

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 103/A der Stadt Löhne
"Sanierungsgebiet Stadtkern Löhne (westlicher Teilbereich)"

1. Erfordernis der Planaufstellung und bisherige verfahrensrechtliche Entwicklung

Für die am 1. Januar 1969 aus den früheren Gemeinden Gohfeld, Löhne, Obernbeck, Mennighüffen und Ulenburg neu gebildete Stadt Löhne ist in Übereinstimmung mit den Forderungen der Landesplanung die Aufgabe gestellt, an zentraler Stelle ein attraktives und leistungsfähiges Stadtzentrum zu entwickeln.

Der Rat der Stadt Löhne hat in seinen Sitzungen am 26. April 1972 und 27. Nov. 1972 (Erweiterung des ursprünglich festgelegten Geltungsbereiches) gem. § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 -BGBI. I S. 341- die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 der Stadt Löhne beschlossen; der Bebauungsplan soll die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BBauG enthalten. Diese Beschlüsse wurden am 31.5.1972 und am 24.3.1973 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bezirksstelle Detmold der Landesplanungsgemeinschaft hat bereits 1971 den richtungsweisenden Hinweis gegeben, daß Funktionsfähigkeit und Wohnwert der gesamten Stadt Löhne wesentlich davon abhängen werden, welche Leistungsfähigkeit und städtebauliche Anziehungskraft das geplante Stadtzentrum erreicht.

Im Zeitraum von 1975 bis 1977 sind daher gem. § 4 des Städtebauförderungsgesetzes "vorbereitende Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung im Stadtkern Löhne" durchgeführt worden. Daraus ergibt sich aufgrund der strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge die Notwendigkeit einer Sanierung im Sinne erhaltender Erneuerung und Funktionsstärkung der zentralen Einrichtungen.

Der Stadtrat hat daraufhin am 12. Januar 1977 den Beschluß über die förmliche Festsetzung des "Sanierungsgebietes Stadtkern Löhne" gefaßt. Die entsprechende Satzung ist am 7.1.1979 in Kraft getreten.

Der vorliegende Entwurf umfaßt nur einen Teilbereich des ursprünglich festgelegten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 103 und erstreckt sich insoweit auf den westlichen Teilbereich des Sanierungsgebietes. Für dieses Plangebiet sollen die notwendigen rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zum Zwecke der Bildung eines Stadtzentrums getroffen werden.

Der bislang im Verfahren befindliche Bebauungsplanentwurf (2. Offenlegung in der Zeit vom 15.12.1980 bis 30.1.1981) wird aufgrund des Ergebnisses eines zwischen geschalteten städtebaulichen Ideenwettbewerbes nicht mehr weitergeführt.

Der Stadtrat hat in seinen Sitzungen am 5.7.1983 und 24.11.1983 die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes zum Zwecke der Reduzierung der bislang dargestellten Kerngebietsfläche im Bereich der Innenstadt beschlossen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trägt dieser Beschlußlage Rechnung. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BBauG).

Die gem. § 2 a Abs. 2 BBauG vorgesehene Bürgerbeteiligung hat nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 16.2.1983 in der Zeit vom 23.2.1983 bis 23.3.1983 stattgefunden. In einem öffentlichen Anhörungstermin am 23.2.1983 wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und das Bebauungsplankonzept erläutert. Es wurde dabei ausdrücklich dargelegt, daß das Plangebiet Teil des förmlich festgelegten "Sanierungsgebietes Stadtkern Löhne" ist und der Bebauungsplan die Grundlage für die Durchführung künftiger Maßnahmen bilden soll.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.1983 gem. § 2 Abs. 5 BBauG aufgefordert, zu dem Bebauungsplanvorentwurf unter Fristsetzung bis zum 15.1.1984 eine Stellungnahme abzugeben. Aufgrund der Beratung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Löhne in seiner Sitzung am 29.2.1984 Planänderungen beschlossen. Außer der Bereinigung von zeichnerischen Fehlern sowie einigen Ergänzungen bzw. Korrekturen, die aus Gründen der Rechtssicherheit und Planklarheit vorgenommen wurden, handelt es sich um nachstehende Planänderungen:

1. Für eine hintere Erschließung der Grundstücke auf der Ostseite der Lübbecker Straße wurde von der Straße "Markt" aus eine Zuwegung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
2. Die Grenzen des Heilquellenschutzgebietes wurden übernommen und in die Legende ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
3. Für das bebaute Grundstück "Bünder Straße 46" wurden entsprechende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung getroffen.
4. Die ursprünglich vorgesehene rückwärtige Zufahrt zum Postgrundstück wurde aufgegeben.
5. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wurden die im Böschungsbereich nordwestlich des ZOB vorgesehenen Stellplätze aufgegeben. Die Straßenführung in der Werreau wurde dem derzeitigen Stand der Vermessungsarbeiten angepaßt.
6. Die Kennzeichnung als "abzubrechend" und als "zu erhaltende Gebäude" wurden aus der Planfassung herausgenommen.
7. Das Grundstück "Bünder Straße 14 (vormals Broelemann)" wurde als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Parkhaus (nördlicher Teil)" und "Versammlungsstätte (südlicher Teil)" festgesetzt. Für die übrigen Gemeinbedarfsflächen wurden Regelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und über die Bauweise bei Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung getroffen.
8. Das Grundstück westlich des geplanten Brückenbauwerkes wurde als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt.
9. Die auf dem Grundstück "Lübbecker Straße 8 a" befindliche hintere Bebauung wurde mit in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.
10. Auf der Grundlage der auf den heutigen Stand fortgeschriebenen Bestandserhebung des Kreisgartenbauamtes aus dem Jahre 1979 wurden weitere Erhaltungsgebote für Bäume festgesetzt.
11. Die textlichen Festsetzungen wurden überarbeitet.
12. Die für das Brückenbauwerk im Zuge der Neuführung der Lübbecker Straße benötigten Grundstücksflächen wurden nach Maßgabe der Ausbauplanung festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem angrenzenden Postgrundstück wurde deshalb auf der Westseite geringfügig reduziert; im Norden ist diese Fläche erweitert worden.

13. In den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen von Straßen sind -soweit erforderlich- Sichtdreiecke festgesetzt worden.
14. Die Festsetzungen für das östlich des Umspannwerkes gelegene Grundstück auf der Westseite der "Schrakampstraße" wurden den Belangen des EMR Herford angepaßt.
15. In Anlehnung an die Planung der Bundespost wurden die Festsetzungen für das neue Postgrundstück an der Bündler Straße überarbeitet.
16. Es wurde folgende textliche Festsetzung getroffen "In den MK-Gebieten sind Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Ziffer 7 Baunutzungsverordnung oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig".
17. Für einzelne Grundstücke wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.
18. Die im Plangebiet vorhandenen bzw. zur ausreichenden elektrischen Versorgung noch erforderlichen ONS-Stationen sind gekennzeichnet.
19. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Westen bis an die Grenze des gültigen Landschaftsschutzgebietes zurückgenommen worden.

Im übrigen ist der Rat den Anregungen der Träger öffentlicher Belange nicht gefolgt.

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 5.4.1984 hat der Planentwurf in der Zeit vom 12.4.1984 bis 11.5.1984 öffentlich ausgelegen.

Es sind Bedenken und Anregungen eingegangen.

Aufgrund der Bedenken und Anregungen wurden folgende Änderungen des Planentwurfes vorgenommen:

1. Der für das Grundstück "Lübbecker Straße 1" vorgesehene Versprung der Baulinie wurde aufgegeben.
2. Das Wort "ungefähr" bei der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen (Geh-/Radwege) im Grünbereich der Werreau wurde gestrichen.
3. Anstelle der in der Planlegende unter dem Abschnitt "Festsetzungen" enthaltenen Eintragung "vorgeschlagene, nicht bindende Standorte für Stellplätze" wurde die Formulierung "festgesetzte Standorte für private Stellplätze" gewählt.
4. In der Planlegende wurde unter Absatz 3 der Rechtsgrundlagen ergänzend § 5 der Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 24.11.1982 (GV NW S. 753) eingetragen.

Allen übrigen während der Offenlegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist der Stadtrat nicht gefolgt.

Auf die nicht berücksichtigten Vorschläge, Anregungen und Bedenken wird nachstehend eingegangen:

- a) Den Einwendungen gegen das "Kerngebiet" konnte aufgrund des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BBauG nicht gefolgt werden, da der Flächennutzungsplan die Ausweisung des Kerngebietes vorgibt.
- b) Den Anregungen auf Ausschluß von Vergnügungsstätten wurde mangels anderen Standorten für deren Placierung nicht gefolgt.

- c) Die Bedenken gegen die -zum Teil zwingend- vorgesehene III-geschossige Bebauung mußten zurückgewiesen werden, da durch diese Festsetzungen für die gewünschte Aktivierung und bauliche Verdichtung der Innenstadt geschaffen werden sollen. Aus diesem Gesichtspunkt heraus sowie wegen der dominanten Lage des Baublocks 15 hat es der Stadtrat für notwendig erachtet, auch für diesen Bereich an der zwingenden Dreigeschossigkeit festzuhalten.
- d) Den Einwendungen gegen die vorgesehene Überbauung eines Teiles der Stellplätze auf dem Kreissparkassengrundstück wurde nicht gefolgt, da es sich hierbei um eine Maßnahme handelt, die sich aus einer erforderlichen städtebaulich-räumlichen Eckbildung begründet.
- e) Bei der Prüfung der Vorschläge zu der baulichen Ausnutzung im Bereich Schrakampstraße/Oeynhausener Straße hat der Stadtrat an den Festsetzungen des Planentwurfes festgehalten.
- f) Der Ablehnung der gestaffelten Baulinie beiderseits der Lübbecker Straße wurde nicht gefolgt, da es sich hierbei um ein planerisches Element handelt mit dem Ziel, eine starre Gebäudefront zu verhindern und eine städtebaulich wünschenswerte Auflockerung zu erreichen.
- g) Der Anregung der Oberpostdirektion -soweit sie sich auf eine weitere Ausdehnung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück "Bünder Str. 10" bezieht- wurde nicht gefolgt, da dies zu einer unerwünschten Inanspruchnahme der Tallage des Werrevorlandes führen würde.
- h) Die Bedenken gegen die hintere Erschließung des Baublocks 15 wurden zurückgewiesen. Es handelt sich hier um ein notwendiges Planungselement, das in diesem Stadium durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden muß.
- i) Die Einwände gegen die Passage im Bereich der Grundstücke "Lübbecker Str. 10/12" wurden zurückgewiesen. Diese Passage ist als Verbindungselement zwischen Marktplatz und Einkaufsbereich wesentlicher Bestandteil der Planung. Eine Verlegung der Passage unter Inanspruchnahme des Grundstücks "Lübbecker Str. 10" würde dazu führen, daß dieses baulich kaum noch genutzt werden könnte. Die vorgesehenen Eingriffe in die Grundstücksbestände werden als vertretbar angesehen.
- j) Die Bedenken gegen die Zufahrt zur Tiefgarage im Bereich des "Königsplatzes" wurden zurückgewiesen, da diese Planung keine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks darstellt.
- k) Den Einwänden gegen den im Osten des Plangebietes vorgesehenen Fußweg wurde nicht gefolgt, da dieser Weg die Aufgabe hat, eine direkte fußläufige Verbindung aus dem Wohnbereich im angrenzenden Bebauungsplangebiet 103/B zum Zentrum zu schaffen.
- l) Den Bedenken gegen die hintere Erschließung der Grundstücke auf der Westseite der Lübbecker Straße wurde nicht stattgegeben, da es sich hierbei um ein wesentliches Element der Planung handelt. Die Festsetzungen dienen der geordneten Schaffung der notwendigen privaten Stellplätze für die betroffenen Grundstücke.
- m) Die Einwände gegen die Festsetzung des Grundstückes der Gemarkung Gohfeld, Flur 25, Flurstück 36, als "öffentliche Grünfläche (Park)" wurden zurückgewiesen. Seit Aufnahme der Planungen für den Bereich der Innenstadt besteht die Absicht, das betroffene Waldgrundstück für die gesamte Bevölkerung zugänglich zu machen. Dieses Grundstück soll zusammen mit dem gesamten Bereich der Werreaue die Funktion einer dringend notwendigen innerstädtischen Grün- und Erholungszone übernehmen. Der Schaffung einer zentrumsnahen Grün- und Ruhezone für die in der Stadtmitte wohnenden Bevölkerung mißt die Stadt hohe Bedeutung zu.

- n) Die Bedenken der Bundesbahn gegen die Einbeziehung eines Teiles ihrer Flächen in die Planung wurden zurückgewiesen. Die Inanspruchnahme von Bahnflächen südlich der Bänder Straße ist aus städtebaulicher Sicht notwendig. Die Stadt geht davon aus, daß diese Flächen mittel- bis langfristig nicht mehr für Bahnzwecke benötigt werden. Weitere Abstimmungen mit der Bundesbahn werden erfolgen.
- o) Die Anregungen bzw. Bedenken des Oberkreisdirektors Herford wurden -soweit nicht berücksichtigt- zurückgewiesen. Die angeregten Regelungen werden von der Stadt nicht für notwendig erachtet. Konkrete Vorschläge wurden vom Oberkreisdirektor auch nicht unterbreitet.

2. Allgemeine inhaltliche Begründung des Bebauungsplanes

2.1 Großräumige funktionale Eingliederung

Die vorhandenen Kernfunktionen der Stadt Löhne sind nicht nur auf das vorliegende Bebauungsplangebiet begrenzt. Wichtige Einrichtungen liegen im Bereich südlich der trennenden Bahntrasse. Vor allem die Königstraße bietet ein verhältnismäßig gutes Angebot an zentralen Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

2.2 Kleinräumige Funktionsgliederung, Gestaltung und Erschließung im engeren Planungsgebiet

Im Rahmen der bereits angesprochenen großräumigen Integration sowie der besonderen Bedingungen im engeren Plangebiet werden die folgenden Überlegungen im Sinne einer städtebaulichen Grundkonzeption herausgestellt:

- Die wichtige Verknüpfung der beiden Hälften der Stadtmitte nördlich und südlich der Bahn soll funktional, aber auch städtebaulich und architektonisch ausgebaut und sichtbar gemacht werden. Aus diesem Grunde wird nördlich der Straßenbrücke ein nach Süden geöffneter "Königsplatz"- sozusagen als Brückenkopf und als Geste über die trennende Bahn hinweg vorgeschlagen.
- Dieser Standort soll zugleich einen neuen Schwerpunkt für Zentrumsfunktionen (zwischen den "Polen" Lübbecker Straße und Königstraße) bieten.
- Der bisher weiter nördlich vorgesehene Markt soll folgerichtig auf einem kleineren neuen Platz anstelle der bisherigen Feuerwache angesiedelt werden.
- Damit kann die bisher als Markt und Parkplatz vorgesehene Fläche zur grünen Mitte, zur guten Stube des ganzen Quartiers, werden, mit viel Grün-, Sitz- und Spielplätzen (und wenn möglich einer direkten Fußverbindung zum Werretal). Von dieser Maßnahme wird eine Verbesserung der umgehenden Wohnanlagen, aber auch des ganzen Bereichs erwartet.
- Angesichts der geringen räumlichen Ausdehnung sowie der Zerschneidung und Öffnung des Stadtkerns nach allen Seiten wird der Schaffung kleiner innerer Plätze und Freiräume, Passagen usw. besonderes Gewicht beigemessen. Sie bieten die Chance für ein gewisses "Innenleben", für Ruhe, Kontakte, Vielfalt. Im Idealfall kann eine durch ein dichtes Fußwegenetz verbundene Folge solcher Räume entstehen, mit Schwerpunkten am grünen "Markt", in der Lübbecker Straße und am Königsplatz.
- Die innere Fahrverkehrserschließung soll dem historisch geprägten einfachen Blockraster folgen und dieses konsequent ergänzen. Der eventuelle Umbau in ein Einbahn-System mit wechselnden Fahrtrichtungen könnte der Verkehrsberuhigung, der Sicherheit und der besseren Orientierbarkeit dienen.

- In Konsequenz dieses Systems wird nach Bau der Ersatzstrecke über die neue Werrebrücke für die alte Lübbecker Straße der Umbau zur verkehrsberuhigten Zone vorgeschlagen. Die große Breite dieser Straße erlaubt -nach Auslagerung des Durchgangsverkehrs auf die geplante westlich gelegene Neubaustrecke mit neuer Werrebrücke- diese minimale Belastung ohne weiteres, ja sie würde ohne ein solches lebendes und erschließendes Element möglicherweise veröden. Zusätzliche Vorteile böten die (zeitlich zu begrenzende) Andienungsmöglichkeit sowie evtl. der Einbau von Kurzparkplätzen.
- Im übrigen sind die Parkplätze im Schwerpunkten etwa gleichmäßig dem Stadtkerngebiet angelagert. Abgesehen von kleineren Parkstellen, z.B. Fahrbahnrandern, lassen sich damit öffentliche bzw. halböffentliche (Kunden-) Parkplätze schaffen. Die Stellplätze und Garagen der Wohnungen sind ebenfalls nicht dargestellt. Sie liegen in der Regel auf den Baugrundstücken.
- Das System des Fahrverkehrs wird ergänzt und überlagert durch ein engmaschiges Netz von Freiräumen und reinen Fußwegen, die nach allen Seiten äußere Verbindungen, vor allem auch zu den Grün- und Sportanlagen der Werre, aufnehmen.

Insgesamt wird die Aufgabe des Bebauungsplanes in einer breit gefächerten Aufwertung des Planungsbereiches gesehen, die neben den funktionalen und technischen vor allem auch stadtgestalterische Belange betrifft. Dieses Ziel soll auch den vorgeschlagenen größeren Eingriff des neuen "Brückenkopfes" rechtfertigen.

2.3 Hinweise zu den wichtigsten Schwerpunkten der Aufgabenstellung und des Lösungsansatzes

2.3.1 Alte Lübbecker Straße

Die Einbindung in das Funktions-, Freiraum- und Erschließungsgefüge wurde bereits erläutert. Der stark abfallende Raum sollte, jeweils an den Kreuzungspunkten mit Straßen und Wegen, durch Baumraster untergliedert, die vorgeschlagenen Kurzparkplätze durch Reihen kleinkroniger Kugelbäume überstellt werden. Die im Durchschnitt immerhin ca. 15 m breiten Flächen können großflächig gegliedert werden. Ein Streifenmuster, das die vertikale Gliederung der Hausfronten aufnimmt, mag diese Rhythmisierung verfeinern. Für die Ausgestaltung wird eine Detailplanung erstellt.

2.3.2 City-Center-Projekt im Bereich "Lübbecker Straße 3-5"

Der Standort soll als neuer "Pol" zur Aktivierung des Stadtkerns dienen. Es ist vorgesehen, die Andienung in einem Einbahnverkehr von der Bündler Straße ausgehend und in die Lübbecker Straße einmündend über die rückwärtigen Grundstücksteile zu bewerkstelligen.

Die bauliche Ausformung des Projektes soll in einer Art flächiger Giebel- und Sheddachstruktur mit innerer Glaspassage erfolgen. Dabei sollte auch ein Ausgang zur Werre hin angeboten werden (Parkdeck).

2.3.3 Neue Platzfolge zwischen "Markt" und Brückenkopf

Dieser einzige größere Eingriff in die vorhandenen Substanzen betrifft vor allem die Komplexe der Feuerwache und des EMR-Geländes, über die beide (ausgenommen Trafostation) mittelfristig verfügt werden kann. Die betroffenen privaten Altbauten an der Oeynhausener Straße sind nicht von besonderem Wert und werden z.T. durch Neubauten ersetzt.

Auf die besondere Funktion dieses Bereiches als Brückenschlag und neue Mitte wird nochmals hingewiesen. Sie wird unterstützt durch die Anordnung der Fußwege, Freiräume und Ladenpassagen sowie eines Cafés o.ä. in der Achse der bestehenden Brücke. Ein zusätzlicher Fußgängersteg von der Sparkasse und den dortigen Parkplätzen wäre erwünscht.

2.3.4 Ehemalige Fabrik Broelemann, Bündler Straße 14

Dieses Gebäude markiert trotz seiner Größe den Werrebogen in charakteristischer Weise. Aufgrund dieser Situation und vor allem aufgrund der Nutzungschancen und der wirtschaftlichen Argumente sollte es -zumindest mittelfristig- erhalten bleiben. Als Nutzungen werden vorgeschlagen:

- Im nördlichen Teil Parkgaragen (die dort zwar nicht sehr platzsparend, aber unauffällig unterzubringen sind) oder alternativ Lagerräume für benachbarte Betriebe.
- Im südlichen Teil Vereinsräume usw. verschiedener Nutzung i.S. eines Bürgerhauses. Die Räume eignen sich, je nach Lage, Höhe und evtl. Untergliederung durch Schiebe- oder Faltwände für verschiedene sportliche Aktivitäten (z. B. Tischtennis, Hallenhandball), aber auch für Musik- und Gesangsbetrieb, Ausstellungen usw.

Falls das Gebäude nicht auf Dauer zu erhalten ist, käme als Nachfolgebau ein ähnlich dimensioniertes optimal genutztes Parkhaus in Frage. Aber auch dann sollte auf jeden Fall im oberen Bereich eine attraktive öffentliche Anlage eingerichtet werden, die die Nähe zum Stadtkern und den Blick über das Werretal nutzt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes nach Teilstrukturen

3.1 Bauflächen

Die Bauflächen im angestrebten Stadtkern Löhne sollen in Zukunft erhöhten Ansprüchen für private und öffentliche Dienstleistungen gerecht werden und zugleich die Möglichkeiten zu zentralen Wohnfunktionen erhöhen.

Dazu soll schwerpunktmäßig die Festsetzung von Kerngebieten (MK) verhelfen. Die allgemeinen Wohngebiete (WA) bleiben nur der nördlichen Randlage vorbehalten.

Die Kerngebiete unterscheiden sich je nach zulässigem Höchstmaß der Vollgeschosse in den zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) gem. Baunutzungsverordnung.

Ganz allgemein werden in den Kerngebieten "Sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses" gem. § 7 Abs. 2 Ziffer 7 Baunutzungsverordnung als zulässig erklärt.

Bis auf den Einzugsbereich der Schrakampstraße wird für die Kerngebiete die "geschlossene Bauweise" festgelegt.

Im Zusammenhang mit den Kerngebieten im Bereich des neuen "Königsplatzes" wird die Möglichkeit zu einer unterirdischen baulichen Nutzung als Tiefgarage angeboten.

Die Aufgaben des vorhandenen Fernmeldedienstgebäudes und eines neuen Postamtes in Löhne sollen entsprechende Flächen für den Gemeinbedarf sichern.

Die bestehende Feuerwache am Marktplatz soll aufgegeben werden. Die Feuerwache soll an einen anderen, dafür besser geeigneten Standort verlagert werden, um dadurch weiteren Raum für wichtigere Stadtkernfunktionen zu gewinnen (neuer Markt und umgebende Bebauung).

3.2 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes kreuzen sich heute bei einem Versatz um etwa 160 m die Landstraßen

- L 773 (A.S. Exter - Löhne - Hüllhorst - Lübbecke) und
- L 777 (Löhne - Bad Oeynhausen) sowie
- L 782 (Lipperode - Gütersloh - Halle - Enger - Löhne).

Sie verbinden das Stadtzentrum Löhne mit den nahegelegenen Stadtzentren von Lübbecke, Bad Oeynhausen, Herford und Bünde.

Der Stadtkern Löhne wird heute noch in seinen zentralen Dienstleistungsfunktionen durch starkes Verkehrsaufkommen beeinträchtigt. Das gilt besonders für den Geschäftsbereich in der Lübbecker Straße zwischen der Werrebrücke im Norden und der Oeynhausener Straße im Süden und ferner für den Geschäftsbereich an der Oeynhausener Straße zwischen Lübbecker Straße und Königsbrücke.

Verschiedene Entlastungsmaßnahmen für den Stadtkern Löhne zeichnen sich ab bzw. sind bereits wirksam:

- Neubau einer neuen Werrebrücke im Zuge der L 773,
- Bau der Löhner Osttangente,
- Bau einer westlichen Entlastungsstraße im Zusammenhang mit dem Stauwerk für das Löhner Rückhaltebecken an der Werre.

Der Stadtkern Löhne ist im Prinzip gut erreichbar. Aber das Zentrum läuft Gefahr, daß Passanten an ihm vorbeifahren, sofern es nicht gelingt, den Stadtkern innerlich besser zu erschließen, bei guter Orientierungsmöglichkeit sichere Parkmöglichkeiten anzubieten und dadurch einladende Wirkungen zu erzielen.

Zur Einfahrt in das eigentliche Kerngebiet müssen daher die Schrakampstraße und die Friedrichstraße mit in Anspruch genommen werden.

Das Südende der Schrakampstraße sollte umgestaltet werden, um direkte und wirksame Verbindungen zum neuen Marktplatzbereich zu gewinnen. In Fortsetzung der Friedrichstraße wird eine hintere (private) Andienung für den Geschäftsbereich und für das Kerngebiet MK III g westlich der Lübbecker Straße vorgesehen. die die wertvolle Einkaufszone in der Lübbecker Straße entlastet und dort die gewünschte Verkehrsberuhigung bewirkt.

Die Bündler Straße und die Oeynhausener Straße haben vom neuen Postamt im Westen bis zum Rathaus im Osten wesentliche innerstädtische Aufgaben zu erfüllen. Sie werden daher als anbaufähige Streckenabschnitte der Landstraßen L 782 und L 777 gesehen und entsprechend gestaltet.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen wurden im Plan Sichtdreiecke gem. den Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen/Erschließung (RAS - E) festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr werden an öffentlichen Verkehrsflächen ca. 168 öffentliche Einstellplätze im Plangebiet angeboten, davon ca. 16 Einstellplätze auf dem ehem. Markt, ca. 31 südlich der Schrakampstraße auf der Bündler- und Oeynhausener Straße, ca. 43 Einstellplätze südlich der Lübbecker Straße an der Bündler- und Oeynhausener Straße, ca. 25 Einstellplätze neben dem Empfangsgebäude der Deutschen Bun-

desbahn an der Bündler- und Oeynhausener Straße, ca. 38 Einstellplätze unterhalb des "Grünbereiches Werreaue", ca. 15 Einstellplätze im Bereich des Omnibusbahnhofes (neben dem neuen Postgrundstück).

In den Kerngebieten um die Lübbecker Straße ist mit der Einrichtung von privaten Parkdecks und Stellplätzen im Umfang von ca. 250 Einstellplätzen zu rechnen. Für die neue Kreissparkasse wurden etwa 44 Einstellplätze geschaffen. Für Kunden und Bedienstete des neuen Postamtes an der Bündler Straße werden ca. 41 Einstellplätze vorgehalten.

Insgesamt zeichnen sich damit ca. 500 Park- und Stellplätze in größeren Komplexen ab, die für das Geschäftsleben im Stadtkern Löhne zur Verfügung gestellt werden sollen. Weitere private Einstellplätze befinden sich kleinräumig verteilt auf den Privatgrundstücken bzw. werden dort noch geschaffen.

3.3 Grünflächen

Für die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen steht zunächst die im Zusammenhang mit der Werre-Regulierung neu zu gestaltende Werre-Niederung im Vordergrund. Sie soll mit einem den Fluß begleitenden Fußwegenetz ausgestattet werden. Die bereits weitgehend ausgeführte Gestaltung beruht auf den Plänen des Kreisgartenbauamtes. Aus diesem Grunde wurden Einzelheiten der Bepflanzung usw. im Plan nicht gesondert festgesetzt.

Der Stadtkern in seiner erhöhten Lage gegenüber der Werre-Niederung soll gezielt dem reizvoll gewundenen Flußlauf zugeordnet werden. Wertvoller alter Baumbestand unterhalb der geplanten neuen Werre-Brücke im Zuge der L 773 soll parkartig gestaltet werden und den Westrand des eigentlichen Stadtkerns optisch bestimmen helfen. Dieser Park dient gleichzeitig als Immissionsschutz gegenüber dem Verkehr auf der künftigen Werre-Brücke.

Am Nordrand des Plangebietes soll eine Parkanlage, die auf der Böschung zum Werretal hin guten alten Baumbestand aufweist, für die Öffentlichkeit gewonnen werden. Sie vermittelt einen Übergang vom Marktplatz zum Grünzug des Werretales und soll als Bereicherung des Stadtkerns verstanden werden.

Größere Spielplätze für Kinder sollen in einem Umkreis von ca. 500 m nördlich und ostwärts des Plangebietes bereitgestellt werden. Die Verpflichtung zur Anlage von Kinderspielplätzen gem. LBO bleibt davon unberührt.

Soweit irgend möglich wird auch eine Durchgrünung der Straßenräume angestrebt bzw. im Plan festgesetzt (Baumalleen und Baumraster).

Für die Gestaltung der Grünflächen und der Durchgrünung soll ein gesonderter landschaftspflegerischer Begleitplan für das Plangebiet in Auftrag gegeben werden.

Verkehrsbegleitende Grünflächen, die keinen eigenständigen Wert als Erholungsraum o.ä. besitzen, wurden in die öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen und im Plan mit "G" gekennzeichnet.

4. Anlagen für Ver- und Entsorgung / besondere Hinweise

Die Trinkwasserversorgung wird durch das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz des Stadtwaterwerkes Löhne gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das vorhandene bzw. zu erweiternde Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisationsnetz der Stadt Löhne.

Die Versorgung mit elektrischem Strom betreibt das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg (EMR). Im Plangebiet ist ein Umspannwerk vorhanden.

Wegen eventuellen Hochwassereinflüssen sollte für bauliche Neuanlagen im Gebiet des Blockes 9 eine Mindestgeländehöhe von $NN + 52,50 + 1,00$ m Freibord = $NN + 53,30$ vorgesehen werden.

5. Hinweise zu geplanten Maßnahmen

Die folgenden Stichwortartigen Hinweise betreffen nur die wesentlichen struktur- und raumwirksamen Maßnahmen, die im besonderen öffentlichen Interesse liegen:

1. Durchbildung von Fußgängerpassagen zwischen Fußgängerbereich in der alten Lübbecker Straße und Park- bzw. Grünflächen im Bereich des Marktes.
2. Umnutzung des ehemaligen Betriebsgebäudes der Fabrik Broelemann für Parkdecks und öffentliche Nutzungen i.S. eines Bürgerhauses.
3. Bau einer hinteren privaten Zufahrt für die Geschäfte an der Westseite der alten Lübbecker Straße.
4. Erwerb eines Geländestreifens der Bundesbahn an der Bündler Straße im Zuge der neuen Verknüpfung der beiden Landstraßen 782 und 773 (Bündler Straße und verlegte Lübbecker Straße).
5. Verkehrsberuhigung im Straßenraum der alten Lübbecker Straße zwischen Oeynhausener Straße und alter Werrebrücke.
6. Neugestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) gegenüber dem Bahnhof Löhne und Erstellung von Parkplätzen in diesem Bereich.
7. Grüngestaltung und Grünanlagen im Inneren (ehem. Markt) und an der Randzone des Stadtkerns, insbesondere auch an der Werre und gegenüber dem Bahnhofsgelände.
8. Gestaltung des neuen Marktes nach Verlagerung der Feuerwache.
9. Gestaltung des neuen öffentlichen Platzes ("Königsplatz") gegenüber der Bahnbrücke, nach Freilegung des EMR-Geländes.

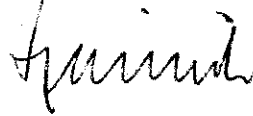
6. Überschlägliche Kostenschätzung

Für die Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen sind überschläglich etwa 10 bis 12 Mio. DM ermittelt worden. Ein wesentlicher Teil dieser Kosten geht zu Lasten des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen der Förderung der Stadtkernsanierung. Die restlichen finanziellen Aufwendungen sind von der Stadt Löhne zu tragen, wobei sie von dem Recht, Gebühren und Beiträge zu erheben, Gebrauch machen wird, soweit die Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Verfasser: Prof. Martin Einsele, Mangoldweg 24, 6100 Darmstadt

Löhne, den 4.7.1984

In Vertretung:



(Steinsiek)