

Bauleitplanung der Stadt Löhne

Kreis Herford

Bebauungsplan Nr. 111

„Gebiet nördlich der Südbahn und östlich der Bültestraße“

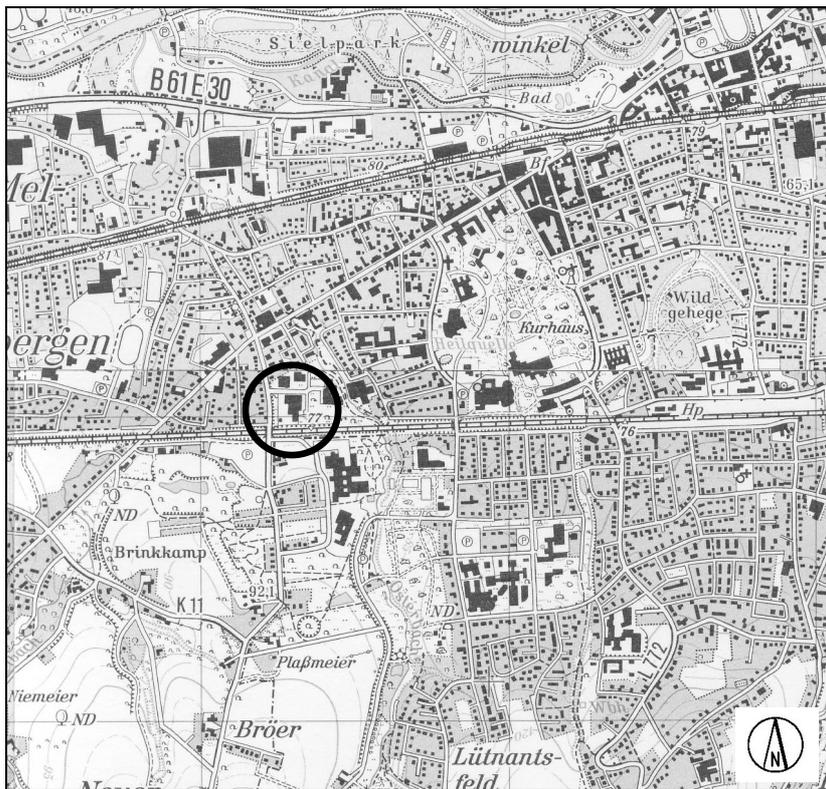
ST Gohfeld

- 1. Änderung -

Begründung einschl. Umweltbericht

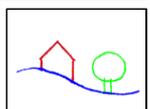
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Beschleunigtes Verfahren
gem. § 13 a BauGB



Satzungsfassung

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln Krankenhäger Str. 12
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	4
2 Aufgaben des Bebauungsplanes	5
3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Anpassung des Flächennutzungsplanes	5
4 Städtebauliches Konzept	8
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2 Zustand des Plangebietes	8
4.3 Ziele und Zwecke der Planung	9
4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
5 Inhalt des Bebauungsplanes	11
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	13
5.3 Verkehr	14
6 Belange von Boden, Natur und Landschaft	15
6.1 Eingriffsregelung	15
6.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	16
7 Immissionsschutz	18
8 Altlasten	22
9 Daten zum Plangebiet	22
10 Durchführung des Bebauungsplanes	22
10.1 Bodenordnung	22
10.2 Ver- und Entsorgung	22
10.3 Kosten	23

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung	24
1.1 Angaben zum Standort	24
1.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen	25
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	27
2 Beschreibung und Bewertung des Untersuchungsraumes	29
2.1 Mensch	29
2.2 Arten- und Lebensgemeinschaften	31
2.3 Landschaft/ Freiraumverbund	33

2.4	Boden	34
2.5	Oberflächengewässer/ Grundwasser	34
2.6	Klima/ Luft	35
2.7	Kultur- und Sachgüter	35
2.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Gütern	36
3	Eingriffe in Natur und Landschaft	37
4	Beschreibung der zu erwartenden (verbleibenden) erheblichen, nachteiligen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt	39
5	Alternativen	39
5.1	Standort	39
5.2	Planinhalt	39
6	Nullvariante	40
7	Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	40
8	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen / Methodik der Umweltprüfung	41
9	Zusammenfassung	41
	Anlage 1: Artenliste der heimischen Gehölze	43
	Anlage 2: Prüfformular zur überschlägigen Prüfung des Einzelfalls	47

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Rat der Stadt Löhne hat am 10.12.2008 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 111 „Gebiet nördlich der Südbahn und östlich der Bültestraße“, ST Gohfeld, 1. Änderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB gefasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Löhne stellt den Planbereich als Sondergebiet dar. Die Darstellung des FNPs wird daher gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 111 angepasst (siehe Kapitel 3). Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

Bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung werden im Siedlungszusammenhang befindliche Flächen einer städtebaulichen Ordnung unterzogen. Durch den B-Plan wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete). Die zulässige Grundfläche beträgt bis zu 20.000 m². Aus diesen Gründen wird die nunmehr in Rede stehende Änderung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 9 G zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorgaben vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833),
- Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514),
- Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708).

2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

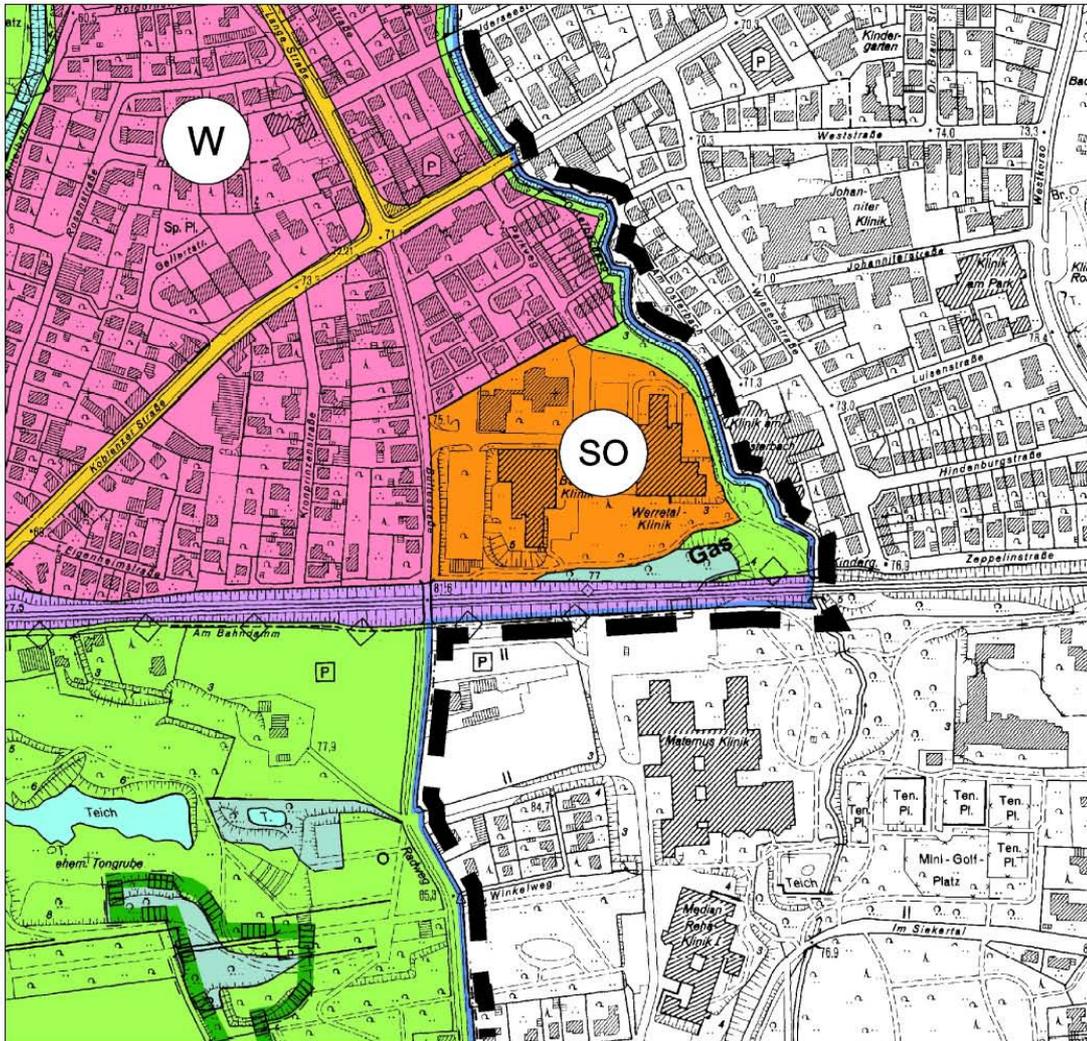
In diesem Sinne soll der B-Plan Nr. 111 die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Anpassung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 111 als Sondergebiet dargestellt. Die derzeitige Nutzung als Parkplatz der westlich angrenzenden Kur- und Klinikeinrichtungen soll jedoch zu Gunsten der Deckung des Wohnbedarfes im Sinne der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes aufgegeben werden. Im Norden und Westen schließen sich die für diesen Siedlungsabschnitt erkennbaren Wohnbauflächen an. An die südlichen Plangebietsgrenzen schließt sich eine Eisenbahntrasse der Deutschen Bahn AG an. Östlich erstrecken sich die für die bestehenden Kur- und Klinikeinrichtungen bereits im wirksamen FNP dargestellten Sondergebiete mit den zugeordneten baulichen Anlagen und Freianlagen. Der FNP wird im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 111, die gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt wird, derart angepasst, dass für den für die Wohnsiedlungsentwicklung vorgesehenen Teilbereich parallel zur Bültestraße das dort bisher dargestellte Sondergebiet in Wohnbauflächen umgewandelt wird.

Die in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 111 ebenfalls überplanten Teilflächen der alten Berolina-Klinik bleiben als Sondergebiet unverändert, so dass diese Teilflächen von der Anpassung des FNPs nicht betroffen und daher davon ausgenommen sind.

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



Bauleitplanung der Stadt Löhne

1. Anpassung des Flächennutzungsplanes

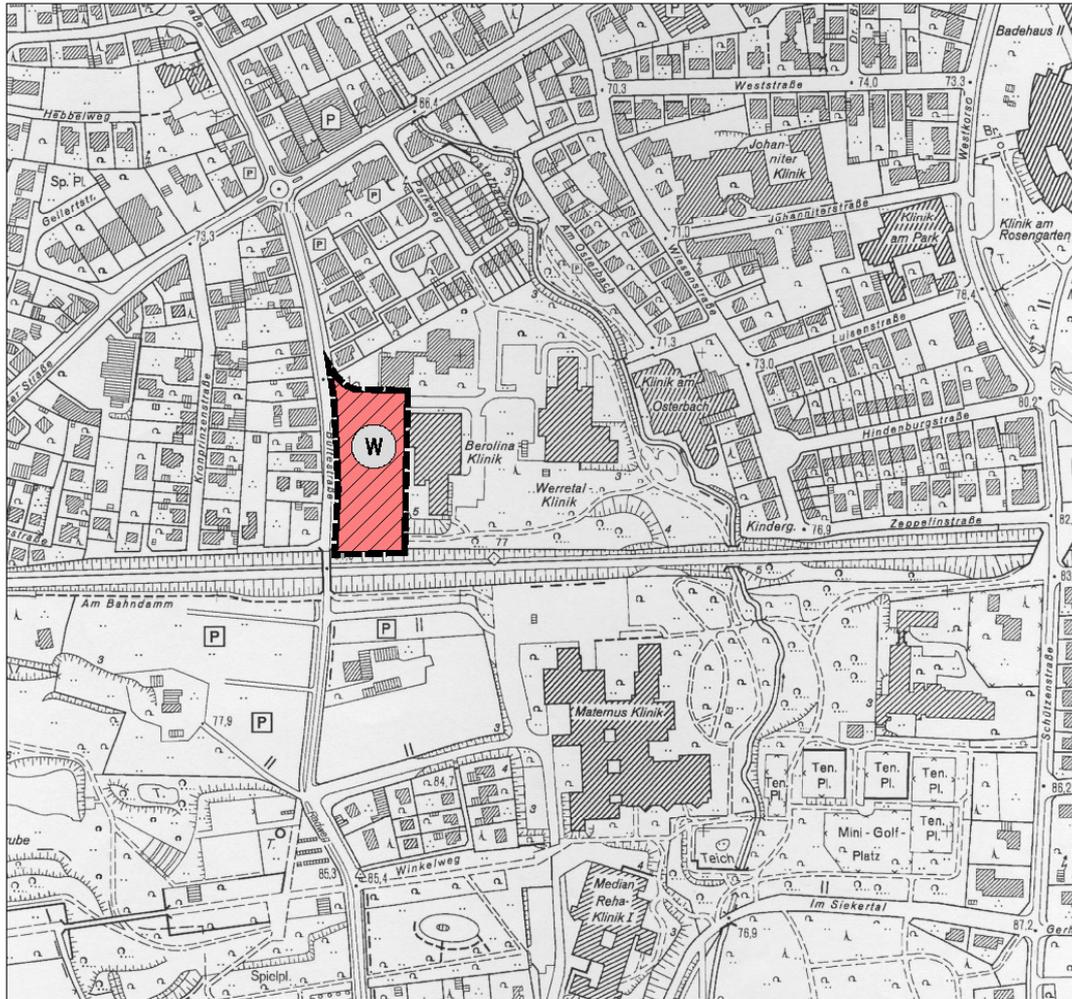
Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Grenze des Anpassungsbereiches



Quelle: Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Deutschen Grundkarte
Maßstab 1:5.000

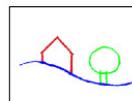
Kreis Herford
Kataster und Vermessung



Hinweis:

Diese FNP-Änderung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466 erstellt worden.

Planungsbüro REINOLD
Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung IfR
31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



4 Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 111 wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: ausgehend vom nordwestlichen Grenzpunkt Gemarkung Gohfeld, Flur 57, Flurstück Nr. 145 in einem Bogen bis auf einen Abstand von 18 m zur südlichen Grenze des Flst. 145 laufend, dann in einem Abstand von 18 m parallel zu dieser Grenze und in einem Abstand von 8,7 m parallel zur nördlichen Grenze des Flst. 190 in östliche Richtung verlaufend bis zu einem gedachten Punkt in geradliniger Gegenlage zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 190,
- im Osten: weiter ca. 48 m in südliche Richtung verlaufend das Flurstück 121 querend und entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 190, weiter in südliche Richtung verlaufend entlang einer gedachten geradlinigen Verlängerung, dabei das Flurstück 192 querend bis auf einen gedachten Punkt auf der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 192,
- im Süden: weiter in westliche Richtung verlaufend, entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 192, 83 und 84 bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 84,
- im Westen: weiter in nördliche Richtung verlaufend entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 84, 85, 83, 190, 144 und 145 bis auf den Ausgangspunkt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 sind in der Planzeichnung im M 1:1.000 verbindlich dargestellt.

4.2 Zustand des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 wird z.Zt. durch den großvolumigen Gebäudekomplex der „alten“ Berolina-Klinik, deren Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde, sowie die parallel zur Bültestraße diesen Einrichtungen zugeordneten Stellplatzflächen geprägt. Für die geplante städtebauliche Neuordnung ist die Beseitigung der Stellplatzanlage zu Gunsten der bereits o.b. Wohnsiedlungsentwicklung und die Beseitigung der leerstehenden Berolina-Klinik zu Gunsten der ersatzweise erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Die der Erschließung des Geländes dienende, der Bültestraße zuzuordnende Verkehrsfläche, die im Norden der Stellplatzanlage angrenzt, wird ebenfalls zum Teil mit in den Geltungsbereich aufgenommen, da sie zukünftig u.a. für die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes erforderlich ist und als solche im B-Plan gekennzeichnet werden soll.

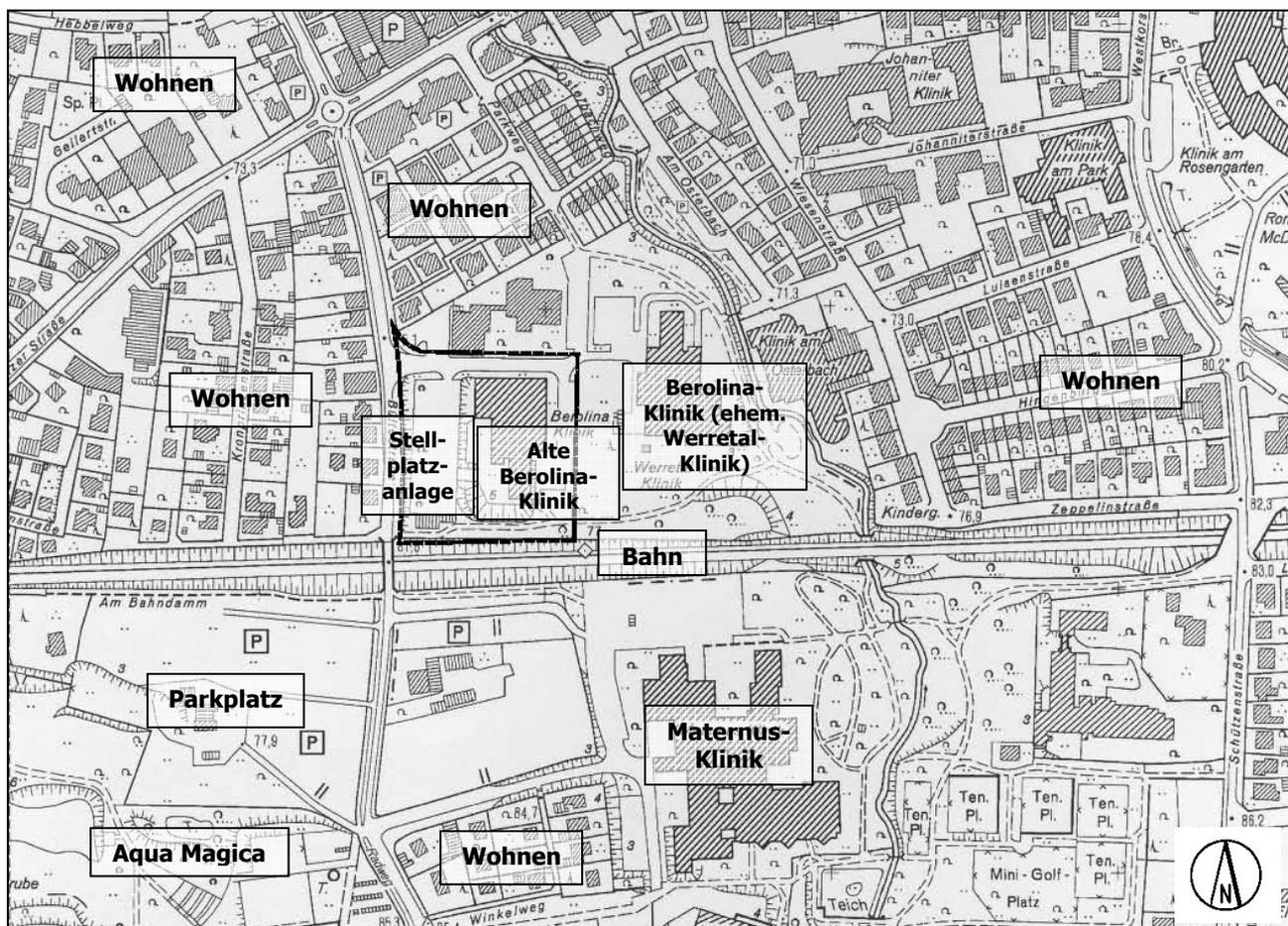
Westlich des Plangebietes verläuft die Bültestraße über die auch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgen soll. Die Bültestraße weist vorwiegend eine innerörtliche Erschließungsfunktion auf. Im südlichen Plangebiet verläuft als Flächenpuffer zwischen baulicher Nutzung und Bahnanlage ein ca. 15 m breiter und ausgeprägter Grünzug. Dieser erstreckt sich auf die parallel zur Bahnanlage verlaufenden Flächen östlich der Bültestraße und bezieht die östlich angrenzenden Teilflächen des Kur- und Klinikareals mit ein.

Auf den von der Bültestraße ausgehenden Straßenverkehr und den von der Bahnanlage ausgehenden schienengebundenen Verkehr wird im Kapitel „Immissionen“ näher eingegangen. Weiterhin grenzt am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes das Klinikgelände der neuen Berolina-Klinik (ehemals Werretal-Klinik) mit den dieser Einrichtung zugeordneten baulichen Anlagen und der Erholung dienende Außen- und Freibereiche an.

Das weitere städtebauliche Umfeld dieses Plangebietes wird durch weitläufige Wohnsiedlungsbereiche im Norden und Westen angrenzend geprägt. Die östlich der Bültestraße und südlich der Bahnanlage sich anschließenden Flächen werden jedoch von dem angrenzenden Kur- und Klinikbetrieb mit den damit verbundenen Nutzungen und Aktivitäten bestimmt.

Die Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt.

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebietsumfeld, M 1:5000 (i.O.), © Katasteramt Herford



4.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der Eigentümer der im Plangebiet befindlichen Flächen ist an die Stadt Löhne mit der Bitte um Änderung des B-Planes herangetreten. Die Kurklinik Berolina steht seit 2002 leer und ist aufgrund der strukturellen Veränderungen im Gesundheitswesen und aufgrund des zwischenzeitlich eingetretenen Bauzustandes zukünftig entbehrlich. Die östlich angrenzende Kurklinik Werretal soll auch weiterhin für die Kur- und Klinikentwicklung – unter dem Namen der Berolina-Klinik - genutzt werden. Da die Erhaltung der alten Berolina-Klinik wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, soll für diesen Teilbereich eine sinnvolle und städtebaulich vertretbare Nachnutzung ermöglicht werden. Nach Beseitigung des Klinikgebäudes sollen dort zukünftig die erforderlichen Stellplätze für den verbleibenden Kur- und Klinikbetrieb sichergestellt werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Stellplätze, die durch die Umnutzung des bisherigen Stellplatzes parallel zur Bültestraße entfallen.

Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, ist für den Änderungsbereich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (Wohnen) und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ (Stellplätze) vorgesehen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird parallel zu dem hier in Rede stehenden B-Plan die Anpassung durchgeführt (Darstellung von Wohnbauflächen), so dass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB hinreichend berücksichtigt wird. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da im wirksamen Bestand bislang das Plangebiet als Sondergebiet dargestellt wird.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 111 dient daher der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines parallel zur Bültestraße geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA). In diesem Zusammenhang sollen zur Darlegung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (hier: Ordnung des ruhenden Verkehrs) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die entfallenen Stellplätze geschaffen werden.

Mit Bezug auf das im B-Plan Nr. 111 festgesetzte Sondergebiet „Kur“ wird darauf hingewiesen, dass in Teilbereichen die Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet: Kur“ sowie die südlich daran anschließenden privaten Grünflächen unverändert übernommen werden. Der Ursprungsbebauungsplan wurde in den 1970er Jahren mit der Zielsetzung aufgestellt, dem Fehlbestand an Betten für Kurgäste entgegenzuwirken und durch den Bau von Sanatorien und Kurheimen einen Abbau der fehlenden Kapazitäten zu ermöglichen. Dementsprechend ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Die von der 1. Änderung betroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden ersetzt und entfalten keine Rechtswirkung. An die Stelle dieser bisherigen Festsetzungen treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der hier in Rede stehenden 1. Änderung.

Die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, die für die 1. Änderung relevant sind, werden zur besseren Nachvollziehbarkeit nachfolgend dargestellt.

Aus den Festsetzungen des B-Planes Nr. 111 bestehen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Klinikgebäuden, eines Stellplatzes sowie für Verkehrsflächen im Plangebiet. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen baulichen Anlagen wurden auf der Grundlage des B-Planes Nr. 111 realisiert und stehen aufgrund von betrieblichen Umstrukturierungen seit längerer Zeit leer. Durch den Eigentümer der Kurklinik Berolina wird beabsichtigt, das Klinikgebäude und den Bereich zwischen Bültestraße einschl. der alten Berolina-Klinik einer neuen Ordnung zuzuführen.

Um den örtlichen Wohnbedarf zu decken sollen die bisher als Stellplatz genutzten Flächen für die Realisierung von Wohngebäuden genutzt werden, so dass beidseits der Bültestraße eine einheitliche Wohnbereichsprägung zum Ausdruck gebracht wird. Die bisherigen Stellplätze sollen auf die Flächen der bisherigen Berolina-Klinik verlagert und attraktiv gestaltet werden. Die Stellplätze sind als Ersatz für die parallel zur Bültestraße entfallenen zwingend erforderlich, um den aus dem verbleibenden Klinikbetrieb bestehenden Stellplatzbedarf decken zu können. Insofern stellt die Einbeziehung der derzeit mit der Berolina-Klinik bestandenen Fläche einen Beitrag zur Konfliktlösung sich sonst aufdrängender Probleme im Bereich der Ordnung des ruhenden Verkehrs dar.

Für die parallel zur Bültestraße vorgesehene Wohnsiedlungsentwicklung ist im Sinne der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen eine offene Bauweise vorgesehen, die je nach individuellem Wohnbedarf sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen zulässt. In Verbindung mit der Festsetzung einer II-geschossigen Bauweise, der Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen und einer dem Siedlungsbereich typischen baulichen Ausnutzung der Grundstücksflächen (GRZ = 0,4) soll ein Beitrag zum kosten-, flächen- und energiesparenden Bauen geleistet werden.

Die Erschließung des Areals soll über die bereits vorhandene Zufahrt des Klinikbereiches mit Einmündung in die Bültestraße erfolgen, so dass die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der

Bültestraße fließenden Verkehrs nicht durch weitere Zufahrten beeinträchtigt wird. Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über eine südlich von der Zufahrt zu den östlich angrenzenden Kur- und Klinikeinrichtungen abknickenden Planstraße, die in einen ausreichend dimensionierten Wendeplatz mündet.

Der Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung und Stellplätzen soll grünordnerisch ausgeformt werden, um klare Raumkanten und eine Pufferzone zwischen Wohnen und Stellplätzen zu schaffen.

Die östlich an die Bültestraße angrenzenden Pflanzflächen sollen in ihrem Bestand erhalten und durch zusätzlich Pflanzungen ergänzt werden. Zu dem wird der im Ursprungsbebauungsplan bereits an der Südgrenze festgesetzte Pflanzstreifen, mit Funktion als Lärmschutz/Flächenpuffer, ebenfalls erhalten und in seinem Bestand gesichert, so dass zwischen dem Wohngebiet und den südlich daran angrenzenden Bahngleisen ein visueller und akustischer Schutz gewährleistet wird.

4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 bzw. des Flächennutzungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler i.S. 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. Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisierung -Stand September 1990- bekannt geworden sind.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Löhne und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33618 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des B-Planes werden als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ (SO-Gebiet) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können die nachfolgenden Nutzungen zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Weitere Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Der Siedlungsabschnitt soll sich aufgrund der Ortslage hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in das durch die westlich und nördlich der Bültestraße bereits vorhandene Wohnnutzung geprägte Umfeld einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die nicht störenden und für WA-Gebiete typischen Handwerksbetriebe sollen als wesentliche Elemente der örtlichen Nahversorgung – wie in den angrenzenden Wohnbereichen auch - grundsätzlich zugelassen werden. Anlagen für kirchliche, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Da im Plangebiet der lokal erkennbare Wohnbaulandbedarf gedeckt werden soll, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO primär solche Nutzungen, die sich aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) oder durch intensiven und z. T. sich bis in die Nachtstunden erstreckenden Kfz-Verkehr negativ auf die Wohnqualität auswirken können (Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen) und auch aufgrund des erhöhten Flächenverbrauches sowie mit Rücksicht auf die östlich anschließenden Kur- und Klinikbetriebe nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs vereinbar sind, ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes eine für die Realisierung individueller Wohnbedürfnisse und an den Grundsätzen einer kosten-, flächen- und energiesparenden Bauweise orientierten Bebauung erforderliche Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 mit der nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Um die neu entstehenden Baukörper auch hinsichtlich der Höhenentwicklung in das vorhandene Ortsbild einfügen zu können, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt.

Insgesamt kann so durch die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ein Einfügen der zukünftigen Baukörper in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen gewährleistet, eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange und Nutzungen vermieden und ein größtmögliches Maß an Individualität bzgl. der Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen erzielt werden.

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ gem. § 11 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Kur“ sowie ausnahmsweise hiermit verbundene sonstige Nutzungen zugelassen. Im Vergleich zur bisher planungsrechtlich möglichen und ausgeübten Art der baulichen Nutzung sollen keine darüber hinausgehenden Nutzungseinschränkungen festgesetzt werden. Die Eigenart der von dem Kur- und Klinikbetrieb ausgehenden Nutzungen und sonstigen Aktivitäten werden durch diese B-Plan-Änderung nicht verändert. Das bisher im Ursprungsbebauungsplan parallel zur Bültestraße festgesetzte Sondergebiet „Kur“ wird jedoch durch das o.b. WA-Gebiet mit den in diesem Bereich ebenfalls festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ersetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich der bisherigen Berolina-Klinik werden die dort im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Maße der baulichen Nutzung aufgehoben und durch die Festsetzung von Stellplatzflächen ersetzt. Dies bedeutet, dass die Bebaubarkeit zu Gunsten der Anordnung von Stellplätzen, die für den Betrieb der verbleibenden Kur- und

Klinikeinrichtungen erforderlich sind, aufgegeben wird. Eine bauliche Entwicklung ist in diesem Bereich auch seitens des Eigentümers nicht beabsichtigt.

Da es sich bei den geplanten Stellplätzen um Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB handelt, sind hierfür die erforderlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grundflächenzahl in den B-Plan aufzunehmen. Da es sich naturgemäß bei Stellplätzen um flächenintensive Vorhaben handelt, wird im Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Kur“ die Überschreitung der Grundflächenzahl (0,3) für Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. (Die Überschreitung der Grundflächenzahl bezieht sich auf die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 111 festgesetzten Sondergebiete (0,3).) Festsetzungen in Bezug auf eine auf Hochbauten bezogene GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise u.a. entfallen, da das im Geltungsbereich festgesetzte SO-Gebiet ausschließlich der Ausweisung von Stellplätzen dient.

5.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines von Wohnsiedlungsbereichen (Westen) und Kur- und Klinikgebieten (Osten) geprägten Bereiches. Der Übergangsbereich zwischen monumentaleren Klinikgebäuden und Einzelgebäuden ist im Bereich der Bültestraße aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung. Aus städtebaulicher Sicht soll beidseits der Bültestraße kein gestalterischer Bruch im Sinne einer zu monumentalen Baustruktur realisiert werden, da sonst eine beidseits der Bültestraße derzeit erkennbare und aufgelockere Bebauungsstruktur gestört werden könnte. Auf Grund dieser sensiblen Situation sind daher an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Höhen: First- und Traufhöhen) zu stellen. Hierdurch soll im Wesentlichen eine Integration der hinzukommenden Gebäude mit der westlich der Bültestraße unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung erreicht werden, ohne den Maßstab der großvolumigen Bebauung östlich der Bültestraße (Klinikgebäude) aufzunehmen.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition der o.g. Gestaltungselemente.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur

Allgemeines

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind Doppelhäuser und Hausgruppen in Bezug auf die Dachneigung, Dachfarbe und Material der Dacheindeckung aufeinander abzustimmen und gleichartig zu gestalten. Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

First- und Traufhöhe

Um die neu entstehenden Baukörper auch hinsichtlich der Höhenentwicklung in das vorhandene Ortsbild einfügen zu können, wird bei Berücksichtigung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse die max. Firsthöhe der baulichen Anlagen auf 10 m und die max. Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Größere Traufhöhen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge. Durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlage soll ein Beitrag zur Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in das bestehende städtebauliche Umfeld geleistet werden. Weiterhin wird hier eine offene Bauweise festgesetzt, da neben der Einzelhausbebauung auch Möglichkeiten zur Doppelhausbebauung und zur Realisierung von Hausgruppen geschaffen werden sollen. Für die

Firsthöhe wird als unterer Bezugspunkt die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers und als oberer Bezugspunkt der oberste Punkt der Dachfläche definiert. Als Bezugspunkte der Traufhöhe werden als unterer Bezugspunkt die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers und als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt von den Außenflächen der Außenwand und der Dachhaut definiert.

5.3 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 ist über die Bültestraße an die örtlichen Verbindungs- und Erschließungsstraßen (Koblenzer Straße, Lange Straße) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die westlich des Plangebietes verlaufende Bültestraße. Die in die Bültestraße derzeit einmündende private Zufahrt zum Sondergebiet wird, soweit diese für die Erschließung des festgesetzten WA-Gebietes relevant ist, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt geht dann unmittelbar in das bereits festgesetzte Sondergebiet über. Für die in diesem Bereich befindliche Fahrspur zu den östlich angrenzenden Kur- und Klinikeinrichtungen wird eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten ist, festgesetzt. Dies ist erforderlich, damit bereits auf der Ebene des B-Planes die Erschließung der nachfolgenden Grundstücke und Nutzungen einschl. der damit verbundenen Ver- und Entsorgungserfordernisse gesichert ist.

Das plangebietsinterne Verkehrskonzept berücksichtigt eine, das Plangebiet von Norden aus erschließende öffentliche Verkehrsfläche, die in einen Wendepunkt mit einem Durchmesser von rd. 12 m mündet. Die Straße ist mit einer Parzellenbreite von 6 m festgesetzt, so dass im Rahmen des Straßenausbaus eine für Wohnstraßen angemessene und nutzerfreundliche Gestaltung im Zuge der konkreten Ausbauplanung möglich ist. Die Fahrbahnbreite berücksichtigt auch den Ver- und Entsorgungsverkehr, der über die Wendeanlage und den daran östlich anschließenden Stellplatz des Sondergebietes auf die Bültestraße gelangt. Die bodenrechtliche Sicherung der „Umfahrtmöglichkeit“ erfolgt im B-Plan durch eine entsprechende Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten ist. Die tatsächliche bodenrechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Zuge der Realisierung des WA-Gebietes

Zur Ordnung des zukünftig im WA-Gebiet zu erwartenden ruhenden Verkehrs sind östlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) Flächen für Carports mit einer Tiefenausdehnung von 6 m festgesetzt. Diese werden im Zuge der Realisierung des Plangebietes den im WA-Gebiet entstehenden Grundstückspartellen zugeordnet. Durch die Anordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr soll den Wohngrundstücken ausreichend Entwicklungsraum für die Anordnung der Gebäude und nach Westen orientierten privaten Erholungs- und Gartenbereiche ermöglichen. Dies gilt insbesondere für die mögliche Realisierung von Hausgruppen, die mit Ausnahme der Kopfhäuser, aufgrund der Gebäudetypik keine Möglichkeiten der Anordnung von Garagen oder Carports haben. Auf den hier in Rede stehenden Flächen sollen jedoch zur Vermeidung einer visuellen störenden Riegelbildung Garagen nicht zugelassen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind gem. den Regelungen der BauO NRW auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken herzustellen.

Die im südlichen Bereich befindlichen Garagen werden als solche im Bestand gesichert und festgesetzt. Die Garagen dienen der an das Plangebiet angrenzenden Klinik, so dass auf eine Zuordnung verzichtet werden kann.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes, in dem als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ festgesetzt wird, wird eine großzügige

Stellplatzfläche festgesetzt. Die Stellplätze dienen dabei der Ordnung des, durch den Betrieb der Berolina-Klinik (ehemals Werretal- Klinik) entstehenden, ruhenden Verkehrs. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt von der nördlich angrenzenden privaten, dem Klinikgelände zugehörigen Erschließungsstraße.

Auf überdimensionierte Straßen soll in diesem Bereich bewusst auch aufgrund der relativ geringen Anliegerzahl zur Vermeidung von Flächenversiegelungen verzichtet werden. Durch die somit ermöglichte Durchfahrt wird eine größere Dimensionierung des Wendeplatzes nicht erforderlich.

Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass für die Durchfahrt der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge eine ausreichende Durchfahrtsbreite gem. BauO NRW für den Brandschutz zu gewährleisten ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Nutzungen ermöglicht, die eine bedeutsame Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur Folge haben und somit zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen führen könnten. Die Leichtigkeit und Sicherheit des auf der Bültestraße fließenden Verkehrs wird durch die vorliegende Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt, da die bereits bestehende Zufahrt zu den bestehenden Kur- und Klinikeinrichtungen genutzt wird. Weitere Zufahrten zum WA-Gebiet sind durch die Festsetzung von parallel zur Bültestraße festgesetzten Flächen für die Bindung und für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) ausgeschlossen.

6 Belange von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Eingriffsregelung

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 111 „Gebiet nördlich der Südbahn und östlich der Bültestraße“ soll die Innenentwicklung im Sinne der Nach- und Umnutzung eines Teils der Flächen des Klinikgeländes der Berolina- Klinik ermöglicht werden.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im vereinfachten Änderungsverfahren ist gem. § 13 (3) BauGB kein Umweltbericht zu erstellen. Auf der Grundlage eines Grundsatzbeschlusses der Stadt Löhne, wonach zu jeder Bauleitplanung ein Umweltbericht auszuarbeiten ist, wird abweichend von § 13 (3) BauGB ein Umweltbericht erstellt. Hierdurch soll der Grad der Betroffenheit der umweltrelevanten Belange offensiv aufgezeigt werden.

Aus den Festsetzungen des B-Planes Nr. 111 bestehen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Klinikgebäuden, eines Stellplatzes sowie für Verkehrsflächen. Entsprechende Gebäude und Anlagen sind vor Ort realisiert worden. Die vorliegende 1. Änderung soll die Umnutzung der Stellplatzflächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet sowie die Errichtung neuer Stellplatzflächen auf der östlich angrenzenden und bisher mit einem Klinikgebäude bebauten Fläche ermöglichen.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das bedeutet, dass die aufgrund des rechtsverbindlichen B-Planes zulässigen Eingriffe nicht mehr auszugleichen sind.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die

biologische Vielfalt) ist nicht zu erwarten, da keine Festsetzungen getroffen werden, die über das bereits zulässige Maß (GRZ, GFZ) hinausgehen. Insofern gelten die Eingriffe als gem. § 13 a (2) Nr. 4 i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind 50 Bäume vorhanden, die gem. Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Löhne vom 14.05.1981 geschützt sind und bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erhalten werden können. Für die Entfernung dieser Bäume ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 5 der Satzung bei der Stadt Löhne zu stellen. Der Ersatz der Bäume gem. § 5 (4) der Satzung erfolgt innerhalb der Stellplatzflächen und innerhalb der mit (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Bei der Durchgrünung der Stellplatzflächen wird je 8 angefangene Stellplätze ein Baum gepflanzt, so dass hier ca. 25 Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können. Innerhalb der ca. 509 m² großen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird ein Mindestbaumanteil von 5% festgesetzt, so dass hier mind. 25 Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können. Die Ersatzpflanzungen erfolgen in der gem. § 5 (4) der Satzung festgesetzten Pflanzqualität (Stammumfang 16 bis 18 cm in 1 m Höhe).

6.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

6.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner, von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen. Im Folgenden werden die Maßnahmen genannt, die im B-Plan zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft festgesetzt sind:

Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird die Flächeninanspruchnahme für Überbauungen und Versiegelungen über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet auf ein ortsübliches und notwendiges Maß begrenzt. Der aus der Flächeninanspruchnahme resultierende Eingriff kann somit auf ein Maß minimiert werden, welches bei Berücksichtigung der im Plangebiet erfolgenden Umverteilung nicht über das bereits zulässige Maß hinaus geht. Ermöglicht wird dies durch die Verlagerung des in seiner Flächeninanspruchnahme als intensiv zu bewertenden Stellplatzes des Sondergebietes auf das östlich gelegene und bisher flächenextensiver, mit einem Klinikgebäude bebaute Gelände und der Realisierung eines in seiner Flächeninanspruchnahme extensiveres, weil offener bebautes Allgemeinen Wohngebietes auf der ehemaligen Stellplatzfläche. Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden somit vermieden.

Höhenbegrenzung für die Baukörper

Die Höhe der baulichen Anlagen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf max. 10 m Firsthöhe begrenzt. Innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Kur“ werden keine höhenbildenden Baukörper errichtet. Festsetzungen sind in diesem Bereich nicht erforderlich. Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzte Höhe entspricht der Höhe entsprechender Gebäude in der Umgebung des Plangebietes, so dass sich die zukünftigen Gebäude problemlos in den Siedlungsbereich einfügen und Eingriffe in das Ortsbild minimiert werden.

Private Grünflächen und Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b BauGB

Die im südlichen Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt, so dass Eingriffe in die Landschaft und das Ortsbild und die Lebensräume von Tieren und Pflanzen

vermieden werden.

Innerhalb der privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Sträucher und mittel- bis großkronige Bäume gem. der in Anhang 1 enthaltenen Liste zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind mind. 60 cm hohe Sträucher und für die Bäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Die Ersatzpflanzungen sind gem. DIN 18916 auszuführen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen mit Bindungen an den Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Durchgrünung des Stellplatzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes soll über eine grünordnerische Strukturierung der Parkplatzflächen eine Gestaltungsqualität erreicht werden, welche ein problemloses Einfügen in das Ortsbild ermöglicht. Gleichzeitig sollen bei diesen Anpflanzungen überwiegend standortgerechte und –heimische Laubgehölze zur Verwendung kommen, so dass im Siedlungsbereich auch Verbesserungen der heimischen Flora und Fauna erzielt werden.

Die Stellplatzflächen sind durch Bäume zu gliedern. Je angefangene 8 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum, gem. der in Anhang 1 enthaltenden Liste, mit einem Stammumfang von 16/18 cm auf einer mind. 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Die Fläche ist mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme durchzuführen.

Auf den mit (a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, heimische Strauchhecken zu entwickeln und bei Abgang gemäß der in Anlage 1 enthaltenen Liste zu ersetzen. Hier sind als Pflanzqualitäten Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 cm zu verwenden. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro qm zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme auszuführen.

Innerhalb der mit (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, heimische Baum- und Strauchhecken aus Arten der in Anlage 1 enthaltenen Liste zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 cm und für die Bäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 / 18 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Der Anteil der Bäume an der Pflanzung hat mind. 5% zu betragen. Die Sträucher sind in wuchstypischen Gruppen, zueinander versetzt und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro qm zu pflanzen. Die Bäume sind in wuchstypischen Abständen zueinander zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind gem. DIN 18916 auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme auszuführen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und mit der Bindung an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Sträucher und mittel- bis großkronige Bäume gem. der in Anhang 1 enthaltenen Liste zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind mind. 60 cm hohe Sträucher und für die Bäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Lücken innerhalb der vorhandenen Pflanzungen sind gem. Satz 2 zu ergänzen. Die Ersatz- und Ergänzungspflanzungen sind gem. DIN 18916 auszuführen.

Der innerhalb der Flächen mit Bindungen an den Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB parallel zur Bültestraße verlaufende, ca. 2 m

hohe, begrünte Böschungsbereich ist zu erhalten und in seinem Bestand zu sichern.

6.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich sind gemäß Punkt 6.1 nicht erforderlich.

7 Immissionsschutz

Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Auf Grund der Nähe des Plangebietes zur westlich an das Plangebiet angrenzenden

- Bültestraße,
- den südlich angrenzenden Bahnanlagen und
- der im Rahmen dieser B-Plan-Änderung vorgesehenen Stellplatzfläche, die im östlichen Anschluss an das WA-Gebiet vorgesehen ist,

sind innerhalb des geplanten WA-Gebietes erhöhte Lärmimmissionen in Folge von Verkehrslärm zu erwarten.

Gemäß dem planerischen Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung hat der B-Plan neben der gegenwärtigen Verkehrssituation (Straße und Schiene) auch die zukünftig zu erwartenden Verkehrsverhältnisse im Hinblick auf die Ermittlung der im Plangebiet und den Randbereichen zu erwartenden Lärmimmissionen als Prognosegrundlage zu berücksichtigen.

Gutachterliche Beurteilung

Zur Beurteilung der bestehenden und zukünftig zu erwartenden Verkehrssituation wird auf die aktuell vorliegende Verkehrsbelastung der Bültestraße auf der Grundlage aktuell durchgeführter Verkehrszählungen eingegangen. Die Frequenz der südlich angrenzenden Bahnlinie ist bei der Deutschen Bahn AG erfragt und entsprechend in die Planung eingestellt worden. Die v.g. Lärmquellen und die von der geplanten Stellplatzanlage ausgehenden Lärmemissionen wurden im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf das WA-Gebiet in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Auf das schalltechnische Gutachten, das vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ausgearbeitet wurde, wird hingewiesen und Bezug genommen. Die konkreten Ergebnisse wurden in den B-Plan eingearbeitet.

Das Gutachten kann bei der Stadt Löhne eingesehen werden. Auf die Inhalte und detaillierten Ausführungen des Gutachtens wird an dieser Stelle hingewiesen und Bezug genommen. Zur Vermeidung von Interpretationsfehlern werden relevante Auszüge nachfolgend wiedergegeben.

Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Nutzungen in Bezug auf Immissionen

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Arten der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln. In der 1. Änderung des B-Planes Nr. 111 „Gebiet nördlich der Südbahn und östlich der Bültestraße“ ist als Art der baulichen Nutzung ein *Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO* und ein *Sondergebiet gem. § 11 BauNVO* festgesetzt. Die westlich an das Plangebiet heranreichenden Siedlungsbereiche sind ebenfalls als WA-Gebiete definiert. Auf der Grundlage der bei der städtebaulichen Planung anzuwendenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) als Orientierungswerte einzuhalten. Orientierungswerte können in begründeten Einzelfällen überschritten werden da sie keine Grenzwerte darstellen.

Beurteilung der Lärmarten

➤ Verkehrslärm

Für die Beurteilung der zukünftig im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmsituation ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den bereits für WA-Gebiete o.g. Orientierungswerten maßgeblich.

Bei der Beurteilung der von der Bültestraße ausgehenden Verkehrsgeräusche hat der Gutachter festgestellt:

„Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist festzustellen, dass die für Allgemeine Wohngebiete (WA gem. BauNVO) maßgeblichen Orientierungswerte von WA-Gebiet:

6.00 – 22.00 Uhr: OW = 55 dB(A)

22.00 – 6.00 Uhr: OW = 45 dB(A)

im Bereich der am stärksten betroffenen, geplanten Wohnbauflächen sowohl am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) als auch in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) in den straßennahen Teilflächen an der Bültestraße um bis zu rd. 4 dB(A) überschritten werden können (vgl. Anlage 2, Blatt 1 ff). In der östlichen Hälfte des Plangebietes werden die o.g. Bezugspegel eingehalten bzw. unterschritten.

Geht man im Rahmen der Abwägung davon aus, dass eine Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A) als nicht „wesentlich“ einzustufen ist (vgl. Abschnitt 6.1), so ist festzustellen, dass der dann zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) am Tage im größten Teil des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten wird.

In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) wird empfohlen für die von einer Überschreitung des WA-Orientierungswertes betroffenen Teilflächen passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, da bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist.“

Die Verkehrslärmimmissionen wirken auch in das SO-Gebiet hinein, in dem gem. DIN 18005 für Sondergebiete „Kur“ tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) einzuhalten sind. Da es sich bei dem Stellplatz um eine dem Kur- und Klinikbetrieb funktional zugeordnete Nutzung handelt, ist davon auszugehen, dass durch organisatorische Maßnahmen, die auch Gegenstand der Baugenehmigung werden (Betriebsbeschreibung), gerade in der Nachtzeit die Einhaltung der Orientierungswerte sichergestellt werden kann. Dies gilt jedoch nicht für den nächtlichen schienengebundenen Verkehrslärm. Hierbei handelt es sich um eine Lärmquelle, die bereits als plangegebene Vorbelastung aus dem Ursprungsbebauungsplan angesehen und übernommen wird. Da sich die wesentlichen Überschreitungen der Orientierungswerte (DIN 18005) aus der Nachtfrequenz des Schienenverkehrs ergeben und die Freiflächen des Kurbereichs zu dieser Zeit nicht oder nur unwesentlich genutzt werden, kann hier kein unmittelbarer Nutzungskonflikt abgeleitet werden. Diese Situation wird durch die hier in Rede stehende 1. Änderung auch nicht verändert. Das in der 1. Änderung des B-Planes festgesetzte Sondergebiet „Kur“ dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und weist keine schützenswerten Nutzungen im Sinne von überbaubaren Flächen auf.

➤ Klinik-Parkplatz

„Nach den vorliegenden Rechenergebnissen zum Parkplatzlärm ist festzustellen, dass durch die Nutzung des geplanten Parkplatzes im oben beschriebenen Umfang (=> Tagesnutzung) der maßgebliche Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA gem. BauNVO) im Bereich der am stärksten betroffenen, geplanten Wohnbauflächen am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) deutlich – um mehr als 10 dB(A)- unterschritten wird.

Damit befinden sich die betrachteten Bauflächen nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage i.S. von Nr. 2.2 der TA-Lärm. Weiterhin führen die durch die geplante Nutzung verursachten Geräuschimmissionen für den Fall, dass die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte durch

vorhandene, gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft des geplanten WA-Gebietes ausgeschöpft werden, zu keiner messbaren Pegelerhöhung. Dieser Sachverhalt trifft auch noch bei einer möglichen Vervielfachung der zu Grunde gelegten Nutzungsfrequenzierung der Pkw-Stellplätze zu."

➤ Schienenverkehrsgeräusche

„Durch Schienenverkehrsgeräusche werden im betrachteten Plangebiet am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) Mittelungspegel bis zu rd. 55 dB(A) verursacht. Damit kann der für WA-Gebietes tagsüber maßgebliche Orientierungswert in den vom Schienenverkehrslärm am stärksten betroffenen Teilflächen des Plangebietes gerade erreicht werden.

In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) errechnet sich demgegenüber für den gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes eine deutliche Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes. Dabei kann der WA-Orientierungswert im südlichen Teil des Geltungsbereiches um bis zu rd. 13 dB(A) bzw. im nördlichen Teil des Plangebietes um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.

Sofern auf die Ausweisung von Bauflächen mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes im hier betrachteten Plangebiet nicht verzichtet werden soll, sind passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Dabei sollte durch architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (=> Grundrissgestaltung) die Anordnung von nachts schutzwürdigen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) in den schienenzugewandten Gebäudeseiten einer möglichen Bebauung soweit möglich ausgeschlossen werden (vgl. Abschnitt 6.3)".

Festsetzungen zum Lärmschutz

Für die im B-Plan-Gebiet ausgewiesenen WA-Gebiete ist aufgrund des sich durch die Überschreitung der Orientierungswerte andeutenden Immissionskonflikts eine planungsrechtliche Lösung zu entwickeln.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen kommen grundsätzlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) ist im Rahmen der Abwägung gegenüber den passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster, Mauerwerk und Dächer) zunächst der Vorrang einzuräumen. Hierbei sollen jedoch auch die jeweils für den engeren Planungsraum anzutreffenden und prägenden städtebaulichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass aus städtebaulichen Gründen zur Reduzierung von visuellen und funktionalen Barrierewirkungen in Folge von Wällen und Wänden, soweit technisch machbar, die Ausformung und Dimensionierung gem. dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit möglichst gering gehalten wird. Daher soll entlang der Bültestraße eine erheblich das Wohnumfeld beeinträchtigende, visuelle Zäsur vermieden werden, da neben der städtebaulichen Beeinträchtigung des Umfeldes westlich der Bültestraße von aktiven Schallschutzmaßnahmen eine nicht unerhebliche Reflexionswirkung auf die westlich der Bültestraße befindliche und gegenwärtig schalltechnisch nicht geschützte Wohnbebauung ausgehen kann. Insofern werden ggf. auftretende Überschreitungen der Orientierungswerte aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche bis zu einer Höhe von 3 dB(A) als hinnehmbar erachtet.

Da es durch die Verkehrsfrequenz der Bültestraße nicht zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt, die in großen Teilbereichen des Gebietes eine Überschreitung von mehr als 3 dB(A) bewirken würden, drängt sich kein Immissionsschutz auf. Der Außenwohnbereich der nach Westen orientierten Gärten weist bei Berücksichtigung der Lärmkarte (Straßenverkehrslärm „freie Schallausbreitung“ Freiflächen tagsüber keine relevanten Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte auf.

Lärmschutzfestsetzungen sind aus der Belastung der südlich angrenzenden Bahnstrecke für den Nachtzeitraum erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes sind weder parallel zur Bültestraße noch im Bereich des Grünzuges zur Bahnstrecke aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Zum Schutz der bereits im südlichen

Plangebiet befindlichen ausgeprägten Vegetation, die als Flächenpuffer und visueller Schutz zur Bahnanlage in Erscheinung tritt, soll in diesem Bereich auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden. Der Eingriff in die Vegetationsbestände würde in keinem wirtschaftlichen, ökologischen und immissionswirksamen Verhältnis zum erzielten Schallschutzeffekt stehen. Daher kommen in diesem Bereich nur passive Schallschutzmaßnahmen als wirksames Mittel in Betracht.

Bei Berücksichtigung dieses Maximalereignisses führt der Gutachter aus, dass sich nach Anwendung der Rechenergebnisse auf die DIN 4109, die in Bezug auf die Bemessung von passiven Schallschutzmaßnahmen wesentlich ist, für den betrachteten Geltungsbereich die Lärmpegelbereiche II bis III ergeben würden.

Nach Anwendung der DIN 4109, Tabelle 8, ergeben sich unter Beachtung der maßgeblichen Außenlärmpegel folgende resultierende Schalldämm-Maße:

Lärmpegelbereich II: erf. $R'_{w.res.} = 30 \text{ dB(A)}$

Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w.res.} = 35 \text{ dB(A)}$

„Der Ansatz der DIN 4109 geht davon aus, dass die in der Nachtzeit auftretenden Verkehrslärmimmissionen i.d.R. um 10 dB(A) niedriger sind als am Tag, so dass eine differenzierte Betrachtung der Geräuschsituation „nachts“ nicht erforderlich ist. Da im vorliegenden Fall – insbesondere bedingt durch den Einfluss der Schienenverkehrsgeräusche die in der Nachtzeit zu erwartende Immissionsbelastung des Plangebietes um (deutlich) weniger als 10 dB(A) unter der Tag-Belastung liegt, wird – unter Beachtung der Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes in der Nachtzeit – im vorliegenden Fall empfohlen für Schlafräume und Kinderzimmer den „maßgeblichen Außenlärm“ gemäß DIN 4109 aus dem berechneten Mittelungspegel nachts zzgl. 13 dB(A) zu ermitteln.

In diesem Fall ergeben sich für das betrachtete Plangebiet die folgenden Außenlärmpegel bzw. Schalldämm-Maße (vgl. Anlage 5, Blatt 2):

Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w.res.} = 35 \text{ dB(A)}$

Lärmpegelbereich IV: erf. $R'_{w.res.} = 40 \text{ dB(A)}$

Lärmpegelbereich V: erf. $R'_{w.res.} = 45 \text{ dB(A)}$

Der Schallgutachter empfiehlt weiter, dass ungeachtet dessen, der Bebauungsplan Ausnahmen in Form eines Einzelnachweises zulassen sollte. Dies ermöglicht, abhängig von der tatsächlichen Baustruktur (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser), im Einzelfall eine Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (begründet) abzuweichen. Der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen bei Schlafräumen und Kinderzimmern wird empfohlen, wenn in der Nachtzeit der Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten wird.“

Um die zukünftigen Wohnnutzungen im WA-Gebiet vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Straßenverkehrslärm und Schienenlärm zu schützen, sind in Anlehnung an die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ parallel zur westlich verlaufenden Bültestraße die vom Gutachter vorgeschlagenen Lärmpegelbereiche III bis V festgesetzt. Innerhalb der entsprechend festgesetzten Lärmpegelbereiche sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, um innerhalb der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Durch die Auswahl geeigneter Materialien und damit verbundener Schalldämm-Maße kann innerhalb der Wohngebäude ein ruhiges Wohnen gewährleistet werden. Es sei darauf hingewiesen, dass die passiven Schallschutzmaßnahmen im Wesentlichen durch den erhöhten Nachtwert des Schienenverkehrs erforderlich werden. Daher ist bei der konkreten Ausführungsplanung auf die Berücksichtigung ausreichender Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen und Kinderzimmern hinzuwirken (vgl. DIN 4109).

8 Altlasten

Nach Kenntnis der Stadt Löhne sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder Kontaminationen bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

9 Daten zum Plangebiet

Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)		4.093 m²
<i>davon Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	478 m ²	
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (a)</i>	18 m ²	
<i>davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	203 m ²	
<i>davon Flächen für Carports/ Stellplatzflächen</i>	483 m ²	
<i>davon Flächen für Garagen</i>	84 m ²	
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ (SO-Gebiet)		7.903 m²
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (a)</i>	386 m ²	
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (b)</i>	512 m ²	
<i>davon Stellplatzflächen</i>	5.810 m ²	
<i>davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	1.195 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche:		1.462 m²
Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung: „Elektrizität“		186 m²
Private Grünfläche Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“		1.788 m²
<i>davon Flächen mit Bindung an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern</i>	1.788 m ²	
Plangebiet gesamt		15.432 m²

10 Durchführung des Bebauungsplanes

10.1 Bodenordnung

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone IIIa (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen / Bad Salzuflen vom 16.07.1974).

Oberflächenentwässerung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist über die privaten Entwässerungsleitungen der Berolina- Klinik in den angrenzenden Bach zu entwässern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 111 setzt für das Gelände derzeit eine maximale Versiegelung von 1,0 fest. Für die private Ableitung des Oberflächenwassers liegt bereits eine wasserrechtliche Genehmigung aus dem Jahr 2003 vor, welcher der o.g. Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zur Oberflächenversiegelung zu Grunde liegt. Durch die 1. Änderung des B-Planes wird die maximale Versiegelung auf 0,8 begrenzt und liegt somit unter der derzeit planungsrechtlich möglichen. Ein Erfordernis zur Änderung bzw. Neubeantragung der bestehenden wasserrechtlichen Genehmigung ist somit nicht unmittelbar ableitbar. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird das Erfordernis für einen Nachtrag der bestehenden wasserrechtlichen Genehmigung geprüft.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das Schmutzwasser-Kanalnetz der Stadt Bad Oeynhausen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die im Bereich der Bültestraße vorhandenen Trinkwasserleitungen und wird durch die Wirtschaftsbetriebe Löhne (WBL) sichergestellt.

Über diese Leitungen kann auch der Grundschatz für das Plangebiet mit den entsprechenden Wasserentnahmestellen (Hydranten) gewährleistet werden. Für die im Plangebiet vorgesehene bauliche Nutzung wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für 2 Stunden Löszeit gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 zu Grunde gelegt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Stadt Löhne sichergestellt.

Kommunikationswesen

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich ist es erforderlich, dass der Erschließungsträger vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Niederlassung Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Nordwest PTI 12, Postfach 2180, 49011 Osnabrück, Kontakt aufnimmt.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom übernimmt der für diesen Bereich zuständige Energieversorger E.ON Westfalen-Weser AG.

Im südlichen Anschluss an das geplante WA-Gebiet wird das bereits bestehende Gebäude, das der Energieversorgung der angrenzenden Klinik dient, als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

10.3 Kosten

Der Stadt Löhne entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten i.S. von § 127 BauGB.

Teil II Umweltbericht

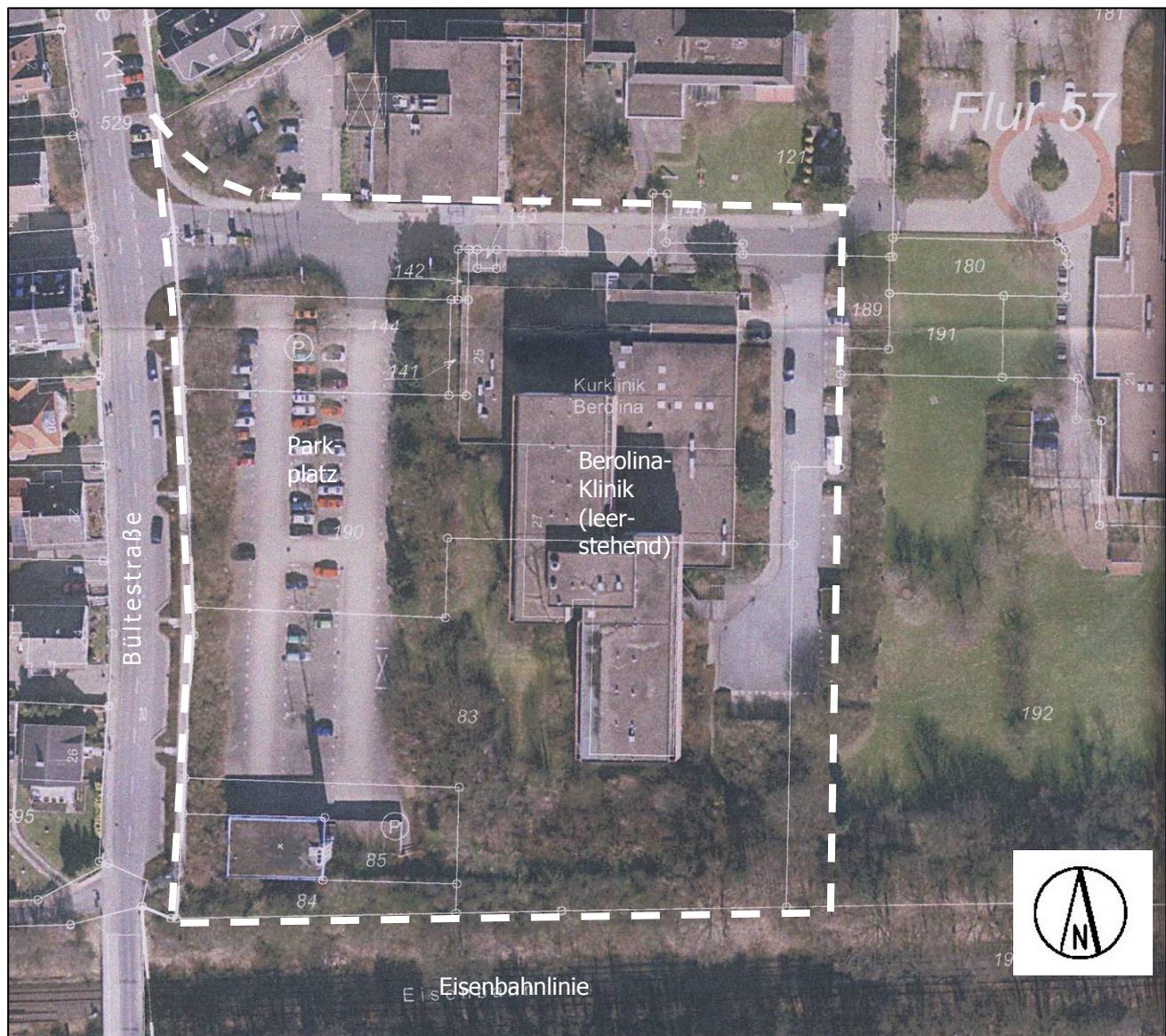
1 Einleitung

1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst einen im Stadtteil Gohfeld, östlich an die Bültestraße – K 11 angebundenen mit einem Betonsteinpflaster befestigten Parkplatz sowie einem Teil des Geländes der östlich angrenzenden Berolina- Kurklinik. Es hat eine Größe von insgesamt 15.432 m². Der Parkplatz wird von Bäumen durchgrünt. Die Zufahrt zur Bültestraße befindet sich im nördlichen Bereich und bildet zugleich die Zufahrt zu dem rückwärtig gelegenen Klinikgelände.

Westlich der Bültestraße sowie nördlich des Klinikgeländes grenzen Wohngebiete an, die von einer Einzelhausbebauung charakterisiert werden. Das Klinikgelände setzt sich östlich und nordöstlich des Plangebietes weiter fort. Südlich grenzt das Plangebiet an eine Eisenbahnlinie der Deutschen Bahn an. Von der Bahnlinie wird das Gelände von einem mit Gehölzen begrünten Lärmschutzwall (Böschungsbereich zur Bahnanlage – die Bahnschienen liegen deutlich tiefer als das Plangebiet) abgeschirmt.

Abb.: Luftbild und Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches



1.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass durch den B-Plan Nr. 111 „Gebiet nördlich der Südbahn und östlich der Bültestraße“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung öffentlicher und privater Verkehrsflächen, privater Stellplätze, für eine straßenseitige Begrünung sowie im südlichen Bereich des Parkplatzes für eine Baufläche einer technischen Zentrale sowie für Grünflächen und einen Lärmschutzwall bestehen. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Durchgrünung des Parkplatzes ist bis auf die im Zufahrtsbereich festgesetzten Grünflächen nicht realisiert. Für das in das Plangebiet integrierte Gelände der alten Berolina-Kurklinik ist ein Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Kur“ festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist für die max. eingeschossigen Gebäudeteile eine Grundflächenzahl = 1,0 sowie eine max. Geschossflächenzahl = 1,0, die geschlossene Bauweise sowie Flachdächer festgesetzt. Für die max. VI-geschossigen Gebäudeteile ist eine Grundflächenzahl = 0,3, eine Geschossflächenzahl = 0,9, die geschlossene Bauweise sowie Flachdächer festgesetzt. Für die dem Parkplatz benachbarten Flächen sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche innerhalb eines Sondergebietes dargestellt, welches nördlich und westlich von Wohnbauflächen umgeben ist.

Art der Änderung des Bebauungsplanes

Durch die vorliegende Planung soll der erschlossene und von Wohngebieten und dem Klinikgelände umgebene Parkplatz einer Wohnnutzung zugeführt werden. Durch die Mobilisierung der im Innenbereich des Ortsteiles Gohfeld gelegenen Stellplatzfläche soll ein Beitrag zur Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB geleistet werden, in dem für diesen Bereich eine sinnvolle bauliche Nutzung vorgesehen wird. Parallel zu dieser B-Plan- Änderung wird der Flächennutzungsplan der Stadt Löhne angepasst. Die für die Wohnsiedlungsentwicklung vorgesehene Teilfläche parallel zur Bültestraße wird in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Für das WA- Gebiet wird eine der Umgebung angemessene Art der baulichen Nutzung festgesetzt, bei der nur Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. An der durch die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und durch den örtlichen Gehölzbestand definierten Eingrünung des Plangebietes zur Bültestraße, sowie zur südlich gelegenen Bahnlinie wird festgehalten, indem die Bereiche als private Grünflächen in Kombination mit Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB und als Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt werden. Für die ursprünglich überwiegend versiegelte Stellplatzfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 festgesetzt. Die Flächeninanspruchnahme für versiegelte bzw. überbaute Flächen wird sich somit im Vergleich zum Bestand verringern. Des Weiteren sind eine offene Bauweise sowie max. II-geschossige Gebäude mit Firsthöhen = max. 10 m und Traufhöhen = max. 5,50 m festgesetzt.

Die Stellplatzflächen werden auf das nach Beseitigung der Klinik frei werdende Gelände der alten Berolina-Klinik verlagert. Das Klinikgebäude, welches auf Grund von Umstrukturierungen seine Funktion verloren hat und leer steht, wird abgebrochen. Um das Einfügen der Stellplätze in den Ortsbereich zu gewährleisten, wird die Ein- und Durchgrünung der Stellplätze festgesetzt. An der bestehenden Oberflächenentwässerung des Plangebietes (siehe vorliegende wasserrechtliche Genehmigung aus 2003) wird festgehalten.

Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet ist bereits mit einem Stellplatz, einem Gebäude der technischen Zentrale sowie mit den Gebäuden der alten Berolina-Klinik überbaut. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ist die Überbauung des Parkplatzes auf einer Fläche von ca. 4.698 m² zulässig und baulich als vollständig mit Betonsteinpflaster befestigter Platz realisiert. Für die daran angrenzende technische Zentrale ist ein ca. 186 m² großes Gebäude realisiert. Als Klinikgebäude ist ein ca. 2.901 m² großes Gebäude sowie Zufahrten und Nebenanlagen realisiert. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ist hier die Bebauung mit eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Grundflächenzahl = 1,0 zulässig, was bedeutet, dass die gesamte überbaubare Grundstücksfläche einer entsprechenden Überbauung zuführbar ist. Die Bebauung mit max. 6-geschossigen Gebäuden ist nur bis zu einer Grundflächenzahl = 0,3 zulässig. Der Bebauungsplan wurde auf Basis der Baunutzungsverordnung 1968 aufgestellt, so dass § 25 BauNVO anzuwenden ist. Um die hieraus resultierende maximal zulässige Flächeninanspruchnahme zu ermitteln, ist § 19 BauNVO 1968 (Grundflächenzahl) zu berücksichtigen. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen nicht angerechnet, so dass eine ungeordnete und die gesamte Restfläche betreffende Bebauung mit Nebenanlagen zulässig ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung bewirkt, so dass sich insgesamt Verbesserungen, insbesondere in Bezug auf den Anteil überbauter Flächen ergeben. Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Bedarf an Grund und Boden ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tab.: Voraussichtliche Flächeninanspruchnahme nach Durchführung des B-Planes

Bereich/ Art der Festsetzung	Teilfläche	Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA- Gebiet) GRZ = 0,4 + 50% (für Nebenanlagen und Stellplätze): - darin: nicht überbaubare Flächen: davon: Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern: 462 m ² davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (b): 18 m ² davon: Freiflächen (inkl. GFL für Ver- und Entsorgungsberechtigte): 1.157 m ² - darin: überbaubare Flächen: davon: Gebäude u. Nebenanlagen einschl. Stellplätze, Carports und Garagen: 2.456 m ²	1.637 m ²	4.093 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität - darin: überbaut mit dem Gebäude der techn. Versorgungszentrale	186 m ²	186 m ²
Verkehrsfläche: - darin: mit einer Verkehrsfläche überbaut:	1.462 m ²	1.462 m ²
Sondergebiet, Zweckbestimmung: Kur GRZ = max. 0,8 (Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze) - darin: nicht überbaubare Flächen: davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (a): 386 m ² davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (b): 512 m ² davon: Freiflächen: 683 m ² - darin: überbaubare Flächen (Stellplätze, Zufahrten):	1.581 m ²	7.903 m ²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Örtlicher Grünzug“ - nicht überbaubar, Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	1.788 m ²	1.788 m ²
PLANGEBIET GESAMT NICHT ÜBERBAUBAR ÜBERBAUBAR	4.979 m ² 10.453 m ² *	15.432 m ²
* relevant für die Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 13 a (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 (2) BauNVO		

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes trägt zu einer Umverteilung der Nutzungen bzw. der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme, zu einer Steuerung der Nutzungen sowie zur Nachnutzung bereits erschlossener, im Innenbereich gelegener Flächen bei.

Die vorhandene Zufahrt zur Bültestraße wird erhalten, so dass sich keine Veränderungen bzw. kein über den bereits hierfür vorhandenen Flächenbedarf hinausgehender Bedarf ergeben. Die bisher an der Bültestraße gelegene, nicht durchgrünte und stark befestigte Stellplatzfläche wird entsiegelt und für das Allgemeine Wohngebiet hergerichtet. Sie wird nach Osten, in das Sondergebiet verlagert und hier neu errichtet. Durch die festgesetzte Durchgrünung und die Begrenzung auf eine max. Überschreitung der in diesem Fall mit Stellplatzflächen und deren Zufahrten überbaubaren Grundstücksfläche auf eine GRZ = 0,8 ergibt sich eine verringerte Überbauung und Versiegelung der Flächen sowie eine verbesserte Integration in den Siedlungsbereich. Es ist auch zu erwarten, dass der Parkplatz nicht derart stark befestigt sein wird, wie es der derzeitige Platz ist, weil auf der Grundlage der Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes für die Bepflanzungen offene Flächen vorgehalten werden müssen. Somit ist ebenfalls mit Verbesserungen zu rechnen. Für das Wohngebiet wird ein der Umgebung angepasstes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es wird von einer öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen, welche im Rahmen der Bauausführung auch eine entsprechende Gestaltung erhalten wird.

Ein Teil der Ein- und Durchgrünung des Gebietes wird erhalten und durch Neupflanzungen sinnvoll ergänzt. Insgesamt ist in Anbetracht der durch die über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinausgehende Steuerung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und in Anbetracht, dass erschlossene, im Innenbereich gelegene Flächen nachgenutzt werden, die veränderte Flächeninanspruchnahme als positiv zu bewerten.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

➤ Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet und im Umweltbericht dargelegt.

➤ Landschaftsprogramm NRW / Landesentwicklungsplan NRW:

Die landesweiten Leitbilder und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in den Landesentwicklungsplan übernommen und sind dann verbindlich. Der Landesentwicklungsplan stellt für den Planbereich keine für die Umweltbelange wichtigen Bereiche dar. Die Darstellungen des Landesentwicklungsplanes NRW wurden insoweit berücksichtigt, wie es im Rahmen der Anpassung der Bauleitpläne an die Raumordnung notwendig ist.

➤ Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold (GEP)

Der Änderungsbereich befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) der Stadt Löhne. Besondere Freiraumfunktionen sind für den Planungsraum nicht dargestellt. Die Darstellungen des GEP für den TA Bielefeld wurden insoweit berücksichtigt, wie es im Rahmen der Anpassung der Bauleitpläne an die Raumordnung notwendig ist.

➤ Kreis Herford: Landschaftsplan Löhne

Der Änderungsbereich befindet sich im baulichen Innenbereich und ist gem. § 16 Abs. 1 LG nicht Bestandteil des Landschaftsplanes.

➤ Stadtökologischer Fachbeitrag gem. § 16 Abs. 3 LG

Ein stadtökologischer Fachbeitrag für den baulichen Innenbereich im Sinne des BauGB liegt für die Stadt Löhne nicht vor. Es wird auf die Karte 2: Natur und Landschaft / Wasserwirtschaft des Flächennutzungsplanes verwiesen.

➤ **Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Im Änderungsbereich oder innerhalb seiner näheren Umgebung befinden sich keine gem. §§ 20 bis 24 LG bzw. §§ 43 bis 44 LG und § 62 LG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

➤ **Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG bzw. LWG NRW**

Das Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet des Staatsbades Oeynhausen, Zone IIIa. Die geplante Errichtung von Wohnhäusern stellt keine Gefährdung des Gebietes und seiner Schutzgegenstände dar.

➤ **Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Durchführungsverordnungen**

Dem Plangebiet grenzt die Bahnlinie der Deutschen Bahn AG südlich an. Bei der Durchführung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 111 wurde zum Schutz der Klinken vor Schienenlärm ein abgepflanzter Schutzwall errichtet.

Zur Beurteilung der bestehenden und zukünftig zu erwartenden Verkehrssituation wird auf die aktuell vorliegende Verkehrsbelastung der Bültestraße auf der Grundlage vorliegender Zählungen eingegangen. Die Frequenz der südlich angrenzenden Bahnlinie ist die der Deutschen Bahn AG erfragt und entsprechend in die Planung eingestellt worden. Die v.g. Lärmquellen und die von der geplanten Stellplatzanlage ausgehenden Lärmemissionen werden im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf das WA-Gebiet in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Das Gutachten wurde vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ausgearbeitet.

Das Gutachten stellt heraus, das innerhalb des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes mit erheblich beeinträchtigenden Lärmimmissionen zu rechnen ist. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen des Lärmschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgrund der Nachtfrequenz der südlich angrenzenden Bahnstrecke als Lärmpegelbereiche III bis V festgesetzt. Der parallel zur Bültestraße bereits bestehende und begrünte Wall/Böschungsbereich ist zu erhalten. Innerhalb der entsprechend festgesetzten Lärmpegelbereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, um innerhalb der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Durch die Auswahl geeigneter Materialien und damit verbundener Schalldämm-Maße kann innerhalb der Wohngebäude ein ruhiges Wohnen gewährleistet werden.

➤ **sonstige Unterschutzstellungen gem. anderen Fachgesetzen**

Im Änderungsbereich befinden sich keine gem. Denkmalschutzgesetz oder sonstiger Fachgesetze besonders schutzwürdigen Objekte oder Bereiche.

➤ **Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000"**

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete.

➤ **Umweltverträglichkeitsprüfung, Strategische Umweltprüfung gem. UVPG**

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB ist keine strategische Umweltprüfung gem. § 14 b Abs. 1 Nr. 1 UVPG durchzuführen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

➤ **Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a (1) Nr. 2 BauGB**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung wird eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² (siehe Kap. 1.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen, Flächeninanspruchnahme) beansprucht, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls

gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich wird. In einer dennoch durchgeführten überschlägigen Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Kriterien gem. Anlage 2 BauGB keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären zu erwarten sind. Das Prüfformular ist der Begründung in Anlage 2 beigelegt.

➤ **Berücksichtigung des § 1 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 LBodSchG**

In dieser Bauleitplanung wird der Vorrang der Nachnutzung von baulich veränderter Flächen vor der Inanspruchnahme von schützenswerten Flächen gem. § 4 Abs. 2 LBodSchG berücksichtigt. Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen gem. § 1 Abs. 2 LBodSchG ist in der Vorhabenplanung besonders zu berücksichtigen. Schutzwürdige Böden gem. § 1 Abs. 1 LBodSchG sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

➤ **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Löhne**

Zur Sicherung des Naturhaushalts im Bereich der Stadt Löhne durch Erhaltung des Baumbestandes ist von der Stadt Löhne eine Baumschutzsatzung aufgestellt worden. Diese Satzung gilt für den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne, soweit diese nicht eine Land- oder Forstwirtschaftliche Nutzung festsetzen. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 und mehr Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 100 Zentimeter über dem Erdboden, nicht aber Obstbäume. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend. Geschützt sind - ohne Rücksicht auf den Stammumfang - auch Bäume, die nach Maßgabe dieser Satzung als Ersatz für einen entfernten Baum gepflanzt worden sind. Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn diese nicht die für den Erhalt maßgebende Größe aufweisen.

Innerhalb des Plangebietes sind 50 Bäume vorhanden, die gem. Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Löhne vom 14.05.1981 geschützt sind und bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erhalten werden können. Für die Entfernung dieser Bäume ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 5 der Satzung bei der Stadt Löhne zu stellen. Der Ersatz der Bäume gem. § 5 (4) der Satzung erfolgt innerhalb der Stellplatzflächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Bei der Durchgrünung der Stellplatzflächen wird je 8 angefangene Stellplätze ein Baum gepflanzt, so dass hier ca. 25 Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können. Innerhalb der 509 m² großen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird ein Mindestbaumanteil von 5% festgesetzt, so dass hier mind. 25 Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können. Die Ersatzpflanzungen erfolgen in der gem. § 5 (4) der Satzung festgesetzten Pflanzqualität (Stammumfang 16 bis 18 cm in 1 m Höhe).

2 Beschreibung und Bewertung des Untersuchungsraumes

2.1 Mensch

➤ **Beschreibung**

Erholung

Für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung hat der seitens der Klinik privat genutzte Parkplatz keine Bedeutung. Auch die im Ursprungsbebauungsplan zur Bültestraße und zur Bahnlinie Bielefeld- Hannover hin festgesetzten privaten Grünflächen dienen nicht der Erholung. Die auf dem

östlichen Klinikgelände gelegenen und südlich ausgerichteten Außenflächen werden bei schönem Wetter von den Patienten der Kurklinik zum Sonnenbaden und zur Entspannung genutzt. Die in das Plangebiet integrierten Außenflächen sind überwiegend durch die umliegenden Gehölzstrukturen verschattet und nach Westen ausgerichtet. Sie weisen eine allgemeine Bedeutung für die Erholung der Patienten auf.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Das Plangebiet ist durch die von der Bültestraße – K 11 sowie von der südlich gelegenen Eisenbahnlinie ausgehenden verkehrlichen Immissionen vorbelastet. Im Plangebiet selbst sind derzeit verkehrliche Immissionen aus dem Parkverkehr vorhanden. Das im Plangebiet befindliche Klinikgebäude steht leer. In der Vergangenheit gab es von den Kurgästen keine Hinweise auf erhebliche Störungen durch Schienenlärm.

Wohnumfeldfunktion

Für die umliegenden Wohnsiedlungen haben der im Plangebiet befindliche private Parkplatz sowie das in das Plangebiet integrierte Klinikgelände keine besondere Funktion. Das Klinikgelände fügt sich konfliktfrei in das Umfeld der umgebenden Wohnsiedlungen ein.

➤ **Bewertung**

Durch die Umnutzung der ehemaligen Parkplatzflächen an der Bültestraße zu einem Allgemeinen Wohngebiet rücken Wohnnutzungen dichter an das Klinikgelände heran. Gleichzeitig wird der Parkplatz der Kurklinik auf die westlich angrenzende, bislang mit dem Gebäude der alten Berolina-Klinik bebaute Fläche verlagert.

Die sich aus der Nutzung des Parkplatzes und des rückwärtig gelegenen Klinikgeländes ergebenden Immissionen resultieren im Wesentlichen aus dem Park- und Anliefer- sowie Besucherverkehr. Dieser konzentriert sich auf die nördlich gelegene Zufahrt sowie die östlich angrenzende Parkplatzfläche. Gleichzeitig bestehen Vorbelastungen aus verkehrlichen Immissionen der westlich angrenzenden Bültestraße – K 11 und der südlich angrenzenden Bahnlinie.

Zur Vermeidung von Zielkonflikten zwischen der hinzukommenden Wohnnutzung und dem Klinikbetrieb sowie der Wohnnutzung und der Immissionsvorbelastung wurde eine konfliktmindernde Nutzungsverteilung im Plangebiet vorgenommen. Die der Abschirmung von der Bültestraße und der südlich gelegenen Bahnlinie dienenden vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten. Die entsprechenden Flächen werden als Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a bzw. als Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Die hier vorhandenen Gehölzbestände tragen zu einer Filterung der staubförmigen Immissionen bei. Gleichzeitig erfolgt eine geringe Dämmung des verkehrlichen Lärms durch die Berücksichtigung der bereits durch Vegetationsflächen definierten Abstände. Darüber hinaus erfolgt innerhalb des Plangebietes eine Konzentration der verkehrlich beanspruchten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes und des Sondergebietes mit der besonderen Zweckbestimmung „Kur“.

Die Erschließungsstraße sowie die Carports innerhalb des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes werden sich in Nachbarschaft zu den ebenfalls verkehrlich beanspruchten Stellplatzflächen des Klinikgeländes befinden. Es erfolgt eine Abgrenzung der Nutzungen durch eine Strauchhecke. Die Wohngebäude werden somit von dem Stellplatz des Klinikgeländes abgerückt und das Wohngebiet auch durch die Strauchpflanzungen von den Stellplatzflächen abgeschirmt.

Durch ein schalltechnisches Gutachten, welches vom Ing.- Büro Bonk- Maire- Hoppmann (Garbsen, 2008) erstellt wurde, wird nachgewiesen, dass durch die Vorbelastungen und die hinzutretende Wohnnutzung die Orientierungswerte der DIN 18.005 für Allgemeine Wohngebiete innerhalb des an der Bültestraße geplanten Wohngebietes überschritten werden. Der Schienenlärm der südlich gelegenen Eisenbahnlinie führe in der Nachtzeit im Allgemeinen Wohngebiet zu erheblichen Beeinträchtigungen der Gesundheit und des Wohlbefindens der zukünftigen Wohnbevölkerung.

Um Auswirkungen des verkehrsgebundenen Lärms einzudämmen, werden Festsetzungen zum Lärmschutz in Anlehnung an die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Bestandteil des Bebauungsplanes. Der parallel zur Bültestraße bereits bestehende und begrünte Wall/Böschungsbereich ist zu erhalten. Ferner sind parallel zur westlich verlaufenden Bültestraße die Lärmpegelbereiche III bis V festgesetzt. Innerhalb der entsprechend festgesetzten Lärmpegelbereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, um innerhalb der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Durch die Auswahl geeigneter Materialien und damit verbundener Schalldämm-Maße kann innerhalb der Wohngebäude ein ruhiges Wohnen gewährleistet werden

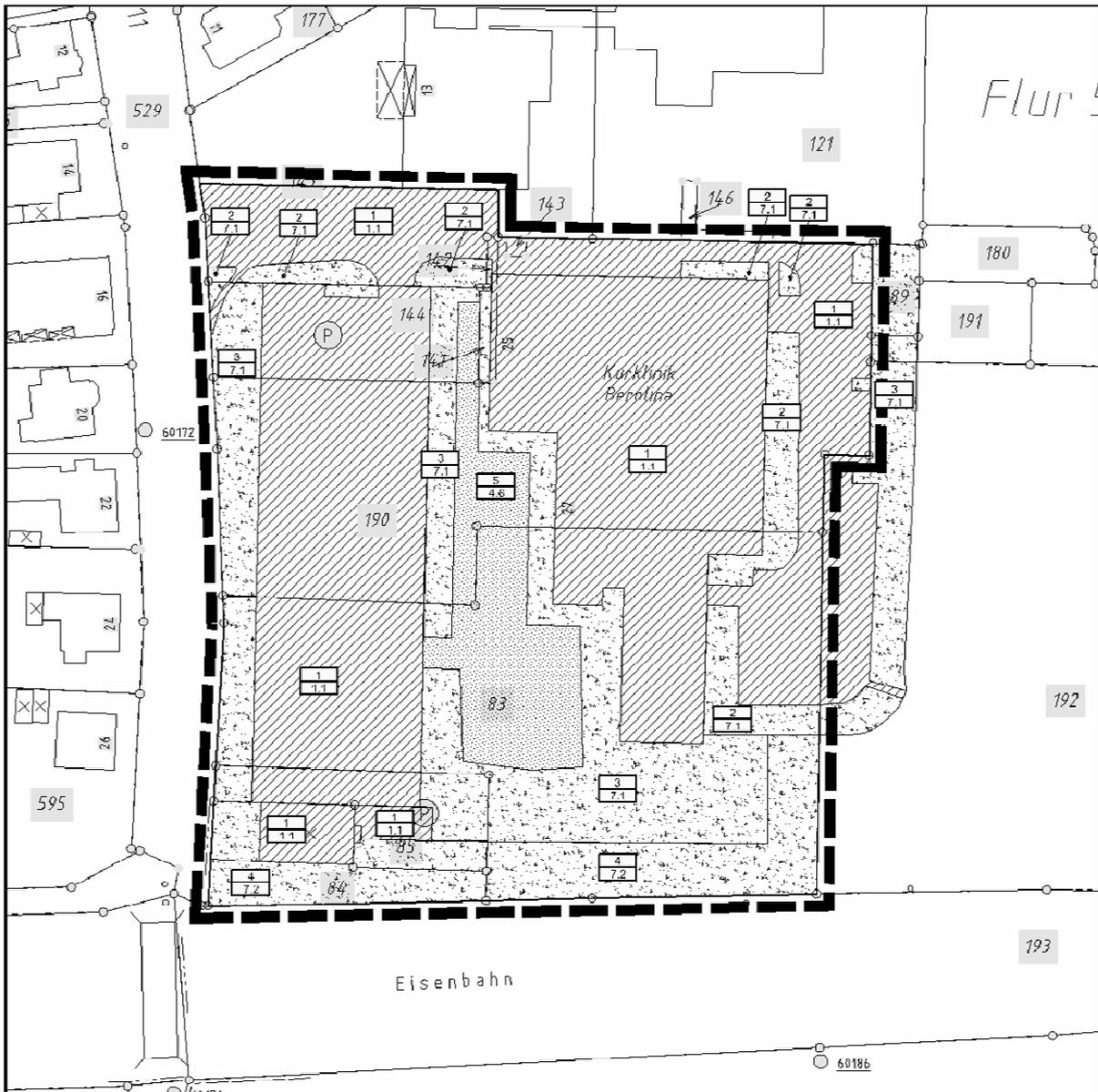
➤ **Ergebnis**

Durch die Steuerung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen können Zielkonflikte, welche aus Immissionen der verkehrlichen Nutzung des Klinik-Parkplatzes sowie des Erschließungsweges des Wohngebietes resultieren könnten, vermieden werden. Darüber hinaus werden die Gesundheit und das Wohlbefinden der zukünftigen Wohnbevölkerung und der erholungssuchenden Kurgäste nicht durch die hinzukommenden Nutzungen und auch nicht durch die Immissions-Vorbelastung beeinträchtigt. Insbesondere zur Eindämmung des auf das zukünftige Wohngebiet einwirkenden Schienenverkehrslärms werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für das Schutzgut Mensch besteht ein geringes Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen.

2.2 Arten- und Lebensgemeinschaften

➤ **Beschreibung**

Im Plangebiet ist ein befestigter Parkplatz vorhanden, welcher intensiv genutzt wird und daher keine Bedeutung für Tiere und Pflanzen aufweist. Am straßenseitigen sowie am südlichen und westlichen Rand des Parkplatzes befinden sich Gehölzstrukturen aus standortgerechten und – heimischen Laubbäumen und -sträuchern, die eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufweisen. Die Freiflächen des in das Plangebiet einbezogenen Klinikgeländes sind ebenfalls reich mit Gehölzen durchgrünt. Gleichwohl haben die Gehölze eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Die im Plangebiet vorhandenen Lebensräume werden nachfolgend anhand eines Biotoptypenplanes und einer Biotoptypenbeschreibung dargestellt.



Planzeichenerklärung

Biotoptypen

-  Nummer
-  Code
-  4.6 = Extensivrasen
-  7.1 = Gebüsch
-  7.1 = Hecke
-  7.2 = Gebüsch
-  1.1 = versiegelte Fläche, Straßenfläche

sonstige Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen B-Planes

Maßstab 1:1.000 i. O.



Erfassung und Bewertung der Biotoptypen gem. MSWKS & MUNLV (2001): "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren)"

Projekt

Stadt Löhne
1. Änderung des B-Planes Nr. 111 "Gebiet nördlich der Südbahn und östlich der Bültestraße", ST Gohfeld

Biotoptypenplan, Bestand

Bearbeitung

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (fR)
31737 Rinteln – Kronenhäger Str. 12
Telefon: 05751 – 9646744 Telefax: 05751 – 9646745



Tab: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich

a	b	c	d
Nr.	Code	Beschreibung	Grundwert A
1	1.1	Asphaltierte Straßenflächen und befestigte Fußwege der Bültestraße sowie ihrer Zufahrten sowie des Stellplatzes und der Erschließungswege der Berolina- Klinik. Gebäude der Berolina- Klinik und der technischen Zentrale.	0
2	7.1	Hecke aus < 50% lebensraumtypischen Straucharten, intensiver Formschnitt, daher Abwertung um eine Wertstufe.	2
3	7.1	Gebüsch aus überwiegend Sträuchern, mit einzelnen Bäumen, < 50% lebensraumtypische Gehölzarten.	3
4	7.2	Gebüsch aus überwiegend Sträuchern, mit einzelnen Bäumen, > 50 % lebensraumtypische Gehölzarten.	5
5	4.6	Extensivrasen.	4

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Listen Nordrhein-Westfalen) oder besonders geschützten (gem. Abschnitt 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten ermittelt oder bekannt worden.

➤ **Bewertung**

Nach Durchführung der B-Plan-Änderung werden sich im Plangebiet ähnliche Lebensraumstrukturen wieder finden, wie bereits vor Durchführung vorhanden waren. Die Planung bewirkt lediglich eine Umverteilung der Lebensraumstrukturen. Dabei werden die als Lebensraum von Tieren und Pflanzen bedeutsamen Gehölzstrukturen überwiegend erhalten und durch Pflanzungen standortheimischer und –gerechter Laubgehölze bei der Ein- und Durchgrünung des Gebietes ergänzt.

➤ **Ergebnis**

Für Tiere und Pflanzen besteht ein geringes Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen.

Ein erheblicher Eingriff durch Beeinträchtigungen von besonders geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten ist nicht ableitbar.

2.3 Landschaft/ Freiraumverbund

➤ **Beschreibung**

Die nachteilige Wirkung der großförmigen, mehrgeschossigen Flachdachgebäude der Kurklinik sowie des stark befestigten und ungegliederten, großflächigen Parkplatzes als überdimensionale und unproportionale landschaftliche Elemente wird durch die randliche Eingrünung mit Baum- und Strauchhecken abgemildert. Den Baum- und Strauchhecken kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Die Hecken binden im Süden des Gebietes an die am Bahndamm vorhandenen Gehölzstrukturen an, und tragen somit zum Verbund der Grünzüge bei.

➤ **Bewertung**

Die Baum- und Strauchhecken werden als ortsbildwirksame Elemente erhalten. Die landschaftswirksame Flächennutzung wird umverteilt. Für die Neubebauung mit Wohnhäusern wird eine Gebäudehöhe von max. 10 m festgesetzt, welche der Höhe von ähnlichen, in der Umgebung vorhandenen Gebäuden entspricht. Gleichzeitig wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass sich die Wohngebäude problemlos in die Umgebung einfügen werden. Für den geplanten Stellplatz des Sondergebietes wird eine Durchgrünung mit standortgerechten Laubbäumen festgesetzt, so dass er sich in den Siedlungsbereich integrieren wird und im Vergleich zu der vorher vorhandenen Stellplatzfläche eine höhere gestalterische Qualität erzielt wird. Die Planung trägt insgesamt zu einem verbesserten Einfügen in das Ortsbild bei.

➤ **Ergebnis**

Für das Schutzgut Landschaft und Freiraumverbund resultiert kein Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen, weil die Planung insgesamt zu einem besseren Einfügen der Flächen in das Ortsbild beiträgt.

2.4 Boden

➤ Beschreibung

Bodeneigenschaften und -funktionen

Im Plangebiet stehen natürlicherweise Parabraunerden, z. T. tiefreichend humos, aus Löß, Geschiebedecksand und -lehm, sandigen und kiesigen Schmelzwasserablagerungen oder Sand und Kies der Mittelterrasse, darunter Sandstein, Tonstein, Kalkstein an. Es handelt sich um lehmige Schluffböden mit einem hohen Ertragspotenzial und einer mittleren Wasserdurchlässigkeit (aus Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt 3718 Minden (1987), herausg. v. Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen).

Auf dem Parkplatz sind die Böden stark mit nicht wasserundurchlässigen Oberflächenbelägen befestigt, so dass sie ihre wesentlichen Bodenfunktionen verloren haben. Gleiches gilt für die mit den Gebäuden, Zufahrten und Nebenanlagen überbauten Flächen des Sondergebietes. Für den Naturhaushalt haben sie daher keine Bedeutung.

Im Bereich der mit Gehölzen abgepflanzten Seitenräume und der Freiflächen der Berolina- Klinik sind keine Versiegelungen vorhanden. Die hier anstehenden Böden können ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen und weisen eine allgemeine Bedeutung auf.

Gem. Geologischer Dienst (GD) NRW: "Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1:50.000" sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

Die Stadt Löhne hat keine Kenntnis von potentiellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen.

➤ Bewertung

Mit der Durchführung der B-Plan-Änderung wird zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen, weil die im Innenbereich gelegenen, erschlossenen Flächen einer Um- bzw. Nachnutzung zugeführt werden und somit die Inanspruchnahme von bislang unbebauten und in ihren Bodeneigenschaften unbeeinträchtigten Flächen für die bauliche Nutzung reduziert wird. Die im Plangebiet anstehenden Böden sind durch die bereits vorhandene Bebauung stark in ihren natürlichen Eigenschaften und -funktionen überprägt. Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes eine weitergehende Versiegelung bzw. Überbauung und Überprägung der Böden.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe vorhanden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen könnten.

Von der Bauleitplanung werden keine Böden mit besonderen Werten erheblich beeinträchtigt.

➤ Ergebnis

Für das Schutzgut Boden besteht kein Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen, weil die im Plangebiet anstehenden Böden bereits stark durch Bebauung überprägt sind und die Planung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt.

Aus dem Vorkommen oder dem Eintrag von Altablagerungen resultieren keine erheblichen Eingriffe.

Im Plangebiet kommen keine besonders schutzwürdigen Böden vor, so dass kein erheblicher Eingriff entsteht.

2.5 Oberflächengewässer/ Grundwasser

➤ Beschreibung

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, die durch die Planung direkt beeinträchtigt werden könnten. In der Umweltprüfung wurde auf weitergehende Untersuchungen

verzichtet.

Grundwasser

Der Grundwasserhaushalt ist im Siedlungsbereich durch den hohen Versiegelungsgrad überprägt. Auf den befestigten Flächen des Parkplatzes und des Klinikgeländes ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in die belebte Bodenschicht in den Bodenkörper und den Grundwasserkörper nur teilweise möglich. Den Flächen wird daher eine sehr geringe Bedeutung für die natürliche Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt zugemessen.

Angaben zu den vorliegenden Grundwasserständen sind nicht vorhanden.

➤ **Bewertung**

Die Grundwassersituation ist im Plangebiet bereits durch die vorhandenen Versiegelungen und die Siedlungstätigkeit stark beeinträchtigt, so dass durch die Um- bzw. Nachnutzung der Flächen keine weitergehenden nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird unverändert über die bereits vorhandenen Anlagen an das östlich an das Kurgebiet anschließende Gewässer abgeleitet. Es ist auch kein über das bereits vorhandene Maß hinausgehender Oberflächenwasserabfluss zu erwarten.

Mit dem geplanten Vorhaben werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut verbunden sein; erhebliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

➤ **Ergebnis**

Aus der Durchführung der vorliegenden B-Plan-Änderung resultiert kein Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Aus Schadstoffeinträgen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.6 Klima/ Luft

➤ **Beschreibung**

Auf Grund der geringen Größe des Siedlungsraumes und des darin befindlichen geringen Anteils an zur Überwärmung neigenden Flächen stellen sich keine relevanten Wirkungsräume dar. Auf das Problemfeld Klima und Lufthygiene wird aus diesen Gründen in der Umweltprüfung nicht weitergehend eingegangen.

➤ **Bewertung**

Mit der geplanten Wohnnutzung sind keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z. B. durch Schadstoffeinträge, verbunden.

➤ **Ergebnis**

Insgesamt sind keine Eingriffe in das Schutzgut Klima / Luft abzuleiten.

2.7 Kultur- und Sachgüter

➤ **Beschreibung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler i.S. 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. Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisierung -Stand September 1990- bekannt geworden sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalen werden durch die vorliegende Bauleitplanung und die darin getroffenen Festsetzungen, die u.a. eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen beinhalten, nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung befinden sich somit keine Kultur- oder Sachgüter auf die die geplanten Nutzungen negative Auswirkungen haben könnten. In der Umweltprüfung wird daher nicht weiter auf das Schutzgut eingegangen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Löhne und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33618 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

➤ **Bewertung**

Kultur- und Sachgüter werden durch die geplante Nutzung der Fläche für Wohngebiete und das Sondergebiet: Kur nicht beeinträchtigt.

➤ **Ergebnis**

Aus der Nutzung der Fläche für eine Wohnnutzung resultieren keine Eingriffe in Kultur- und Sachgüter.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Gütern

➤ **Beschreibung**

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. Die im Plangebiet vorhandenen und aus der Durchführung der B-Plan-Änderung zu erwartenden Wechselwirkungen werden in der nachfolgenden Matrix dargestellt.

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet, Wirkung der Planung
(in Anlehnung an RAMMERT (1995))

Wirkung von	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft
Mensch	Vorbelastungen durch Immissionen aus Verkehrslärm (0)	Pflege, Verdrängung (0)	Störungen Verdrängung (0)	Umlagerung, Versiegelung, Verdichtung Schadstoffeintrag (0)	Gestaltung (0)	Geringer Stoffeintrag (0)	Nutzung Stoffeintrag (0)	Gestaltung, Überformung (+) verbesserte gestalterische Qualität
Pflanzen	Naturerlebnis (0)	Konkurrenz, Schutz (0)	Schutz, Nahrung, Lebensraum (0)	Nährstoffentzug, Bodenbildung (0)	Nutzung (0)	Klimabildung (0)	Nutzung, Reinigung (0)	Strukturelemente (0)
Tiere	Geringes Naturerlebnis (0)	Bestäubung Verbreitung (0)	Konkurrenz, Nahrungskette (0)	Bodenbildung (0)	Nutzung (0)	Beeinflussung (0)	Nutzung (0)	Nutzung (0)
Boden	Lebensraum (0)	Lebensraum, Nährstoffversorgung (0)	Lebensraum (0)	Bodeneintrag (0)	Stoffeintrag, Filtration von Stoffen (0)	Beeinflussung (0)	Staubbildung (0)	Wasserhaushalt, Stoffhaushalt etc. (0)
Wasser	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Bodenwasser Beeinflussung v. Bodenart - u. Struktur (0)	Regen, Stoffeintrag, Oberflächenwasserabfluss (+) Verringerung des Oberflächenwasserabflusses durch Rückhaltung	Verdunstung (0)	Luftfeuchtigkeit (0)	Strukturelemente, Relief, Wasserhaushalt etc. (0)
Klima	Umfeldbedingungen (0)	Wuchsbedingungen (0)	Umfeldbedingungen (0)	Bodenentwicklung (0)	Grundwasserneubildung (0)	Wirkungs- und Ausgleichsräume (0)	Strömung, Wind (0)	Element der gesamtäst. Wirkung (0)
Luft	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Bodenluft (0)	Trockene Deposition (0)	Lokalklima (0)	Durchmischung (0)	Stoffhaushalt (0)
Landschaft	Ästhetisches Empfinden, geringe Gestaltqualität (+) Verbesserung durch höhere Gestaltqualität	Einseitige Lebensraumstrukturen, menschlich beeinflusst (0)	Einseitige Lebensraumstrukturen (0)	Bodenbildung (0)	Wasserscheiden (0)	Klimabildung (0)	Strömungsverlauf (0)	Einbindung von Bereichen geringer Gestaltqualität in den Siedlungsbereich (+) Verbesserung der Gestaltqualität

Wirkung der Planung: (-) = negative Wirkung, (0) = neutrale Wirkung, (+) = positive Wirkung

➤ **Bewertung**

Aus der Umnutzung der bereits siedlungsstrukturell überprägten Flächen ergeben sich keine nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Durch die Erhöhung der landschaftlichen Gestaltqualität auf den Flächen werden Verbesserungen der Wechselwirkungen Landschaft – Mensch, Mensch- Landschaft und Wasser- Wasser bewirkt.

➤ **Ergebnis**

Aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander resultieren keine erheblichen Eingriffe und es besteht kein Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen.

3 Eingriffe in Natur und Landschaft

3.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

➤ **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner, von dem Vorhaben

ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Die vorliegende Planung trägt zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches bei. Durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen wird bewirkt, dass der im Plangebiet bereits zulässige Eingriff nicht überschritten wird. Weitergehende Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden daher nicht erforderlich.

Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser: Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für Versiegelungen

Im Plangebiet wird die Flächeninanspruchnahme für Überbauungen und Versiegelungen über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet auf ein ortsübliches und notwendiges Maß begrenzt.

Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Landschaft: Höhenbegrenzung für die Baukörper

Die Höhe der baulichen Anlagen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf max. 10 m Firsthöhe begrenzt. Innerhalb des Sondergebietes werden keine höhenbildenden Baukörper errichtet. Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzte Höhe entspricht der Höhe entsprechender Gebäude in der Umgebung des Plangebietes, so dass sich die zukünftigen Gebäude problemlos in den Siedlungsbereich einfügen und Eingriffe in das Ortsbild minimiert werden.

Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft: Erhalt von Gehölzen

Die am Rand der Bültestraße und die im südlichen Plangebiet befindlichen Abstandsflächen zur Bahn vorhandenen Gehölzbeständen werden zum Erhalt festgesetzt, so dass Eingriffe in die Landschaft und das Ortsbild und die Lebensräume von Tieren und Pflanzen vermieden werden.

Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft: Ein- und Durchgrünung

Innerhalb des Plangebietes soll über eine grünordnerische Strukturierung der neuen Stellplatzflächen eine Gestaltqualität erreicht werden, welche ein problemloses Einfügen in das Ortsbild ermöglicht. Gleichzeitig sollen bei diesen Anpflanzungen überwiegend standortgerechte und –heimische Laubgehölze zur Anwendung kommen, so dass im Siedlungsbereich auch Verbesserungen für Tiere und Pflanzen erzielt werden.

Je 8 Stellplatzflächen ist ein Laubbaum zu pflanzen. Hierzu sind mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume, gem. der in Anhang 1 enthaltenden Liste, mit einem Stammumfang von 16/18 cm auf einer mind. 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Die Fläche ist mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme durchzuführen.

Innerhalb der privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und der Fläche mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Sträucher und mittel- bis großkronige Bäume gem. der in Anhang 1 enthaltenen Liste zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind mind. 60 cm hohe Sträucher und für die Bäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Die Ersatzpflanzungen sind gem. DIN 18916 auszuführen.

Auf den mit (a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Strauchhecken zu entwickeln und bei Abgang gem. der in Anlage 1 enthaltenen Liste zu ersetzen. Hier sind als Pflanzqualitäten Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 cm zu verwenden. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und

zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro qm zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme auszuführen.

Innerhalb der mit (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, heimische Baum- und Strauchhecken aus Arten der in Anlage 1 enthaltenen Liste zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 cm und für die Bäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 / 18 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Der Anteil der Bäume an der Pflanzung hat mind. 5% (entspricht 25 Bäumen) zu betragen. Die Sträucher sind in wuchstypischen Gruppen, zueinander versetzt und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro qm zu pflanzen. Die Bäume sind in wuchstypischen Abständen zueinander zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind gem. DIN 18916 auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme auszuführen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und mit der Bindung an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Sträucher und mittel- bis großkronige Bäume gem. der in Anhang 1 enthaltenen Liste zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind mind. 60 cm hohe Sträucher und für die Bäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Lücken innerhalb der vorhandenen Pflanzungen sind gem. Satz 2 zu ergänzen. Die Ersatz- und Ergänzungspflanzungen sind gem. DIN 18916 auszuführen.

Der innerhalb der Flächen mit Bindungen an den Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB parallel zur Bültestraße verlaufende, ca. 2 m hohe, begrünte Böschungsbereich ist zu erhalten und in seinem Bestand zu sichern.

4 Beschreibung der zu erwartenden (verbleibenden) erheblichen, nachteiligen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt

Im Plangebiet verbleiben siedlungstypische, nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen, welche in ihrer Intensität bereits vor Durchführung der Planung vorhanden waren. Insofern sind die verbleibenden Umweltauswirkungen von geringer Bedeutung.

5 Alternativen

5.1 Standort

Aus Sicht der Umwelt ist die Umnutzung des bereits erschlossenen Parkplatzes für ein Allgemeines Wohngebiet sowie die Verlagerung des Parkplatzes auf zentral gelegene, leicht erreichbare und bereits erschlossene Brachflächen zu begrüßen, weil hiermit ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 2 BauGB gewährleistet wird. Gegenüber der Inanspruchnahme von ggf. am Ortsrand befindlichen Freiflächen wird der Mobilisierung von städtebaulich integrierten Standorten und der Förderung der Innenentwicklung dienenden Planungen der Vorrang eingeräumt. Die gewählte Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die Belange des Immissionsschutzes als auch die Belange der Ordnung des ruhenden Verkehrs.

5.2 Planinhalt

Durch die Planung wird die Umstrukturierung und Nachnutzung des Klinkgeländes der Berolina-Klinik ermöglicht. Hierbei werden freiwerdende Flächen einer sinnvollen Umnutzung zugeführt. Zur

Deckung des auf den Ortsteil Gohfeld bezogenen, kurz- bis mittelfristigen Wohnbauflächenbedarfes werden im Plangebiet Wohngrundstücke entwickelt. Zur Deckung der individuellen Wohnbedürfnisse und zur Berücksichtigung der Gewährleistung von möglichst kosten-, flächen- und energiesparenden Bauformen ist neben einer offenen Bauweise die II-Geschossigkeit gewählt worden. Eine verdichtete oder höhere Bauweise würde nicht zu einer Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in das städtebauliche Umfeld beitragen können.

Zu Gunsten der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Bültestraße fließenden Verkehrs ist auf weitere Zufahrten von der Bültestraße in das Plangebiet hinein verzichtet worden. Daher beschränkt sich die Zufahrt auf die bereits vorhandene, so dass von dort auch eine nach Süden orientierte Ausrichtung der Planstraße für das WA-Gebiet sinnvoll war.

Der auf den Klinikbetrieb bezogene Stellplatzbedarf kann auf einer angrenzenden, freiwerdenden Fläche weiterhin gedeckt und attraktiv gestaltet werden.

Um Beeinträchtigungen des zukünftigen Wohnens aus verkehrlichen Immissionen des auf dem Stellplatz stattfindenden Parkverkehrs zu vermeiden, wurden die Nutzungen im Plangebiet nach ihrer Art gegliedert. Die Verkehrs- und Stellplatzflächen des Allgemeinen Wohngebietes wurden räumlich den Stellplatzflächen des Sondergebietes: Kur zugeordnet, so dass die Baufelder, auf denen die immissionssensible Wohnnutzung ausgeübt werden soll, von den Stellplatzflächen des Sondergebietes abrücken.

Innerhalb des Plangebietes sind weder parallel zur Bültestraße noch im Bereich des Grünzuges zur Bahnstrecke aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Zum Schutz der bereits im südlichen Plangebiet befindlichen ausgeprägten Vegetation, die als Flächenpuffer und visueller Schutz zur Bahnanlage in Erscheinung tritt, soll in diesem Bereich auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden. Der Eingriff in die Vegetationsbestände würde in keinem wirtschaftlichen, ökologischen und immissionswirksamen Verhältnis zum erzielten Schallschutzeffekt stehen. Daher kommen in diesem Bereich nur passive Schallschutzmaßnahmen als wirksames Mittel in Betracht.

Parallel zur Bültestraße ist die Erhaltung des bereits bestehenden Walles/Böschungsbereiches erforderlich, um Zielkonflikte mit der hinzutretenden Wohnnutzung zu vermeiden. Auf die Errichtung von weitergehenden Lärmschutzwällen soll an dieser Stelle verzichtet werden, um eine visuelle und funktionale Barriere im Siedlungsbereich zu vermeiden.

6 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die für den Bestand beschriebenen Vorbelastungen des Bodens, der Lebensräume von Tieren und Pflanzen, des Wasserhaushaltes und des Ortsbildes bestehen bleiben. Der Leerstand des Klinikgebäudes im östlichen Plangebiet würde zu städtebaulichen Missständen führen und die Attraktivität des Klinikgeländes für die Klinikbesucher schmälern. Auf Grund des Umstrukturierungsprozesses der Berolina-Klinik würde sich keine Nachnutzung des Gebäudes anbieten, so dass sich kurz- bis mittelfristig ein Planungsbedürfnis aufdrängen würde.

7 Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, soll durch die entsprechenden Fachämter und -behörden erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden von der Stadt Löhne in angemessenen Zeitabständen kontrolliert.

8 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen / Methodik der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- Für die Ermittlung der Vorgaben aus Fachplanungen: Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Bez. Reg. Detmold),
- zur Bewertung und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: MSWKS & MUNLV (2001): Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren),
- zur Bewertung der Beeinträchtigungen aus Immissionen: Büro Bonk-Maire-Hoppmann (Garbsen, 2006): "Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 der Stadt Löhne"
- zur Bestandserfassung und -bewertung der Böden:
 - Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt 3718 Minden (1987), herausg. v. Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen,
- zur Erfassung schutzwürdiger Böden: Geologischer Dienst (GD) NRW: "Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1:50.000".

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Die genannten Quellen erscheinen zur Erfassung des relevanten Bestandes ausreichend aktuell und detailliert. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes sowie der Stellplatzflächen innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung: Kur vorliegen.

9 Zusammenfassung

Die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 wurde auf ihre Umweltauswirkungen überprüft. Das insgesamt 15.432 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Gohfeld und bezieht sich auf den östlich der Bültestraße gelegenen Stellplatz sowie die mit einem Klinikgebäude überbauten östlich daran angrenzenden Flächen des Klinikgeländes der Berolina- Klinik. Der Geltungsbereich umfasst ebenfalls die nördlich gelegene Zufahrt des Klinikgeländes zur Bültestraße.

Als Konsequenz der Neustrukturierung des Klinikbetriebes steht das im Plangebiet befindliche Klinikgebäude leer. Eine Nachnutzung ist nicht absehbar. Der Klinikbetrieb wird sich zukünftig auf das östlich angrenzende Gelände konzentrieren. Die nunmehr zentral gelegenen, leerstehenden Gebäude sollen abgebrochen und das Gelände zu einem zentral und für die Patienten leicht erreichbaren Stellplatz umgewandelt werden. Der an der Bültestraße gelegene Stellplatz würde somit aus dem Klinikbetrieb ausgegliedert und für anderweitige Nutzungen frei werden. Die über die Bültestraße erschlossene Fläche soll im Sinnen der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung „Wohnen“ zugeführt werden, indem hier für die Umgebung typische Wohngrundstücke im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entwickelt werden.

Hierdurch wird dem in § 1 a Abs. 2 BauGB festgelegten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprochen. Das Plangebiet erfährt im Rahmen dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 111 eine horizontale Gliederung der Nutzungen, indem die verkehrlichen Einrichtungen des WA-Gebietes den östlich angrenzenden Stellplätzen der Klinik räumlich zugeordnet werden und als solche wie ein Flächenpuffer wirken. Somit rücken die Bauflächen des Wohngebietes von den neu zu gestaltenden Stellplätzen räumlich ab, wodurch Beeinträchtigungen des Wohnens aus den verkehrlichen Immissionen des Parkverkehrs vermieden werden sollen.

Die zukünftigen Stellplatzflächen der Berolina- Klinik werden als Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Kur" und als Stellplatzflächen festgesetzt. Für die Stellplatzflächen wird eine Durchgrünung mit Laubbäumen sowie randlich Flächen zum Anpflanzen von Strauchhecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Für die westlich daran angrenzend geplanten Flächen wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, in dem nur die für Wohngebiete der Umgebung typischen Nutzungen sowie ein für die Umgebung typisches Maß der baulichen Nutzung zulässig sind. Das WA-Gebiet wird über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen, welche im Norden an die ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt mit Anbindung an das Klinikgelände im Osten und mit Anbindung an die Bültestraße im Westen angeschlossen ist. Auch die zukünftigen Stellplatzflächen werden über diese Zufahrt erschlossen. Sie werden über private und bereits örtlich vorhandene Straßen an die Zufahrt angebunden. Die das Gebiet einrahmenden Baum- und Strauchhecken werden zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus ist das Schutzbedürfnis der in der Wohnsiedlung zukünftig ansässigen Bevölkerung gegenüber Immissionen zu beachten. In dem Schallgutachten (Ing.- Büro Bonk- Maire- Hoppmann, Garbsen 2008) wird dargelegt, dass aus dem Park- und Anlieferverkehr sowie der Frequenz der Bültestraße keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen zu erwarten sind. Die Beeinträchtigungen aus den örtlich vorhandenen Verkehrsimmissionen (Schienenverkehr zur Nachtzeit) können über Maßnahmen des passiven Lärmschutzes auf ein unerhebliches Maß minimiert werden.

Auf Grund der siedlungsstrukturellen Überprägung der Flächen bestehen insbesondere aufgrund der Verkehrswege (Straße und Schiene) Vorbelastungen der Umwelt, so dass sich aus der Umnutzung der Flächen selbst keine nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben. In der vorliegenden B-Plan-Änderung werden Festsetzungen getroffen, welche zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen und zu einer verbesserten Integration in den Siedlungsbereich beitragen. Die aus der Durchführung der vorliegenden B-Plan-Änderung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht über das bereits zulässige Maß hinausgehen, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Bei der Durchführung der Planung werden 50 gem. Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Löhne geschützte Bäume verloren gehen. Diese werden bei der Durchgrünung des Plangebietes ersetzt.

Die Mobilisierung der am integrierten Standort befindlichen Fläche für die Bebauung mit einem Allgemeinen Wohngebiet und Umnutzung zu einem zentral gelegenen und dem Klinikbetrieb dienenden Stellplatz ist aus Sicht der Umwelt zu begrüßen, weil nachteilige Umweltauswirkungen, wie sie sich aus der Nutzung von in der freien Landschaft befindlichen Freiflächen ergeben würden, vermieden werden und der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Aus Sicht der Umwelt ergeben sich keine erheblichen Bedenken gegen die Durchführung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 111.

Anlage 1: Artenliste der heimischen Gehölze

(Für Pflanzungen sollen die u. g. Gehölze gem. ihrer Standortansprüche ausgewählt werden. In der Liste sind heimische Klettergehölze nicht berücksichtigt. Im Bereich der Parkplätze ist das Anpflanzen fruchttragender Arten (z.B. Kastanie, Eiche, Wallnuss) zu vermeiden

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Herkunft
Acer platanoides	Spitzahorn	Europa: Flusstäler, Mischwälder
- pseudopatanus	Bergahorn	Europa: Laubmischwälder
Betula pendula	Sandbirke, Weißbirke	Europa: Laubmischwälder
Castanea sativa	Eßbare Kastanie	Mitteleuropa: Gebüsche, Eichenmischwälder
Fagus silvatica	Rotbuche	Waldbaum in Mitteleuropa
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Europa: Laubmischwälder Auwald
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Europa
Quercus petraea	Traubeneiche	Europa: Hügelgelände, trocken
- robur	Stieleiche	Europa: Laubmischwald, Auwald
Tilia cordata	Winterlinde	Europa: Laubmischwald, Auwald
- europaea	Bastardlinde, Kaiserlinde	Europa: Laubmischwälder
- platyphylla	Sommerlinde	Europa: Schlucht- u. Bergwälder
Ulmus carpinifolia	Feldulme	Europa bis Mittelmeer
- glabra	Bergulme	Europa: Berg- und Auwälder
- leavis	Flatterulme	Europa: Bruch-, Sumpf- u. Auwälder
Bäume 2. Ordnung (12/15 - 20 m)		Herkunft
Acer campestre	Feldahorn	Europa: Eichen-Hainbuchenwald
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Europa: Auen- u. Bruchwald
Betula pubescens	Moorbirke	Europa: nasse Wiesen, Moor- u. Bruchwälder
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Europa: Laubmischwald, Hecken
Juglans regia	Walnuss	Europa: Waldgehölz
Prunus avium	Süßkirsche	Europa: Waldrand, Hecken
Pyrus pyraster	Holzbirne	Europa: Laubmisch- u. Auenwälder
Salix alba	Silberweide	Europa: grundwassernahes Gelände
- fragilis	Bruchweide	Europa: Feuchtwiesen, Auwälder, Gräben
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Europa: Laubmischwälder, Hecken
- torminalis	Elsbeere	Europa: Eichenmischwälder, Gebüsch

Bäume 3. Ordnung (5/7 - 12 m)		Herkunft
Malus silvestris	Wildapfel/Holzapfel	Europa: Laubmischwälder, Gebüsch
Salix caprea	Salweide, Palmweide	Europa: Ufer- u. Böschungsbegrünung
- pentandra	Lorbeerweide	Europa: Auwald, Gebüsch an den Bächen, Moore
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche	Europa: Laubmischwald, Waldrand
Taxus baccata	Eibe (immergrün)	Europa: Waldunterwuchs, Schatten- und feuchtigkeitsliebend
Großsträucher - Übergang zu Kleinbäumen (3 - 5/7 m)		Herkunft
Berberis vulgaris	Berberitze	Europa: Waldrand, Hecken
Cornus mas	Kornelkirsche	Europa: Waldrand, Gebüsch
- sanguinea	Roter Hartriegel	Europa: Waldrand, Gebüsch
Corylus avellana	Haselnuss	Europa: Unterholz, Gebüsch, Wald
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Europa: lichte Laubwälder, Gebüsch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Europa: Waldrand, Auwald, Hecke
Frangula alnus	Faulbaum	Europa: Auen- u. Laubmischwald
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Europa: sonniger Trockenwald, Auen
Ilex aquifolium	Stechpalme, Hülse	Europa: Laubwälder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Europa: Waldrand, Gebüsch
Prunus padus	Traubenkirsche	Europa: Auenwald in Überschwemmungsbereichen
- spinosa	Schlehe	Europa: Hecken, Waldrand
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	nördl. Halbkugel: Hecken, Waldrand
Salix caprea	Salweide	Europa: Ufer- u. Böschungsbereich
- cinerea	Graue Weide	Europa: Bruchwälder u. Gräben
- eleagnos	Lavendelweide	Europa: Ufer-, Schotterflächen
- purpurea	Purpurweide	Europa: Ufer- u. Auengebüsch, Schotter
- triandra	Mandelweide	Europa: Auwald an Flüssen u. Bächen
- viminalis	Korbweide, Hanfweide	Europa: Ufer- Auenwald
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Europa: Waldrand, Hecke
- racemosa	Traubenholunder	Europa: Ufergehölz, Bergwald
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Europa: Waldrand, Hecke, Auwald
- opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Europa: Bruchwald, Waldrand, Hecke

Normale Sträucher (1,5 - 3 m)		Herkunft
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Europa: Gebüsch, Hecken, sonnige Hänge
Cytisus scoparius	Besenginster	Europa: Waldränder, Weiden
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Europa: Laubwald, Hecken
Prunus spinosa	Schlehe	Europa: Waldrand, Hecke
Rosa canina	Hundsrose, Gemeine Heckenrose	Europa: Hecke, Gebüsch
- rubiginosa	Weinrose, Schottische Zaubrose	
- stylosa	Griffelrose	Europa: Gebüsch, Hecken
- villosa	Apfelrose	Europa: Gebirge u. Tiefland
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere	Europa: Sand-, Lehm-, Humusböden, weit verbreitet
- idaeus	Himbeere	Europa: Tiefland bis Alpen
Salix aurita	Ohrweide	Europa: Bruchwälder, Gebüsche
- nigricans	Schwarzweide	Europa: Weidengebüsche entlang Gräben
Ulex europaeus	Stechginster	Europa: Brachflächen, lichte Waldränder
Kleinsträucher (0,5 - 1,5 m)		Herkunft
Myrica gale	Gargelstrauch	Europa: Heidemoore, Dünentäler, Tiefland
Ribes alpinum	Johannisbeere rot	Europa: Bergwälder, Gebüsche
- nigrum	Johannisbeere schwarz	Europa: Bruch- u. Auenwälder
- rubrum	Stachelbeergewächs	Europa: Bruch- u. Auenwälder, Uferrand
- uva-crispa	Stachelbeere	Europa: Schlucht- u. Auenwälder, Hecken
Rosa arvensis	Kriechrose	Europa: Unterwuchs in lichten Laubmischwäldern
- coriifolia	Lederrose	Europa: lichte Gebüsche u. Hecken
Rubus caesius	blaue Brombeere	Europa: Auwälder, Wegränder, Schuttflächen
Salix repens	Zwergweide	Europa: Küstendünen

Anlage 2: Prüfformular zur überschlägigen Prüfung des Einzelfalls

Gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde eine überschlägige Prüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung sind nachfolgend dargestellt.

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)	Überschlägige Beschreibung der auf das Vorhaben zutreffenden Merkmale	Merkmale der Auswirkungen [Anlage 2 Nr. 2.1-2.5 BauGB]*								
		Wahrscheinlichkeit	Dauer, Häufigkeit	Umkehrbarkeit	Kumulativwirkungen	Grenzüberschreitender Charakter	Risiken (z. B. Unfälle)	Umfang, räumliche Ausdehnung	Bedeutung + Sensibilität	Überschreit. von Umw.qual.-normen + Grenzwerten
1. Merkmale des Bebauungsplans [Anlage 2 Nr. 1 BauGB] Insbesondere in Bezug auf:										
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes werden keine Vorhaben, die die Kriterien gem. Anlage 1 UVPG erfüllen zugelassen.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan bezieht sich auf einen im Innenbereich gelegenen Geltungsbereich und auf die Fortführung im Nahbereich bereits vorhandener Wohn- und Kliniknutzungen. Andere Pläne und Programme, insbesondere Vorgaben des Landschaftsprogramms NRW, des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Detmold (GEP) und des Landschaftsplanes Löhne (Kreis Herford) werden nicht beeinflusst.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die vorliegende Bauleitplanung trägt zu einer betrieblich erforderlichen Umstrukturierung des im Stadtteil Gohfeld gelegenen Kurklinikgeländes sowie in diesem Rahmen zu einer Mobilisierung einer im Innenbereich des Ortsteiles Gohfeld gelegenen Stellplatzfläche für die Wohnsiedlungsentwicklung bei. Hiermit wird ein Beitrag zur Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB geleistet, womit in besonderer Weise zu einer nachhaltigen Entwicklung des Ortsteiles beigetragen wird.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)	Überschlägige Beschreibung der auf das Vorhaben zutreffenden Merkmale	Merkmale der Auswirkungen [Anlage 2 Nr. 2.1-2.5 BauGB]*								
		Wahrscheinlichkeit	Dauer, Häufigkeit	Umkehrbarkeit	Kumulativwirkungen	Grenzüberschreitender Charakter	Risiken (z. B. Unfälle)	Umfang, räumliche Ausdehnung	Bedeutung + Sensibilität	Überschreit. von Umw.qual.-normen + Grenzwerten
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Für die nachhaltige Entwicklung des Siedlungsbereiches sind Vorgaben des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, weil das geplante Wohngebiet in der Nähe zu stark frequentierten Verkehrsachsen (Bültestraße, Bahnlinie) gelegen ist. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ein Schallschutzgutachten ausgearbeitet.</p> <p>Das Gutachten stellt heraus, dass innerhalb des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes mit erheblich beeinträchtigenden Lärmimmissionen zu rechnen ist. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen des Lärmschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ parallel zur westlich verlaufenden Bültestraße als Lärmpegelbereiche III bis V festgesetzt. Der parallel zur Bültestraße bereits bestehende und begrünte Wall/Böschungsbereich ist zu erhalten.</p> <p>Der Schienenlärm der südlich verlaufenden Bahnlinie sowie der aus dem Parkverkehr resultierende Lärm vom östlich angrenzenden Stellplatz des Sondergebietes werden sich nicht erheblich nachteilig auf die geplante Wohnnutzung auswirken, so dass keine (zusätzlichen) Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.</p>	x	x	x	-	-	-	x	x	x
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)	Überschlägige Beschreibung der auf das Vorhaben zutreffenden Merkmale	Merkmale der Auswirkungen [Anlage 2 Nr. 2.1-2.5 BauGB]*								
		Wahrscheinlichkeit	Dauer, Häufigkeit	Umkehrbarkeit	Kumulativwirkungen	Grenzüberschreitender Charakter	Risiken (z. B. Unfälle)	Umfang, räumliche Ausdehnung	Bedeutung + Sensibilität	Überschreit. von Umw.qual.-normen + Grenzwerten
2. Merkmale der voraussichtlich betroffenen Gebiete [Anlage 2 Nr. 2.6 BauGB] Insbesondere in Bezug auf:										
2.6.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes	Das Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet des Staatsbades Oeynhausens, Zone IIIa. Die geplante Errichtung von Wohnhäusern bzw. die Weiterführung des Klinikbetriebes stellen keine Gefährdung des Gebietes und seiner Schutzgegenstände dar.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)	Überschlägige Beschreibung der auf das Vorhaben zutreffenden Merkmale	Merkmale der Auswirkungen [Anlage 2 Nr. 2.1-2.5 BauGB]*									
		Wahrscheinlichkeit	Dauer, Häufigkeit	Umkehrbarkeit	Kumulativwirkungen	Grenzüberschreitender Charakter	Risiken (z. B. Unfälle)	Umfang, räumliche Ausdehnung	Bedeutung + Sensibilität	Überschreit. von Umw.qual.-normen + Grenzwerten	
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

* Eintragung in Spalten nach folgendem Schema: X = trifft zu O = trifft möglicherweise zu - = trifft nicht zu

Ergebnis der überschlägigen Einschätzung im Hinblick auf die Erheblichkeit der möglichen Umweltauswirkungen:

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten [-> keine UVP notwendig]	X
Erhebliche Auswirkungen können nicht ausgeschlossen werden [-> UVP erforderlich]	
Erhebliche Auswirkungen sind zu erwarten [-> UVP erforderlich]	

Begründung:

Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes Nr. 111 „Gebiet nördlich der Südbahn und östlich der Bültestraße“ trägt zur Innenentwicklung des Ortsteiles Gohfeld bei, indem für das hier befindliche Kurklinikgelände eine betrieblich erforderliche Umstrukturierung und für in diesem Rahmen aus der Nutzung fallende Stellplatzflächen eine Umnutzung zu einem Wohnsiedlungsbereich ermöglicht wird. Die Änderung des Bebauungsplanes führt nach Prüfung des Einzelfalls und der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die auf das zukünftige Wohngebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen soweit eingedämmt, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf die zukünftige Wohnbevölkerung nicht zu erwarten sind.