegenen Baugrundstücke im WA 4 fungieren. Aufgrund seiner Dimensionierung und west-ost Ausrichtung können die Gebäude im WA 3 aktiven Schallschutz auf die Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ausüben. Gleichzeitig werden durch passive Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte auch für die Mehrfamilienhäuser selbst eingehalten.

So dürfen sich an der Ostfassade der Wohngebäude im WA 3 keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer), sondern nur Fenster von Räumen untergeordneter Bedeutung (Küche, Bäder, Flure, Hauswirtschaftsraum) befinden. Die Rückwände der Carports müssen ein Einfügdämpfungsmäß von $D_e \geq 25$ dB aufweisen. Außerdem sind zwischen den einzelnen Gebäuden durchgängig Gargagen- oder Carportanlagen mit nach Westen geschlossenen Rückwänden in einer Mindesthöhe von 2,50 m vorzusehen. Das Staffelgeschoss muss allseitig mindestens 1,20 m von der

⁵ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B der Stadt Löhne. AKUS GmbH. Bielefeld-Jöllenbeck. 2016

Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen und die Brüstung des Staffelgeschosses muss eine Mindesthöhe von 1,00 m aufweisen.

An der nördlichen und südlichen Fassade der Gebäude sind, sofern es sich um schutzbedürftige Räume handelt, nur nicht zu öffnende Fenster⁶ bzw. zu öffnende Fenster, die genügend Abstand zur Ostfassade einhalten, zulässig. Des Weiteren müssen die Fenster durch einen Versprung von mindestens 2,30 m in Verlängerung der Ostfassade nach Norden und Süden und mindestens 5,50 m in der Breite im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss abgeschirmt werden. Im Staffelgeschoss müssen die Fenster durch einen Versprung von mind. 2,30 m in Verlängerung der Ostfassade nach Norden und Süden und mind. 3,10 m in der Breite abgeschirmt werden (s. auch textliche Festsetzungen).

Durch die genannten Festsetzungen werden auch in den geplanten Gebäuden im WA 3 die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß TA Lärm eingehalten. Die Baugrenze in diesem Baugebiet verschiebt sich durch den Wegfall des Lärmschutzwalls weiter in Richtung Osten an die Karl-Wagenfeld-Straße, was aus städtebaulicher Sicht erwünscht ist, denn nun können die Gebäude von der Karl-Wagenfeld-Straße im Osten erschlossen werden. Dies sorgt für eine optimalere Ausrichtung der Gebäude und für eine verkehrliche Entlastung der geplanten Stichstraße westlich des Baufeldes.

Weiterhin wird eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) 2 BauGB zum allgemeinen Wohngebiet WA 4 festgesetzt. In dem Gebiet sind Gebäude mit Wohnnutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke so lange unzulässig, bis das allgemeine Wohngebiet WA 3 vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut ist, da die Gebäude im WA 3 eine Immissionsschutzfunktion für die Gebäude im WA 4 darstellen. Hierfür muss eine Baulast eingetragen werden, die die Reihenfolge der Bebauung (erst WA 3 vollständig und danach WA 4) und die dauerhafte Existenz der Gebäude inkl. Carports/Garagen im WA 3 sichert. Die Baulast muss vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eingetragen sein.

Des Weiteren wird eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) 2 BauGB zum allgemeinen Wohngebiet WA 2 für die Gebäude östlich des Fußweges festgesetzt. In dem Gebiet sind Gebäude mit Wohnnutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke so lange unzulässig, bis die Schallschutzwände „A“ und „B“ errichtet sind, da die Wände eine Immissionsschutzfunktion für die östlich des Fußweges gelegenen Gebäude im WA 2 darstellen.

Fazit

Unter Berücksichtigung der genannten Schallschutzmaßnahmen werden laut dem schalltechnischen Gutachten von der AKUS GmbH die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel laut TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55 / 40 dB(A) eingehalten.

Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes oder eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Insgesamt ergibt sich eine erforderliche Biotopwertverbesserung von **7.932** Biotopunkten. Die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahme erfolgt auf einem Teilbereich des Flurstückes 295, Flur 64, Gemarkung Gohfeld. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 4.313m². Auf 1.347m² ist bereits eine Ausgleichsmaßnahme für einen anderen Bebauungsplan vorgesehen. Für die Kompensationsmaßnahme werden

⁶ Nicht zu öffnende Fenster stellen keine relevanten Messpunkte im Sinne der TA Lärm (Immissionsort) dar, weil sie als Teil der Außenwand anzusehen sind. Dementsprechend sind sie zulässig und eine Erwähnung im Schalltechnischen Gutachten ist überflüssig.

2.695 m² Fläche herangezogen. Die verbleibenden 271 m² stellen sich als ca. 5 m breite Erschließungstrasse des Flurstücks dar. Die Fläche stellt sich derzeit als Ackerfläche dar und hat somit einen Bestandwert von 2 Biotoppunkten. Geplant ist die Anlage eines Feldgehölzes (5 Biotoppunkte) bestehend aus heimischen und standortgerechten Sträuchern mit einem vorgelagerten, ca. 4 m breiten Krautsaum. Der Pflanzabstand der heimischen Wildsträucher wird mit 1 m x 1,50 m festgelegt.

Zu den angrenzenden Flächen ist ein Grenzabstand freizuhalten. Dieser wird in Form des Krautsaums gestaltet und kann im Bedarfsfall als Arbeits- und Fahrtrasse genutzt werden. Die anzupflanzenden Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Zum Schutz der Junggehölze vor Wildverbiss ist ein Wildgatterzaun in einer Höhe von mind. 1,60 m für einen Zeitraum von 5 Jahren um die Aufforstungsfläche zu errichten. Der Krautsaum verbleibt außerhalb des Zaunes. Je nach Stärke des Krautwuchses ist innerhalb der Gewährleistungsfrist ein Pflegegang (Mahd) pro Jahr (frühestens ab Juli) durchzuführen. Zu verwendendes Pflanzgut sind heimische Wildsträucher, 2xv, o.B., 3-4 Tr., 80-100 oder 100-125 (Höhe). Das zu verwendende Zaunmaterial ist Wildgatter, bestehend aus Knotengeflecht 160/23/15, Z-Profil-Pfosten 2,10 m, Einhängeösen alle 10 cm, Spanndraht sowie Ecken aus Holz, diagonalverstrebt. Der Ausführungszeitpunkt ist die dem Baubeginn folgende Pflanzperiode.

Abb. 5: Darstellung der Ausgleichsfläche auf Basis des Luftbildes



Quelle: Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 152/B, Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Juni 2017

Die rote Strichlinie stellt die Flurstücksgrenze dar. Die schwarzen Punkte zeigen die Fläche, auf der bereits eine andere Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird. Die schwarze Kreuz-Schraffur zeigt die Wegtrasse des Flurstücks, während die schwarze Quer-Schraffur die geplante Kompensationsmaßnahme zeigt.

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist der benötigte Ausgleich von **7.932** Biotoppunkten erbracht. Es verbleibt ein Überschuss von **153** Biotoppunkten.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Löhne ca. ein Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung kontrolliert. Bezüglich der übrigen Schutzgüter werden die entsprechenden Fachämter und Behörden aufgerufen, Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen zu treffen, um unter anderen frühzeitig unvorhergesehen negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Stadt Löhne ist über die geplanten Monitoring Maßnahmen der einzelnen Fachämter und -behörden zu informieren (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan von Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung).

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 2,29 ha
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	ca. 1,76 ha
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	ca. 0,52 ha
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	ca. 0,01 ha

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 30 - 50 neue Wohneinheiten vorgesehen.

8. Kostenschätzung

Der Stadt Löhne entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B „Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße - mittlerer und südlicher Teilbereich“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 152/B „Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße - mittlerer und südlicher Teilbereich“ ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

10. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152/B der Stadt Löhne „Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße - mittlerer und südlicher Teilbereich“ gefasst. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach Bekanntmachung im Amtlichen Kreisblatt am 05.04.2017 durch Bürgerversammlung am 02.05.2017 sowie durch Aushang der Unterlagen (Bauleitplan Vorentwurf mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Schall-

technischem Gutachten) und Erörterungsmöglichkeit in der Zeit vom 13. April bis zum 24. Mai 2017 im Rathaus, Amt für Stadtentwicklung. Weiterhin konnte der Bauleitplan-Vorentwurf auf den Internetseiten der Stadt Löhne eingesehen werden; eine Online-Beteiligung war im zuvor genannten Zeitraum ebenfalls möglich. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde parallel hierzu im gleichen Zeitraum durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Bürgerversammlung und der frühzeitigen Beteiligung sowie außerhalb dieses Verfahrensschrittes Anregungen mitgeteilt. Von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 9 Anregungen mit abwägungsrelevantem Inhalt sowie 9 Stellungnahmen ohne abwägungsrelevanten Inhalt abgegeben.

I. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) 4 (1) BauGB

I.1 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Bürgerversammlung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am 02.05.2017

Im Rahmen der Versammlung sind Fragen gestellt und Anregungen vorgetragen worden, die direkt beantwortet werden konnten. Zu nennen sind insbesondere

- die verkehrliche Entwicklung des Bereiches, vor dem Hintergrund einer eventuellen Öffnung der Poller im Bereich Karl-Wagenfeld-Straße,
- die schon jetzt hohe Belastung der Straße „Alter Kirchweg“ sowohl mit Zulieferverkehr der ortsansässigen Firmen im Gebäudekomplex der ehemaligen Firma Torwegge als auch mit dem Verkehr des ÖPNV.

2.1 Verkehr

2.1.1 Poller auf der Karl-Wagenfeld-Straße

Breiten Raum nimmt das Thema der Verkehrsführung in dem Bereich im und um das Plangebiet herum ein. Dabei geht es im Detail um die Poller zwischen der alten und neuen Karl-Wagenfeld-Straße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Während u.a. Frau (B.) dafür plädiert, diese Poller zu entfernen und somit den neu entstehenden Verkehr nicht „nur“ über die Straßen „Alter Kirchweg“ und Hochstraße sondern auch über die Karl-Wagenfeld-Straße zu führen, fordern u.a. Frau (A.) und Herr (C.), dass die Poller erhalten bleiben sollten, da die Karl-Wagenfeld-Straße eine verkehrsberuhigte Straße und der zusätzliche Verkehr nicht tragbar seien. Eine Stellungnahme, in der sich für die Entfernung der Poller ausgesprochen wird, wurde von den Eheleuten (B.) mit einer Unterschriftenliste am 13.05.2017 schriftlich abgegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ob die Poller an der Karl-Wagenfeld-Straße entfernt werden oder erhalten bleiben, wird in diesem Planverfahren nicht geregelt, da dieses Gebiet nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Des Weiteren fallen verkehrslenkende Maßnahmen wie Sperrung bzw. Öffnung von Straßen in den Aufgabenbereich der Straßenbauverwaltung und sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Die Anregungen bzgl. der verkehrlichen Erschließung hat die Stadt aufgenommen. Es wird verwaltungs-intern geprüft, ob Maßnahmen erforderlich, bzw. welche Maßnahmen bei Erforderlichkeit geeignet sind. Das Ergebnis der Prüfung wird dem Rat zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

2.1.2 LKW-führung zum Speditionsunternehmen

Herr (D.) fragt, ob die vorhandene Spedition ihre Rechte behält und weist auf ortsunkundige LKW-Fahrer hin, deren veraltete Navigationsgeräte diese auf den angrenzenden Acker leiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Änderung der Verkehrsführung ist zurzeit nicht geplant, aber aufgrund der Anregung wird dieses geprüft. Grundsätzlich bleiben die bestehenden Rechte der Spedition erhalten. Das Problem der veralteten Daten von Navigationsgeräten führt im gesamten Stadtgebiet bekanntermaßen zu Problemen, die sich jedoch nicht durch die Mittel der Bauleitplanung beheben lassen. Die Verkehrsüberwachung ist Aufgabe der Polizei.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

2.1.3 Verkehrsbelastung „Alter Kirchweg“

Zu der Erschließung innerhalb des Plangebiets wird von Herrn (E.) angemerkt, dass im Internet stehe, die Stichstraße würde eine erhebliche Entlastung erfahren. Er spricht sich gegen den Mehrverkehr aus, wenn dies zu Lasten der Straße „Alter Kirchweg“ geschehe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Sorgen und Ängste der Anwohner in Bezug auf die verkehrliche Entwicklung werden zur Kenntnis genommen. Es wird verwaltungsintern geprüft, ob Maßnahmen erforderlich, bzw. welche Maßnahmen bei Erforderlichkeit geeignet sind. Das Ergebnis der Prüfung wird dem Rat zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

2.2 Flächennutzungsplan

Herr (F.) fragt, ob der Grünstreifen, der im Flächennutzungsplan der Stadt Löhne dargestellt ist, nun bebaut wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Darstellung des Grünstreifens um die ehemalige Firma Torwegge resultiert daraus, dass man schon zu Zeiten der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes davon ausgegangen ist, dass ein Lärmschutz um den Gewerbebetrieb zur heranrückenden Wohnbebauung erforderlich ist. In der Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 152/B wurde dieser Grünstreifen als Festsetzung in Form der begrünten Lärmschutzwälle aufgenommen. Weiterhin werden im Flächennutzungsplan als Zielvorstellung der Gemeinde grundsätzlich Grünstreifen als Abgrenzung um die gewerblichen Bereiche und Betriebe dargestellt.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

2.3 Mehrfamilienhäuser (WA3)

2.3.1 Lärmschutz

Herr (G.) fragt, wie der Lärmschutz durch den Gebäuderiegel funktionieren kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Gebäuderiegel ist eine Gebäudehöhe von 10 m zwingend, außerdem müssen die Gebäude durchgängig mit dazwischenliegenden Garagen oder Carports, die in einer bestimmten Bauweise errichtet werden müssen, gebaut werden. Die westlichen abschließenden Wände der Carports oder Garagen dürfen keine Öffnungen haben und müssen ein bestimmtes Einfügungsdämpfungsmaß aufweisen. Darüber hinaus sind in den Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen durch eine bestimmte Grundrissanordnung notwendig. All diese Festsetzungen ermöglichen dann einen lärmberuhigten Wohnaußenbereich der mehrgeschossigen Wohngebäude sowie die Zulässigkeit der westlich hiervon geplanten Wohnbebauung.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

2.3.2 Gestaltung

Herr (G.) fragt, ob die Mehrfamilienhäuser äußerlich alle gleich gestaltet werden oder ob bei den vier geplanten Gebäuden eine individuelle Gestaltung zu erwarten sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus städtebaulicher Sicht ist der Lärmschutz entscheidend. Allerdings müssen dafür nicht alle vier Häuser gleich aussehen. Es spricht allerdings auch nichts dagegen, wenn sie es tun.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

2.4 Das Vorhaben allgemein

2.4.1 Interesse am Vorhaben

Herr (H.) fragt, in wessen Interesse die vorgestellte Planung liegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Löhne hat großes Interesse darin, jungen Familien ausreichend attraktiven Wohnraum im Stadt-gebiet zur Verfügung zu stellen. Außerdem wird mit dieser Planung erreicht, dass auch die Löhner Bürger, die auf die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum angewiesen sind, diesen in der Stadt Löhne finden.

Der Investor des Vorhabens ergänzt, dass die häufig an ihn herangetragenen Bauwünsche bestimmter Haustypen nun durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Außerdem würde durch die geänderte Dimensionierung des Schallschutzes ein angenehmeres Ortsbild entstehen. Eine ca. 4,00 m hohe Wall-Wandkombination stellt eine deutliche Zäsur im Stadtbild dar. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entfällt diese nun.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

2.4.2 Genehmigung einer Stadtvilla

Herr (I.) und Frau (J.) beschwerten sich, dass ihre, vor zwei Jahren an die Stadt Löhne herangetragene Anfrage auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, um eine Stadtvilla im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes Nr. 152/B bauen zu können, abgelehnt worden sei. Damals wurde ihnen mit-geteilt, dass eine Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich nicht möglich sei. Sie äußern ihren Unmut darüber, dass der Bebauungsplan nun doch geändert wird. Frau (J.) fragt, wie sie dieses Verfah-
ren stoppen kann. Frau (K.) sagt, dass sie vor fünf Jahren ebenfalls eine Stadtvilla bauen wollte aber auch ihr eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes versagt wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es gab bereits vor einiger Zeit Bestrebungen, einen Teilbereich des Bebauungsplanes für die Möglichkeit der Errichtung von Stadtvillen zu ändern, diese Änderung wurde seinerzeit jedoch vom Planungs- und Umweltausschuss abgelehnt. Es handelte sich allerdings auch um einen Bereich, der direkt an ein mit typischen „1 ½ geschossigen“ Wohngebäuden gebautes Gebiet, grenzt. Grundsätzlich muss man jedoch billigen, dass die Stadt Löhne erkannt hat, dass der Wunsch nach einer Stadtvilla nicht mehr nur verein-
zelt an die Verwaltung herangetragen wird. Mit dieser Änderung wird dem Wunsch vieler nun Rech-
nung getragen.

Um dieses Verfahren zu stoppen, wird auf die Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie eines Normenkontrollantrages beim Oberverwaltungsge-
richt Münster nach Rechtskraft des Bebauungsplanes verwiesen.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

2.5 Entwässerung

Frau (L.) fragt, wie sich die veränderte GRZ auswirkt. Es bestehen Bedenken, dass das vorhandene Regenrückhaltebecken im Bereich Bäckerei Simon nicht ausreichend dimensioniert sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Absprache mit den zuständigen Wirtschaftsbetrieben Löhne wird ein Stauraumkanal in der neu zu erstellenden Stichstraße gebaut, der eine Erhöhung der GRZ und damit eine größere Versiegelung des Bereiches möglich macht. Der Stauraumkanal hat einen größeren Querschnitt im Vergleich zu einem normalen Kanal und beinhaltet zusätzlich eine Drosselung, um das Regenwasser bei starken Regenereignissen gedrosselt an die Kanalisation weitergeben zu können.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

Weiterhin sind folgende Stellungnahmen im April/Mai 2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB eingegangen:

1. Anlieger der Straße „Alter Kirchweg“ und „Rüscherstraße“, Schreiben vom 13.05.2017 (Anlage 1 – separater Anlagenband)

Inhalt der Anregung:

Die Anlieger bitten darum, dass der hinzukommende Verkehr durch die neu geplante Bebauung folgendermaßen möglichst breit auf die umliegenden Straßen verteilt werden sollen:

- westlich über die verlängerte geöffnete Straße „Alter Kirchweg“ auf die „Hochstraße“,
- östlich über den „Alter Kirchweg“ Richtung „Koblenzer Straße“,
- südlich über die für PKW geöffnete „Karl-Wagenfeld-Straße“ in Richtung „Wibbelstraße“/ „Koblenzer Straße“ und geöffnete „August-Hinrichs-Straße“ Richtung „Koblenzer Straße“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verteilung des Verkehrs auf die umliegenden Straßen wird größtenteils so wie in der Anregung vorgeschlagen, durchgeführt. Ob die Poller an der „Karl-Wagenfeld-Straße“ entfernt werden und somit diese für PKW geöffnet wird, wird in diesem Planverfahren nicht geregelt, da dieser Bereich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Des Weiteren sind verkehrlenkende Maßnahmen wie Sperrung bzw. Öffnung von Straßen nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Die Anregungen bzgl. der verkehrlichen Erschließung hat die Stadt aufgenommen. Es wird verwaltungsmäßig geprüft, ob Maßnahmen erforderlich, bzw. welche Maßnahmen bei Erforderlichkeit geeignet sind. Das Ergebnis der Prüfung wird dem Rat zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Außerhalb dieses Verfahrensschrittes wurde durch zwei Eigentümer (Anlagen 2 und 3 – separater Anlagenband) im Bereich „Hochstraße“ mit Schreiben vom 31.05.2017 und 02.06.2017 mitgeteilt, dass gegen die Durchlegung der Straße „Alter Kirchweg“ in westliche Richtung an die „Hochstraße“ und der damit einhergehenden Umbenennung eines Teilbereiches der „Hochstraße“ in „Alter Kirchweg“ Widerspruch eingelegt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Weiterführung der Straße „Alter Kirchweg“ an die „Hochstraße“ zur Erschließung des Baugebiets war bereits Gegenstand in Form der Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 152/B und wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152/B übernommen. Mit dieser Verbindung wird die Erschließung mittels des geplanten neuen Stichweges für die südlich hiervon gelegenen Grundstücke ermöglicht. Weiterhin wird durch die Anbindung des „Alten Kirchweges“ an die „Hochstraße“ eine Verteilung des Verkehrs aus dem Siedlungsbereich in westliche Rich-

tung ermöglicht. Von der Umbenennung der Straße sind lediglich zwei Wohngebäude betroffen, deren Zugehörigkeit nach Durchlegung des „Alten Kirchweges“ neu und sinnvoll geregelt wird.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

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

I.2 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Parallel zu dem o.g. Verfahrensschritt erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 13.04.2017 bis zum 24.05.2017 Gelegenheit, aus der Sicht der von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange zu den vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen Stellung zu nehmen.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 20.04.2017 (Anlage 11)

Inhalt der Anregung:

Die Bundeswehr äußert keine Bedenken oder Anregungen. Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten. Sollte entgegen der Einschätzung des Bundesamtes diese Höhe überschritten werden, wird darum gebeten, in jedem Einzelfalle die Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung dem Bundesamt zuzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplanentwurf sind Festsetzungen zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen getroffen worden, die im äußersten Fall eine Gebäudehöhe von 10 m erreichen. Eine Höhe der baulichen Anlagen von 30 m und mehr ist somit nicht zu befürchten.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

2. Stadt Löhne VA 32, Ordnungsamt, Verkehrsrechtliche Sicht, Schreiben vom 25.04.2017 (Anlage 12)

Inhalt der Anregung:

Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass nach § 12 Abs. 1 StVO in engen Straßen nicht geparkt oder gehalten werden darf. Unter Bezug auf § 41 Abs. 3 Ziffer 3 StVO ist darauf zu achten, dass immer eine Fahrgasse von mind. 3 m für den fließenden Verkehr - insbesondere für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge - frei bleiben muss. Das bedeutet für diesen Bereich, dass je nach Ausbaubreite der Fahrbahn möglicherweise dort „Kraft Gesetzes“ nicht geparkt werden darf. Auch bei einer Straße mit einer Breite von über 3 m kann das Parken gegenüber von Hofeinfahrten unzulässig sein. Gehwege sind baulich derart zu gestalten, dass sie für Verkehrsteilnehmer als solche eindeutig erkennbar sind. Auf diese Folgen sollten die Anlieger möglichst frühzeitig anlässlich weiterer Informationsveranstaltungen hingewiesen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die mitgeteilten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich jedoch nicht um Regelungsgegenstände des Bebauungsplanes. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung werden die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

3. Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb, Schreiben vom 02.05.2017 (Anlage 13)

Inhalt der Anregung:

Zum Thema Bodenschutz wird mitgeteilt, dass, wie im Umweltbericht dargestellt, auf Basis der im Geologischen Dienst als Datengrundlage vorliegenden Bodenkarte 1:50.000 für das Plangebiet schutzwürdige Böden ausgewiesen werden. Es sind Böden betroffen, die wegen ihrer Regelungs- und Pufferfunktion bzw. wegen ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig klassifiziert wurden. Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist sicherzustellen, dass bei Eingriffen in die schutzwürdigen Böden (z.B. Versiegelungen) eine ausreichende, bodenfunktionsbezogen wirksame Kompensation vorgenommen wird. Die in diesem Verfahren für die Kompensationsplanung angewendete Methodik stützt sich weitgehend auf die „Numerische Bewertung von Biotoptypen“. Es erfolgt keine auf die Bodenfunktion bezogene Kompensation für den Verlust der o.g. Böden. Das ist aus Bodenschutzsicht unbefriedigend. Es wird um Überprüfung gebeten, ob eine externe Kompensation für den Verlust schutzwürdiger Böden möglich ist. Es wird eine Veröffentlichung zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigung schutzwürdiger Böden genannt. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Es wird um weitere Beteiligung gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hochwertige Böden liegen in Löhne großflächig vor, so dass diese bei nahezu allen Planungen Beeinträchtigungen erfahren. Im Falle der vorliegenden Planung besteht für das Gebiet durch den Bebauungsplan Nr. 152/B bereits Baurecht, das allerdings bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ausgeübt wurde. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen innerstädtischen Siedlungsbereich, so dass keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Der Veränderung der Flächennutzung ist in der Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht Rechnung getragen worden. Diese erfolgte auf Basis der vom LANUV NRW, 2008 herausgegebenen „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“. Die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahme wird auf einer externen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, die durch Neuanpflanzungen aufgewertet wird, durchgeführt. Damit wird eine Ausgleichsmaßnahme gem. der vorgeschlagenen Veröffentlichung „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ umgesetzt – „Nutzungsextensivierung“. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Der geologische Dienst NRW wird weiterhin am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

4. Landwirtschaftskammer NRW - Kreisstelle Herford-Bielefeld, Schreiben vom 04.05.2017 (Anlage 14)

Inhalt der Anregung:

Die Landwirtschaftskammer NRW äußert keine Bedenken oder Anregungen. Es wird auf die Notwendigkeit des sparsamen und verantwortungsvollen Umgangs mit fruchtbaren Ackerstandorten im Rahmen der Planung der externen Kompensationsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht nachdrücklich hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vorgesehen für die externe Kompensation ist die Aufwertung einer landwirtschaftlichen Fläche mittels Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und eines Krautsaumes zu dem angrenzenden Bereich, der weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Es handelt sich bei dem hierfür vorgesehenen Grundstück um die Erweiterung einer bereits anerkannten Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 153 der Stadt Löhne am „Großensieker Weg“ in der Gemarkung Gohfeld. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend sachgemäß und flächensparend geplant.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

5. Stadt Löhne: Wirtschaftsbetriebe, Geschäftsbereich 08, Bauverwaltung / Straßen, Schreiben vom 11.05.2017 (Anlage 15)

Inhalt der Anregung:

5.1

Es wird erläutert, dass sich der untere Bezugspunkt der Mindesthöhe der im Bereich der Straße „Alter Kirchweg“ vorgesehenen Lärmschutzwand auf die Fahrbahnoberfläche der Straße „Alter Kirchweg“ im Endausbauzustand bezieht. Diesen habe die Straße noch nicht erreicht, deswegen sei eine entsprechende Höhenangabe derzeit nicht möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach telefonischer Rücksprache mit den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Löhne am 30.05.2017 wurde entschieden, dass sich der untere Bezugspunkt der Mindesthöhe fortan auf den derzeitigen Ausbauzustand bezieht und nicht mehr auf den Endausbauzustand, da dieser momentan nicht abgesehen werden kann.

Ergebnis: Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung sowie Begründung entsprechend angepasst.

5.2

Des Weiteren sollte, laut WBL, die Gründung der Lärmschutzwand im Bereich „Alter Kirchweg“ sowie des angrenzenden Fußweges nicht in die Grundfläche der Fahrbahn / des Fußweges hineinreichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aber erst im Rahmen der konkreten Bauausführung zu beachten, für den Bebauungsplan ergeben sich keine Regelungsinhalte. Dennoch wird der Hinweis als solcher in der Planzeichnung und in der Begründung aufgenommen und der Vorhabenträger hierüber informiert. Die spätere Ausführung der Lärmschutzwand ist Regelungsgegenstand des Erschließungsvertrages, der zwischen der Stadt Löhne und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Ergebnis: Der Hinweis wird in der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes aufgenommen.

5.3

Die bestehende Entwässerung im Bereich der Karl-Wagenfeld-Straße (derzeit offener Wegeseitengraben) muss erhalten bleiben. Gegebenenfalls sind im Erschließungsvertrag oder im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Regelungen im Bereich der Zufahrten der geplanten Bebauung zu treffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, für den Bebauungsplan ergeben sich jedoch keine Regelungsinhalte. Im Baugenehmigungsverfahren werden entsprechende Regelungen getroffen. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

6. Kreis Herford - Der Landrat, Umwelt, Planen und Bauen - Naturschutz und Regionalplanung, Schreiben vom 16.05.2017 (Anlage 16)

Inhalt der Anregung:

6.1

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn sichergestellt wird, dass das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über eine ausreichend bemessene Rückhaltung in das öffentliche RW-Kanalsystem der Stadt Löhne in der August-Stuke-Straße eingeleitet und eine hydraulische Überlastung 26 der Kanalisation sowie des RRB „Rüscherstraße“ ausgeschlossen werden kann. Der entsprechende Platzbedarf für die notwendige Rückhaltemaßnahme ist bei den Planungen zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Absprache mit den Wirtschaftsbetrieben Löhne ist vorgesehen, einen Stauraumkanal innerhalb der neuen Stichstraße anzulegen, so dass das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über eine ausreichend bemessene Rückhaltung in das öffentliche Kanalsystem in der August-Stuke-Straße eingeleitet und eine Überlastung des Regenrückhaltebeckens an der „Rüscherstraße“ ausgeschlossen werden kann. Eine Information des Vorhabenträgers hat bereits stattgefunden. Geregelt wird dieses im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Löhne und dem Vorhabenträger.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

6.2

Aus Sicht des Immissionsschutzes gilt es zur abschließenden immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Planvorhabens der Stadt Löhne noch folgende Fragen zu klären:

6.2.1

Die vorliegenden Untersuchungen haben gezeigt, dass die Ansiedlung zusätzlicher Wohnbebauung im Einflussbereich des bestehenden Gewerbebetriebes an der Straße „Alter Kirchweg 11“, nicht ohne lärmindernde Maßnahmen möglich scheint. Zur Abwägung der Gesamtsituation sollte untersucht werden, ob nicht zunächst Lärminderungsmaßnahmen an der gewerblichen Anlage bis auf den heutigen Stand der Technik geboten sind. Es wird auf die Anforderungen des § 22 BImSchG verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

§ 22 BImSchG regelt die Pflichten von Anlagen, die keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Wenn aber Wohnbebauung, wie in dem hier vorliegenden Fall, an einen Gewerbebetrieb so nah heranrückt, dass in der zukünftigen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden, kann man aus dieser Richtwertüberschreitung nicht schließen, dass der Betrieb den Stand der Lärminderungstechnik nicht einhalten würde. Zudem wird die Richtwertüberschreitung im Wesentlichen durch die An- und Abfahrt von PKW verursacht und nicht durch technische Aggregate, die den Stand der Lärminderungstechnik nicht einhalten würden. Es ist im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens untersucht und festgestellt worden, dass die möglichen Geräuschquellen des Gewerbebetriebes dem heutigen Stand der Technik entsprechen.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

6.2.2

Entsprechend den derzeit vorgelegten Unterlagen ist die Einhaltung von Immissionsrichtwerten im Einflussbereich der gewerblichen Anlage nur bei Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen möglich. Es wird gefragt, wie sichergestellt werden soll, dass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Riegelbebauung) vor Nutzung der geplanten Wohneinheiten fertiggestellt sind und somit einen wirksamen Schallschutz ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB wird gewährleistet, dass die geplante Bebauung im WA4 so lange unzulässig ist, bis die Bebauung im WA3 (Riegelbebauung) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans fertiggestellt ist. Eine solche bedingte Festsetzung wird entsprechend für das WA2 im Bereich östlich des Fußweges ergänzt, so dass zunächst die Schallschutzwand errichtet werden muss, bevor die Gebäude errichtet werden. Darüber hinaus wird durch eine vom Vorhabenträger einzutragende Baulast die Reihenfolge der Bebauung gesichert werden. Dieser ist darüber informiert, dass der Nachweis der Eintragung der Baulast bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erbracht werden muss.

Ergebnis: Der Anregung wird gefolgt, Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf werden entsprechend ergänzt.

6.2.3

Innerhalb der Planunterlagen ist nicht ausgewiesen worden, welche Baumaßnahmen möglicherweise vor Fertigstellung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden und in Nutzung gehen können. Es wird um erneute Beteiligung gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Baumaßnahmen, die nicht mit einer bedingten Festsetzung versehen sind, können vor Fertigstellung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden und in Nutzung gehen. Der Kreis Herford wird weiterhin im Bauleitplanverfahren beteiligt.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.05.2017 (Anlage 17)**Inhalt der Anregung:**

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Es wird darum gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Es wird darum gebeten, die Deutsche Telekom Technik GmbH zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Bei Planungsänderungen wird um erneute Beteiligung gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

8. Wirtschaftsbetriebe Löhne, Geschäftsbereich 01, Recht, Personal, Verwaltung, Schreiben vom 23.05.2017 (Anlage 18)**Inhalt der Anregung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich mit der beabsichtigten Änderung des B-Planes auch eine geänderte GRZ, bzw. eine größere Bebauungsdichte ergibt, die durch die vorliegende Entwässerungsplanung bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung nicht mehr abgedeckt wird. Zur Vermeidung einer hydraulischen Überlastung des vorhandenen Regenwasserkanalisationsnetzes (August-Stuke-Str. ...) einschließlich des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens „Rüscherstraße“ ergibt sich daher für das Plangebiet die Notwendigkeit der Festsetzung einer separaten Regenwasserrückhaltemaßnahme.

Die zu erstellenden Schmutzwasserkanäle können ohne weitere Maßnahmen an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationssystem angebunden werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird folgendermaßen geregelt: unterhalb der neu geplanten Stichstraße wird ein Stauraumkanal errichtet, durch den den entwässerungstechnischen Forderungen ausreichend Rechnung getragen wird. Die Maßnahme wird im Erschließungsvertrag, der zwischen der Stadt Löhne und dem Vorhabenträger abzuschließen ist, geregelt.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

9. Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 23.05.2017 (Anlage 19)

Inhalt der Anregung:

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit der Stadt Löhne zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Es wird um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unitymedia NRW GmbH wird weiterhin am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe gingen Stellungnahmen ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise (Anlagen 20 – 28) ein von:

1. Jugendamt der Stadt Löhne vom 11.11.2013
2. Westnetz GmbH Netzdokumentation vom 19.04.2017
3. Stadt Löhne: VA 32, Ordnungsamt, Brandschutzdienststelle vom 12.04.2017
4. GELSENWASSER Energienetze GmbH Betriebsdirektion Westfalica vom 25.04.2017
5. Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Ostwestfalen Lippe vom 26.04.2017
6. Evangelische Kirche von Westfalen - Das Landeskirchenamt Baureferat vom 03.05.2017
7. Westfalen Weser Netz GmbH vom 03.05.2017
8. Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 vom 04.05.2017
9. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG vom 24.05.2017

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

Entwurfsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 05.07.2017 den Entwurfsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152/B der Stadt Löhne „Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße - mittlerer und südlicher Teilbereich“ gefasst.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Die Offenlage des Entwurfs gemäß § 3(2) BauGB hat im Zeitraum vom 07.09.2017 bis zum 09.10.2017 stattgefunden. Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes keine Stellungnahmen verfasst worden.

Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Parallel zu dem o.g. Verfahrensschritt erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.08.2017 bis zum 09.10.2017 Gelegenheit, aus der Sicht der von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange zu den vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen Stellung zu nehmen.