

Stadt Löhne

Der Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Az.: 61-26-20/224

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 224 der Stadt Löhne

„Mehrgenerationenwohnen Löhne-Bahnhof“

gem. §13a BauGB

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- VORENTWURF –

Stand: August 2023



Inhalt

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
1.1 Anlass.....	1
1.2 Ziel und Zweck.....	3
2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.1 Stadträumliche Lage, Umgebung	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Derzeitige Situation	5
3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN.....	6
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	7
3.3 Landschaftsplan.....	8
3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche	8
3.5 Bestehendes Planungsrecht	8
3.6 Planverfahren	8
4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.1 Plankonzept.....	10
4.2 Art der baulichen Nutzung	11
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen.....	12
4.5 Sozialer Wohnungsbau.....	13
4.6 Höhenlage der Gebäude	14
4.7 Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen	14
4.8 Verkehrsflächen und Erschließung.....	14
4.9 Ver- und Entsorgung.....	15

4.10	Geh- und Leitungsrechte	15
4.11	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	16
4.12	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
4.13	Grün- und Freiflächen, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	16
4.14	Ausgleichsmaßnahmen	17
4.15	Gestalterische Festsetzungen	17
4.15.1	Außenwand und Dachgestaltung	18
4.15.2	Gestaltung Photovoltaikanlagen	18
4.15.3	Werbeanlagen	18
4.15.4	Einfriedungen	18
5.	UMWELTBELANGE	19
5.1	Bodenschutz und Flächenverbrauch	20
5.2	Artenschutz	20
6.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	22
6.1	Verkehrliche Erschließung	22
6.2	Versorgung des Gebietes	22
6.3	Löschwasserversorgung	23
6.4	Entwässerung	23
6.5	Abfallentsorgung	23
7.	SONSTIGE BELANGE	24
7.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	24
7.2	Kampfmittel	24
7.3	Altlasten	24
8.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	24
9.	KOSTEN	24
10.	FLÄCHENBILANZ	25



11. GUTACHTEN /SONSTIGE ANLAGEN	25
12. VERFAHRENSRECHTLICHER ABLAUF.....	25
12.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB.....	25
12.2 Erweiterung des Geltungsbereichs.....	25
Anlagen	27

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Anlass

Seit dem Umzug der Grundschule Löhne-Bahnhof in ein moderneres Gebäude im Jahr 2016 steht das ehemalige Schulgebäude mit angeschlossenen Offenen Ganztag (OGS) an der Von-Humboldt-Straße leer. Gelegentlich konnte das älteste Löhner Schulgebäude aus dem Jahr 1937 als Zwischenquartier für sanierungsbedürftige Kindergärten genutzt werden, eine dauerhafte Nachnutzung stellte sich jedoch nicht ein. Daher besteht der Bedarf die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch die zentrale Lage wurde die Idee verfolgt, ein Mehrgenerationenwohnen zu etablieren, welches ein gemeinsames, generationsübergreifendes Miteinander in nachbarschaftlichen Strukturen fördert.

Vor diesem Hintergrund wurde im Februar 2020 ein Investorenwettbewerb ausgerufen, bei dem Interessierte die Möglichkeit hatten, sich mit einem baulichen Konzept und einem Kaufpreisangebot für den Grundstücksankauf zu bewerben. Nach Sichtung der Bewerbungen entschied sich der Rat der Stadt Löhne für das Angebot der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft Senne eG. Das Konzept sah vor, das Hauptgebäude der Schule in seinem Grundriss zu erhalten und mit einem neuen Flachdach zu versehen. Zusätzlich sollte der OGS-Anbau zurückgebaut sowie der Zwischenbau und das Turnhallen-/Aula-Gebäude durch ein geeigneten, am Ursprungsbau orientierten Neubau ersetzt werden. Auch das Zufügen eines Solitär sowie ein Anbau an das ehemalige Schulgebäude war vorgesehen.

Im Laufe des Planverfahrens wurde diese Konzeption verworfen. Maßgebliche Veranlassung dazu war die Einschätzung eines Bausubstanzgutachters, der zu dem Ergebnis kam, dass ein Erhalt des Schulgebäudes aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar sei. Davon ausgehend entwickelte die GSWG ein neues Konzept, welches losgelöst vom Erhalt einzelner Gebäudeteile städtebauliche und quartiersbildende Qualitäten in den Vordergrund rückt und stärkere Rücksicht auf die umgebende Nachbarschaft nimmt. Der Planungs- und Umweltausschuss entschied sich am 17.02.2022 für die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 224 auf Grundlage des überarbeiteten Konzeptes.

Im weiteren Verlauf wurde deutlich, dass auch die nordwestlich angrenzenden Flurstücke von einem Einbezug in das Gesamtprojekt profitieren könnten. Zudem hatte die GSWG im Rahmen der vorhergegangenen Überarbeitung des Konzeptes auch konkretere Vorstellungen für zur Königstraße

angrenzenden Grundstücke entwickelt. Daher wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses am 28.04.2022 in nordwestliche Richtung erweitert.

Das nun vorliegende Konzept (s. Abb. 1) sieht vor, bis zu zwölf einzelne Baukörper auf dem erweiterten Plangebiet zu entwickeln. Die verdichtete Bauweise wird durch wiederkehrende Platzstrukturen in den drei Innenhöfen der zueinander ausgerichteten Gebäude aufgebrochen, welche die Bewohnenden zur Begegnung einladen. Auffällig ist zudem die innere Erschließung des Plangebiets, die ausschließlich nicht motorisierten Mobilitätsformen vorbehalten ist. Zur Deckung des hohen Stellplatzbedarfes, der sich aus der Verdichtung ergibt, werden verschiedene Tiefgaragen errichtet. Mindestens 25 % der Geschossfläche im Wohngebiet sollen für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen werden.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 224 (Quelle: GSWG Senne eG)

1.2 Ziel und Zweck

Gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Planverfahren trägt zur Zielerreichung der Stadtentwicklung der Stadt Löhne bei, da (zu Anteilen geförderter) Wohnraum in zentraler Lage geschaffen wird. Dabei werden in Löhne besonders gefragte Wohnungsgrößen (kleine Wohnungen für Alleinstehende sowie Wohnungen für (Groß-)Familien) berücksichtigt. Ziel des ersten Mehrgenerationen-Projekts der Stadt Löhne ist es, das Zusammenleben verschiedener Generationen in einem Quartier zu ermöglichen und somit die Herausforderungen des demographischen Wandels aufzugreifen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 der Stadt Löhne wird die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung des ehemaligen Grundschulstandortes zu Wohnen und die Integration weiterer Nutzungen in seinem Umfeld, die sich typischerweise in ein Mehrgenerationenwohnen eingliedern, geschaffen. Voraussetzung ist der Abbruch des ehemaligen Grundschulgebäudes, um im Plangebiet ein zeitgemäßes, verdichtetes Bebauungskonzept realisieren zu können.

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 224 der Stadt Löhne aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Stadträumliche Lage, Umgebung

Das Plangrundstück befindet sich im Stadtteil Gohfeld, Ortsteil Löhne-Bahnhof, etwa 0,5 km vom Löhner Bahnhof und Stadtzentrum entfernt und grenzt an die Landesstraße L773 (Königstraße). Die Umgebung entlang der Königstraße im Westen zeichnet sich durch eine Mischung von Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen aus, wohingegen die östlich angrenzenden Bereiche beinahe ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt sind.

Der Standort zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die fußläufig erreichbare Daseinsvorsorgeeinrichtungen (Apotheken, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten) mit Nähe zum Stadtzentrum und Bahnhof aus.

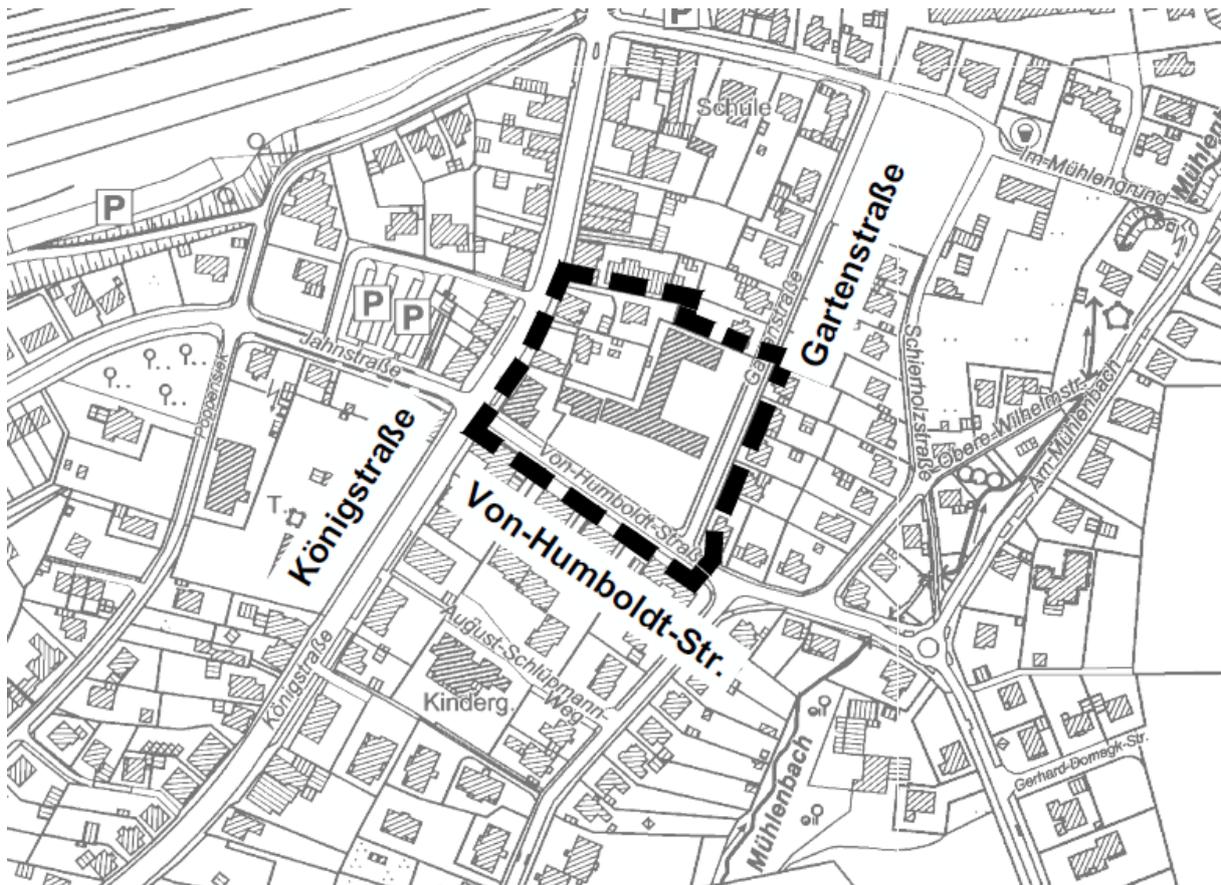


Abbildung 2: Übersichtsplan

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Gemarkung Gohfeld, Flur 31, Flurstück-Nr. 176
- Gemarkung Gohfeld, Flur 31, Flurstück-Nr. 177
- Gemarkung Gohfeld, Flur 31, Flurstück-Nr. 178
- Gemarkung Gohfeld, Flur 31, Flurstück-Nr. 274 (teilweise)
- Gemarkung Gohfeld, Flur 31, Flurstück-Nr. 356
- Gemarkung Gohfeld, Flur 31, Flurstück-Nr. 359
- Gemarkung Gohfeld, Flur 31, Flurstück-Nr. 360
- Gemarkung Gohfeld, Flur 31, Flurstück-Nr. 455 sowie
- Gemarkung Gohfeld, Flur 31, Flurstück-Nr. 456 (teilweise).

Das Plangrundstück hat eine Größe von 11.269 m² und wird wie folgt begrenzt (die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte): Im Norden durch das zu wohnbaulichen Zwecken genutzte Grundstück Gartenstraße 12 und das u.a. gewerbliche genutzte Grundstück Königstraße 9; im Osten durch die zu wohnbaulichen Zwecken genutzte Grundstück Gartenstraße 15 - 21 und Von-Humboldt-Straße 3; im Süden durch die zu wohnbaulichen Zwecken genutzte Grundstücke Von-Humboldt-Straße 2 – 6 und Königstraße 15b und im Westen durch die Königstraße (L773).

2.3 Derzeitige Situation

Der ehemalige Grundschulstandort (Flurstück 455) liegt wie bereits unter 1.1 beschrieben derzeit brach. Die westlich angrenzenden Flurstücke werden anteilig zu Wohnzwecken genutzt, teilweise jedoch auch zu geschäftlichen (Lieferdienst auf dem Flurstück 359) oder gesellschaftlichen Zwecken (Beratungs- und Begegnungsangebote der AWO auf dem Flurstück 356). Die Wohnnutzung auf dem Flurstück 178 wurde aufgrund des Gebäudezustandes untersagt, das Gebäude steht leer.

3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN

3.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld wird die Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ mit überlagernder Freiraumfunktion für Grundwasser- und Gewässerschutz festgelegt. Die Kombination der zukünftigen Nutzungen wird den Ansprüchen des ASB, dem neben Wohnsiedlungsflächen insbesondere Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen zugeordnet werden, gerecht. Die angrenzende Landesstraße L773 wird im Regionalplan zudem als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgesetzt. In Ziel 4 zu 4.1 Grundwasser und Gewässerschutz heißt es: „Zuzulassende, mit den jeweiligen Schutzziele vereinbare oder nach Abwägung vorrangige Planungen und Maßnahmen in Bereichen mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ sind so zu realisieren, dass das Grundwasser nicht durch Stoffeinträge belastet wird.“ Eine Gefährdung des Grundwassers durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen, die Planung entspricht den regionalplanerischen Zielvorgaben.

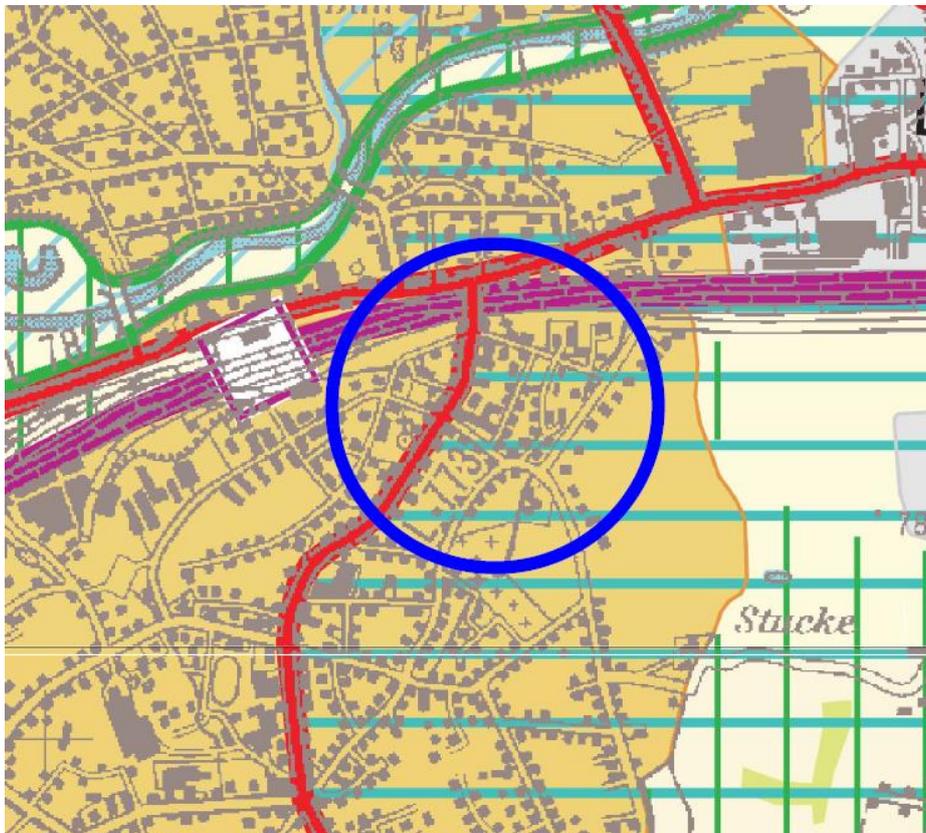


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan OWL

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Löhne aus dem Jahr 2004 stellt den ehemaligen Grundschulstandort entsprechend der vergangenen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Die erste Baureihe entlang der Königstraße wird als Mischgebiet dargestellt, dazwischen finden sich Wohnbauflächen. Nach § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Schule“, wird dann in Wohnbaufläche gem. § 5 (2) 1 BauGB geändert, die übrigen Darstellungen bleiben unberührt. Mit Datum vom 04.02.2020 wurde die landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPG an die Bezirksplanungsbehörde gestellt. Mit Datum vom 25.02.2020 hat ebendiese die Anpassungsverfügung erteilt (Az. 32.306.21.1-4082). Der berichtigte Flächennutzungsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

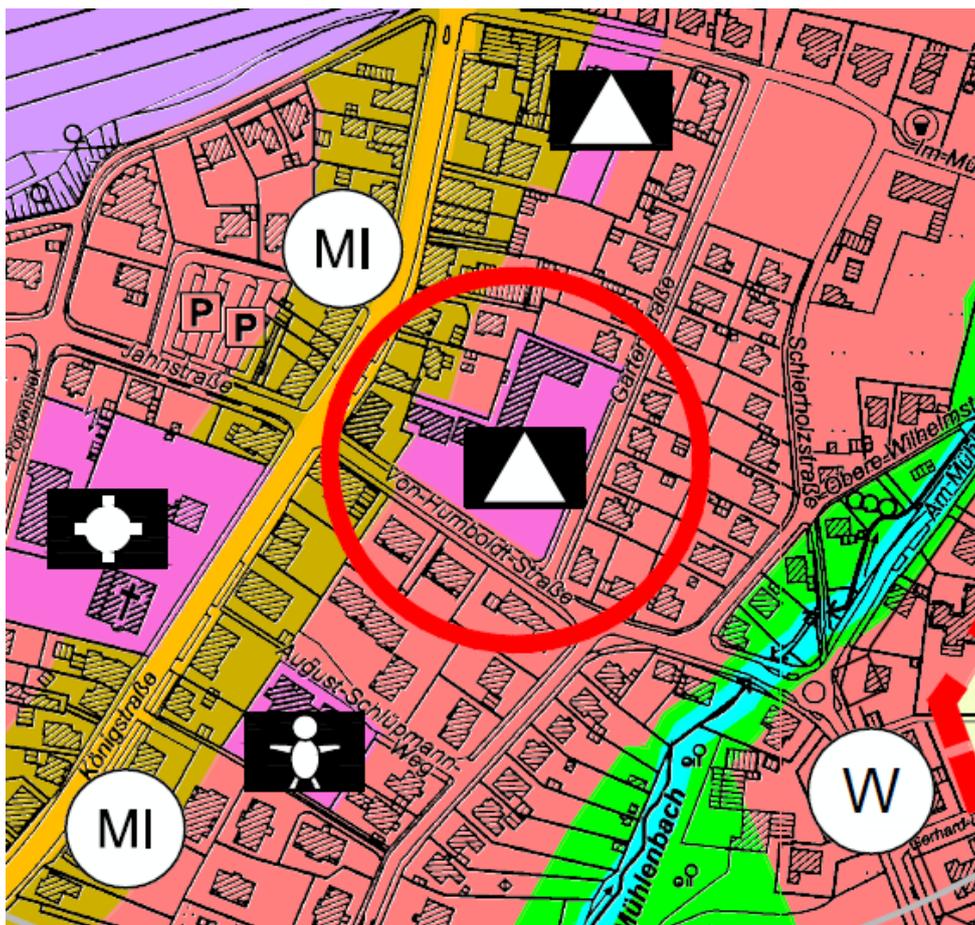


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne

3.3 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 224 liegt mit seinen Abgrenzungen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Entsprechende Maßgaben zum Schutz der Landschaft, Landschaftsteilen oder Entwicklung von Natur und Landschaft werden vor diesem Hintergrund für das Plangebiet nicht getroffen. Das Bebauungsplanverfahren steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsplans.

3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 224 werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt.

Das Plangebiet liegt jedoch in der quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausens. Die Schutzzone soll gewährleisten, dass keine Beeinträchtigung des hydraulischen Systems erfolgt, die zu einer Minderung der Schüttung oder Entnahmemenge oder zu einer Veränderung des individuellen Charakters der Heilquelle führt. Handlungen, die in der Schutzzone B verboten sind, sind derzeit im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangrundstück ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Derzeit ist die vorhandene Fläche planungsrechtlich nach § 34 (1) BauGB zu beurteilen.

3.6 Planverfahren

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, wird das Planverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Es handelt sich hierbei um ein „beschleunigtes Verfahren“, welches für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Das Vorhaben umfasst eine Fläche von etwa 11.000 m², sodass eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB im Plangebiet beplant wird. Außerdem befindet sich die Vorhabenfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB, sodass der Anspruch der Innenentwicklung gewahrt bleibt. Zudem ist kein Vorhaben geplant, dass eine Verpflichtung

zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründet oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betrifft. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor. Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB findet somit keine Anwendung.

4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Plankonzept

Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplanes strebt an, ein modernes und attraktives Wohnquartier in verträglicher Weise in eine vorhandene Bebauung zu integrieren. Das westliche Umfeld entlang der Königstraße zeichnet sich durch zwei- bis dreigeschossige gemischt genutzte Gebäude aus, deren Erdgeschosszone durch Handelsnutzungen dominiert wird. Nach Süden und Osten schließen sich drei- beziehungsweise zweigeschossige Wohnnutzungen (mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss) an.

Der Gebäudebestand auf dem Plangebiet soll überwiegend abgerissen und durch freistehende, kleinere Gebäude ersetzt werden. Damit verweben sich im Plangebiet die Bauweisen aus der östlich der Gartenstraße angrenzenden, kleinteiligeren Bebauung sowie auch an der (teilweisen) geschlossenen Bebauung der Königstraße und der größeren Geschosswohnungsbau an der Von-Humboldt-Straße. Zur Stärkung des Quartierscharakters ist eine einheitliche Dreigeschossigkeit vorgesehen, dessen oberstes Geschoss jedoch durch einen dreiseitigen Rücksprung die Anmutung eines Staffelgeschosses bekommen soll. Um die Möglichkeit der Begrünung und der Nutzung von Photovoltaikanlagen zu optimieren, sind im Gebiet Flachdächer vorgesehen.

Neben der maßgeblichen Wohnnutzung, von der mindestens 25 % für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen sind, sollen auch andere Nutzungen das Mehrgenerationenquartier beleben. So sind auch betreute Wohnformen, eine Tagespflege, Büro- und Unterrichtsräume sowie ein Gruppenraum im Haus 1, dem „ersten Haus“ an der Von-Humboldt-Straße, vorgesehen. Dieser Gruppenraum soll als Treffpunkt nicht nur den Bewohnenden des Quartieres zur Verfügung stehen, sondern auch durch Gäste von außerhalb oder städtische Einrichtungen (zum Beispiel die VHS) genutzt werden. Die Gebäude entlang der Königstraße sind für gewerblichere Nutzungen, wie beispielsweise gastronomische oder ärztliche Angebote, geeignet.

Die Erschließung erfolgt über die das Plangebiet umgebenden Bestandsstraßen. Mithilfe von Tiefgaragen können die benötigten Stellplätze unterhalb der Gebäude angeordnet werden. So verbleiben mehr oberirdische Räume für das Verweilen und Austauschen der unterschiedlichen Bewohnenden des Quartiers. Das barrierefrei gestaltete Wegenetz bleibt dem Fußverkehr vorbehalten und führt durch

und zwischen den Gebäuden zu unterschiedlichen Plätzen. Die Außenanlagen sollen entsprechend der Ansprüche der Nutzer*innen gestaltet werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden zwei unterschiedliche Arten von Nutzungen abgegrenzt. Entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die erste Baureihe entlang der Königstraße im Bebauungsplan als „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Darin sind Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO. Die damit festgeschriebene Nutzungsmischung aus Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, soll den bestehenden Einzelhandels- und Geschäftsbereich der Königstraße im Erdgeschoss perspektivisch sichern. Daher sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss des Mischgebietes nur ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzungen gelten gesammelt für beide Mischgebietsflächen MI1 und MI2, die aufgrund der unterschiedlichen Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen getrennt werden.

Das übrige Plangebiet wird einheitlich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben der Wohnnutzung sind dort jedoch auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesem Plangebiet unzulässig, da das mit der Nutzung verbundene Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Emissionen, sich nicht in das Konzept eines Mehrgenerationenwohnens einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird das Maß der baulichen Nutzung für Wohn- und Mischgebiet durch die Festsetzung von der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an. Entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO wird sowohl im MI1 als auch im MI2 eine Grundflächenzahl von 0,6 und im WA von 0,4 gewählt. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ durch versiegelte Freiflächen und Tiefgaragen im WA, MI1 und MI2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Durch diesen Kompromiss wird eine verdichtete Bebauung ermöglicht, die einen deutlichen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfes leistet, ohne oberirdische „Stellplatzwüsten“ zu erzeugen.

Um den Wiedererkennungswert des Quartiers zu stärken, wird eine zwingende Dreigeschossigkeit (Zahl der Vollgeschosse) im gesamten Plangebiet festgesetzt. Das dritte Geschoss ist dabei jedoch in Anlehnung an ein Staffelgeschoss mit einem mindestens dreiseitigen Rücksprung von 0,5 m auszuführen.

Zur weiteren Harmonisierung und um eine weitere Aufstockung der Gebäude mit Nicht-Vollgeschossen zu verhindern, wird zur Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse auch die maximale Gebäudehöhe begrenzt. Es wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemessen bei Flachdächern bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Überschreitung von bis zu 0,75 m durch untergeordnete technische Bauteile (bspw. Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Treppenhäuser, Fahrstühle) kann ausnahmsweise – also nur mit städtebaulich funktionaler Begründung – zugelassen werden. Die Nutzung von Photovoltaik wird begrüßt. Um dieses zu ermöglichen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch ebensolche Anlagen ebenfalls bis maximal 0,75 zulässig.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Angepasst an das Planungskonzept wird für das Plangebiet gem. § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, die sich auch in der näheren Umgebung des Plangebietes wiederfindet. Dabei werden die Häuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge eines Einzelhauses darf nicht mehr als 50 m betragen. Es werden sogenannte „Baukörperfestsetzungen“ getroffen, d.h. die nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäude werden jeweils mit einem gewissen Spielraum mit Baugrenzen und Baulinien nach § 23 (2-3) BauNVO umfasst. Damit werden das Wesentliche ihrer Dimension sowie ihre Stellung zueinander, zu den Straßen und den Freiflächen klar definiert. Im MI entlang der Königsstraße nehmen die Baulinien die umgebende Stellung der Gebäude entlang der Grundstücksgrenze auf

und führen dieses Gestaltungsvorbild fort. Im WA sichern die Baulinien, dass die Gebäude möglichst straßenzugewandt positioniert werden und somit im Innenhof Raum für Aufenthaltsflächen verbleibt. Die Grenzabstände gemäß Bauordnung NRW sind einzuhalten. Als Ausnahme kann eine Errichtung von Tiefgaragen ohne seitlichen Grenzabstand zugelassen werden.

Um eine angemessene Flexibilität für die Einbindung von Balkonen in den künftigen Geschosswohnungsbau zu sichern, wird eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der Baufenster durch Balkone um bis zu 1,0 m auf anteilig 50 % der jeweiligen Gebäudeseite eröffnet.

Die Durchgänge im Plangebiet ermöglichen ein attraktives Fußwegenetz. Mit der Festsetzung ihrer Breite von 3,0 m soll ausreichend Raum im Begegnungsfall von Menschen mit unterschiedlichen Mobilitätshilfen (bspw. Rollstuhl, Rollator, Gehhilfe, Kinderwagen etc.) sichergestellt werden. Die Durchgänge werden mit einem Gehrecht belastet und nach ihren Begünstigten (Anlieger oder Öffentlichkeit) differenziert.

Um die Durchgrünung des neuen Wohngebietes und die ansprechende Gestaltung des straßenangrenzenden Raums zu sichern, werden Beschränkungen für die Platzierung von Nebenanlagen getroffen. Dem folgend sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im WA und MI1 außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. In einem Abstand von 9 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen bleiben Zugänge und Zufahrten sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge die Ausnahme. Ab einem Abstand von 9 Meter sind zusätzlich Fahrradabstellanlagen, Spielgeräte, Möblierung sowie Abfallbehälter zulässig.

Im MI2 sind die Festsetzungen weniger differenziert. Hier sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 BauO NRW auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sich noch keine hinreichend konkrete Nutzungsabsicht in diesem Bereich ableiten lässt und die Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden sollen.

4.5 Sozialer Wohnungsbau

Nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB sind mindestens 25% der entstehenden Geschossfläche im WA für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen, um den Bedarf in diesem Marktsegment besser abdecken zu können.

4.6 Höhenlage der Gebäude

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhennull (NHN). NHN ist als Nachfolger der Normalhöhennull (NHN) in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugshöhe für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im deutschen Haupthöhennetz 1992. Damit sind alle Höhenvorgaben eindeutig beschrieben. Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt, wird im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Zum besseren Verständnis enthält der Bebauungsplan die vorhandenen Geländehöhen im Bereich der Verkehrsflächen.

4.7 Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen

Das städtebauliche Konzept sieht die Deckung des Stellplatzbedarfes überwiegend in Tiefgaragen mit der vereinzelnden Ergänzung von ebenerdigen, straßenbegleitenden Stellplätzen vor. Letztere finden sich in drei Vierergruppen entlang der Von-Humboldt-Straße sowie drei Einzelstellplätzen in Senkrechtaufstellung an der Gartenstraße wieder. Die vier Tiefgaragen finden sich flächig unter den Innenhöfen und den jeweilig zugeordneten Baukörpern wieder. Die für Stellplätze und Tiefgaragen vorgesehenen Flächen werden konkret im MI1 und WA (und zu Teilen im MI2) des Bebauungsplans festgesetzt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Parkverkehrs sicherzustellen. Gleichzeitig wird aus den gleichen Gründen geregelt, dass ebenerdige Stellplätze und Tiefgaragen im MI1 und WA außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig sind. Andere Formen, wie Garagen oder Carports, bleiben entsprechend der Regelung zu Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls unzulässig. Oberirdische Freiflächen sollen so für gärtnerische und kommunikative Nutzungen freigehalten werden.

Im MI2 bleiben die vorgenannten Regelungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen außer Kraft. Hier sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 BauO NRW auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus den unter 4.4 genannten Gründen zulässig. Lediglich die Fläche für eine mögliche Tiefgarage wird festgesetzt.

4.8 Verkehrsflächen und Erschließung

Es wird davon ausgegangen, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen an dem angrenzenden Knotenpunkten Königstraße/Von-Humboldt-Straße sowie Von-Humboldt-Straße/Gartenstraße störungsfrei und mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. Die äußere Erschließung des Plangrundstücks erfolgt über die bereits bestehenden Straßen Königstraße, Von-

Humboldt-Straße sowie Gartenstraße. Der Zu- und Abgangsverkehr wird maßgeblich über die Königstraße abgewickelt werden und sich aufgrund fehlender Ziele voraussichtlich nicht auf die südöstlich anschließenden Wohngebiete ausweiten. Die innere Erschließung des Plangebietes ist dem Fußverkehr vorbehalten, über Aufzüge bis in die Tiefgarage ist jedoch auch der Zugang in die Gebäude für mobilitätseingeschränkte Personen sichergestellt. Das Wegenetz wird barrierefrei ausgebaut, indem Höhenunterschiede im Gelände über Rampen ausgeglichen werden.

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird maßgeblich über die neu zu errichtenden Tiefgaragen gedeckt. Die Aus- und Einfahrten zu den Tiefgaragen befinden sich an der Königstraße, Von Humboldt-Straße sowie an der Gartenstraße. Das Parkplatzangebot wird durch vierzehn weitere Stellplätze, die von der Von-Humboldt-Straße als drei Vierergruppen zu erreichen sind, sowie drei Stellplätze an der Gartenstraße ergänzt. Öffentliche Stellplätze befinden sich zudem gegenüberliegend auf der Westseite der Königstraße (öffentlicher Parkplatz Jahnstraße), die im Bedarfsfall von Besuchenden des Quartiers genutzt werden können.

Um die Aufenthaltsqualität im Quartier zu stärken, sind auf allen straßenzugewandten Bereichen im MI1 und WA Ein- und Ausfahrten für Kfz, ausgenommen Liefer- und Rettungsfahrzeuge, unzulässig. Zulässige Ein- und Ausfahrten sind in der Plankarte durch ein entsprechendes Planzeichen gekennzeichnet.

4.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich.

4.10 Geh- und Leitungsrechte

Das Wegenetz wird mit einem Gehrecht ausgewiesen, welches zwischen den Anliegern und der Öffentlichkeit differenziert. Gehrechte für die Öffentlichkeit befinden sich auf der Ost-West-Wegeverbindung zwischen Königstraße und Gartenstraße sowie im Umfeld des Gebäudes, in dem perspektivisch ein (halb-)öffentlicher Saal als Treffpunkt eingerichtet werden soll. Das übrige Wegenetz wird mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger gesichert. Die Leitungsrechte dienen der planungsrechtlichen Sicherung erforderlicher Leitungen.

4.11 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind aus Gründen des Klimaschutzes und der umweltverträglichen Energieversorgung wünschenswert. Daher wird eine Ausstattung der nutzbaren Dachflächen der Gebäude mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu mindestens 30 % festgesetzt. Als nicht nutzbar gelten Dachflächen, welche von untergeordneten technischen Bauteilen beansprucht werden. Da die Dächer begrünt werden, sind voraussichtlich aufgeständerte Anlagen vorzusehen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können durch Photovoltaikanlagen um bis zu 0,75 m überschritten werden (s. 4.3). Um eine klare optische Wirkung der Dachabschlüsse in das Straßenbild zu sichern, müssen diese um mindestens 1,5 m von der Dachkante zurückspringen (s. 4.15.2). Die verbindliche Festsetzung von Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan ist eine Maßnahme, um den Anteil regenerativer Energien an der Stromerzeugung auf dem Stadtgebiet zu steigern und somit entsprechend den städtischen Klimaschutzziele zu handeln.

4.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 224 sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

4.13 Grün- und Freiflächen, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung und den großen ehemaligen Schulhof bereits heute zu einem hohen Anteil versiegelt. Gerade deshalb wird im Rahmen der Neuplanung trotz der zu erwartenden dichten Bebauung ein hoher Wert auf die Durchgrünung des Bereichs gelegt.

Zur Sicherung des alten Baumbestandes entlang der Gartenstraße bzw. der Straßenbäume an der Von-Humboldt-Straße, werden die Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt. Um die Vitalität der Bäume auch in der Bauzeit nicht zu beeinträchtigen, gilt als Schutzbereich der festgesetzte Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m Schutzabstand. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde darauf bereits Rücksicht genommen und die Baulinie an der Ecke Vom-Humboldt-Straße/Gartenstraße im Bereich zur Gartenstraße entsprechend zurückgesetzt. Dennoch können nicht alle Bäume erhalten werden. Im Rahmen der Baumaßnahme müssen sieben Bäume gefällt werden, davon ein Straßenbaum. Davon fallen drei Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne, die die Vorhabenträgerin auf ihrem Grundstück ersetzen muss. Ist eine notwendige Ersatzpflanzung nicht möglich, besteht die

Möglichkeit nach Rücksprach mit der Stadt Löhne eine Ausgleichszahlung zu leisten. Aufgrund der Tiefgaragen sind die Standorte für Neupflanzungen von Bäumen mit Verbindung ins Erdreich recht eingeschränkt. Am nördlichen Ende des Geltungsbereichs wurde jedoch ein Standort für einen neu anzupflanzenden Baum festgesetzt, um diesen Raum zu sichern.

Die zwischen den Gebäuden entstehenden Innenhöfe werden gemäß § 9 (2) Nr. 25a) BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Dort soll eine heimische Rasen- und Wieseneinsaat erfolgen.

Da die Tiefgaragen große Flächenanteile des Plangebietes einnehmen, sind die Dächer dieser zu begrünen, solange sie nicht von Gebäudeteilen, erforderlichen haustechnischen Einrichtung oder/oder Tageslicht-Beleuchtungselemente sowie für Wege oder Aufenthalts- oder Spielfläche genutzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Auch die die Dachflächen der Gebäude sind zu begrünen. Ausgenommen davon bleiben Flächenanteile technischer Aufbauten oder ähnliches, sodass ein ausreichendes Maß an Flexibilität für anderweitige notwendige Nutzungen der Dachflächen vorgehalten wird. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 7 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. In Kombination mit aufgeständerten Solaranlagen können auch variierende Substrathöhen vorgesehen werden, um eine Verschattung der Paneele zu vermeiden.

4.14 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgt.

4.15 Gestalterische Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, ein Wohnprojekt zu schaffen, das durch seine Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Dennoch sollen ebenfalls die Ansprüche moderner Architektur sichergestellt werden. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu erreichen, werden für das Plangrundstück daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW festgesetzt. Die wesentlichen Regelungsinhalte sind dabei die Gestaltung der Außenwand- und Dachflächen. Im Hinblick auf den Übergang von der privaten Grundstücksfläche zum öffentlichen

Straßenraum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen sowie aufgrund der möglichen Nutzungen auch zu Werbeanlagen getroffen.

4.15.1 Außenwand und Dachgestaltung

Im Sinne eines homogenen Gestaltungsbildes sind die Außenwandflächen in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen. Um auch die Möglichkeit der Akzentuierung bei der Fassadengestaltung zu eröffnen, wird festgesetzt, dass für untergeordnete Wandteile auch andere Materialien zulässig sind. Für die Gebäude auf dem Plangrundstück wird eine einheitliche Gestaltung mit Flachdächern von maximal 5° Neigung vorgesehen. So bekommen die Gebäude eine moderne Formensprache und ermöglicht eine ideale Nutzbarkeit der Dachflächen für Begrünungsmaßnahmen und Photovoltaik. Gleichzeitig wird die Entwicklung größerer Gebäudehöhen, die sich bei geneigteren Dächern ergeben könnten, vermieden.

4.15.2 Gestaltung Photovoltaikanlagen

Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Photovoltaikanlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan baugestalterische Anforderungen gestellt. So müssen die Anlagen einen Abstand von mindestens 1,5 m zu den Gebäudeaußenkanten einhalten, um die klare optische Wirkung der Dachabschlüsse in das Straßenbild zu sichern.

4.15.3 Werbeanlagen

Da neben den Wohnnutzungen auch weitere ein Mehrgenerationenwohnen nicht störende Dienstleistungsnutzungen im Quartier untergebracht werden können, ist gegebenenfalls der Wunsch der Gewerbetreibenden nach Außenwerbung zu erwarten. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass Werbeanlagen nur bis zur Attikahöhe der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude zulässig ist. Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht jedoch unzulässig.

4.15.4 Einfriedungen

Aufgrund der Zielsetzung, ein offenes, freundliches Mehrgenerationenquartier zu schaffen, sind Grundstückseinfriedungen im Plangebiet unzulässig.

5. UMWELTBELANGE

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 1 (1) Nr. 1 UVP. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVP ist nicht notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 der Stadt Löhne „Mehrgenerationenwohnen Löhne-Bahnhof“ erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, s. Pkt. 3.6) im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren (festgesetzte Grundfläche < 20 000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten) liegen vor.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig.

Der Bebauungsplan bereitet die Umnutzung einer Gemeinbedarfsfläche (Schule) und angrenzender gemischt genutzter Flächen vor. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Gemäß Beschluss des Rats der Stadt Löhne soll dies auch im Verfahren nach § 13a BauGB in einem Umweltbericht mit Gliederung nach Anlage 1 BauGB erfolgen. Dieser Umweltbericht ist somit als Ergänzung zu der Begründung erarbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung gewisse zusätzliche Beeinträchtigungen der Umwelt durch die verdichtete Bebauung, den Bau von Tiefgaragen und den Verlust von gewachsenen Grünstrukturen. Durch die Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs und die damit verbundene Nachverdichtung sowie durch Minderungsmaßnahmen (Grünordnung, Höhenbegrenzung, örtliche Bauvorschriften etc.) werden die Auswirkungen gemindert.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

5.1 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder- und Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Die vorliegende Planung auf einer im Siedlungskörper nur zu Teilen genutzten Fläche trägt dieser Zielsetzung und dem Bodenschutz entsprechend Rechnung.

5.2 Artenschutz

Da Teile des Plangebietes längere Zeit brachliegen, war zu prüfen, ob durch den Abriss des Schulkomplexes artenschutzfachliche Konflikte zu erwarten sind. Eine artenschutzfachliche Stellungnahme aus dem Juli 2022 kommt nach der Kontrolle der Fassade und der Begehung der Gebäude zu folgendem Ergebnis:

„Da keine artenschutzrechtlich relevanten Tiere oder deren Spuren an und in dem Gebäudekomplex gefunden wurden, bestehen aus Sicht des Artenschutzes keine Bedenken gegen den geplanten Abriss. Unmittelbar vor dem geplanten Abriss ist eine erneute Kontrolle auf eine aktuelle Nutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tiere erforderlich. Als günstigster Zeitraum für den Abriss wird der Frühherbst (September bis Mitte Oktober) angesehen, da zu dieser Zeit die meisten Vogelarten mit der Brut und Aufzucht abgeschlossen haben und Fledermäuse noch aktiv sind und somit eine verlässliche Nachweisbarkeit besteht. Gehölze, die im Rahmen der Planung entfernt werden müssen, sind im Vorfeld auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen (Baumhöhlungen etc.) zu kontrollieren und außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09.) zu roden. Falls Baumhöhlungen vorhanden sein sollten, muss die Fällung durch einen Fledermauskundler begleitet werden, so dass eine vollständige endoskopische

Kontrolle der Höhlenstrukturen am Boden durchgeführt werden kann und gegebenenfalls vorhandene Fledermäuse gesichert werden können.“

Um artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig einzuschätzen und gegebenenfalls zu minimieren, erfolgte zusätzlich eine Kontrolle der Gehölze auf dem Grundstück Von-Humboldt-Straße 1 im Januar 2023. Dabei konnte folgendes Ergebnis festgehalten werden:

„Die nachgewiesene Baumstruktur kann von Fledermäusen genutzt werden und hat somit eine generelle Bedeutung für diese Tierartengruppen. Potenzielle Quartierstrukturen, die nicht erhalten bleiben können, können durch neue Quartierangebote im Umfeld ersetzt werden. Hierfür ist aber die dauerhafte Sicherung dieser potenziellen Quartiere durch entsprechende Unterschutzstellung der Standorte notwendig. Dies ist nur in Bereichen möglich, die nicht aufgrund von Verkehrssicherungsmaßnahmen zukünftig gefährdet sind. In diesen Bereichen ist frühzeitiger Ersatz in Form von Fledermauskästen und Vogelnistkästen zu leisten.

Insgesamt ergibt sich für die Fledermausfauna ein Kompensationsbedarf für eine „Spechthöhle“.

Um keine Vögel zu gefährden, sind die Fällmaßnahmen wie geplant außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also bis Ende Februar 2023. Die Baumhöhlung an Baum 10103 war aufgrund ihrer Lage nicht kontrollierbar, so dass hier die Fällung nur im Beisein eines Fledermauskundlers erfolgen kann. Hierbei muss am liegenden Baum die Baumhöhlung abschnittsweise von unten nach oben mittels Schwannenhalslampe und Endoskop kontrolliert werden, so dass erst nach durchgeführter Kontrolle der nächste Schnitt erfolgen kann. Falls Fledermäuse angetroffen werden sollten, sind diese zu sichern und durch einen Fledermauskundler bis zum Ende des Winters zu pflegen. Im Frühjahr sind die Tiere vor Ort wieder zu entlassen, zuvor ist die Flugfähigkeit zu prüfen.“

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die direkte Lage im Siedlungsgefüge im Bestand gegeben. Die angrenzende Königstraße (L773) bietet eine zügige Anbindung an das weiterführende städtische und übergeordnete Straßennetz.

Für den Radverkehr werden im Rahmen der Planung der Außenanlagen Abstellmöglichkeiten berücksichtigt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind diese in einem Abstand von 9m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig. Obwohl das Plangrundstück nicht direkt an einem ausgewiesenen Radweg liegt, ist das Radfahren auf den umliegenden Straßen aufgrund des beruhigten Verkehrs möglich. Die nächsten offiziell ausgewiesenen Radverkehrswege liegen in etwa 150 Meter Entfernung. Im Rahmen der anstehenden Sanierung der Königstraße in den nächsten Jahren ist die Integration von Fahrradschutzstreifen in den Verkehrsraum vorgesehen, sodass die fahrradtechnische Erschließung des Plangebietes verbessert wird.

Der Löhner Bahnhof ist innerhalb von weniger als 10 Minuten fußläufig vom Plangrundstück zu erreichen und bietet Anschluss an das Nahverkehrsnetz; Fernverkehrszüge werden mit einmaligem Umstieg an den größeren Stationen in Herford und Bielefeld, in Bünde sowie in Bad Oeynhausen und Minden erreicht. Im direkten Umfeld des Plangrundstückes liegen die Bushaltestellen Werretalhalle, Jahnstraße und Von-Humboldt-Straße. Durch sie ist ein Anschluss an das gesamtstädtische wie auch interkommunale Busnetz möglich. Der zentrale Busbahnhof liegt in Löhne gegenüber dem Bahnhof und ist somit ebenfalls innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar.

6.2 Versorgung des Gebietes

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebiets sowie die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen erfolgen durch Anschluss an die umliegenden Anlagen im bestehenden Siedlungsbereich.

Um eine wirtschaftliche Erschließung zu sichern, ist bei der Umsetzung eine angemessene Koordination der verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger erforderlich. Diese sind daher frühzeitig über die geplanten Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

6.3 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr sind zu gewährleisten.

6.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes wird über eine Trennkanalisation erfolgen. Die bestehenden Gebäude sind bereits an die Abwasserbeseitigung angeschlossen. Grundsätzlich ist auch ein Anschluss von Neubauten an die Bestandskanäle möglich. Die Aufteilung des Oberflächenwassers auf unterschiedliche Kanalsysteme ist in Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Besondere Gefährdungen bei Starkregenereignissen lassen sich entsprechend den Starkregengefahrenkarten der Stadt Löhne nicht ableiten (s. Abbildung 5).



Abbildung 5: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Löhne (links außergewöhnliches Ereignis, rechts extremes Ereignis); hellblaue Flächen kennzeichnen einen Wasserstand von 0,1-0,5 m, blaue Flächen einen Wasserstand von 0,5-1,0 m und lila Flächen einen Wasserstand von über 1,0 m (Quelle: Stadt Löhne)

6.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt.

7. SONSTIGE BELANGE

7.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 224 bzw. des Flächennutzungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisierung – Stand September 1990 – bekannt geworden sind.

7.2 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Bombenabwurfgebiets. Eine Luftbilddauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung wird daher im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angefragt.

7.3 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

8. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. KOSTEN

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden von der Stadt Löhne getragen. Der Stadt entstehen Planungskosten.

10. FLÄCHENBILANZ

Teilfläche/Nutzung	Fläche in Quadratmeter	Flächenanteil in Prozent
Wohnbaufläche	6.754 m ²	60 %
Mischgebiet	2.046 m ²	18 %
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	2.469 m ²	22 %
Gesamt	11.269 m²	100 %

11. GUTACHTEN /SONSTIGE ANLAGEN

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten bzw. sonstige Anlagen verwendet:

- Gehölzkontrolle auf Nutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten, Von Humboldt-Straße 1 in Löhne, Artenschutzfachliche Stellungnahme; AG Biotopkartierung; Juli 2022
- Gehölzkontrolle auf Nutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten, Von Humboldt-Straße 1 in Löhne, Artenschutzfachliche Stellungnahme; AG Biotopkartierung; Januar 2023

12. VERFAHRENSRECHTLICHER ABLAUF

12.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 02.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 der Stadt Löhne „Mehrgenerationenwohnen Löhne-Bahnhof“ beschlossen.

12.2 Erweiterung des Geltungsbereichs

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 den Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 224 der Stadt Löhne „Mehrgenerationenwohnen Löhne-Bahnhof“ gefasst.

Stadt Löhne,
aufgestellt im August 2023



Bebauungsplan Nr. 224 der Stadt Löhne

Der Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

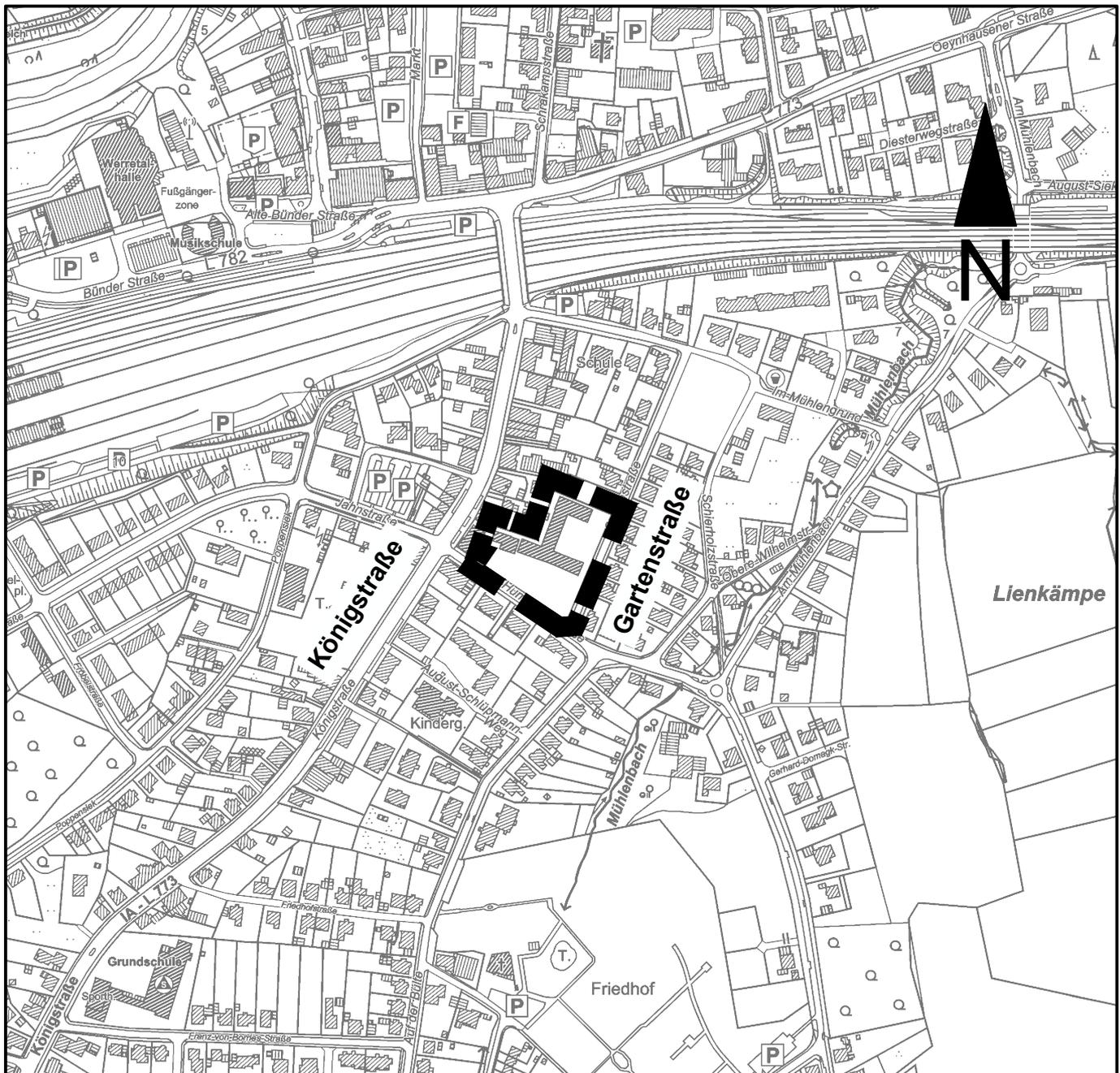
Im Auftrag

gez. Kodytek



Anlagen

- Anlage 1 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 224 der Stadt Löhne „Mehrgenerationenwohnen Löhne-Bahnhof“
- Anlage 2 Liste der heimischen Gehölze der Stadt Löhne



Geltungsbereich

Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE



GEM. GOHFELD

FLUR 31

6. Berichtigung des FNP zum Bebauungsplan Nr. 224 der Stadt Löhne „Mehrgenerationenwohnen Löhne-Bahnhof“ gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand:

Vorentwurf

Stand: 02.02.2021

Entwurf

erneuter Entwurf

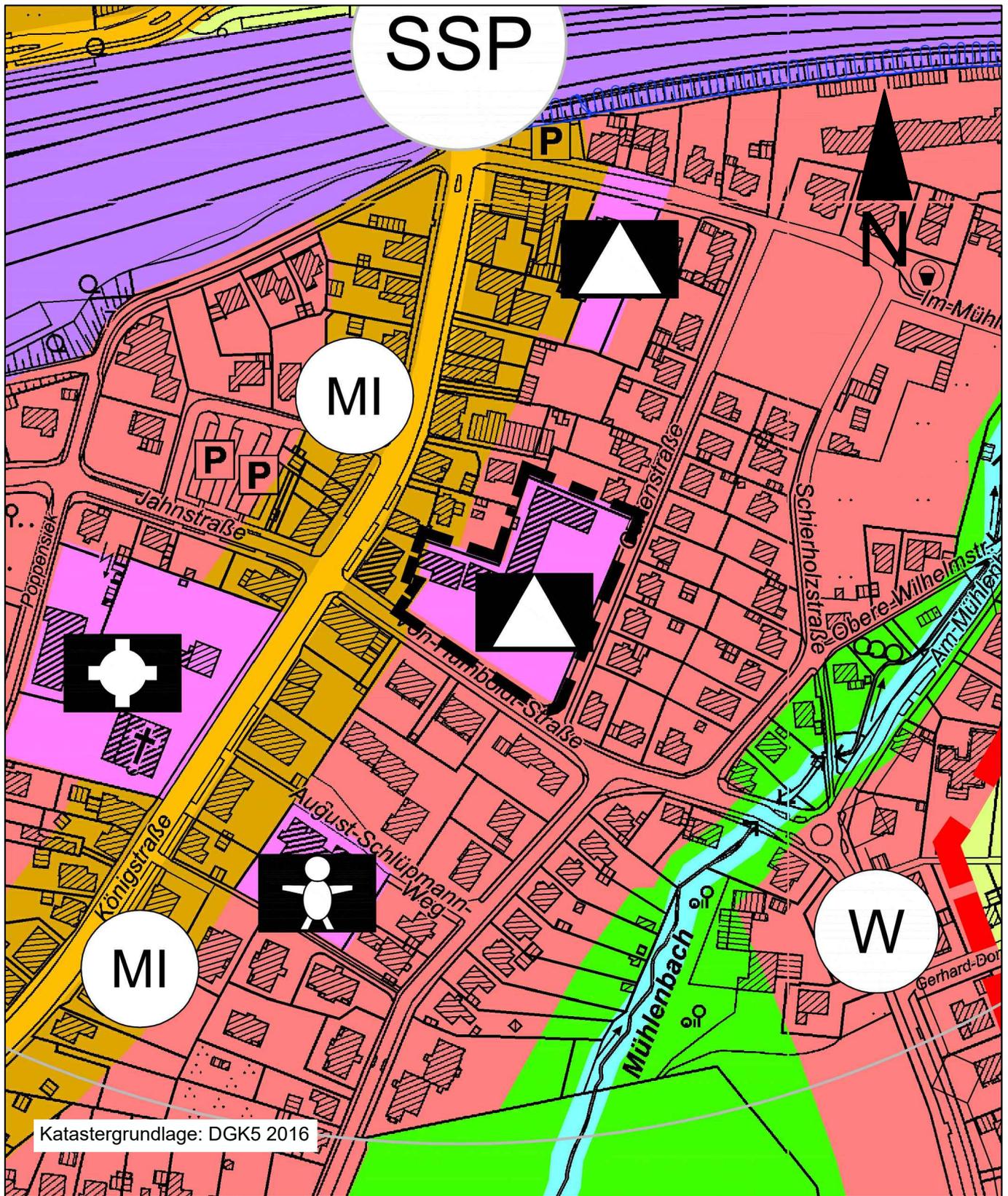
KATASTERGRUNDLAGE
Stand: ABK 2020

Maßstab
1 : 2.500

Satzungsfassung

Größe des Plangebietes: 0,55 ha

Verzeichnis: S:\CAD\FNP_Berichtigungen\B_06_Berichtigung\01_Planung\F_06_Berichtigung.dwg

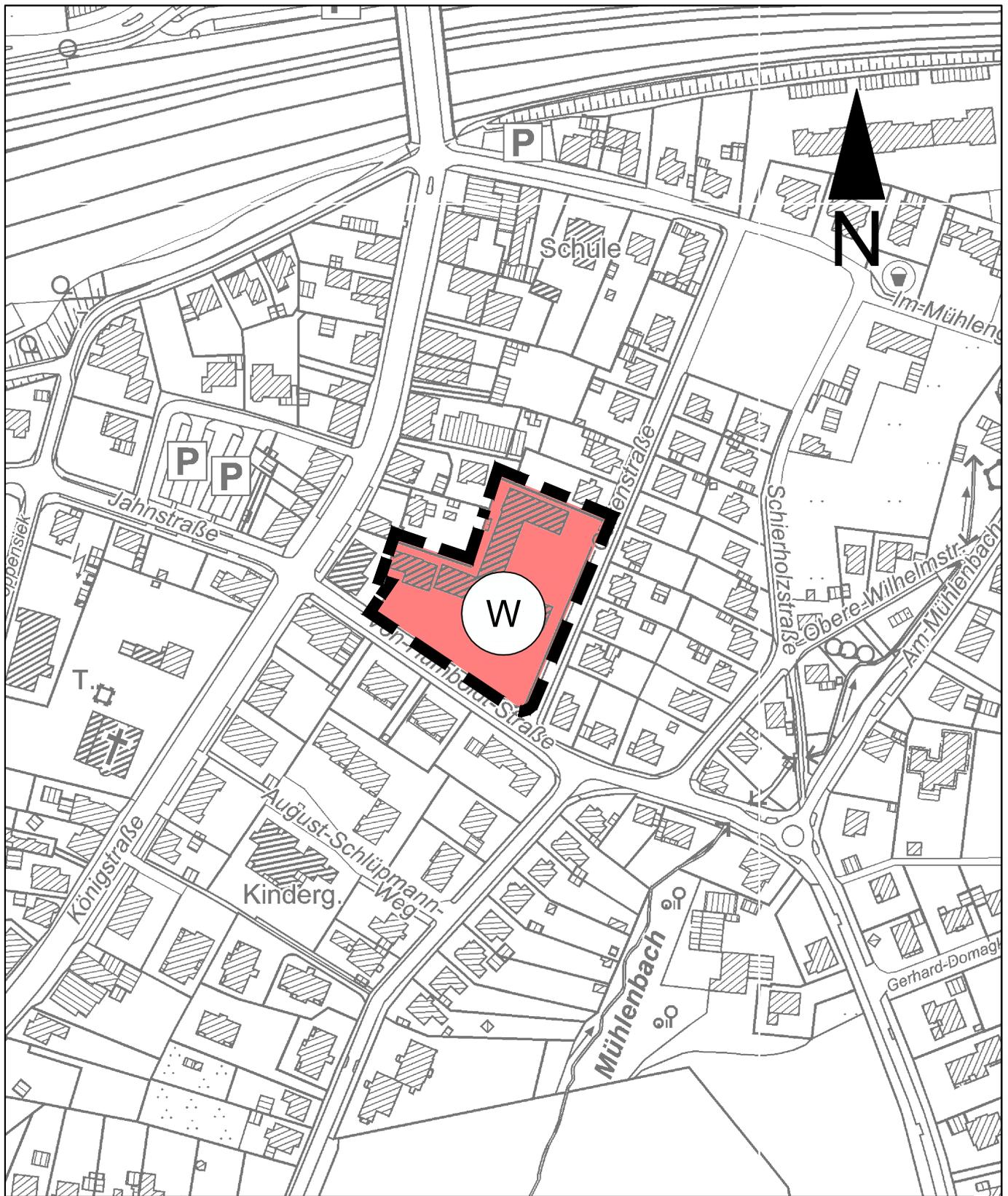


Wirksamer FNP

Planzeichenerklärung

■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

W Wohnbauflächen



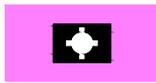
6. Berichtigung des FNP



Mischgebiete



Schule



**Anlage für kirchliche
Zwecke**



Kindergarten/-hort



**Fläche für
Bahnanlagen**



**Überörtliche und örtliche
Hauptverkehrsstraßen**



Grünfläche



Wasserlauf



Siedlungsschwerpunkt

Baumartenliste der Stadt Löhne

als Grundlage für Ersatzpflanzungen (nach § 7 Baumschutzsatzung oder den Festsetzungen in Bebauungsplänen gemäß § 9 BauGB und § 15 BNatSchG)

Die Baumarten dieser Liste sind sortiert nach ihrer Eignung für kleinere und größere Hausgärten. Gepflanzt werden sollen nach Maßgabe der Stadt Löhne heimische Laubbaumarten (Hochstämme). Um aber dem Klimawandel und den Standortbedürfnissen in Bezug auf Bodenbeschaffenheit und Größe des Gartens gerecht zu werden, sind auch einige 'Sorten' von heimischen Gehölzen in dieser Liste aufgeführt, auch diese dürfen nur als Hochstamm gepflanzt werden.

Alle heimischen Baumarten sind ökologisch wertvoll für sehr viele Tierarten. Einige Arten weisen zusätzlich eine besonders hohe ökologische Wertigkeit aufgrund ihrer Blüte (Bienenweide) oder aber ihrer Früchte (Nahrung für Vögel und Säugetiere) auf. Für den richtigen Kauf oder die richtige Bestellung in einer Baumschule ist der botanische Name wichtig.

Standort: Kleinere bis mittlere Hausgärten (Bäume 3. Ordnung)

Baumarten Botanischer und deutscher Name	Herkunft	Höhe	Beschreibung	Standorteignung ökologische Wertigkeit
Acer platanoides ,Columnare' Säulenförmiger Spitzahorn	heimisch Zuchtform	8-10 m	Krone schmal, säulenförmig wachsend,	für kleinere Hausgärten, sehr frosthart, hitzeverträglich, trockenheitsverträglich, windfest und schattenverträglich
Acer campestre ,Fastigiata' Säulen-Feldahorn	heimisch Zuchtform	8-10 m	Säulenförmige Krone	Sehr gute Bienenweide klimaverträglich
Acer campestre ,Green Column' Schmalkroniger Feldahorn	heimisch Zuchtform	10-12 m	Schmalkronig Schmaler Wuchs	Sehr hitzeverträglich Sehr gute Bienenweide
Cornus mas Kornelkirsche (Baumform/Hochstamm)	Mitteleuropa heimisch	3-6 m	Kleinbaum, halbrunde Krone, aufrechte Zweige, rote Früchte Herzwurzler	Für kleine Gärten geeignet Vogelnährgehölz 1. Nahrung für Honig- und Wildbienen im Frühjahr.
Crataegus crus-galli Hahnendorn (Baumform/Hochstamm)	Europa heimisch	8-12 m	Kleinbaum, breite abgeflachte kompakte Krone, bes. lange Dornen, Tiefwurzler,	Kleinere Gärten, hitzeverträglich Bienenweide
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn (Baumform/Hochstamm)	Europa heimisch	5-8 m	Regelmäßige, breitkegelförmige Krone,	Für kleinere Gärten Nährgehölz für Vögel und Insekten anspruchlos, nicht zu trocken
Crataegus lavallei ,Carrierei' Apfeldorn (Baumform/Hochstamm)	Europa heimisch	5-8 m	Kleinbaum, breitschirmförmige Krone, Triebe mit starken Dornen, Tiefwurzler	Für kleinere Gärten Nährgehölz für Vögel und Insekten
Crataegus prunifolia Pflaumendorn (Baumform/Hochstamm)	Europa heimisch	6-7 m	Kleinbaum, breit-runde Krone, bes. lange Dornen	Für kleinere Gärten Nährgehölz für Vögel und Insekten

Malus silvestris Wildapfel/Holzapfel	Europa heimisch	Bis 10 m	Kleinbaum, dichte Krone, Flachwurzler	Für kleinere Gärten Bienenweide
Rhamnus catharticus Faulbaum (Baumform/Hochstamm)	Europa Zuchtform	7-20 m	Kleinbaum	Für kleine Hausgärten Verdornte Spitzen, Früchte giftig gute Bienenweide
Sorbus aucuparia Gewöhnliche Eberesche	Europa heimisch	6-12 m	Kleinwüchsig, zierlich, kegelförmige Krone, im Alter rundlich, rote Früchte	Für kleine Gartenbereiche Wichtige Futterpflanze für Vögel, Säugetiere und Insekten, rote Früchte
Sorbus aucuparia ,Edulis' Essbare Eberesche	Europa heimisch, Zuchtform	10-15	Schmal-eiförmige ge- schlossene Krone	Essbare Früchte; gute Bienenweide
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere	Nordeuropa heimisch	10-15 m	Kegelförmige Krone, im Alter rundlich	Für kleine und mittlere Hausgärten geeignet
Sorbus intermedia Brouwers Schmalkronige Mehlbeere	Zuchtform	9-12 m	Wie die Art, jedoch kom- pakte pyramidale Krone	Für kleine Hausgärten stadtklimafest, windfest, frosthart
Sorbus aria Echte Mehlbeere	Europa heimisch	7-10 m	Gleichmäßig aufgebaute kegelförmige Krone, gera- der Stamm, langsamwüch- sig	Für kleine und mittlere Hausgärten gute Bienenweide

Standort: Sehr große bis große Hausgärten (Bäume 1. und 2. Ordnung)

Baumarten Botanischer und deutscher Name	Herkunft	Höhe	Beschreibung	Standorteignung ökologische Wertigkeit
Acer platanoides Spitzahorn	Europa heimisch	20-30m	Großbaum, rundkronig aufstrebende Äste, Flach-/Herzwurzler blüht vor Blattaustrieb	Nur für größere Hausgärten und freie Landschaft Gute Eignung als Bienenweide, Baum sondert Honigtau ab
Acer platanoides ,Allershausen' Spitzahorn	heimisch Zuchtform	15-20 m	Stark verzweigte dichte geschlossene Krone	Frosthart, Honigtauabsonderung
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Europa heimisch	25-30 m	Großbaum, abgerundete Krone, aufstrebende Äste, Tiefwurzler	Für größere Hausgärten geeignet und die freie Landschaft Gute Eignung als Bienenweide, Baum sondert Honigtau ab, nicht geeignet bei Bodenverdichtungen
Acer pseudoplatanus ,Erectum' Schmaler Bergahorn	heimisch Zuchtform	15-20 (25) m	Wie die Art, in der Ju- gend schmalkroniger	Wie die Art
Acer campestre Feldahorn	Mitteleuropa: heimisch	10-15 m	Einförmige, unregelmä- ßige im Alter mehr rund- liche Krone	Größere Gartenbereiche und freie Landschaft sehr gute Bienenweide

Aesculus hippocastanum Rosskastanie	Europa heimisch	Bis 30 m	Großbaum; Flachwurzler, runde, breite Krone	Geeignet für große Hausgärten weißblühend, Fruchtfall beachten, Anfällig für Kastanienminiermotte
Aesculus x carnea Purpurkastanie	Zuchtform	10-15 m	Krone rundlich	Rotblühend, kleiner als Rosskastanie, nicht anfällig für Kastanienminiermotte
Alnus glutinosa Schwarzerle	Europa heimisch	Bis 30 m	Kegel- bis breit eiförmige Krone; Äste waagrecht bis schräg, Flach-/Herzwurzler	Für feuchte Standorte im Garten oder an Bachrändern. Nicht geeignet für hohen Versiegelungsgrad. Tiefgehen- des Wurzelsystem
Betula pendula Sandbirke	Europa heimisch	18-25m	Lockere hochgewölbte Krone	Für große Hausgärten Gute Bienenweide, nicht für befestigte Flächen geeignet, neigt zum Anheben von Belägen, frosthart
Betula pubescens Moorbirke	Europa heimisch	5-15 m	Ein- oder mehr-stämmig, Lockere Krone, Herzwur- zelsystem	Feuchte-nasse Standorte in großen Gärten, hoher Wasserbedarf
Castanea sativa Essbare Kastanie	Mitteleuropa heimisch	20-25 m	Großbaum, Krone weit ausladend, rundlich	Geeignet für große Hausgärten oder Parks wärmeliebend, Klimabaum
Carpinus betulus Hain-/ Weißbuche	Mitteleuropa heimisch	15-20m	Mittelgroßer Baum, meist eiförmige Krone, Im Alter hochgewölbt Intensiver Herzwurzler	Größere Hausgärten, freie Landschaft Sonne bis Halbschatten, Nicht für befestigte Flächen geeignet hitze- und strahlungsempfindlich
Carpinus betulus ,Fastigiata' Pyramidenhainbuche	heimisch Zuchtform	15-20 m	Säulen-bis kegelförmige Krone,	weniger hitze- und strahlungsempfind- lich als die Art Sonne bis Halbschatten
Carpinus betulus ,Frans Fontaine' Säulenhainbuche	heimisch Zuchtform	10-15 m	Säulenförmige Krone	weniger hitze- und strahlungsemp- findlich als die Art Sonne bis Halbschatten
Juglans regia Walnuss	Europa heimisch	15-25 m	Breite Krone Pfahl- u. Herzwurzler	Größere Gärten und Parks
Prunus padus Traubenkirsche (Baumform/Hochstamm)	Europa heimisch	Bis 15 m	Breit kegelige Krone, breit aufstrebende Hauptäste	Gartenbereiche, Parks Lebensraum und Futterpflanze für viele Insekten, Vogelnährgehölz bildet Ausläufer
Pyrus pyraeaster Holzbirne	Europa heimisch	8-20 m	Kleinbaum, Äste mit Dornen, ausladende Krone	Größere Gärten ökologisch sehr wertvoll für Vögel, Säugetiere und Insekten, seltene Baumart
Quercus robur Stieleiche	Europa heimisch	20-40 m	Breit kegelförmige Kronen, im Alter schlanker und kompakter	Nur für große Hausgärten geeignet Nahrungsbaum für verschiedene Tier- arten

Quercus robur ,fastigiata' Pyramideneiche	Europa Zuchtform	15-20 m	Schmale, säulenförmige Krone	Nur für große Hausgärten geeignet
Quercus petraea Traubeneiche	Europa heimisch	25-30 m	Regelmäßige eiförmige Krone, verträgt mehr Trockenheit als Q.robur	Nur für große Hausgärten geeignet bietet Nahrungsangebot für viele Tierarten
Salix alba Silberweide	Europa heimisch	5-15 m	Locker, breite ausladen- de Krone, bevorzugt feuchte Böden	Größere Hausgärten mit feuchten Bereichen, gern Bachnähe
Salix fragilis Bruchweide	Europa heimisch	Bis 15 m	Oft krumm- und mehr- stämmig, Krone unre- gelmäßig rund, auch besenförmig aufstrebend	Größere Hausgärten mit feuchten Bereichen/Wassernähe; Sonnig bis absonnig
Salix caprea Salweide/Palmweide	Europa heimisch	Bis 10 m	Breit-eiförmige Krone, ältere Zweige kahl	Größere Hausgärten, freie Landschaft, für feuchte Bereiche, 1.Futterpflanze für Insekten im Frühjahr, Schmetter- lingspflanze
Sorbus torminalis Elsbeere	Europa heimisch	15-20 m	Kleinkroniger Baum,	Nur für größere Gärten geeignet oder freie Landschaft Blüte weiß, Blütezeit Mai – Juni, Früch- te rot
Tilia cordata Winterlinde	Europa heimisch	18-20 (30) m	Krone kann sehr variabel sein	Nur für große Hausgärten geeignet Sehr stark duftend, hervorragender Pollenspender, Honigtauabsonderung
Tilia cordata , Greenspire' Stadtlinde	heimisch, Zuchtform	15-20 m	Schmale, regelmäßige Krone	Nur für größere-mittlere Gärten Stadtklimafest, Honigtauabsonde- rung
Tilia platyphyllos Sommerlinde	Mitteleuropa heimisch	30-35 m	Breit-eiförmige Krone, ausladende Seitenäste	Nur für große Hausgärten Honigtauabsonderung Bienenweide
Ulmus laevis Flatterulme	Europa heimisch	15-25 (35) m	Rundkronig, im Alter deutlich schirmkronig	Nur für große Hausgärten oder Parks
Ulmus glabra Bergulme	Europa heimisch	30-40 m	Rundliche, breit ausla- dende, dichte Krone	Nur für große Hausgärten anfällig gegenüber Ulmenkrankheit
Ulmus carpinifolia Feldulme	Europa heimisch	-40 m	Breit ausladende, kup- pelartige Krone	Nur für große Hausgärten oder Parks

Weitere Informationen:

Stadt Löhne – Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Frau Wind, Tel.: 05732/100399 und Frau Nolte, Tel.: 05732/100398

