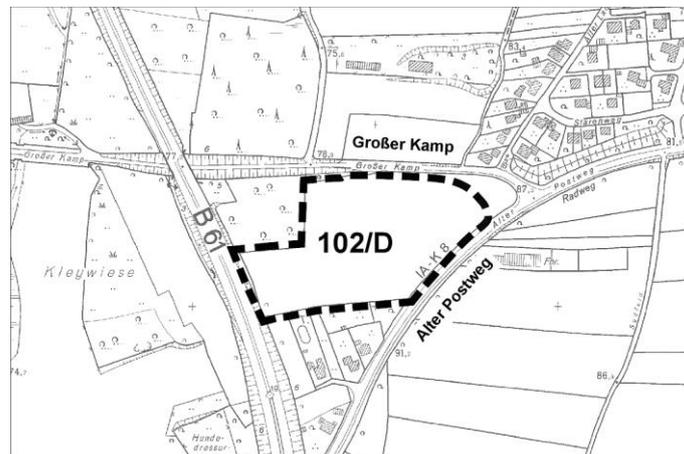


Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102/D der Stadt Löhne „Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B 611“ im Stadtteil Gohfeld



Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNG -
Stand: Oktober 2023

INHALT

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	5-6
1.1 Anlass	5
1.2 Ziel und Zweck	5-6
2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7-11
2.1 Stadträumliche Lage, Umgebung	7-8
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	9
2.3 Derzeitige Situation	10-11
3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	12-22
3.0 Landesentwicklungsplan	12
3.1 Regionalplan	13-16
3.2 Flächennutzungsplan	17-18
3.3 Landschaftsplan	19
3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche	19-21
3.5 Bestehendes Planungsrecht	21-22
3.6 Planverfahren	22
4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	23-30
4.1 Planungskonzept	23
4.2 Art der baulichen Nutzung	24
4.3 Maß der baulichen Nutzung	24
4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche /Stellung baulicher Anlagen	25
4.5 Höhenlage der Gebäude	25
4.6 Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen	25
4.7 Verkehrsflächen und Erschließung	26
4.8 Ver- und Entsorgung	26-27
4.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27

4.10	Grün- und Freiflächen, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	27-28
4.11	Ausgleichsmaßnahmen	28-29
4.12	Gestalterische Festsetzungen	29
4.12.1	Außenwand- und Dachgestaltung	29-30
4.12.2	Einfriedungen	30
4.12.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	30
5.	UMWELTBELANGE	31-38
5.1	Schutzgut Mensch	31
5.1.1	Emissionen / Immissionen	31
5.1.2	Freizeit / Erholung	31
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	32-33
5.2.1	Fauna	32-33
5.2.2	Flora	33
5.3	Schutzgut Boden / Fläche	33-35
5.4	Schutzgut Wasser	34
5.4.1	Gewässerschutz / Hochwasserschutz	35-36
5.4.2	Grundwasserschutz	37
5.5	Schutzgut Luft / Klima	37
5.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	37
5.7	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	38
6.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	39
6.1	Verkehrliche Erschließung	39
6.2	Versorgung des Gebietes	39
6.3	Löschwasserversorgung	39
6.4	Entwässerung	39-40
6.4.1	Niederschlagsentwässerung	39-40
6.4.2	Schmutzwasserentwässerung	40
6.5	Abfallentsorgung	40

7. SONSTIGE BELANGE	41
7.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege	41
7.2 Kampfmittel	41
7.3 Altlasten	41
8. BODENORDNENDE MAßNAHMEN	41
9. KOSTEN	41-42
10. FLÄCHENBILANZ	42
11. GUTACHTEN / SONSTIGE ANLAGEN	43
12. VERFAHRENSRECHTLICHER ABLAUF	43
12.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	43
12.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	44
12.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	44
12.4 Abwägungsvorschlag und Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses	44-88
12.5 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB/Offenlage	87
12.6 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	87

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Anlass

Für ein ausreichendes Flächenangebot zur Schaffung und Erhaltung von benötigten Arbeitsplätzen ist die Stadt Löhne darauf angewiesen, gewerbliche Bauflächen zu entwickeln, um heimischen Gewerbetreibenden erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten oder Möglichkeiten zur Neuansiedlung Firmen bereit zu stellen. Bestehende Gewerbegebiete sind größtenteils belegt oder es mangelt an Flächenverfügbarkeit durch Reservevorrhaltung von Betrieben. Generell gibt es eine höhere Nachfrage nach Gewerbeflächen, als der Bestand derzeit bereithält, so dass ausgewiesene Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechend entwickelt werden sollen, um letztlich auch den Wirtschaftsstandort Löhne zu stärken. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 102/D der Stadt Löhne „Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B 611“ ist die Entwicklung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem Gewerbegebiet. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 102/D befindet sich im Stadtteil Gohfeld verkehrsgeografisch günstig im direkten Einflussbereich der künftigen Anbindung der Straße Großer Kamp an die B 611, südöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes Am Hellweg/Scheidkamp. Das Plangebiet bezieht sich damit auf die im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke der Gemarkung Gohfeld, Flur 38, Flurstücke Nr. 340 und 342 mit einer Größe von 28.978 m². Die Grundstücke wurden im Jahr 2015 im Tauschwege erworben, zum einen um die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zur Erneuerung der Straße „Großer Kamp“ im Kontext der Straßenbaumaßnahme „Anschluss der Straße Großer Kamp an die B 611“ zu schaffen, zum anderen um Reserveflächen für eine gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet Löhne vorzuhalten. Mit der von 2015 bis 2017 durchgeführten Flächennutzungsplanänderung wurden die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen. Im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wurden für die Neuausweisung von gewerblicher Baufläche in anderen Bereichen der Stadt Löhne gewerbliche Bauflächen im Verhältnis 3:1 zurückgenommen und durch die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft für diese Nutzung langfristig gesichert.

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, ein ausreichendes Angebot von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet aufgrund der Bereitstellung von gewerblicher Baufläche für die Neu-

ansiedlung von Firmen und Verlagerung ortsansässiger Betriebe zu schaffen sowie den Wirtschaftsstandort Löhne zu stärken. Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 102/D 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. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die vorbereitende Bauleitplanung wurde mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits durchgeführt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die zuständige Bezirksregierung Detmold im Jahr 2017 wurde diese rechtsverbindlich.

Gemäß Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 20.06.2023 erfolgt die Vermarktung des Plangebietes erst, wenn alle erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die Straßenbaumaßnahmen der Anbindung Großer Kamp an die B 611, in Gänze fertiggestellt sind. Weiterhin soll das Gewerbegrundstück nicht an einen Logistiker veräußert werden.

2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Stadträumliche Lage, Umgebung

Geltungsbereich1:

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Stadtgebietes Löhne, verkehrsgeografisch günstig im Bereich des künftigen Anschlusses an die B 611 südlich der Straße „Großer Kamp“, westlich der Kreisstraße K 8 „Alter Postweg“ und südöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes Am Hellweg/Scheidkamp im Stadtteil Gohfeld. Nordöstlich schließen sich die Wohnsiedlungsgebiete Alter Landweg/Sudfeld an und darüber hinaus befindet sich weiter östlich der Siedlungsschwerpunkt Gohfelds in Richtung der Stadtgrenze zu Bad Oeynhausen. Im Süden an den Vorhabensbereich grenzen großräumig landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Splittersiedlungen oder Gebäuden in Einzellage im Außenbereich an. Weiter im Norden verlaufen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn der Strecken 1700, 2990 und 1820.



Luftbild unmaßstäblich

Geltungsbereiche 2 und 3:

Die Geltungsbereiche 2 und 3, die die erforderlichen Flächen der externen Kompensation umfassen, befinden sich im Stadtteil Gohfeld, Flur 60, Flurstücke 151 und 81 teilweise. Der Bereich befindet sich im Osten der Stadt Löhne, an der Stadtgrenze zu Bad Oeynhausen und ist geprägt durch großräumige landwirtschaftliche Flächen, durchzogen von Waldbereichen entlang eines Sieks mit einem Wohngebäude in Einzellage. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 "Gebiet der Landesgartenschau 2000 zwischen Koblenzer Straße und Bültestraße" an, der die Parkanlagen der „Aqua-Magica“ abbildet. Weiter östlich verläuft die Bültestraße mit weniger, straßenbegleitender Bebauung und im Westen wird das Gebiet durch die Wohnbebauung an der Koblenzer Straße/Obergrünne begrenzt.



Luftbild unmaßstäblich

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich 1 mit einer Größe von 25.826 m² schließt die Grundstücke der Gemarkung Gohfeld, Flur 38, Flurstücke Nr. 340 und 342 (tlw.) ein.



Luftbild Geltungsbereich 1, Abbildung unmaßstäblich

Die Geltungsbereiche 2 und 3 umfassen eine Fläche von 5.312 m² (Flurstück 151, Flur 60, Gemarkung Gohfeld) sowie 3.797 m² (Teil aus Flurstück 81, Flur 60, Gemarkung Gohfeld).



Luftbild Geltungsbereiche 2 und 3, Abbildung unmaßstäblich

2.3 Derzeitige Situation

Geltungsbereich1:

Das Gebiet des Geltungsbereiches 1 wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet selber befinden sich keine besonderen Landschaftsbestandteile, es handelt sich um eine für die Nutzung optimierte und ausgeräumte Ackerfläche. Im Nordwesten grenzt ein kleinflächiger, überwiegend mit Rotbuchen und einzelnen Stiel-Eichen bestandener Laubwald, mit einer Größe von 5.896 m², an den Geltungsbereich an. Darüber hinaus wird das Plangebiet im Westen durch die B 611, im Norden durch die Straße Großer Kamp, im Osten durch die Straße Alter Postweg und im Süden durch eine vorhandene Wohnbebauung im Außenbereich begrenzt. Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes wird im Norden, Osten und Westen durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 102/A "Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hamel n - Anbindung an die B 61" und 102/A "Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hamel n - Anbindung an die B 61 - östlicher Teilbereich" begrenzt. Weiterhin befindet sich nordwestlich das Gewerbegebiet Am Hellweg mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 210 "Logistikzentrum Gohfeld" sowie den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 102/B "Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hamel n" und 102/C "Gewerbegebiet Großer Kamp westlich der B 611":

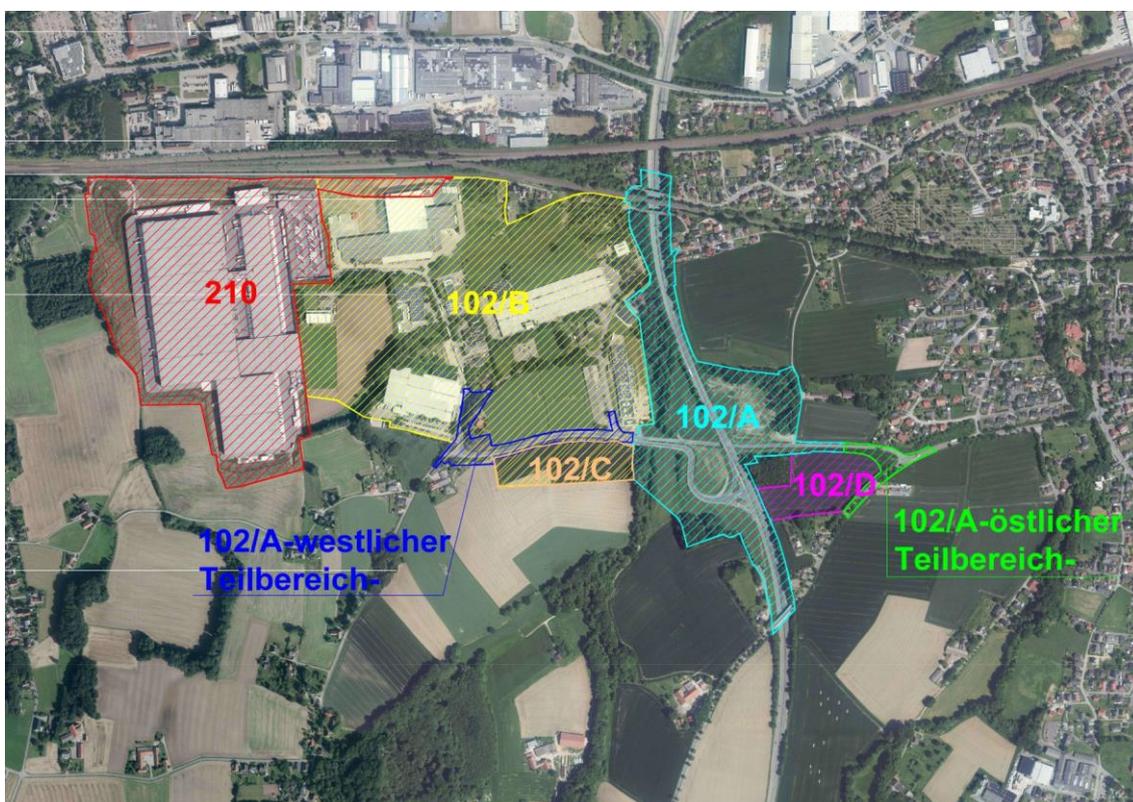


Abbildung unmaßstäblich

Geltungsbereiche 2 und 3:

Bei dem Geltungsbereich 2 handelt es sich um das Ökokonto VI der Stadt Löhne „Auf'm Plasse“, das 2018 von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herford als solches anerkannt wurde. Hier erfolgte die Umwandlung von Grünland in eine Streuobstwiese. Der Geltungsbereich 3, der durch ein bebautes Grundstück getrennt, südlich anschließt, ist als Ökokonto XIV der Stadt Löhne von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herford anerkannt worden. Die Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensive Ruderalfläche mit Wildgehölzhecke und Gebüschstrukturen wird hier zeitnah umgesetzt werden.



Luftbild unmaßstäblich

3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN

3.0 Landesentwicklungsplan

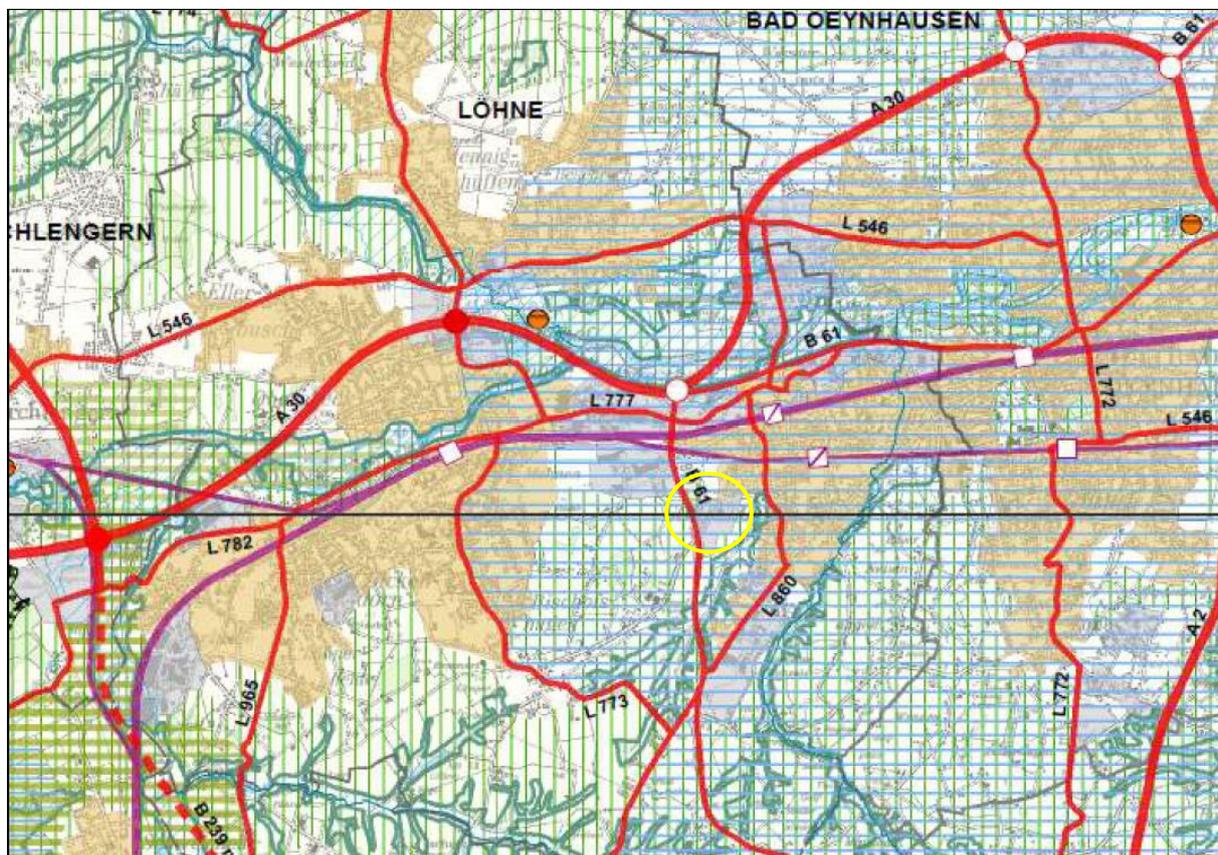
Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist Löhne als Mittelzentrum in einem Gebiet mit ländlicher Raumstruktur an einer Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung dargestellt. Laut Zielvorgabe LEP soll eine Entwicklung vorrangig in diesem Bereich erfolgen. Das Plangebiet befindet sich im als Freiraum dargestellten Bereich. Die Ziele des Landesentwicklungsplans definieren einen sparsamen Verbrauch von Freiflächen, jedoch ist eine Arrondierung bestehender Gewerbe- und Industrieansiedlungen grundsätzlich möglich. Außerdem ist die Inanspruchnahme von Freiflächen dann möglich, wenn an anderer Stelle Flächen zurückgenommen werden. Für die Ausweisung von gewerblicher Baufläche wurde im durchgeführten Verfahren der Flächennutzungsplanänderung an anderer Stelle im Stadtgebiet Gewerbefläche im gleichen Verhältnis zurückgenommen, so dass die Ziele der Raumordnung beachtet werden.

3.1 Regionalplan

Geltungsbereich 1:

Regionalplan gültig

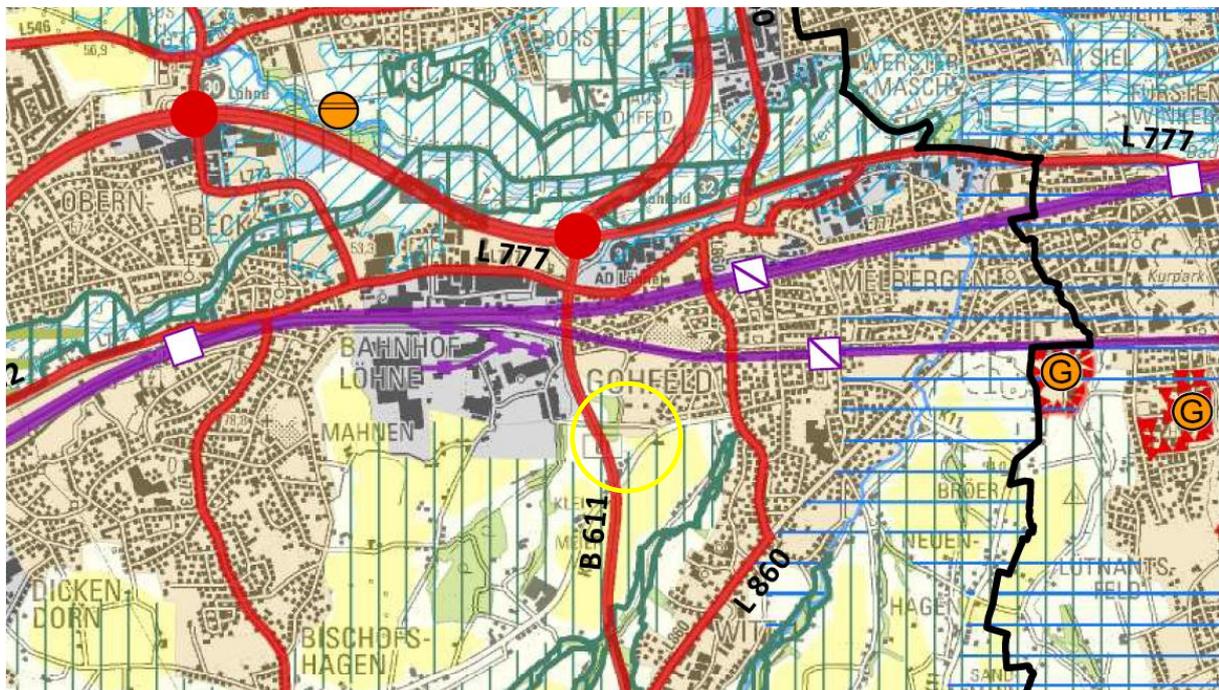
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die B 611 (zuvor B 61) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr eingestuft. Weiterhin sind Bindungen für Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Die Planung entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.



Auszug Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (ohne Maßstab)

Regionalplan OWL 2035 im Entwurf

Im Regionalplan OWL 2035, der sich derzeit im Entwurf befindet und voraussichtlich Anfang 2024 Rechtsverbindlichkeit erlangen wird, ist der Bereich in einer Bautiefe südlich der Straße „Großer Kamp“ als ASB – allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Südlich ist die Darstellung eines Allgemeinen Freiraum - und Agrarbereich mit Darstellung eines landwirtschaftlichen Kernraumes vorgesehen.

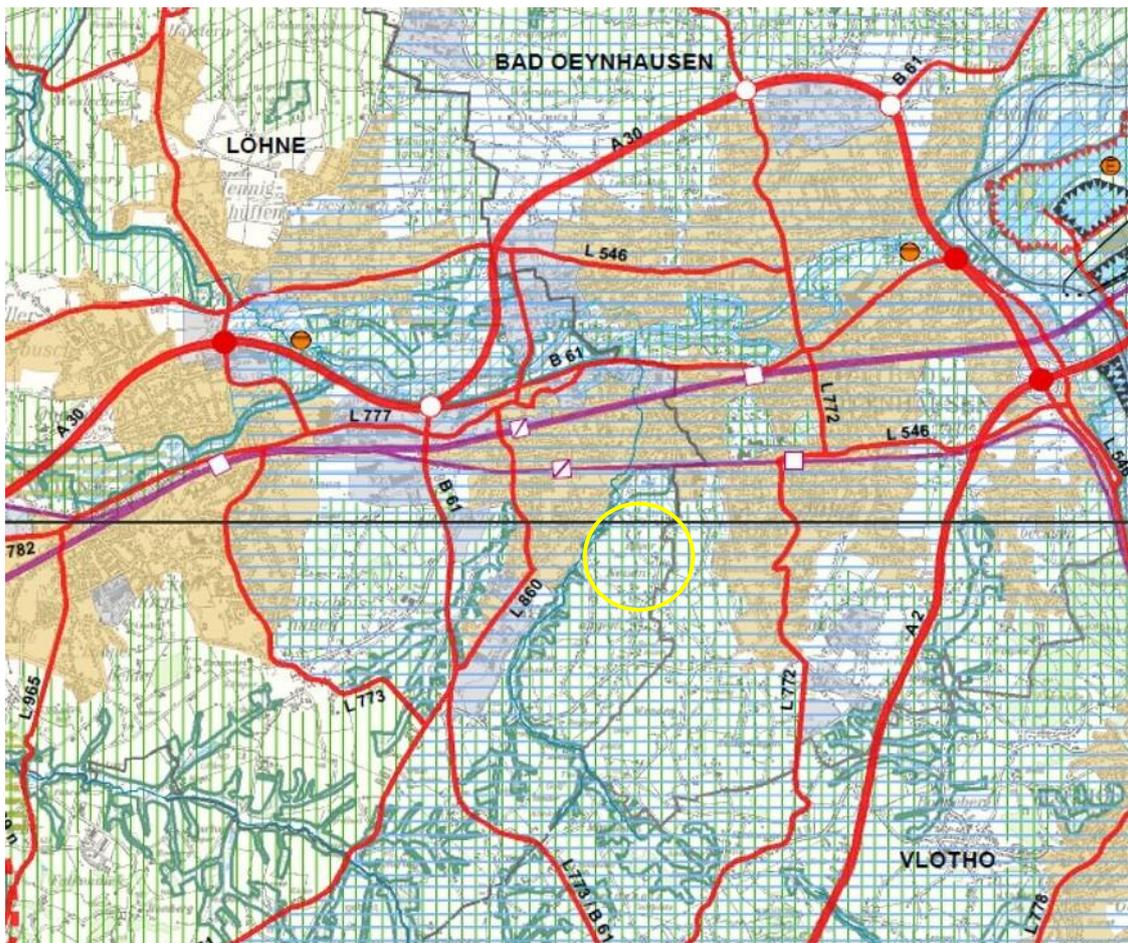


Auszug Regionalplan OWL 2035, im Entwurf

Geltungsbereiche 2 und 3:

Regionalplan gültig

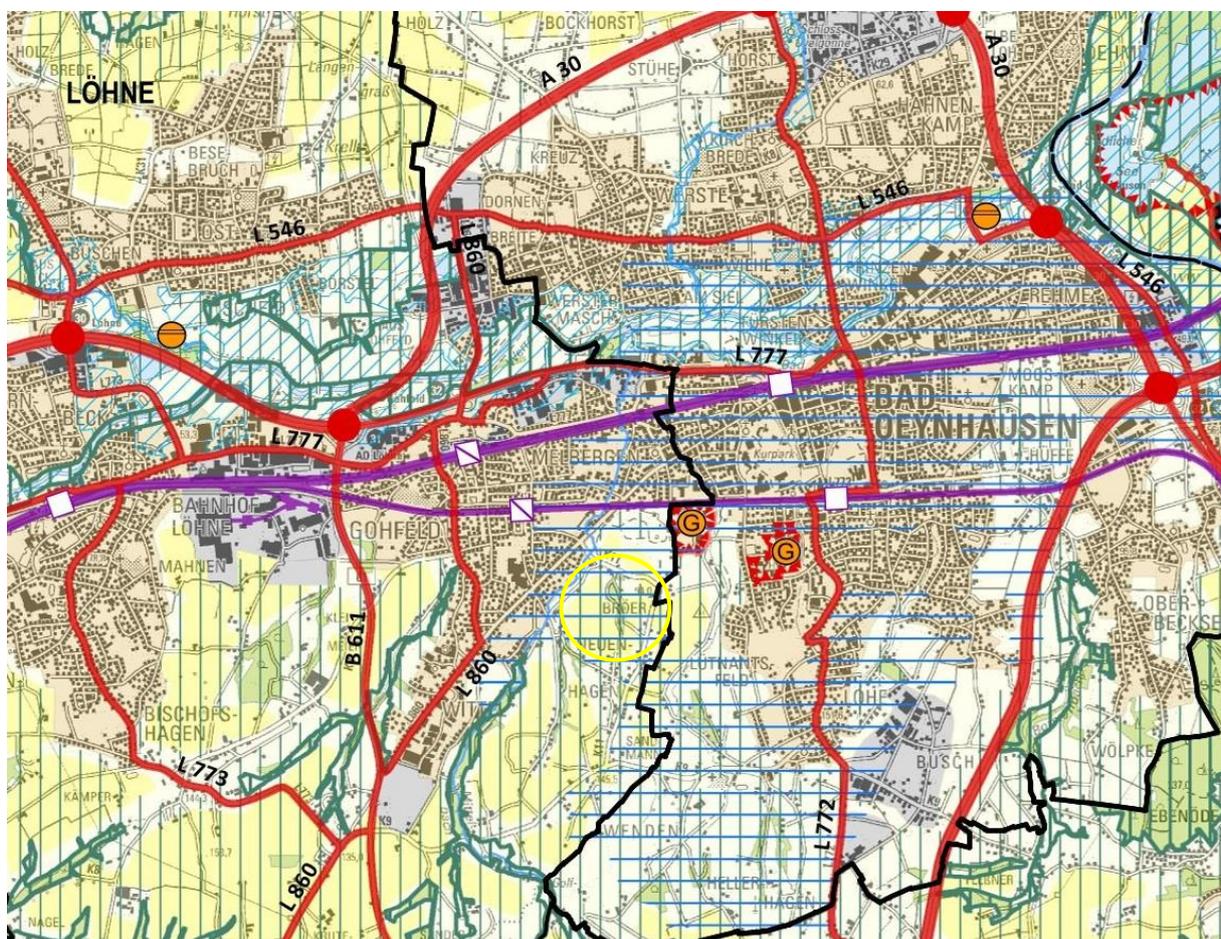
Im rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld sind die Gebiete der Geltungsbereiche 2 und 3 als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich definiert und werden überlagert von der Darstellung der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie Grundwasser- und Gewässerschutz.



Auszug Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (ohne Maßstab)

Regionalplan OWL 2035 im Entwurf

Im Regionalplan OWL 2035, der sich derzeit im Entwurf befindet und voraussichtlich Anfang 2024 Rechtsverbindlichkeit erlangen wird, sind die Bereich mit der Festsetzung eines allgemeinen Frei-raum - und Agrarbereiches und zusätzlich als landwirtschaftlicher Kernraum vorgesehen. Ebenso unterliegen die Bereiche Bindungen des Schutzes der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie des Grundwasser- und Gewässerschutzes.

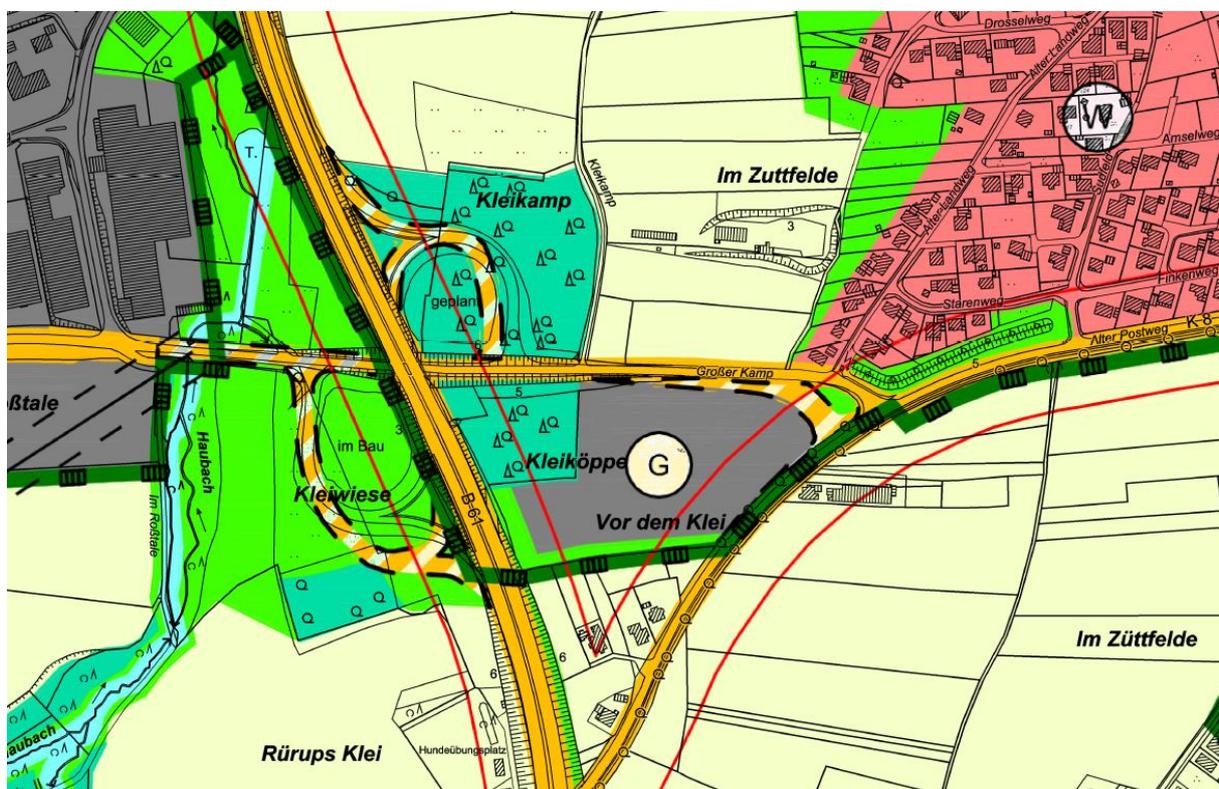


Auszug Regionalplan OWL 2035, im Entwurf

3.2 Flächennutzungsplan

Geltungsbereich 1:

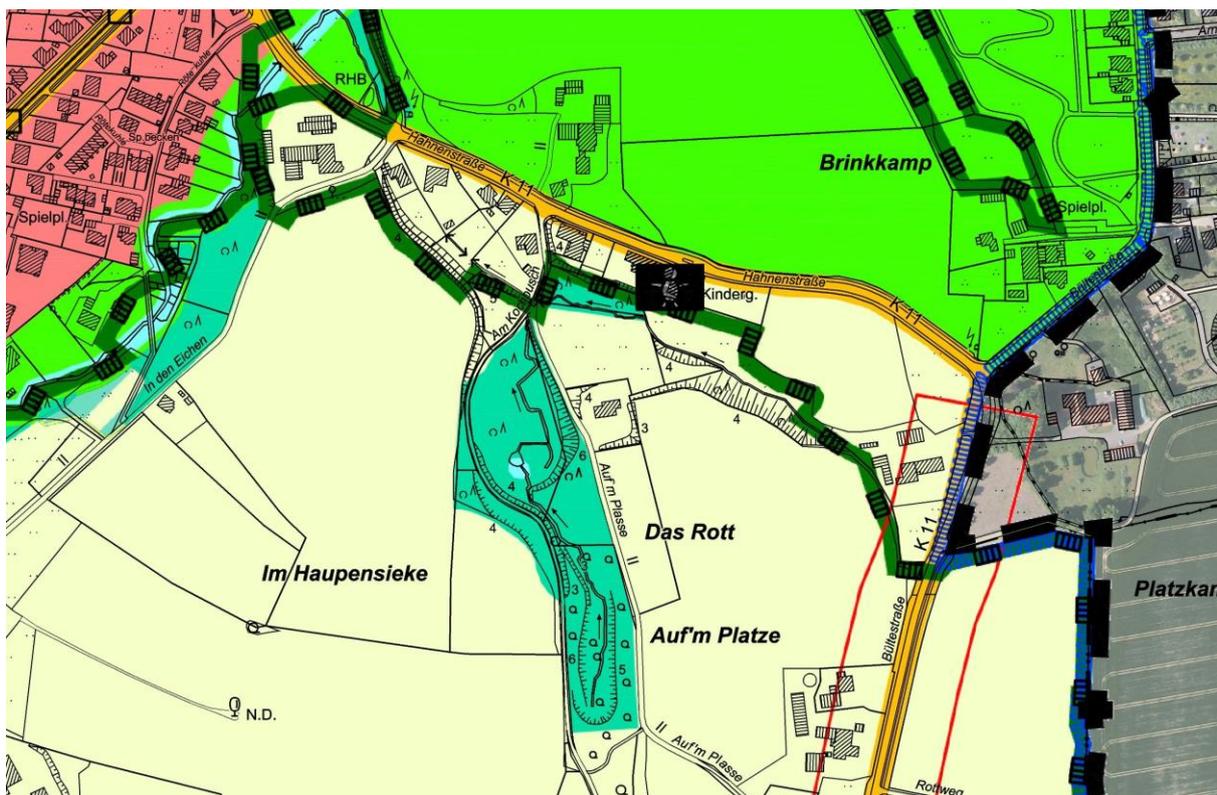
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Löhne aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar sowie Bereiche im Süden und Westen als Grünfläche.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne, unmaßstäblich

Geltungsbereiche 2 und 3:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Löhne aus dem Jahr 2004 stellt die Planbereiche der Geltungsbereiche 2 und 3 als Fläche für Landwirtschaft dar. Weiterhin ist ein Bachlauf mit Begleitgrün dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löhne, unmaßstäblich

3.3 Landschaftsplan

Geltungsbereich 1:

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne wurde von Seiten des Kreistages kein Widerspruch gegen die Überplanung des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen erhoben, so dass das Verfahren durchgeführt werden konnte und die Festsetzungen des jetzigen Landschaftsplanes hier nicht mehr bindend sind. Derzeit wird der Landschaftsplan durch den Kreis Herford neu aufgestellt. Eine erste Entwurfsfassung wurde den Kommunen zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Entwurf sind für den Geltungsbereich 1 keine Festsetzungen getroffen worden. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden, wann der neuen Landschaftsplan Rechtskraft erlangen wird.

Geltungsbereiche 2 und 3:

Der Geltungsbereich 2 ist laut Landschaftsplan Löhne/Kirchlengern als Landschaftsschutzgebiete Tal- und Sieksystem mit der Kennung 3.2.1.2.39, Seitensiek des Mittelbaches südlich der Hahnenstraße, gekennzeichnet. Der Geltungsbereich 3 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 3.2.1.1, Ravensberger Hügelland.

3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Geltungsbereich 1:

Durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 102/D werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt. Etwa 480 m Luftlinie in südöstlicher Richtung des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet HF-028 „Sudbachtal“. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-3717-0024 „Ravensberger Hügelland“. Etwa 170 m westlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-3818-0003 „Tal- und Sieksystem des Ravensberger Hügellandes“. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen. Etwa 170 m westlich des Plan-

gebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop BT-3818-0273-2004 (Nass- und Feuchtgrünland inkl. Brachen). Ca. 250 m westlich des Plangebietes liegen die gesetzlich geschützten Biotope BT-3818-0257-2004 (Fließgewässer) und BT-3818-654-9 (Nass- und Feuchtgrünland inkl. Brachen). Etwa 480 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop BT-HF-00230 (Fließgewässerbereiche (natürlich o. naturnah, unverbaut)). Ca. 250 m westlich des Plangebietes liegt die Biotopkatasterfläche BK-3818-047 „Siek des Rossbaches südwestlich Gohfeld“. Die Biotopkatasterfläche BK-HF-00009 „NSG Sudbachtal“ befindet sich ca. 440 m südöstlich des Plangebietes. Im Nordwesten befindet sich auf dem Flurstück 356, angrenzend an den Geltungsbereich 1, ein Wald, der eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist. Dieser ist als Biotopkatasterfläche BK-3818-051 „Feldgehölz am Großen Kamp südlich Gohfeld“ kartiert. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde hier eine hohe Aktivität von planungsrelevanten Tierarten (Vögel und Fledermäuse) nachgewiesen (s. Anlage). Dieser Wald wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Waldsaumes mit Breiten von 7,00 m im Süden und Westen geschützt. Die Anlage des Waldsaumes ist als mindestens dreireihige Wildstrauchhecke vorgesehen und eine Pflanzliste ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Im Süden angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf den Flurstücken 242 und 244, Flur 38, Gemarkung Gohfeld ein durch das Büro NZO GmbH im Freiflächenentwicklungskonzept Stadt Löhne, Fachplan Biotopverbund, im Jahre 1994 kartiertes Biotop, was hier mit der Nummer 737 beziffert worden ist. Es handelt sich gemäß Kartierung um eine Entwicklungsfläche zweiter Priorität und einen für den Biotopverbund wichtigen Landschaftsbestandteil. Zurzeit stellen sich die Grundstücke als mit Bäumen und Sträuchern im Randbereich bewachsene Grünbrache dar.

Geltungsbereiche 2 und 3:

Der Geltungsbereich 2 liegt im besonderen Landschaftsschutzgebiet „LSG Tal- und Sieksystem des Ravensberger Hügellandes (Seitensiek des Mittelbaches südlich der Hahnenstraße) mit Kennung LSG-3818-0077. Das Schutzziel lautet hier:

- a) zur Sicherstellung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes des Tal- und Sieksystem des Ravensberger Hügellandes und der Flußauen als bedeutendem Lebens- und Rückzugsraum für wildlebende Pflanzen- und Tierarten in einem durch Siedlung, Landwirtschaft, Verkehrs, Gewerbe und Erholung stark beanspruchten Lebensraum,

b) zur Erhaltung des für das Ravensberger Hügelland typischen, durch das Tal- und Sieksystem vielfältig strukturierten Landschaftsbildes.

Der Geltungsbereich 3 (Ökokonto XIV der Stadt Löhne) liegt im LSG Ravensberger Hügelland (Kennung 3717-0024). Die Festsetzungen des Landschaftsplanes in diesem Bereich erfolgen:

- a) zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in einem durch Siedlung, Landwirtschaft, Verkehr, Gewerbe und Erholung starkbeanspruchten Landschaftsraum,
- b) zur Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- c) zur Erhaltung des für das Ravensberger Hügelland und das östliche Wiehengebirge typischen, vielfältig strukturierten Landschaftsbildes,
- d) zur Erhaltung der Erholungseigenschaft der Landschaft, der Ruhe der Natur und des Naturgenusses in einem dicht besiedelten Raum.

Das Ökokonto XIV wurde gemäß Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 28.06.2023 in einer Größe von 4.928 qm anerkannt. Die Maßnahme wurde jedoch noch nicht umgesetzt. Eine Umsetzung wird für das Jahr 2024 geplant.

Westlich der Straße Auf'm Plasse liegt nahe der externen Kompensationsflächen eine bewaldete Siekfläche (Waldkataster Nr. 46 der Stadt Löhne). In dieser Fläche liegen die nach § 30 BNatSchG und § 42 LNatSchG geschützten Biotop (BT 3818-656-9 und BT 3817-668-9). Der Wald wird durchflossen vom Wasserlauf Nr. 80 „Von der Bültestraße bis zum Mittelbach mit Nebenarm“. Bei den geschützten Biotopen handelt es sich um bachbegleitende Auen-Wälder mit Schwarzerle und Esche.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Geltungsbereich 1:

Für das Plangrundstück ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Derzeit ist die Fläche planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der gewerblichen Entwicklung der Fläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 102/A der Stadt Löhne "Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hamel n - Anbindung an die B 61" begrenzt, der als planfeststellung ersetzender Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Straßenbaumaßnahme Anbindung Großer Kamp an die B 611 geschaffen hat. Der Bebauungsplan ist am 05.11.2014 rechtskräftig geworden. Im weiteren Verlauf im Norden und Osten wird der Bebauungsplan Nr. 102/D durch den Bebauungsplan Nr. 102/A "Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hamel n - Anbindung an die B 61 - östlicher Teilbereich" begrenzt, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verschwenkung der Straße Großer Kamp in südliche Richtung auf die Straße Alter Postweg und die erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen geschaffen hat. Der Bebauungsplan ist am 17.07.2014 rechtsverbindlich geworden.

Geltungsbereiche 2 und 3:

Die Plangebiete der Geltungsbereiche 2 und 3 befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich und werden nach § 35 BauGB beurteilt. Die Flächen sind dauerhaft als Ökokonto VI und XIV der Stadt Löhne gesichert.

3.6 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Normalverfahren (Regelverfahren) aufgestellt, d.h. es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gem. §§ 3(1) und 4(1) sowie 3(2) und 4(2) BauGB durchgeführt. Die zunächst erforderliche vorbereitende Bauleitplanung in Form einer Flächennutzungsplanänderung mit dem Inhalt der Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Gewerbefläche wurde in den Jahren 2015 bis 2017 durchgeführt und die Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Detmold mit Verfügung vom 20.07.2017 (Az. 35.21.10-306/L.45) genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Kreisblatt am 29.08.2017 wurde die Flächennutzungsplanänderung am 30.08.2017 rechtsverbindlich. Außerdem erfolgt die Bauleitplanung im Regelverfahren gemäß § 2(4) BauGB mit Umweltprüfung. Die Ergebnisse sind im sogenannten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist dieser Begründung beigelegt.

4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Plankonzept

Verkehrsgeografisch günstig befindet sich das Plangebiet angrenzend an die künftige Anbindung der Straße Großer Kamp an die B 611 und bietet somit die Möglichkeit, das Gewerbegebiet für den Schwerlast- und Güterverkehr regional und überregional anbinden zu können, ohne weitere Wohngebiete queren zu müssen. Für eine ausreichende Bereitstellung von Arbeitsplätzen benötigt die Stadt Löhne Gewerbeflächen, die im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes Am Hellweg eine Arrondierung des gewerblichen Besatzes inmitten des Stadtgebietes Löhne bedeuten. Neben der erforderlichen Regenrückhalteanlage sowie der Zuwegung zugunsten der Stadtwerke Löhne hierfür sieht das Plankonzept eine überbaubare Fläche mit einer Größe von 15.000 m² vor. Südlich und westlich werden großzügige Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, die zum einen die Abschirmung des Grundstückes und zum anderen einen Teil der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff abbilden. Somit kann ein großer Teil des naturschutzfachlichen Ausgleiches an Ort und Stelle im Gewerbegebiet erbracht werden. Weiterhin ist zum Schutz des vorhandenen Waldes, der im Nordwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließt ein sieben Meter breiter Waldsaum geplant. Diese großzügigen Eingrünungsmaßnahmen bilden später mit dem kleinflächigen Waldbereich einen neuen Biotopverbund und mildern die durch die Straßenbaumaßnahme entfallenden Biotope zusätzlich ab. Der Kurvenbereich der Straße Großer Kamp sowie der Beginn der neuen Linksabbiegespur der Straße Alter Postweg bilden den Bereich, in dem eine Ein- und Ausfahrt auf das und von dem Grundstück unzulässig ist. Um eine Flexibilität der Anbindung des Gebietes zu gewährleisten wird an zwei Stellen eine Anbindung ermöglicht. Dieses ist im Norden an der Straße Großer Kamp zwischen erforderlicher Böschung für den Straßenneubau sowie Beginn des Kurvenradius und an der Straße Alter Postweg zwischen Beginn der neu zu erstellenden Linksabbiegespur und Wildgehölzhecke möglich. Für den Fall der Erschließung von der Straße Alter Postweg ist der geplante Geh- und Radweg von der Straße Großer Kamp in südliche Richtung fortzuführen, damit hier die fuß- und radläufige Erschließung gesichert wird. Sollte die Anbindung lediglich von der Straße Großer Kamp erfolgen, könnte auf die Anlage dieses Geh- und Radweges verzichtet werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierbei wird berücksichtigt, dass im Süden und Osten an den Geltungsbereich Wohnbebauung angrenzt, der aufgrund der Lage im Außenbereich immissionsschutzrechtlich der Schutzanspruch eines Mischgebietes zusteht.

Vorrangiges Ziel der gewerblichen Entwicklung des Bereiches ist die Ansiedlung von produktions- und verarbeitungsorientiertem Gewerbe oder Gewerbe der Dienstleistungsbranche, um die Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu sichern. Aus diesem Grund werden Tankstellen hier ausgeschlossen, genauso wie Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Beherbergungsbetriebe. Ebenso werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Spielhallen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie dem Entwicklungsziel des Gewerbegebietes widersprechen. Generell sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, jedoch wird ausnahmsweise ein untergeordneter Teilbereich für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen, der einem produzierenden Betrieb einen Direktvertrieb ermöglicht. Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche wird gewährleistet, dass der Einzelhandelsbesatz in den zentralen Versorgungsbereichen in den Stadtteilen Löhne oder der angrenzenden Kommunen nicht negativ beeinflusst wird.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung mit der oberen Grenze von 0,8 festgesetzt, um einen möglichst hohen Verdichtungsgrad in diesem Bereich konzentrieren zu können. Dieses entspricht auch dem Konzept des räumlich angrenzenden Gewerbegebietes Am Hellweg und damit der Konzentration gewerblicher Nutzung im Bereich der Anbindung an die B 611.

Aufgrund der topografisch anspruchsvollen Situation und zur Begrenzung der optischen Wirkung wird eine Gebäudehöhe von max. 95,0 m über NHN festgesetzt. Diese ermöglicht eine Gebäudehöhe von gut 10 m ausgehend von dem möglichen Einfahrtsbereich zur Straße Großer Kamp. Hier befindet sich das Gelände auf einer Höhe von ca. 84 m ü. NHN und steigt in Richtung Süden an. Gegenüberliegend befindet sich der Bereich der Wohnbebauung an der Straße Alter Landweg auf einer Höhe von ca. 85 m ü. NHN. Der Planbereich fällt in Richtung der B 611 auf eine Höhe von gut 81 m ü. NHN. Sollten hier Gebäudehöhen von über 10 m erreicht werden wird die optische Wirkung an dieser Stelle jedoch als zu vernachlässigend beurteilt, da keine Wohnbebauung angrenzt. Ausnahmsweise kann

die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile oder PV-Anlagen um bis zu 0,50 m überschritten werden, um einen gewissen Spielraum zu ermöglichen.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Gewerbegebietstypisch und oftmals auch betriebsbedingt erforderlich wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die Baukörper mit einer Länge von 50 m bei einer sonst „offenen“ Bauweise zulässt. Die offene Bauweise ist gem. § 22 (2) BauNVO so definiert, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Dieses entspricht auch den vorhandenen Gebäudekörpern in dem im Zusammenhang zu betrachtenden Gewerbegebiet Am Hellweg. Weiterhin wird eine Baugrenze in einem ausreichenden Abstand festgesetzt, die somit gewährleistet, dass angrenzende Grünbereiche frei von Bebauung und baulichen Einflüsse gehalten werden und zudem ausreichend für erforderliche Geh- und Fahrrechte dimensioniert sind. Insofern ist in den nichtüberbaubaren Bereichen die Anordnung von überdachten Stellplätzen und Carports unzulässig. Innerhalb der Baugrenze ist die Stellung der baulichen Anlagen frei möglich und unterliegt keiner weiteren Bindung.

4.5 Höhenlage der Gebäude

Der Vorhabenbereich verfügt über eine topografisch anspruchsvolle Situation. So steigt das Gelände von Norden von ca. 84,0 m ü. NHN auf ca. 89,0 m ü. NHN im Süden und fällt von Westen von dieser Höhe auf 81,0 m ü. NHN. Dieses erfordert bei der Anlage von höhengleichen Gebäudekörpern Abgrabungen oder Anschüttungen des Geländes. Für die ausreichende Dimensionierung der Gewerbebauten oder des Gebäudekörpers, die anlehnend an Beispiele im Gewerbegebiet Am Hellweg mit 10 m angenommen wird, wird die maximal mögliche Gebäudehöhe auf 95,0 m ü. NHN begrenzt. Geringfügige Abweichungen durch betriebstechnisch erforderliche technische Aufbauten oder Solarmodule sind ausnahmsweise möglich.

4.6 Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen

Hinsichtlich einer größtmöglichen freien Gebäudekonzeption wurde auf die Festsetzung von Flächen für Stellplatzanlagen im Bebauungsplan verzichtet.

4.7 Verkehrsflächen und Erschließung

Gemäß § 9 (1) 11 BauGB werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan festgesetzt. Diese befinden sich im Kurvenradius der Straße Großer Kamp und an der Straße Alter Postweg bis zum Beginn der neu geplanten Linksabbiegespur.

Außerdem werden gem. § 9 (1) 11 BauGB Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im Norden des Vorhabenbereiches wird die Böschung, die durch die Umbauarbeiten des Großen Kamp entsteht, als Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und zusätzlich kennzeichnend als Böschung dargestellt.

Im Osten des Plangebietes wird ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Dieses resultiert daraus, dass der Bebauungsplan die Möglichkeit der Erschließung des Grundstückes sowohl über die Straße Großer Kamp als auch über die Straße Alter Postweg ermöglicht. Sollte die letzte Variante gewählt werden, ist eine Weiterführung des an der Straße Großer Kamp geplanten Geh- und Radweges in südliche Richtung erforderlich, um das Gewerbegebiet fuß- und radläufig direkt erreichen zu können.

Der Planbereich ist über die Straßen Großer Kamp und die Kreisstraße K 8 Alter Postweg erschlossen. Beide Straßen werden im Rahmen der Maßnahme Anbindung Großer Kamp an die B 611 in den nächsten Jahren umgebaut werden. Für die Straße Großer Kamp ist eine Tieferlegung sowie ein Verschwenken im Kreuzungsbereich Alter Postweg in südliche Richtung vorgesehen, die K 8 wird im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 102/D verbreitert werden, um eine Linksabbiegespur einrichten zu können. Im Bereich der Straße Großer Kamp nördlich des Plangebiets ist außerdem die Anlage eines Geh- und Radweges vorgesehen, den es bis jetzt in dem Bereich gar nicht gibt.

Eine innere Erschließung des Gewerbegebietes ist nicht vorgesehen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser, Strom und Gas wird als technisch machbar und durchführbar erachtet.

Im Bebauungsplan wird gem. § 9 (1) 14 BauGB i. V. m. § 51a des Landeswassergesetzes eine Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Nie-

derschlagswasser, sowie für Ablagerungen und hier eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken für ein erforderliches Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die Anordnung des Regenrückhaltebeckens mit einer Größe von 2828 m² erfolgt am tiefsten Geländepunkt im Nordwesten des Plangebietes. An der Grenze zum Wald ist innerhalb der Fläche der Regenrückhalteanlage ein 7m breiter Grünstreifen anzulegen, der frei von Bebauung und baulicher Inanspruchnahme während der Baumaßnahme zum Schutz der Bäume zu halten ist. Die Behandlung des anfallenden belasteten Oberflächenwassers wird privat durch den Gewerbetreibenden erfolgen.

4.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der im Süden und Osten an den Planbereich angrenzenden Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und immissionsschutzrechtlich dem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen. Die Einhaltung der jeweiligen gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte ist in den Baugenehmigungsverfahren ggf. durch eine schalltechnische Prognose nachzuweisen.

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

Im Bebauungsplan werden umfangreiche private Grünflächen festgesetzt, die gleichzeitig als interne Kompensationsmaßnahme angerechnet werden. Im Süden und Westen des Plangebietes wird die private Grünfläche als Wildgehölzhecke mit Überhältern gemäß Pflanzschema in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen. Im Süden, hier mit einer Breite von 10m, dient sie gleichzeitig der Abschirmung der dort angrenzenden Wohnbebauung, während sie im Westen im Bereich des 20m Anbauverbotes gem. Fernstraßengesetz angelegt wird. Mit der Anlage der Wildgehölzhecken im Westen und Süden des Plangebietes wird ein naturräumlicher Biotopverbund zu dem verbleibenden Waldbereich geschaffen. Die Pflanzungen der Kompensationsmaßnahmen Wildgehölzhecke und Waldsaum sind nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen sowie dauerhaft zu pflegen und zu sichern.

Die Wildgehölzhecke ist in der Pflanzperiode, die nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung folgt zu pflanzen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Wildgehölzhecken sind mit einem Krautsaum gemäß Pflanzschema auszubilden, zum Schutz der Sträucher und Bäume. Weiterhin ist eine private Grünfläche östlich und südlich des angrenzenden Waldes zu dessen Schutz als

mindestens dreireihige Hecke mit einer Breite von 7m aus Wildsträuchern auszubilden. Im Bereich des erforderlichen Regenrückhaltebeckens ist statt eines Waldsaums eine Grünfläche in gleicher Breite auszubilden. Diese darf nicht durch bauliche Anlagen des Regenrückhaltebeckens in Anspruch genommen werden. Außerdem dürfen die Fundamente des Zaunes nicht in den Wurzelbereich der Bäume gesetzt werden.

Hinsichtlich einer wünschenswerten Mindestdurchgrünung des Gewerbegebietes selber ist für Stellplatzanlagen eine Pflanzung von einem Baum je 10 Stellplätze festgesetzt worden.

4.11 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die mit dem Bauleitplan vorbereitete Versiegelung des Bodens erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 1 BauGB i. V. mit § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen bereitzustellen. Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst und durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen auszugleichen. Der Bebauungsplan bereitet mit seinen Festsetzungen Maßnahmen vor, die eine großflächige Versiegelung des Bereiches ermöglichen, der zuvor landwirtschaftlich genutzt worden ist. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, dass durch die künftige Anbindung der Straße Großer Kamp an die B 611 eine hohe Lagegunst aufweist. Darüber hinaus befindet sich der vorhandene gewerbliche Besitz des Gewerbegebietes Am Hellweg in unmittelbarer Nähe und die Konzentration gewerblicher Nutzung wird an vorgeprägter Stelle arrondiert. Alternative Flächen stehen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung. Die erforderliche Kompensation des Eingriffes erfolgt zum Teil im Plangebiet selber durch die Anlage großzügiger Grünstrukturen. Dieses sind zum einen Wildgehölzhecken mit Überhältern im Süden und Westen des Plangebietes mit einer Breite von 10 und 20 m sowie Wildstrauchhecken südlich und östlich des Waldes mit einer Breite von 7 m. Die Kompensation des Regenrückhaltebeckens erfolgt örtlich als 7m breiter Grünstreifen, der vor dem Wald angeordnet wird und damit gleichzeitig Schutzfunktion hierfür übernimmt.

Darüber hinaus ist neben der internen Kompensation im Plangebiet eine externe Kompensation auf den Flurstücken 151 und 81 tlw., Flur 60, Gemarkung Gohfeld erforderlich. Die genaue Bilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Maßnahmen hier sind die Anlage einer Streuobstwiese (Flurstück 151, Geltungsbereich 2; Maßnahme wurde bereits umgesetzt) sowie die Umwandlung einer Ackerfläche in eine exzessive Ruderalfläche mit Wildgehölzhecke sowie Gebüschstrukturen (Flurstück 81 tlw., Geltungsbereich 3; Maßnahme wird voraussichtlich 2024 umgesetzt).

Die internen und externen Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan gem. § 9 (1) 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die entstehenden Kosten der externen Kompensationsmaßnahme werden gem. § 135 a BauGB geltend gemacht, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Gemäß § 6 der Satzung der Stadt Löhne zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen wird der Kostenerstattungsbetrag damit erhoben.

4.12 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (1) und § 89 (2) BauO NRW werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen. Gewerbegebietstypisch wird als Dachform das Flachdach festgesetzt mit einer maximalen Dachneigung von 5° und es wird die Gestaltung von Außenwandflächen in der Form geregelt, dass Fassaden alle 20 m gegliedert werden müssen, wo sie einsehbar sind. Gestaltungselemente können hierbei Fensterbänder, begrünte Rankgerüste oder vergleichbare gestalterisch wirksame Maßnahmen sein. Es wird bewusst auf die Vorgabe von Materialien für die Fassadengestaltung verzichtet, um einen größtmöglichen gestalterischen Spielraum zu gewähren.

Weiterhin werden Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung maximal bis zur Höhe der Attika zugelassen, um unschöne wilde Platzierungen auf dem Grundstück zu unterbinden. Gleichwohl wurde die Festsetzung gewählt, dass blinkende und grelle Werbeanlagen unzulässig sind. Dieses dient vor allem der Reduzierung von Lichtemissionen auf die Umgebung und dem Artenschutz.

Im Hinblick auf den Übergang von der privaten Grundstücksfläche zum öffentlichen Straßenraum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen.

4.12.1 Außenwand und Dachgestaltung

Zur Sicherung eines größtmöglichen Gestaltungsspielraumes werden keine Vorgaben der Nutzung von Materialien gemacht. Wohl aber wird zur Optimierung der Fassadenwirkung von Baukörpern mit Baulängen auch über 50m Länge eine vertikale Gliederung der Fassade alle 20m und hierfür verschiedene Möglichkeiten festgesetzt. Dieses dient der Auflockerung der Außenwirkung gewerblicher Bauten. Eine Fassaden- und Dachbegrünung wird nicht zwingend festgesetzt, diese aber ausdrücklich empfohlen. Mit der Festsetzung der Dachform Flachdach ist die Möglichkeit gestalterischer Elemente obsolet. Zudem wird festgesetzt, dass auf der Dachfläche Solarmodule anzuordnen sind, um so

klimapolitische Ziele erreichen zu können und einen Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstosses zu leisten.

4.12.2 Einfriedungen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen. In diesem Bereich werden Heckenpflanzungen vorgesehen, die neben ihrer hohen ökologischen Bedeutung generell eine mildernde optische Wirkung der dahinterliegenden Bebauung erzielen. Ausnahmsweise können Einzelbäume gepflanzt werden, um eine Sichtbarkeit des Betriebes zu ermöglichen. Die Errichtung von Zäunen wird an den Zusammenhang mit Anpflanzungen gekoppelt, um einem sterilen Erscheinungsbild entgegenzuwirken und gleichzeitig einen weiteren ökologischen Beitrag zu leisten.

4.12.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Eine Erforderlichkeit für die Festsetzung von Flächen für Abfall- und Wertstoffbehälter wird aufgrund der Größe des Plangebietes nicht gesehen.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Schutzgut Mensch

5.1.1 Emissionen / Immissionen

Die aus dem Gewerbegebiet zu erwartenden Emissionen werden durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die südlich angrenzende Wohnbebauung im Außenbereich auf die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes beschränkt. Damit ist der Schutzanspruch gewahrt. Die nördlich des Planbereiches auf der gegenüberliegenden Seite liegenden Wohngebäude an der Straße Alter Landweg werden resultierend aus der Straßenbaumaßnahme Verschwenkung Großer Kamp in südliche Richtung auf die Straße Alter Postweg bereits mit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme, die im entsprechenden Bebauungsplan als Schallschutzwand festgesetzt worden ist, vor Immissionen geschützt. Dem Wohngebäude auf der östlichen Seite gegenüber dem Plangebiet stehen aufgrund der straßenbaulichen Maßnahme Ansprüche auf passiven Lärmschutz zu. Dieses ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102/A östlicher Teilbereich ermittelt und bewertet worden.

5.1.2 Freizeit / Erholung

Der Planbereich mit der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung übernimmt die Funktion der Lebensmittelversorgung durch den Anbau von Getreide, aber keine Funktion hinsichtlich der Belange von Freizeit oder Erholung für die Allgemeinheit. Es führen keine Wander- oder Radwanderwege entlang oder über den Planbereich. Lediglich der Wald im Bereich zwischen B 611 und der Straße Großer Kamp kann als besonderes Landschaftselement wahrgenommen werden, ist aber aufgrund seiner Lage zwischen den beiden vielbefahrenen Straßen vorbelastet. Da er sich außerdem in Privatbesitz befindet und zudem aufgrund der Topografie schwer zugänglich ist, ist er nicht für eine Freizeit- und Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit geeignet. Mit der Bauleitplanung werden die Möglichkeiten für eine großflächige Versiegelung und Bebauung des Bereiches geschaffen, so dass sich das bislang gewohnte Landschaftsbild zwangsläufig verändern wird. Durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, die als erforderliche Kompensation schon größtenteils im Plangebiet festgesetzt werden, wird sich der Eingriff in das Landschaftsbild mildern lassen. Zu bedenken ist ebenfalls, dass die landwirtschaftliche Nutzung eine jahrzehntelange anthropogene Nutzung darstellt, die mit unberührtem Naturraum nichts mehr zu tun hat.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

5.2.1 Fauna

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102/D wurde eine faunistische Kartierung sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu der Bauleitplanung erarbeitet. Da es für dieses Gebiet bereits eine großräumige artenschutzrechtliche Begutachtung zu den Bebauungsplänen Nr. 210 der Stadt Löhne "Logistikzentrum Gohfeld", Nr. 102/A "Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hamel - Anbindung an die B 61", Nr. 102/A "Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hamel - Anbindung an die B 61 - westlicher Teilbereich" und Nr. 102/A "Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hamel - Anbindung an die B 61 - östlicher Teilbereich" in den Jahren 2012 und 2013 gegeben hatte, die nach wie vor eine umfangreiche Erkenntnisquelle ist, konnte in Absprache mit der UNB des Kreises Herford der neuerliche Untersuchungsrahmen auf die Kartierung des angrenzenden Wäldchens auf Fledermaus- und Vogelarten sowie der Plausibilisierung der Untersuchungsergebnisse des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 102/D begrenzt werden. So wurden im September 2020 die faunistische Kartierung durch das Büro Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Hadasch Meier Starrach GbR, Herford (s. Anlage) und im November 2022 durch das Büro Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (s. Anlage) vorgelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Wald, der im Nordwesten an das Plangebiet angrenzt eine hohe ökologische Wertigkeit für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten aufweist und der Nachweis von 14 Strukturbäumen konnte erbracht werden. Auf der Ackerfläche selber wurde bereits 2012 die Rauschwalbe als Nahrungsgast kartiert. Durch die Bauleitplanung wird jedoch in diesem Fall kein Verbotstatbestand gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst, da hierdurch lediglich ein Verlust von nicht essentiellen Nahrungshabitaten erwirkt wird. Durch die anschließenden weiträumigen Ackerflächen stehen weitere Nahrungshabitate zur Verfügung. Da keine weiteren planungsrelevanten Arten im Plangebiet nachgewiesen wurden, wurden auch keine weiteren Betroffenheiten festgestellt.

Die im Osten an den Planungsbereich angrenzende Hecke wird im Zuge der Baumaßnahmen an der Straße Alter Postweg zugunsten der Verbreiterung der Straße entfallen müssen. Diese Planung mit artenschutzrechtlicher Begutachtung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 102/A "Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hamel - Anbindung an die B 61 - östlicher Teilbereich" und wird hier bewertet.



Luftbild Plangebiet B-Plan Nr. 102/D und Umgebung, unmaßstäblich

5.2.2 Flora

Durch die jahrzehntelange intensive landwirtschaftliche Nutzung des Bereiches gibt es keine natürlich gewachsene oder belassene Flora vor Ort. Für die gewerbliche Nutzung wird somit kein hochwertiger, ursprünglicher Naturraum in Anspruch genommen. Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung ist zudem davon auszugehen, dass mit dem Einsatz von Dünger eine zusätzliche Belastung des Bodens und damit auch des Grundwassers einhergeht.

5.3 Schutzgut Boden / Fläche

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist zu einem kleinen Teil gemäß Bodenkarte NRW durch Braunerde, z.T. Pseudogley-Braunerde geprägt. Es handelt sich um mittel- bis tiefgründige schluffige Lehmböden, zum Teil steinig mit mittlerem Ertrag. Die Bearbeitbarkeit ist nur nach schweren Niederschlägen erschwert. Die Böden zeichnen sich durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität, meist mittlere Wasserdurchlässigkeit und stellenweise schwache Staunässe

im Unterboden aus. Im überwiegenden Teil herrschen Braunerden vor. Diese flach-, mittelgründigen, tonigen Lehmböden bieten einen geringen bis mittleren Ertrag und sind nur nach Abtrocknung bei noch ausreichender Bodenfeuchte bearbeitbar. Eine hohe Sorptionsfähigkeit, meist eine mittlere nutzbare Wasserkapazität, eine geringe Wasserdurchlässigkeit zeichnen diesen Boden aus.

Mit der Bebauung und großflächigen Versiegelung des Bereiches verliert der Boden sämtliche Funktionen wie natürliche Filterfunktion des Oberflächenwassers sowie Speicherkapazität bei Regenerereignissen oder die Funktion der Kaltluftentstehung und natürlich die Möglichkeit der Nahrungsmittelherzeugung.

Folgende Hinweise, die durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes mitgeteilt wurden, sind zu berücksichtigen:

1. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sind bei der Umsetzung anzuwenden.
2. Eine Verdichtung der Böden aufgrund der Bautätigkeit ist auf ein Minimum zu reduzieren. Verdichtete Stellen müssen nach Beendigung der Bautätigkeit (tiefen-)gelockert werden.
3. Ein Befahren der Böden bei feuchter oder nasser Witterung ist weitgehend zu unterlassen, um Bodenschäden oder unnatürliche Bodendeformationen zu vermeiden.
4. Die Verwertung von Bodenmaterial ab 500 cbm auf landwirtschaftlichen Flächen ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herford unter Vorlage von Bodenanalysen mindestens 2 Wochen vor Aufbringungsbeginn anzuzeigen. Für die Verwertung des ausgekofferten Bodenmaterials in technischen Bauwerken gelten die Vorschriften nach ErsatzbaustoffV und für die Entsorgung die DepV.
5. Sollten bei dem Bauvorhaben Recycling-Baustoffe zum Einsatz kommen, darf nur Material verwendet werden, das aus einer güteüberwachten Baustoffrecyclinganlage stammt und das der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke entspricht.
6. Aufgrund der Lage des Bauvorhabens im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet "Bad Oeynhausens" (Schutzzone B) dürfen mineralische Ersatzbaustoffe (z.B. Recycling-Schotter) oder ihrer Gemische in technischen Bauwerken nur verwendet werden, wenn es unterhalb einer wasserundurchlässigen Tragschicht eingebaut wird.

7. Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen und ihrer Gemische ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herford vom Verwender vier Wochen vor Beginn des Einbaus anzuzeigen (Voranzeige gem. Muster in Anlage 8 der ErsatzbaustoffVO). Die Anzeigepflicht besteht nicht für die in § 19 Abs. 6 Nr. 1 – 5 der ErsatzbaustoffV genannten Stoffe.

8. Oberboden (Mutterboden) ist separat abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verlust zu bewahren. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf allen verbleibenden temporären Bauflächen wieder einzubringen (Wiederandeckung). Oberbodenmieten zur Zwischenlagerung sind auf 2 Meter Höhe zu begrenzen.

9. Bei Verwertungsmaßnahmen mit mehr als 500 cbm Boden muss eine PFAS-Analyse durchgeführt werden.

10. Die Versiegelung und Inanspruchnahme von Flächen im Plangebiet ist auf ein Minimum zu begrenzen. Dabei ist zu prüfen, inwieweit neu anzulegenden Rad- und Fußwege, straßenbegleitenden Stellflächen und die Zuwegung zum Regenwasserrückhaltebecken in einer wasserdurchlässigen Bauweise gestaltet werden können. Auf eine wasserdurchlässige Bauweise ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist (z. B. durch hohes Verkehrsaufkommen, häufige Autowäschen, Ölwechsel)

5.4 Schutzgut Wasser

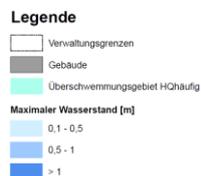
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102/D befindet sich in Zone B (quantitativ) des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausens. Diese Verordnung ist im April 2023 rechtsverbindlich geworden, so dass die Vorgaben hieraus zu beachten sind. Die gewerblichen Bauten sind mit einer Regenklärung des belasteten anfallenden Oberflächenwassers zu versehen, so dass die Kontaminierung des Bodens und Grundwassers durch verunreinigtes Oberflächenwasser vermieden wird. Weiterhin wird ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes angeordnet, um das Oberflächenwasser verzögert an die Vorflut abzuleiten.

5.4.1 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Im Bereich des Plangebietes oder in dessen Nähe befinden sich keine offenen oder verrohrten Gewässer oder Anlagen für den Gewässer- oder Hochwasserschutz. In gut 700 m Luftlinie in nordwestliche Richtung befindet sich das Hochwasserrückhaltebecken „Haubach/Unterer Hellweg“.

Starkregen

Zum 01.09.2021 ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten, mit der Zielsetzung, länderübergreifend die Gefahren von Starkregenereignissen und Hochwasser zu verringern. Durch das Ingenieurbüro Bockermann Fritze, Enger, wurden im Oktober 2022 die Starkregengefahrenkarten für die Stadt Löhne für außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse sowie ein Kommunales Handlungskonzept vorgelegt. Danach ist für das Plangebiet weder für das außergewöhnliche noch das extreme Ereignis mit einer Belastung zu rechnen.



Auszug außergewöhnliches Ereignis Wassertiefen, unmaßstäblich; aus: Stadt Löhne Starkregenrisikomanagement Kommunales Handlungskonzept, Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Enger, 26.10.2022



Auszug außergewöhnliches Ereignis Wassertiefen, unmaßstäblich; aus: Stadt Löhne Starkregenrisikomanagement Kommunales Handlungskonzept, Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Enger, 26.10.2022

5.4.2 Grundwasserschutz

Zum Schutz von Boden und Grundwasser vor der Einleitung von verunreinigtem Oberflächenwasser ist durch den Gewerbetreibenden in Abstimmung mit den Stadtwerken Löhne und der UWB des Kreises Herford eine private Regenkläranlage zu installieren. Der hierfür erforderliche Antrag ist im Rahmen des Entwässerungsantrages zum Bauantrag einzureichen. Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens des künftigen Gewerbegebietes ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch den oder die Gewerbetreibenden zu prüfen und hieraus resultierend gegebenenfalls Maßnahmen umzusetzen.

5.5 Schutzgut Luft / Klima

In der Klimafunktionskarte der Stadtklimauntersuchung des Büros Spacetec, Freiburg, 1994, wird der Bereich als Kaltluftquellgebiet in einem überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzten Raum mit 3 – 6 % Hangneigung gekennzeichnet. Mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung des Bereiches wird die Funktion der Kaltluftentstehungsfläche entfallen. Allerdings befinden sich anschließend an das Gewerbegebiet großräumig weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, die diese Funktion weiterhin ausüben. Eine Überwärmung von Wohnbereichen ist durch eine Bebauung nicht zu befürchten, da sich diese weit genug entfernt befinden. Es ist davon auszugehen, dass durch eine Bebauung dieser relativ kleinen Flächen im Gesamtzusammenhang keine wesentliche Verschlechterung des Klimas im Stadtgebiet entstehen wird. Einen positiven Beitrag zur Lufthygiene leisten die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen in Form von Wildgehölzhecken, Wildstrauchhecken und Bäumen. Durch die Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen mit standortheimischen oder stadtklimatisch besonders geeigneten Laubbäumen wird infolge des Schattens der Bäume im Sommer einer Überhitzung der Oberflächen entgegengewirkt.

5.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich weder eingetragene Denkmäler oder Bodendenkmäler, wohl aber wurde der Stadt Löhne im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur erfolgten Flächen-nutzungsplanänderung durch den LWL – Archäologie für Westfalen mitgeteilt, dass aufgrund eines östlich vorhandenen Fundpunktes mit Funden von Siedlungsresten der vorrömischen Eisen- bis römischen Kaiserzeit auf dem Grundstück gerechnet wird. Es handelt sich hierbei um den Fundpunkt DKZ 3818,009 wo 1934 Siedlungsreste der vorrömischen Eisenzeit entdeckt wurden. Die Ausdehnung der Siedlung ist unbekannt.

Insofern ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine archäologische Prospektion unter Beteiligung des LWL durchzuführen.

5.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Eine Bauleitplanung, die eine Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad vorbereitet, bedeutet, wie vorstehend dargelegt, einen mehr oder weniger großen Eingriff in verschiedene Schutzgüter. Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 102/D lässt sich eine besondere Betroffenheit des Schutzgutes Boden ermitteln, was wiederum für andere Schutzgüter mehr oder weniger große Auswirkungen bedeutet. Der Verlust der oben beschriebenen Bodenfunktion kann nicht ausgeglichen werden, wird aber im städtischen Gesamtzusammenhang als vertretbar gewertet. So verbleiben im Umfeld großräumig landwirtschaftliche Nutzflächen, die als Kaltluftentstehungsflächen erhalten bleiben. Eine Überwärmung angrenzender Wohnbereiche ist somit nicht zu befürchten, auch keine weitere negative Beeinflussung des Stadtklimas. Die im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Ackerflächen verbleiben auch für die landwirtschaftliche Nahrungsmittelproduktion. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden Maßnahmen zur Eindämmung des Störpotentials von Emissionen durch Festsetzungen getroffen. Außerdem werden Werbeanlagen in ihrer Außenwirkung beschränkt, um Lichtimmissionen zu vermeiden. Die großzügigen grünordnerischen Maßnahmen sorgen für die Abmilderung der Änderung des Landschaftsbildes. Eine Aufenthalts- oder Erlebnisfunktion des Bereiches hat auch durch die vorherige landwirtschaftliche Nutzung nicht stattgefunden. Hinsichtlich vorhandener Hinweise archäologischer Spuren wird eine Überprüfung des Plangebietes stattfinden und Kenntnisse früherer Besiedlungen dieses Raumes erbringen. Der Bereich ist laut Untersuchungsergebnis des Starkregenrisikomanagements für die Stadt Löhne des Ingenieurbüros bfi, Enger, Oktober 2022, nicht von Starkregengefahren betroffen, so dass durch die Bebauung auch keine Verschlechterung der Umgebung diesbezüglich zu erwarten ist. Auf der jetzigen Ackerfläche wurden keine planungsrelevanten Tier- oder Pflanzenarten gefunden. Lediglich die Rauchschwalbe wurde als Nahrungsgast kartiert. Diese findet aber auf den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin Nahrung, so dass der Eingriff keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz auslöst. Das Aufkommen planungsrelevanter Vogel- und Tierarten im nordwestlich gelegenen Wald wird durch die Anlage großzügiger Heckenstrukturen eine Aufwertung des Bereiches erfahren. Der Grundwasserschutz, der auf das Schutzgut Mensch und Tiere wirkt, wird durch die Heilquellenschutzverordnung und das Landeswassergesetz, dass eine Regenkläranlage vorschreibt, sichergestellt. Weitere, detaillierte Ausführungen zu dem Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich direkt südlich der Straße Großer Kamp und westlich der Kreisstraße K8 Alter Postweg. Von beiden öffentlichen Hauptverkehrsstraßen ist in einem bestimmten Bereich die Anlage einer Einfahrt auf das Grundstück möglich. Bereiche in Kurvenradien oder im Bereich einer Linksabbiegespur sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass keine Einfahrten möglich sind. Des Weiteren ergeben sich an der Straße Großer Kamp teilweise sehr hohe Böschungen, wo aufgrund dieses Umstandes die Anlage einer Einfahrt nicht möglich ist.

Der Bereich ist nicht durch den ÖPNV erschlossen. Eine Geh- und Radweg-Anlage wird im Zuge der Straßenneubaumaßnahme Großer Kamp hergestellt. An der Straße Alter Postweg ist ein Geh- und Radweg an dessen Ostseite vorhanden.

6.2 Versorgung des Gebietes

Die Versorgung des Gebietes mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist grundsätzlich gegeben. Die Trinkwasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Das Plangebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die dafür erforderlichen Ergänzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

6.3 Löschwasserversorgung

Eine Versorgung des Gebietes mit Löschwasser ist grundsätzlich möglich.

6.4 Entwässerung

6.4.1 Niederschlagsentwässerung

Der Planbereich wird an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Das anfallende belastete Oberflächenwasser wird zuvor geklärt werden müssen, welches durch den privaten Gewerbetreibenden zu erfolgen hat und dann vor Einleitung in die Vorflut in einem öffentlichen Regenrückhaltebecken gesammelt. Das Regenrückhaltebecken wird im Nordwesten des Plangebietes, an der tiefsten Stelle positioniert und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Regenwasserrückhaltung wird er-

forderlich, weil Flächen befestigt und überbaut werden sollen, damit das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert und mit einer gedrosselten Ablaufmenge in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Stadtwerke Löhne werden die Regenwasserrückhaltung erstellen und betreiben.

6.4.2 Schmutzwasserentwässerung

Der Anschluss des Gebietes an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist möglich und technisch durchführbar. Das Schmutzwasser wird mittels Hebeanlage zum südlich gelegenen Schmutzwasserkanal gepumpt werden. Eine genaue Planung liegt nicht vor, weil noch nicht absehbar ist, welche Art Gewerbe und mit welcher Nutzung dort angesiedelt wird. In Absprache mit dem Kreis Herford als Untere Wasserschutzbehörde wird die Aufgabe der Klärung des anfallenden belasteten Oberflächenwassers dem oder den Gewerbetreibenden auferlegt.

6.5 Abfallentsorgung

Eine Abfallbeseitigung durch die öffentliche Müllabfuhr ist sichergestellt.

7. SONSTIGE BELANGE

7.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Östlich des Vorhabenbereiches des Bebauungsplanes Nr. 102/D befindet sich der Fundpunkt 3818,009: Siedlungsreste der vorrömischen Eisenzeit, die 1934 gefunden wurden. Es wird vermutet, dass sich die Siedlung in westliche Richtung in das Plangebiet fortsetzt. Eine entsprechende Stellungnahme wurde der Stadt Löhne bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den LWL - Archäologie für Westfalen eingereicht. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Plangebiet des Geltungsbereiches 1 entsprechend zu sondieren.

7.2 Kampfmittel

Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet sind nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

7.3 Altlasten

Vorkommen von Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

8. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in städtischem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. KOSTEN

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden von der Stadt Löhne getragen. Der Stadt entstehen Planungs- und Gutachtenkosten.

Der Stadt Löhne entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen folgende Kosten:

Faunistische Kartierung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Regenwasserkanal,

Schmutzwasserkanal,

dezentrale Regenwasserrückhaltungs- und -versickerungsmulden,

Wasserversorgung,

Die aktuellen Kosten werden derzeit ermittelt.

10. FLÄCHENBILANZ

Gewerbefläche (eingeschränktes Gewerbegebiet)	19053,28 m ²	73,76 %
Private Grünfläche (Ausgleich Wildgehölzhecke)	2635,37 m ²	10,20 %
Private Grünfläche (Ausgleich Waldsaum)	636,97 m ²	2,48 %
Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	2827,75 m ²	10,95 %
Straßenverkehrsflächen	419,68 m ²	1,63 %
Fuß- und Radweg	252,92 m ²	0,98 %
Gesamt	25.825,98 m ²	100 %

11. GUTACHTEN /SONSTIGE ANLAGEN

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

- Faunistische Untersuchung im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans in Löhne Gohfeld, Büro Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung Hadasch Meier Starrach GbR, Herford, November 2012
- B-Plan Nr. 102/A „Gewerbegebiet südlich der Bundesbahnlinie Löhne-Hamelnd - Anbindung an die B 61“ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Januar 2013
- Bebauungsplan Nr. 102D in Löhne Gohfeld, Faunistische Untersuchung, Büro Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung Hadasch Meier Starrach GbR, Herford, September 2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102/D „Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B 611“ der Stadt Löhne, Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, November 2022
- Baumartenliste der Stadt Löhne
- Liste der Wildgehölze der Stadt Löhne

12. VERFAHRENSRECHTLICHER ABLAUF

12.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 20.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102/D der Stadt Löhne „Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B 61“ beschlossen. Am 24.11.2022 erfolgte durch den Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne der Beschluss über die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens mit dem Titel „Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B 611“.

12.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Versammlung am 30.03.2023 im großen Sitzungssaal im Rathaus der Stadt Löhne sowie durch öffentliche Auslage des Bebauungsplan-Vorentwurfes in der Zeit vom 30.03.2023 bis zum 02.05.2023. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 29.03.2023 im Amtlichen Kreisblatt, Amtsblatt für den Kreis Herford ortsüblich bekannt gemacht.

12.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 29.03.2023 im gleichen Zeitraum um Stellungnahme zu dem Bauleitplanvorentwurf gebeten.

12.4 Abwägungsvorschlag und Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses

Folgende Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge wurden dem Planungs- und Umweltausschuss zur Abstimmung vorgelegt:

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

I.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB

I.1.1 Bürger-Stellungnahme vom 10.04.2023 (s. separater Anlagenband, Anlage 6)

„[...]“

im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 102/D gebe ich folgende Stellungnahme ab:

I.1.1.1

Inhalt der Anregung:

1. Lage des geplanten Gewerbegebietes

Mit der Vorlage des o.a. Bebauungsplanentwurfs sollen die Voraussetzungen für ein zusätzliches Gewerbegebiet in der Stadt Löhne geschaffen werden. Durch eine derartige Maßnahme soll im Ortsteil Gohfeld eine weitere, aus Sicht des Unterzeichners ungeeignete Fläche versiegelt werden. Das dafür vorgesehene, bisher landwirtschaftlich genutzte Gelände zwischen den Straßen „Alter Postweg/Kreisstr. 8“, „Großer Kamp“ und der B 611, welches im Nordosten an das Wohnbebauungsgebiet „Alter Landweg/Sudfeld“ angrenzt, weist ein nicht unerhebliches Gefälle auf. Höchster Punkt dürfte am Alten Postweg kurz vor der Brücke des Alten Postweges über die B 611; niedrigster Punkt an der Unterführung der Straße „Großer Kamp“ unter der B 611 liegen. In dem o.a. Entwurf wird unter Ziff 4.5 z.B auf die Höhendifferenzen (von westl. 84 m NN auf 89m NN östlich) hingewiesen mit der Anmerkung auf die sich daraus ergebende anspruchsvolle Lage, verbunden mit Abgrabungen und Aufschüttungen.

Diese Höhendifferenz/Hanglage dürfte die Nutzung als Gewerbegebiet erschweren und Kosten verursachen, die bei einer ebenen Fläche nicht anfallen. Es stellt sich die Frage, ob bei der Erschließung zusätzlich anfallenden Kosten tatsächlich vollständig von den künftigen Nutzern/Gewerbebetrieben übernommen werden und wo die Schnittstellen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gewerbegebiet befindet sich in verkehrsgeografisch günstiger Lage im direkten Anschlussbereich der Straße Großer Kamp an die B 611 und bildet mit dem bestehenden Gewerbegebiet Am Hellweg eine Arrondierung des bereits durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereiches. Im Rahmen der erforderlichen und bereits erfolgten An-

derung des Flächennutzungsplanes wurden die Voraussetzungen für die Konzentration gewerblicher Nutzung in diesem Bereich geschaffen. Gleichzeitig wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung in Bereichen südlich des ehemaligen Ratio-Marktes, jetzt Globus, und an der Falscheider Straße gewerbliche Flächen zurückgenommen und im Verhältnis drei zu eins in Fläche für Landwirtschaft geändert, die damit von einer Bebauung freigehalten werden. Die aufgrund der anspruchsvollen Topographie des Grundstückes anfallenden zusätzlichen Kosten für erforderlichen Bodenarbeiten sind komplett durch den oder die Gewerbetreibenden zu übernehmen. Der Stadt Löhne entstehen hierdurch keine Kosten. Diesbezüglich gibt es keine Schnittstellen zwischen der Stadt Löhne und dem oder den künftigen Gewerbetreibenden.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung besteht hier kein Handlungsbedarf.

I.1.1.2

Inhalt der Anregung:

2. Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan-Entwurf ist an der tiefsten Stelle ein Regenwasser-Rückhaltebecken geplant. Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass für die weitere Abführung des Oberflächenwassers, insbesondere bei Starkregenereignissen keine ausreichenden Regenwasserkanäle vorhanden sind. Eine Verbindung zum weiter westlich vorhandenen Haubach scheint nicht vorgesehen zu sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Rückhaltebecken wird aus hydraulischer und bautechnischer Sicht an der tiefsten Stelle angeordnet, um den Zulauf über einen Freigefällekanal zu ermöglichen. Ein Vorflutkanal zum „Haubach“ ist vorgesehen. Bezüglich möglicher Starkregenereignisse handelt es sich hier um einen Bereich, der gemäß der Untersuchung des Ingenieurbüros bfi, Enger, nicht betroffen ist. Somit sind hier keine Festsetzungen im Bebauungsplan für z.B. Notwasserwege, Flächen, die frei von Bebauung zu halten sind, erforderlich.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung besteht hier kein Handlungsbedarf.

I.1.1.3

Inhalt der Anregung:

Derzeit wird die Fläche als Ackerland genutzt; ein Regenwasserrückhaltebecken war bisher nicht erforderlich. Wer wird für die Pflege und Betreuung des Regenwasserrückhaltebeckens zuständig und verantwortlich sein und wie wird das rechtlich abgesichert? Durch die topografische Lage stellt sich auch die Frage nach der Schmutzwasserableitung. Unter Ziffer 6.4.1 des Bebauungsplanentwurfs ist lediglich der Hinweis aufgenommen, dass ein Anschluss an das Kanalnetz möglich ist. Diese knappe Beschreibung lässt befürchten, dass erhebliche bauliche Maßnahmen ergriffen werden müssen, z.B.

durch den Einbau von Hebe-/Pumpanlagen und die Installation zusätzlicher Kanalleitungen. Zu dem Punkt 6.4.1 sollten weitere Erläuterungen zur Verfügung gestellt werden, damit eine Beurteilung möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Regenwasserrückhaltung wird erforderlich, weil Flächen befestigt und überbaut werden sollen, damit das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert und mit einer gedrosselten Ablaufmenge in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Stadtwerke Löhne werden die Regenwasserrückhaltung erstellen und betreiben und das Schmutzwasser wird mittels Hebeanlage zum südlich gelegenen Schmutzwasserkanal gepumpt werden. Eine genaue Planung liegt nicht vor, weil noch nicht absehbar ist, welche Art Gewerbe und mit welcher Nutzung dort angesiedelt wird. In Absprache mit dem Kreis Herford als Untere Wasserschutzbehörde wird die Aufgabe der Regenklärung dem oder den Gewerbetreibenden auferlegt.

Ergebnis: Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan werden um die oben genannten Ausführungen ergänzt. Die Planzeichnung des Bauleitplanentwurfes wird um den Hinweis der privat zu erfolgenden Klärung des anfallenden belasteten Oberflächenwassers ergänzt.

I.1.1.4

Inhalt der Anregung:

3. Wegeföhrung/geplante Zufahrten

Das geplante Gewerbegebiet sieht Zufahrten über die Straßen „Großer Kamp“ und „Alter Postweg“ vor. In diesem Zuge wird im Planentwurf – erneut – die Änderung der Einmündung der Straße „Großer Kamp“ in den „Alten Postweg“ dargestellt. Diese Anpassung wurde bereits vor Jahren bei der Aufstellung der Bebauungspläne 102/A und 102/B präsentiert einschließlich Bau einer Lärmschutzwand. Geschehen ist bisher allerdings nichts. Es ist auch nicht zu erkennen, wann die Planungen umgesetzt werden. Stattdessen entsteht der Eindruck, dass derartige Planungen nur „auf dem Papier“ vorgenommen werden, um die betroffenen Bürgerinnen und Bürger ruhig zu stellen. Sobald das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet mit den entsprechenden Gewerbebetrieben bebaut ist, werden die planerisch präsentierten Ausbauten verschoben mit dem Hinweis auf den noch anstehenden Straßenendausbau.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 210 der Stadt Löhne „Logistikzentrum Gohfeld“ wurden zeitgleich die sogenannten Straßenbebauungspläne Nr. 102/A der Stadt Löhne aufgestellt. Diese bilden die geplante Anbindung der Straße Großer Kamp an die B 611 ab. Teilweise umgesetzt wurden seit der Rechtskraft der Straßenbebauungspläne die Weiterführung der Straße Großer Kamp an die Straße Scheidkamp und eine provisorische Anbindung des „Südwestohrs“ an die B 611. Dieses ermöglicht eine direkte überregionale Anbindung des Gewerbegebietes Am Hellweg. Verschiedenste Gründe haben seit der Rechtskraft der Bebauungspläne dazu geführt, warum sich der Bau der Anbindung bis jetzt verzögert hat. Ursächlich waren neben den Abstimmungserfordernissen auch rechtliche Änderungen (Bodenentsorgung) und erforderliche Änderungen/Nachträge in den Bewilligungs- und Förderanträgen.

Im Bebauungsplan Nr. 102/D wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, hier wird keine Zufahrt möglich sein. Lediglich in zwei Bereichen an der Straße Großer Kamp und an der Straße Alter Postweg sind Zufahrten möglich.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bauleitplanentwurfes ergeben sich nicht.

I.1.1.5

Inhalt der Anregung:

Dieser Eindruck ist im Übrigen auch entstanden bei der Weiterführung der Straße „Großer Kamp“ in westliche Richtung. Ab der Einmündung „Im Rosstale“ bzw. „Unterer Hellweg“ wurde eine völlig neue Straße in westliche Richtung (Richtung „Scheidkamp“/„Oberer Hellweg“) erstellt, die z.B. einen Fuß-/Radweg erhalten sollte. Die Gewerbebetriebe sind schon längst in Betrieb, der Straßenausbau z.B. mit Fuß-/Radweg, wurde nicht weitergeführt. Aktivitäten sind nicht festzustellen. Wie ein Fuß-/Radweg an der Straße „Großer Kamp“ von der Einmündung am Alten Postweg bis zur Unterführung unter die B 611 gestaltet werden soll, erschließt sich auch nicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Straßenplanung Großer Kamp (Bebauungsplan Nr. 102/A westlicher Teilbereich) beinhaltet einen Geh- und Radweg im Süden der Straße. Dieser wird gebaut, wenn alle gewerblichen Flächen an der Straße bebaut sind. Möglich sind noch Bebauungen auf Flächen im Norden und Süden der Straße. Ebenso wird ein Geh- und Radweg im Süden der Straße Großer Kamp nördlich des Gewerbegebietes Nr. 102/D bis zur Unterführung B 611 gemäß dem mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten Straßenentwurf vorgesehen und zu gegebener Zeit umgesetzt.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bauleitplanentwurfes ergeben sich nicht.

I.1.1.6

Inhalt der Anregung:

In der Bürgerbeteiligung am 30.03.2023 wurde durch die Verwaltung auch auf die verkehrsgünstige Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die B 611 hingewiesen. Hierzu ist festzustellen: Eine Zufahrt von der Straße „Großer Kamp“ auf die B 611 zur Weiterfahrt in Richtung „Löhner Kreuz“ existiert nur auf dem Papier. Allerdings wurde zur Vorbereitung der Zufahrt ein komplettes Waldstück ruiniert. Dort befindet sich jetzt eine Brachfläche. Es stellt sich zudem die Frage, ob bzw. wo die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen für den Kahlschlag vorgenommen wurden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist aus heutiger Sicht ohne Zweifel fraglich, warum der angesprochene Wald nicht noch stehen bleiben konnte. Jedoch war man zu dem Zeitpunkt der Fällung davon ausgegangen, dass zeitnah der Bau der Straße begonnen wird. Hierbei ist außerdem anzumerken, dass ein nicht unwesentlicher Teil des damals noch stehenden Waldes durch den Sturm „Friederike“ im Jahr 2018 umgelegt worden ist. In diesem Bereich wird nach Ende der Straßenbaumaßnahme wieder aufgeforstet, sowie eine Waldrandpflanzung mit einer Größe von 1.293 m², nach Vorgaben des Landesbetriebes Wald und Holz NRW, vorgenommen. Weiterhin wird der Eingriff an der Loher Straße durch Aufforstung einer Fläche

mit einer Größe von 15.946 (Pflanzung im Herbst 2023) ausgeglichen. 985 m² der Maßnahme sind dem Bebauungsplan Nr. 102/A östlicher Teilbereich zuzuordnen. Im Bereich des südwestlichen Auffahrtsohres, dort wo das Provisorium schon besteht, wird der bestehende kleine Wald ergänzt durch eine Aufforstung von heimischem Laubwald mit einer Größe von 3028 m² und es wird zur B611 hin eine Gehölzpflanzung mit einer Größe von 2.217 m², bestehend aus heimischen Wildsträuchern angelegt. Außerdem wurde eine ehemalige Ackerfläche in eine Feuchtwiesenfläche mit einer Größe von 6.634 m² am Großen Kamp neben der provisorischen Auffahrt umgewandelt. Innerhalb der Auffahrtsohren wird eine Mähwiese angelegt. Diese genannten Maßnahmen können aber erst durchgeführt werden, wenn die Straßenbaumaßnahme umgesetzt wurde. Alle beschriebenen Maßnahmen sind in den entsprechenden Bebauungsplänen festgesetzt.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bauleitplan.

I.1.1.7

Inhalt der Anregung:

Eine Verbindung vom „Großen Kamp“ auf die B 611 in südlicher Richtung ist ebenfalls nicht möglich, weil ein Abbiegen auf das „Zufahrtsohr“ zur B 611 aufgrund der Wegeführung nicht möglich ist und zusätzlich durch aufgestellte Hindernisse (Betonröhren) verhindert wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund des geringen Kurvenradius kann man aus Richtung „Alter Postweg“ kommend derzeit nicht auf die Auffahrtsrampe zur B 611 abbiegen. Nach der Fertigstellung der Anbindung Großer Kamp wird die Rampe zurückgebaut und der Verkehr gerade auf den Großen Kamp geführt.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bauleitplan.

I.1.1.8

Inhalt der Anregung:

Es ist deshalb zu befürchten, dass der Verkehr von und zum geplanten Gewerbegebiet ausschließlich über den „Alten Postweg“ sowohl aus östlicher Richtung, d.h. über die Weihestraße in Gohfeld und aus südwestlicher Richtung (Häger Straße“) erfolgt. Es ist eine Linksabbiegespur vom Alten Postweg in das geplante Gewerbegebiet planerisch vorgesehen. Dies lässt den Schluss zu, dass auch die Planer mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen rechnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Linksabbiegespur von der Straße Alter Postweg ist erforderlich geworden durch das Verschwenken der Einmündung der Straße Großer Kamp auf die Straße Alter Postweg und resultiert aus dem Bebauungsplan Nr. 102/A östlicher Teilbereich sowie der Abstimmung mit dem Kreis Herford als zuständigen Straßenbaulastträger. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das neue Gewerbegebiet ist nicht ursächlich hierfür. Sollte eine Zufahrt der späteren Gewerbetreibenden zur Straße Alter Postweg gewählt werden, ist mit dem Kreis Herford zu klären, ob eine Verlängerung der Linksabbiegespur notwendig wird.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bauleitplan.

I.1.1.9

Inhalt der Anregung:

Grundsätzlich ist es ein planerischer Fehler, wenn nur die Verkehrsanbindung unmittelbar am geplanten Gewerbegebiet betrachtet wird, denn die Auswirkungen sind weiträumiger:

Die Weihestraße, der Alte Postweg bis zur Einmündung „Großer Kamp“ und der Ortskern Gohfeld sind bereits jetzt durch PKW- und LKW-Verkehr stark belastet. Zweifellos wird sowohl der PKW- als auch der LKW-Verkehr mit einer weiteren Industrie- und Gewerbeansiedlung zunehmen. Dies gilt umso mehr, wenn sich Logistikunternehmen im neuen Gewerbegebiet ansiedeln sollten. Die geplanten Anschlüsse an die B 611 – wenn sie denn irgendwann tatsächlich realisiert werden sollten – werden sich hauptsächlich auf den Fernverkehr auswirken. Dagegen wird der Lieferverkehr und auch der Berufsverkehr die Straßen des näheren Umkreises, Gemeindestraßen, Kreisstraßen und auch die häufig angesprochenen L 860 – Weihestraße – nutzen. Festzuhalten ist, dass – wie schon nach der Aufstellung der Bebauungspläne 102 A und 102 B erlebt – dass die angekündigten Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur nicht oder allenfalls in einigen Jahrzehnten realisiert werden, insbesondere dann, wenn „Straßen.NRW“ involviert ist. Aus Sicht der betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner ist hat sich der Eindruck verfestigt, dass nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes keine weiteren entlastenden Aktionen erfolgen, auch wenn sie planerisch vorgesehen sind. Was danach bleibt, sind schöne Worte und das Vertrösten auf den Straßenendausbau.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zweifelsohne werden durch neue Baugebiete weitere Verkehre generiert. Diese können über das bereits vorhandene und das geplante Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden. Zudem ist vorgesehen, das Gewerbegebiet Nr. 102/D erst dann zu vermarkten, wenn die Anbindung an die B 611 und alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen fertiggestellt sind.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bauleitplan.

Aus den o.a. genannten Gründen, die sicherlich noch ergänzt werden können, ist die Ausweisung des geplanten Gewerbe-/Industriegebietes mit dem Bebauungsplanentwurf 102/D abzulehnen. Ich bin dankbar, wenn die o.a. Bedenken an die Entscheidungsträger der Stadt Löhne, insbesondere die Mitglieder des Planungs- und Umweltausschuss, sowie an den Rat der Stadt Löhne weitergeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen

[...]

I.1.2 Bürger-Stellungnahme vom 16.04.2023 (s. separater Anlagenband, Anlage 7)

„[...]“,

wir sind Anwohner der Straße Alter Postweg, Hausnummer xxx und möchten zu dem geplanten Gewerbegebiet

102/D - "Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B 611" (30.03.2023 - 02.05.2023) wie folgt Stellung nehmen.

Im Grundsatz haben wir keine Ablehnende Haltung gegen eine Wohnverträgliche Gewerbeansiedlung.

In der Folgenden Stellungnahme möchten wir jedoch unsere Wünsche und Bedenken bezüglich des Gewerbegebiets aufführen:

I.1.2.1

Inhalt der Anregung:

-Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass die Verkehrsanbindung an die B611 als erstes in Angriff genommen werden muss, bevor das nächste Gewerbegebiet entsteht. Das Verkehrsaufkommen vor unserer Haustür ist zu den Stoßzeiten (Arbeitsbeginn, Schichtwechsel usw.) des Industriegebiets jetzt schon enorm und würde durch das zusätzliche Gewerbe nochmal zunehmen. Die Anbindung an die B611 wird die Straße Großer Kamp mit großer Wahrscheinlichkeit derart beeinträchtigen, dass unserer Einschätzung nach, der Verkehr über die Straße Alter Postweg sowieso zunehmen wird. Das neue Gewerbegebiet wird dieses zusätzlich verschlimmern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 102/C der Stadt Löhne „Gewerbegebiet östlich der B 611“ wird erst erschlossen, wenn die erforderlichen technischen infrastrukturellen Einrichtungen errichtet worden sind und die Straße Großer Kamp umgebaut worden ist. Mit dem Umbau der Straße Großer Kamp erfolgt auch der Ausbau der Kanäle, die ebenfalls erforderlich sind zur Erschließung des Gewerbegebietes. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt allerdings bereits jetzt, da die Bauleitplanung erfahrungsgemäß grundsätzlich einen hohen zeitlichen Vorlauf bis zur Rechtskraft benötigt. Es ist vorgesehen, das neue Gewerbegebiet erst dann zu vermarkten, wenn die Anbindung der Straße Großer Kamp an die B 611 fertiggestellt ist. Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der neuen Straße werden sich voraussichtlich Verkehre neu verteilen. Auch mit dem neuen Gewerbegebiet werden Verkehre generiert, die es bis dato nicht gegeben hat. Jedoch wird das vorhandene und geplante Straßenverkehrsnetz als ausreichend leistungsfähig angesehen, diese Verkehre aufzunehmen und abzuwickeln.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bauleitplan.

I.1.2.2

Inhalt der Anregung:

-In der Öffentlichen Ratssitzung wurde erwähnt, dass das Gewerbegebiet eine eigene Zufahrt direkt auf den Alter Postweg, unterhalb der Hausnummer xxx bekommen soll. Durch diese Einfahrt würden wir uns immens gestört fühlen, denn Bremsende und Beschleunigende Fahrzeuge direkt vor der Haustür führen zu einer enormen Lärmbelästigung. Zudem würde eine zweite Zufahrt immense Bau- und Instandhaltungskosten verursachen, die nach unserer Meinung nicht entstehen müssen. Wir bitten Sie von diesem Vorhaben abzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vom beginnenden Kurvenradius der Straße Großer Kamp bis zum Beginn der Linksabbiegespur auf der Straße Alter Postweg vor. Es bleiben zwei Bereiche, die die Ein- und Ausfahrt zu dem Gewerbegrundstück ermöglichen. Zum einen von der Straße Großer Kamp, zum anderen von der Straße Alter Postweg. Dieses wurde gewählt, da der Angebotsbebauungsplan variabel auf mögliche Erfordernisse und bauliche Restriktionen oder Anordnungen von Gebäuden auf dem Grundstück reagieren möchte. Die Straße Alter Postweg als Kreisstraße wird als ausreichend leistungsfähig erachtet, den zusätzlichen Verkehr aus dem Gewerbegebiet aufzunehmen.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

I.1.2.3

Inhalt der Anregung:

-An der Straße Alter Postweg gilt an unserem Grundstück Tempo 70. Dies halten aber die wenigsten Verkehrsteilnehmer ein. Für die Zukunft wünschen wir uns Tempo 50, von der Brücke über die B611 bis zur Kreuzung Weihestraße. Dies würde den Verkehrslärm deutlich reduzieren und ein Überqueren des Alter Postweg vereinfachen. Zusätzlich würde es der Polizei einfacher fallen Raser durch Blitzen zu erwischen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich gilt außerhalb geschlossener Ortschaften nach § 3 Absatz 3 Nr. 2 c StVO eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h, die jedoch den Straßen-, Verkehrs-, Sicht- und Wetterverhältnissen sowie den persönlichen Fähigkeiten und Eigenschaften von Fahrzeug und Ladung anzupassen ist. Eine Beschränkung des fließenden Verkehrs darf nur angeordnet werden, wenn aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung wichtiger Rechtsgüter erheblich übersteigt.

Da es an der Straße „Alter Postweg“ in der Vergangenheit zu einer Vielzahl geschwindigkeitsbedingter schwerer Unfälle gekommen war, wurde im Jahr 2014 eine durchgängige Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h angeordnet. Im Bereich der Brücke über die B 611 wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h reduziert, da an der Brücke ausreichende Schutzeinrichtungen und eine notwendige Breite des dortigen Geh- und Radweges fehlen, so dass es Falle eines Unfalls in Höhe der Brücke zu schwersten Schäden an Leib, Leben, Gesundheit und Eigentum kommen könnte. Seit Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Straße „Alter Postweg“ unfallmäßig völlig unauffällig, so dass es sich offenkundig um die richtige Höchstgeschwindigkeit handelt und keine zwingende Notwendigkeit einer weiteren Geschwindigkeitsreduzierung vorliegt.

Sollten sich die Verkehrsteilnehmenden nicht an diese Geschwindigkeitsbeschränkung halten, so liegt es in der Zuständigkeit der Polizei und des Kreises Herford, die Einhaltung dieser Regelung durch Geschwindigkeitskontrollen durchzusetzen. Bei der Frage des Lärmschutzes gilt das Prinzip, dass der Verursacher auch für die daraus resultierenden Folgen einzutreten hat, sofern durch den auftretenden Verkehr Lärmschutzgrenzwerte überschritten werden. Als Verursacher wird hier jeweils der zuständige Straßenbaulastträger (Eigentümer) herangezogen, von dessen Straße die Lärmbelästigung ausgeht. Dieser kann ggf. durch entsprechende Maßnahmen wie z. B. leiseren Asphalt, Lärmschutzwände oder Lärmschutzverglasungen entsprechende Maßnahmen zur Lärmreduzierung vornehmen.

Daher wäre der Kreis Herford als Straßenbaulasträger für die Kreisstraße „Alter Postweg“ diesbezüglich der vorrangig zuständige Ansprechpartner.

Nur wenn diese Maßnahmen nicht bzw. nicht mit einem vertretbarem Aufwand möglich sind, kommen nachrangig verkehrsregelnde Maßnahmen im Sinne der StVO in Betracht. Nach Nr. X zu Verkehrszeichen 274 der Verwaltungsvorschrift zur StVO dürfen Geschwindigkeitsbeschränkungen aus Gründen des Lärmschutzes jedoch nur nach Maßgabe der Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutzrichtlinien - StV) angeordnet werden. Für die Lärmberechnung ist der Kreis Herford zuständig. Es kann jedoch aufgrund des dort vorhandenen Verkehrsaufkommens aus vergleichbaren Fällen als gesichert angesehen werden, dass die Lärmschutzwerte nicht überschritten werden. Dieses ist i. d. R. erst der Fall, wenn die Verkehrsbelastung analog der „Weihestraße“ mit erheblichen Fahrbahnschäden zusammenkommt. Beides liegt am „Alten Postweg“ jedoch nicht vor.

Da die StVO die Zielsetzung der Unfallvermeidung und nicht der Eintreibung von Bußgeldern verfolgt, kommt eine Geschwindigkeitsreduzierung nur damit die Polizei dort blitzen kann, sicherlich nicht in Betracht. Generell gilt, dass straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung sind.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

I.1.2.4

Inhalt der Anregung:

-Wenn sie mal zu Fuß die Straße Alter Postweg und Großer Kamp gehen, wird ihnen auffallen, dass die Straßengräben und Feldränder voll mit Müll liegen. Dieser Müll wird hauptsächlich aus Fahrzeugen „entsorgt“, die in das Industriegebiet fahren. Dieser Müll landet als Mikroplastik in unserem Grundwasser und auch in unserer Nahrung, die direkt an den Straßen produziert wird.

Wir wünschen uns, dass dieses Problem in Angriff genommen wird. Beispielsweise durch das Aufstellen von Müllcontainern, die es einem LKW-Fahrer ermöglichen, seinen Müll ohne Verlassen des Fahrzeugs fachgerecht zu entsorgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird an die zuständige Fachabteilung der Stadtverwaltung Löhne weitergegeben. Regelungsinhalte für den Bauleitplan resultieren hieraus nicht.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bauleitplan.

I.1.2.5

Inhalt der Anregung:

-Wir sind ebenfalls besorgt über die zu befürchtende Lichtverschmutzung durch das Ansiedelnde Gewerbe. Es ist jetzt schon nicht mehr richtig dunkel in Löhne und durch das wachsende Gewerbe wird dieses Problem immer schlimmer. Nicht nur für Menschen, auch für die Tiere ist es eine komplette Tag/ Nacht Vermischung die es zu vermeiden gilt. Wir wünschen uns deshalb eine Abschaltung der Verzichtbaren Außen- und Straßenbeleuchtung.

Dazu gehört unserer Meinung auch Reklame. Gegen ein kleines Schild hat niemand etwas, aber ein überdimensionales und helles Reklameschild, wie z.B. das der Firma Home Deluxe am Alter Postweg, muss definitiv nicht sein. Eine dauerhafte und helle Beleuchtung würde die direkten Anwohner sowie die Wildtiere in ihrer nächtlichen Ruhe

stark beeinträchtigen.

Zusätzlich wäre es ein Widerspruch zu der geplanten Wildschutzhecke, die Wildtiere durch Licht in der Nacht zu stören. Nachtaktive Tiere werden dadurch vergrämt und Tagaktive Tiere in ihrer nächtlichen Ruhe gestört.

Wir sind sehr stolz darauf in unserem Garten Hasen, Rehe, Fledermäuse, viele Vogelarten und noch viel mehr sehen zu können, dies möchten wir auch in Zukunft. Deshalb wäre es aus unserer Sicht Sinnvoll, schon vor Baubeginn den Wild- und Artenschutz durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Beleuchtungsanlagen in der Form, dass betriebsbedingt notwendige Anlage so zu installieren sind, dass eine Blendwirkung auf die B 611 ausgeschlossen ist und für die Nachtbeleuchtung aus artenschutzrechtlicher Sicht nur solche Lampen zu verwenden sind, die durch ein spezielles Lichtspektrum keine Nachtfalter anlocken. Der Lichtstrahl ist nach unten zu richten. Ebenfalls sind Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht gemäß Festsetzung unzulässig. Diesbezüglich werden Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtimmissionen im Bebauungsplan getroffen. Die vorhandene Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 60 m südlich sowie 50 m nördlich des Gewerbegebietes. Südlich werden umfangreiche Heckenpflanzungen festgesetzt, die sich bei entsprechender Wuchshöhe sichtbehindernd auswirken. Im Norden wird zudem noch durch die Straßenbaumaßnahme eine Lärmschutzwand ausgebildet, die Sichtbeziehungen unterbindet. Hinsichtlich einer möglichen der Beeinträchtigung weiterer Tiere durch Lichtimmissionen wurden bereits Hinweise zur Vermeidung im Bebauungsplan aufgenommen.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

I.1.2.6

Inhalt der Anregung:

-Das Grundwasser wird uns jetzt schon durch die B611 abgeführt. Wenn nun noch mehr Fläche versiegelt wird, würden wir in trockenen Jahren, sprichwörtlich auf dem trockenen Sitzen. Wir versuchen jetzt schon durch Humus Aufbau ein Austrocknen unseres Grundstückes zu vermeiden. Durch die Qualität und Beschaffenheit des Bodens ist dies aber nur bedingt und über Jahre möglich. Ein Versiegeln der Fläche unterhalb unseres Hauses würde dieses Vorhaben fast schon zunichtemachen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die vorhandene Topografie des betroffenen Grundstückes wird das anfallende Oberflächenwasser hier natürlich abgeführt, da es höher liegt als die umliegenden Flächen. Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens des künftigen Gewerbegebietes ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch

den oder die Gewerbetreibenden zu prüfen und hieraus resultierend gegebenenfalls Maßnahmen umzusetzen.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

I.1.2.7

Inhalt der Anregung:

-Ebenfalls haben wir bedenken, was den täglichen Lärm angeht. Es ist zu befürchten, dass nicht nur der Verkehrslärm zunehmen wird. Auch produzierendes Gewerbe macht Lärm. Deshalb wünschen wir uns, eine Wohngebietsverträgliche Lautstärke anzustreben, gerade in den Abendstunden sowie an den Wochenenden. Wie Anfangs bereits beschrieben, haben wir Grundsätzlich nichts gegen ein Gewerbegebiet. Wir bitten Sie lediglich, unsere Bedenken in die weitere Planung miteinzubeziehen. Die Aktuelle Verkehrslage ist schon jetzt eine ziemliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität an der Straße Alter Postweg. Verschlimmern Sie dieses bitte nicht noch zusätzlich!

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Das bedeutet, dass hier nur Betriebe ansiedelnden dürfen, deren Störgrad den Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes entspricht. Diese Richtwerte sind bei Wohngebäuden im Außenbereich anzusetzen. Im Rahmen des Baugenehmigungsantrages ist dieses durch den oder die Gewerbetreibenden nachzuweisen.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

Mit freundlichen Grüßen,

[...]“

I.1.3 Bürger-Stellungnahme vom 25.04.2023 (s. separater Anlagenband, Anlage 8)

Inhalt der Anregung:

„Da es sich nach jetzigem Stand um Landschaftsschutzgebiet handelt, darf eine Bebauung jeglicher Art nicht erfolgen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus der Festsetzung zum Landschaftsschutzgebiet. Eine Bebauung würde die Rücksichtslosigkeit Löhnes gegenüber Natur und Umwelt, Mensch und Tier ein weiteres Mal unter Beweis stellen. Alle Gründe für ein Landschaftsschutzgebiet sprechen gegen eine Bebauung.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne in den Jahren 2015 bis 2017 wurden im Bereich der Anbindung der Straße Großer Kamp an die B 611 gewerbliche Fläche neu ausgewiesen, die im Verhältnis drei zu eins südlich des jetzigen Globus-Marktes und an der Falscheider Straße zurückgenommen wurde. Diese Bereiche wurden von der Darstellung gewerbliche Baufläche in Fläche für Landwirtschaft geändert und somit von einer Versiegelung des Bereiches durch eine Bebauung ausgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102/D befand sich zu dem Zeitpunkt noch im Landschaftsplan Löhne-Kirchlengern mit den Festsetzungen eines

Landschaftsschutzgebietes. Durch die Zustimmung des Kreistages zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne wurde der Landschaftsschutz an dieser Stelle aufgehoben.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

I.1.4 Bürger-Stellungnahme vom 25.04.2023 (s. separater Anlagenband, Anlage 9)

„[...]“,

im folgenden lege ich Ihnen meine Überlegungen zu dem neu geplanten, östlich von der B 611 gelegenen Gewerbegebiet dar.

I.1.4.1

Inhalt der Anregung:

- Voraussetzung für den Baubeginn des neu geplanten Gewerbegebietes ist die Fertigstellung der Auf- und Abfahrten (der sogenannten „Ohren“) auf die B 611.
- Um den Verkehr auf dem Alten Postweg, der Weihestraße und der Koblenzer Straße nicht zu erhöhen, darf nur „eine“ Ausfahrt aus dem o.g. Gewerbegebiet in den Großen Kamp einmünden.
- Aus Richtung Gewerbegebiet ist an der Einfahrt zum Großen Kamp ein Verkehrsschild mit einem Linksabbiegegebot für Lkw in Richtung B 611 aufzustellen. Das heißt, die Lkw dürfen nicht rechts in den Großen Kamp einbiegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Verkehrszeichen 209-10 „Vorgeschriebene Fahrtrichtung links“ beschränkt den fließenden Verkehr dahingehend, dass eine Weiterfahrt nach rechts unzulässig ist. Nach § 45 Absatz 9 Satz 3 der Straßenverkehrsordnung dürfen insbesondere Beschränkungen und Verbote des fließenden Verkehrs nur angeordnet werden, wenn auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung der in den vorstehenden Absätzen genannten Rechtsgüter erheblich übersteigt. Eine solche besondere Gefahrenlage ist jedoch bei der Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet nicht zu erwarten. Es kann zudem dahingestellt bleiben, inwieweit diese Regelung ohne intensive Kontrollen durchgesetzt werden könnte, da es den Fahrzeugführern jederzeit offensteht, im Gewerbegebiet „Hellweg“ zu wenden und den „Großen Kamp“ in Richtung „Alter Postweg“ zu befahren. Diese Regelung wäre also nicht nachhaltig geeignet, die Weiterfahrt in Richtung „Alter Postweg“ zu unterbinden, sondern würde ggf. nur zusätzlichen Verkehr im Gewerbegebiet „Hellweg“ erzeugen. Es könnte jedoch, sofern sich hier ein Unternehmen mit erheblichen ortsunkundigen Verkehr ansiedelt, in Betracht gezogen werden an der Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet eine linksweisende Wegweisung zu überörtlichen Zielen wie z. B. der A2, A 30; Osnabrück, Hannover, etc. anzuordnen.

Generell gilt, dass straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung sind.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bebauungsplanentwurf.

I.1.4.2

Inhalt der Anregung:

➤ Bei entsprechenden Sperrungen der B 611 sind Sonderregelungen in der aktuellen Situation von der Stadtverwaltung und der Polizei vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei jeglicher verkehrlichen Veränderung wird von Seiten der Verkehrsbehörde und der Polizei geprüft, inwieweit eine Anpassung der Verkehrsregelungen und -führungen erforderlich ist. Dieses betrifft auch mögliche Sperrungen auf der B 611.

Generell gilt, dass straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung sind.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bebauungsplanentwurf.

I.1.4.3

Inhalt der Anregung:

➤ Damit kann auf den Bau einer Linksabbiegerspur aus Richtung Bischofshagen vom Alten Postweg in den Großen Kamp verzichtet werden. Entsprechende finanzielle Ausgaben können eingespart werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Linksabbiegespur dient der sicheren und flüssigen Abwicklung des Verkehrs in Gewerbegebiet „Am Hellweg“ und ist unabhängig von der Ausweisung des Bebauungsplanes 102/D notwendig.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bebauungsplanentwurf.

I.1.4.4

Inhalt der Anregung:

➤ Anstatt rechtsseitig am Alten Postweg Richtung Bischofshagen einen Fuß- und Radweg zu bauen, muss dringend der linksseitige Fuß- und Radweg saniert und verbreitert werden. Mittlerweile nutzen einige Radfahrer die Fahrbahn des Alten Postweges, um nicht zu stürzen, sich zu verletzen und Kosten für Fahrradreparaturen aufbringen zu müssen (Reifendecken und -schläuche sowie Speichen und Verziehen der Vorder- und Hinterräder).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der schlechte Zustand des Radweges an der Kreisstraße „Alter Postweg“ ist bekannt und wurde dem hierfür zuständigen Kreis Herford als Straßenbaulastträger auch mehrfach mitgeteilt. Der Geh- und Radweg an der Nordseite des „Alten Postweg“ ist optional geplant, um im Falle einer Erschließung der Zufahrt über den „Alten Postweg“ auch für den Fußgänger und Radverkehr eine sichere Anbindung zu ermöglichen.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bebauungsplanentwurf.

I.1.4.5

Inhalt der Anregung:

➤ Für die benachbarten Wohnhäuser sind Einschränkungen der Beleuchtung bei Dunkelheit, des Geräusch und Geruchaufkommens sowie der Luftverschmutzung auszusprechen und schriftlich festzulegen. Die Werte sollten noch einem zusätzlichen Sicherheitsabstand zu den aktuell geltenden rechtlichen Bestimmungen unterliegen, da erfahrungsgemäß diese Richtlinien in den kommenden Jahrzehnten zugunsten der Gesundheit angepasst werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Beleuchtungsanlagen in der Form, dass betriebsbedingt notwendige Anlage so zu installieren sind, dass eine Blendwirkung auf die B 611 ausgeschlossen ist und für die Nachtbeleuchtung aus artenschutzrechtlicher Sicht nur solche Lampen zu verwenden sind, die durch ein spezielles Lichtspektrum keine Nachtfalter anlocken. Der Lichtstrahl ist nach unten zu richten. Ebenfalls sind Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht gemäß Festsetzung unzulässig. Diesbezüglich werden Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtimmissionen im Bebauungsplan getroffen. Weiterhin setzt der Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Das bedeutet, dass hier nur Betriebe ansiedelnden dürfen, deren Störgrad den Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes entspricht. Diese Richtwerte sind bei Wohngebäuden im Außenbereich anzusetzen. Im Rahmen des Baugenehmigungsantrages ist dieses durch den oder die Gewerbetreibenden nachzuweisen. Betriebe mit einem erhöhten Geruchaufkommen oder Luftverschmutzungsgrad sind immissionsschutzrechtlich aufgrund der Nähe der vorhandenen Wohngebäude in diesem Gewerbegebiet nicht zulässig.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

I.1.4.6

Inhalt der Anregung:

➤ Naturgemäß entwickelt sich die Wohnbebauung von der Ortsmitte her, und der Umfang des Ortes vergrößert sich. Das bedeutet, dass die vorgesehene Fläche eher einer Wohnhausbebauung zuzu führen wäre. Trotzdem ist unstrittig, dass die direkte Lage an der B 611 die Nutzung als Gewerbegebiet begünstigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sowohl der Regionalplan als übergeordnete Planung als auch der Flächennutzungsplan der Stadt Löhne als vorbereitende Bauleitplanung stellen in dem Bereich GIB – Gewerbe- und Industriebereich und gewerbliche Baufläche dar. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle würde umfangreiche Änderungsverfahren dieser Regelwerke bedeuten, die zudem städtebaulich nicht gewünscht sind. Neben der künftigen direkten Anbindung des Bereiches an die B 611 bildet zudem der räumliche Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Am Hellweg die Arrondierung dieses bereits gewerblich geprägten Bereiches.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bebauungsplanentwurf.

I.1.4.7

Inhalt der Anregung:

➤ Die ausgleichenden Baumanpflanzungen sollten im gleichen Ortsteil, (hier: Gohfeld) stattfinden, da sie in anderen Ortsteilen kein Ersatz für die in der Nachbarschaft ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan setzt im Planbereich interne Kompensationsmaßnahmen in Form der Anpflanzung einer Wildgehölzhecke mit einer Breite von 10m im Süden und 20m im Westen sowie der Anpflanzung eines Waldsaumes um den vorhandenen Laubwald im Nordwesten außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes fest. Hiermit wird ein Teil des erforderlichen Ausgleichs an Ort und Stelle in Gohfeld und sogar im Plangebiet selbst erbracht. Leider ist im Stadtteil Gohfeld derzeit keine Fläche verfügbar, auf der die Ersatzpflanzung oder ähnliche geeignete Kompensationsmaßnahmen, in Gänze ausgeführt werden können, so dass auf Ökokontoflächen zurückgegriffen werden muss, die sich im weiteren Stadtgebiet Löhne befinden. Eine verfügbare Fläche in Gohfeld (Auf'm Plasse) ist für die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen dieses Eingriffes zu klein.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

I.1.4.8

Inhalt der Anregung:

➤ Die Abgrenzung des neu geplanten Gewerbegebietes sollte konform mit den Anliegern Alter Postweg, Alter Landweg, ehemalige Mergelkuhle und gegenüberliegende Seite des Großen Kampes geplant werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Abgrenzung des Gewerbegebietes ergibt sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan und der übergeordneten Planungsebene des Regionalplanes.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

I.1.4.9

Inhalt der Anregung:

➤ Datenerhebungen zur Verkehrsbelastung der Weihestraße über Feiertage (letztmalig Ostern 2023) sind nicht aussagekräftig und zu vernichten. Dieses unsinnige Vorgehen unterstreicht das Fahrzeugaufkommen am Montag, 17. April 2023, dem ersten Schultag nach den Osterferien, auf der Weihestraße. Das Einbiegen mit dem Auto vom Grundstück auf die Weihestraße zur Wahrnehmung von Arztterminen war an diesem Tag eine Herausforderung für jeden Autofahrer.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkehrsmessung in der Woche vor Ostern erfolgte zu dem Zweck, einen Anhaltspunkt für die Verkehrsverlagerungen des Schwerlastverkehrs auf die „Weihestraße“ bei einer zu erwartenden

Vollsperrung der „Koblenzer Straße“ nördlich der Einmündung zur „Weihestraße“ zu erhalten. Da diese in Höhe der Bahnbrücke in den Osterferien erfolgte, war eine Messung zu einem Zeitpunkt außerhalb der Ferien nicht möglich. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Auswirkungen der Osterferien auf den bei der Verkehrszählung maßgeblichen Schwerlastverkehr eher gering einzustufen sind.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bebauungsplan.

I.1.4.10

Inhalt der Anregung:

Momentan hat die Verkehrsbelastung der Weihestraße infolge der Sperrung der Hochstraße wieder zugenommen. Natürlich ist eine kurze zeitliche Verkehrszunahme infolge von Baumaßnahmen tolerabel. Ein neues Gewerbegebiet sorgt jedoch für ein lebenslanges erhöhtes Verkehrsaufkommen, da auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Firmen erreichen müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Baustellenbedingte Verkehrsverlagerungen auf andere Straßen sind nur in eingeschränktem Maße vermeidbar und betrifft sämtliche Straßen im Stadtgebiet. Dieser zeitlich begrenzte Mehrverkehr ist von den Anliegenden auch in zumutbarem Umfang hinzunehmen. Es ist bei der derzeitigen zeitlichen Planung davon auszugehen, dass die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in dem neuen Gewerbegebiet erst erfolgen wird, wenn der Anschluss des Gewerbegebietes „Hellweg“ an die B 611 und die Sanierung der „Weihestraße“ erfolgt ist. Zu diesem Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass sich die Belastung der Anwohnenden der „Weihestraße“ sowohl in der Anzahl der LKW wie auch der durch die Fahrbahnschäden erzeugten Lärmemissionen maßgeblich reduziert hat.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bebauungsplanentwurf.

I.1.4.11

Inhalt der Anregung:

➤ Wann können Rat und Stadt Löhne endlich Straßen NRW zur Einführung von Tempo 30 kmh auf der Weihestraße bewegen und entsprechende Verkehrsschilder aufstellen? Die Unterschriftenliste der Initiative „Gohfeld leiser“ wurde von vielen Kundinnen und Kunden Gohfelder Geschäfte gefüllt. Ich bitte zu bedenken, wenn schon Auswärtige und nicht an der Weihestraße wohnende Gohfelder Tempo 30 kmh auf der Weihestraße unterstützen, ob dann die Einschränkung der Geschwindigkeit nicht auch in wirtschaftlicher Hinsicht sehr sinnvoll und wünschenswert ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Sichtweise der Anliegenden und Auswärtigen, dass an der „Weihestraße“ eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h zur Reduzierung der durch das LKW-Aufkommen und die Fahrbahnschäden verursachten Lärmentwicklung zwingend notwendig ist, wird vom Rat und der Verwaltung der Stadt Löhne geteilt. Aus diesem Grunde wurde im vergangenen Jahr eine verkehrsrechtliche Anordnung an den Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Umsetzung dieser Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h im gesamten Verlauf der „Weihestraße“ übersandt. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat

jedoch diese Anordnung dem Kreis Herford als Aufsichtsbehörde der Stadt Löhne zur Prüfung der Rechtmäßigkeit übersandt. Die aufsichtsbehördliche Entscheidung des Kreises Herford in dieser Angelegenheit liegt jedoch noch nicht vor und wird von Straßenbau NRW vor einer möglichen Umsetzung der verkehrsrechtlichen Anordnung abgewartet werden.

Generell gilt, dass straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung sind.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bebauungsplanentwurf.

I.1.4.12

Inhalt der Anregung:

➤ In einer Ihrer Planungsunterlagen ist die Rede von einem Gewerbe- und Industriegebiet. Den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Versammlung zu Ihren Planungen am 30. März 2023 wurde aber gesagt, dass ein reines Gewerbegebiet entstehen soll. Schriftlich gilt es in Ihren Unterlagen zu fixieren, dass ein „reines“ Gewerbegebiet gebaut wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, dessen Emissionen denen eines Mischgebietes entsprechen dürfen. Der oder die Gewerbetreibende-/n müssen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die übergeordneten Planungsebenen mit den jeweiligen Festsetzungen und Darstellungen erläutert. Im derzeit rechtswirksamen Regionalplan ist der Bereich als GIB – Gewerbe- und Industriebereich dargestellt. Aufgrund der oben erläuterten immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen durch die angrenzende Wohnbebauung ist es nicht möglich, im Bebauungsplan ein Industriegebiet festzusetzen.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

I.1.4.13

Inhalt der Anregung:

➤ Kürzlich konnte ich in einen Bebauungsplan der Stadt Löhne aus dem Jahre 2019 Einsicht nehmen. Dieser Plan unterstreicht eindeutig, dass der Ortsteil Gohfeld durch Gewerbe- und Industriegebiete von den anderen Ortsteilen abgehängt ist. Die anderen Ortsteile haben wenige Kontakte bezüglich ihrer Wohnbebauung, aber es gibt sie. Somit wurde mein jahrzehntelanges Gefühl bestätigt, dass Gohfeld abgehängt/abgeschoben wurde bei der Gründung der Stadt Löhne und in ihrer weiteren Entwicklung. Gohfeld war aber die größte Gemeinde NRW's. Zu Gohfeld gehörten meines Wissens Melbergen-Süd und -Nord, Wittel, Bischofshagen, Mahnen/Löhne-Bahnhof, Haus Gohfeld und Gebiete auf der Nordseite der Werre, die an Werste und Ostscheid grenzen.

Stadt Löhne und Rat Löhne sollten unter diesen Aspekten ihre städtischen Bauungs- und Infrastrukturpläne überdenken. Ich fühle mich als Alt-Gohfelderin nicht als Löhnerin. Gute städtebauliche, infrastrukturelle, politische und kulturelle Planungen, Entwicklungen und Angebote können dazu

führen, dass alle Stadtteile zusammenwachsen und sich alle Menschen in unserer Stadt als Löhnerinnen und Löhner fühlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In nahezu allen Stadtteilen der Stadt Löhne ergibt sich die städtebauliche Situation, dass sich Gewerbegebiete und Wohngebiete oftmals dicht beieinander oder sogar nebeneinander befinden. Dieses ist den historischen Gegebenheiten geschuldet und aus der Geschichte und dem Wachsen der Stadtteile entstanden. Die Stadt Löhne besteht seit dem 01.04.1969 und ist seitdem als Einheit der fünf Orte zu betrachten, aus der sie gebildet wurde. Dennoch ist es verständlich und liegt wohl auch in der Natur des Menschen, dass man sich als langjährig Ortsansässiger seinem eigenen Stadtteil zugehöriger fühlt als dem am anderen Ende der Stadt. Nichtsdestotrotz erfolgt die städtebauliche Planung gleichberechtigt im Interesse aller Stadtteile, bestätigt durch politische Beschlüsse der Mandatsträger, die aus allen Stadtteilen als Volksvertreter gewählt wurden. Eine Benachteiligung des Ortsteiles Gohfeld vor anderen Ortsteilen der Stadt Löhne ist verwaltungsseitig nicht erkennbar.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Regelungsinhalte für den Bebauungsplanentwurf.

Ich würde mich freuen, wenn Sie nach der Auswertung der verschiedenen Stellungnahmen, Beratungsergebnissen und Erstellung eines konkreten Planentwurfes erneut alle interessierten Bürgerinnen und Bürger zur Diskussion des Planes zum neuen Gewerbegebiet einladen würden.

Mit freundlichen Grüßen

[...]“

I.1.5 Bürger-Stellungnahme vom 28.04.2023 (s. separater Anlagenband, Anlage 10)

„Guten Tag,

unser Grundstück liegt direkt an der Straße Alter Postweg und wir haben die Hausnummer xxx. Wir haben nichts gegen das geplante Gewerbegebiet unter den folgenden Bedingungen:

I.1.5.1

Inhalt der Anregung:

1. Eine Erweiterung der aktuellen Zone 50 auf der Straße Alter Postweg von der Brücke über die B 611 bis hin zur Weihestraße. Um die Verkehrssicherheit der anliegenden Bewohner zu erhöhen und die Lärmbelastigung zu verringern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich gilt außerhalb geschlossener Ortschaften nach § 3 Absatz 3 Nr. 2 c StVO eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h, die jedoch den Straßen-, Verkehrs-, Sicht- und Wetterverhältnissen sowie den persönlichen Fähigkeiten und Eigenschaften von Fahrzeug und Ladung anzupassen ist. Eine Beschränkung des fließenden Verkehrs darf nur angeordnet werden, wenn aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung wichtiger Rechtsgüter erheblich übersteigt.

Da es an der Straße „Alter Postweg“ in der Vergangenheit zu einer Vielzahl geschwindigkeitsbedingter schwerer Unfälle gekommen war, wurde im Jahr 2014 eine durchgängige Geschwindigkeitsredu-

zierung auf 70 km/h angeordnet. Im Bereich der Brücke über die B 611 wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h reduziert, da an der Brücke ausreichende Schutzeinrichtungen und eine notwendige Breite des dortigen Geh- und Radweges fehlen, so dass es Falle eines Unfalls in Höhe der Brücke zu schwersten Schäden an Leib, Leben, Gesundheit und Eigentum kommen könnte. Seit Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Straße „Alter Postweg“ unfallmäßig völlig unauffällig, so dass es sich offenkundig um die richtige Höchstgeschwindigkeit handelt und keine zwingende Notwendigkeit einer weiteren Geschwindigkeitsreduzierung vorliegt. Sollten sich die Verkehrsteilnehmenden nicht an diese Geschwindigkeitsbeschränkung halten, so liegt es in der Zuständigkeit der Polizei und des Kreises Herford, die Einhaltung dieser Regelung durch Geschwindigkeitskontrollen durchzusetzen.

Bei der Frage des Lärmschutzes gilt das Prinzip, dass der Verursacher auch für die daraus resultierenden Folgen einzutreten hat, sofern durch den auftretenden Verkehr Lärmschutzgrenzwerte überschritten werden. Als Verursacher wird hier jeweils der zuständige Straßenbaulastträger (Eigentümer) herangezogen, von dessen Straße die Lärmbelästigung ausgeht. Dieser kann ggf. durch entsprechende Maßnahmen wie z. B. leiseren Asphalt, Lärmschutzwände oder Lärmschutzverglasungen entsprechende Maßnahmen zur Lärmreduzierung vornehmen. Daher wäre der Kreis Herford als Straßenbaulastträger für die Kreisstraße „Alter Postweg“ diesbezüglich der vorrangig zuständige Ansprechpartner.

Nur wenn diese Maßnahmen nicht bzw. nicht mit einem vertretbarem Aufwand möglich sind, kommen nachrangig verkehrsregelnde Maßnahmen im Sinne der StVO in Betracht. Nach Nr. X zu Verkehrszeichen 274 der Verwaltungsvorschrift zur StVO dürfen Geschwindigkeitsbeschränkungen aus Gründen des Lärmschutzes jedoch nur nach Maßgabe der Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutzrichtlinien - StV) angeordnet werden. Für die Lärmberechnung ist der Kreis Herford zuständig. Es kann jedoch aufgrund des dort vorhandenen Verkehrsaufkommens aus vergleichbaren Fällen als gesichert angesehen werden, dass die Lärmschutzwerte nicht überschritten werden. Dieses ist i. d. R. erst der Fall, wenn die Verkehrsbelastung analog der „Weihestraße“ mit erheblichen Fahrbahnschäden zusammenkommt. Beides liegt am „Alten Postweg“ jedoch nicht vor.

Da die StVO die Zielsetzung der Unfallvermeidung und nicht der Eintreibung von Bußgeldern verfolgt, kommt eine Geschwindigkeitsreduzierung nur damit die Polizei dort blitzen kann, sicherlich nicht in Betracht.

Generell gilt, dass straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung sind.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

I.1.5.2

Inhalte der Anregung:

2. Der Lieferantenverkehr zum Gewerbegebiet findet ausschließlich über die B 611 statt. Damit die Luft von den umliegenden bewohnten Gebieten nicht zusätzlich mit dem Gummiabrieb der bremsenden und beschleunigenden LKW-Reifen belastet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vom beginnenden Kurvenradius der Straße Großer Kamp bis zum Beginn der Linksabbiegespur auf der Straße Alter Postweg vor. Es bleiben zwei Bereiche, die die Ein- und Ausfahrt zu dem Gewerbegrundstück ermöglichen. Zum einen von der Straße Großer Kamp, zum anderen von der Straße Alter Postweg. Dieses wurde gewählt, da der Angebotsbebauungsplan variabel auf mögliche Erfordernisse und bauliche Restriktionen oder Anordnungen von Gebäuden auf dem Grundstück reagieren möchte. Im Bereich der möglichen Einfahrt an der Straße Alter Postweg befinden sich drei Wohngebäude südlich ca. 100 m entfernt sowie ein Gebäude östlich mittig gegenüber der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Es handelt sich aufgrund der geringen baulichen Dichte des Gebietes um einen gut durchlüfteten Bereich. Befürchtungen hinsichtlich von Luftverschmutzungen bestehen nicht. Dieses gilt ebenso für die angrenzenden Wohngebäude der Siedlung Alter Landweg, die sich an der Straße Großer Kamp und damit gegenüber der weiteren Ein- und Ausfahrtmöglichkeit des Gewerbegebietes befinden.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

I.1.5.3

Inhalt der Anregung:

3. Die Beleuchtung des Gewerbegebiets und der Weg zu diesem wird bei den Abend- und Nachtstunden auf ein Mindestmaß reduziert. Und so die Nachtruhe der Bewohner gewährleistet wird und weiter, die nachtaktiven Tiere nicht gestört werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Beleuchtungsanlagen in der Form, dass betriebsbedingt notwendige Anlage so zu installieren sind, dass eine Blendwirkung auf die B 611 ausgeschlossen ist und für die Nachtbeleuchtung aus artenschutzrechtlicher Sicht nur solche Lampen zu verwenden sind, die durch ein spezielles Lichtspektrum keine Nachtfalter anlocken. Der Lichtstrahl ist nach unten zu richten. Ebenfalls sind Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht gemäß Festsetzung unzulässig. Diesbezüglich werden Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtimmissionen im Bebauungsplan getroffen. Die vorhandene Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 60 m südlich sowie 50 m nördlich des Gewerbegebietes. Südlich werden umfangreiche Heckenpflanzungen festgesetzt, die sich bei entsprechender Wuchshöhe sichtbehindernd auswirken. Im Norden wird zudem noch durch die Straßenbaumaßnahme eine Lärmschutzwand ausgebildet, die Sichtbeziehungen unterbindet. Hinsichtlich einer möglichen der Beeinträchtigung weiterer Tiere durch Lichtimmissionen wurden bereits Hinweise zur Vermeidung im Bebauungsplan aufgenommen. Beleuchtungsanlagen zu dem Gewerbegebiet sind nicht vorgesehen, liegen aber zudem außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und sind somit nicht Regelungsinhalt.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

Wenn diese Bedingungen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, stehen wir dem

Vorhaben des Gewerbegebietes Großer Kamp nicht im Weg.

Freundliche Grüße

[...]"

I.2 Bürgerversammlung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB am

30.03.2023 (s. Anlage 11)

Das Protokoll der Bürgerversammlung vom 30.03.2023 ist als Anlage beigefügt. Im Rahmen der Versammlung sind Fragen gestellt und Anregungen vorgetragen worden, die überwiegend direkt beantwortet werden konnten und die sich ansonsten größtenteils auf verkehrliche Aspekte der geplanten Anbindung der Straße Großer Kamp an die B 611 beziehen sowie die verkehrlichen Auswirkungen bezüglich der noch nicht umgesetzten Maßnahme betreffen. Außerdem wurde generell der gewählte Standort des Gewerbegebietes bemängelt und mehrfach die Frage gestellt, ob weitere Bebauungen und Versiegelungen erforderlich seien.

Die Anregungen, die nicht in der Versammlung beantwortet wurden, werden im Folgenden aufgeführt:

I.2.1

Anregung einer Löhner Bürgerin im Rahmen der Bürgerversammlung:

Inhalt der Anregung:

Frau D. verweist auf den Koalitionsausschuss und das beschlossene Modernisierungspaket für den Klimaschutz. Weiterhin führt sie aus, dass nur Gohfeld so unter der B 611 gelitten hat. Der Mittelpunkt in Gohfeld sei komplett kaputt und alles nur wegen der B 611. Sie erläutert, dass aus ihrer Sicht hier auch keine Wohnbebauung entwickelt werden solle, sondern einfach gar keine Bebauung und weitere Versiegelung, die zudem das Grundwasserproblem noch verschärfe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Entscheidung für den Bau der B 611 mit allen Konsequenzen liegen weit in der Vergangenheit und sind nicht in diesem Bauleitplanverfahren Regelungsstatbestand, sondern greifen die nunmehr seit vielen Jahrzehnten vorhandenen Gegebenheiten auf. Dieses sind vor allem die hohe verkehrsgeografische Lagegunst des Bereiches sowie der vorhandene gewerbliche Besatz des angrenzenden Gewerbegebietes Am Hellweg. Auch die übergeordneten Planungsebenen bilden dieses ab, so dass die Bauleitplanung hieraus entwickelt wird. Es handelt sich hier um eine der letzten Fläche, die überhaupt gewerblich entwickelt werden können. Zudem sind in anderen Bereichen Flächen von der Darstellung gewerbliche Flächen in die Darstellung Fläche für Landwirtschaft im Verhältnis drei zu eins zurückgenommen worden, so dass hier eine Bebauung und Versiegelung langfristig ausgeschlossen ist.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen für den Bauleitplanentwurf resultieren nicht.

I.2.2

Frage einer Löhner Bürgerin im Rahmen der Bürgerversammlung:

Inhalte der Anregung:

Auf die Frage von Frau F. bezüglich möglicher Lichtimmissionen sagt Herr Niemeyer zu, diese Anregung im Protokoll aufzunehmen und zu prüfen. Frau Nattkemper weist auf eine bereits vorgesehene Festsetzung zur Reduzierung der Lichtemissionen im Bebauungsplan hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Beleuchtungsanlagen in der Form, dass betriebsbedingt notwendige Anlage so zu installieren sind, dass eine Blendwirkung auf die B 611 ausgeschlossen ist und für die Nachtbeleuchtung aus artenschutzrechtlicher Sicht nur solche Lampen zu verwenden sind, die durch ein spezielles Lichtspektrum keine Nachtfalter anlocken. Der Lichtstrahl ist nach unten zu richten. Ebenfalls sind Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht gemäß Festsetzung unzulässig. Diesbezüglich werden Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtimmissionen im Bebauungsplan getroffen. Die vorhandene Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 60 m südlich sowie 50 m nördlich des Gewerbegebietes. Südlich werden umfangreiche Heckenpflanzungen festgesetzt, die sich bei entsprechender Wuchshöhe sichtbehindernd auswirken. Im Norden wird zudem noch durch die Straßenbaumaßnahme eine Lärmschutzwand ausgebildet, die Sichtbeziehungen unterbindet. Hinsichtlich einer möglichen der Beeinträchtigung weiterer Tiere durch Lichtimmissionen wurden bereits Hinweise zur Vermeidung im Bebauungsplan aufgenommen.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Regelungsinhalte für den Bauleitplan.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass aufgrund der hohen verkehrsgeografischen Lagegunst des Gewerbegebietes im direkten Anschlussbereich an die B 611 an der Planung festgehalten werden soll. Es handelt sich um eine Arrondierung des bereits vorhandenen gewerblichen Besatzes des Gewerbegebietes Am Hellweg. Dieses bilden auch die übergeordneten Planungsebenen des Flächennutzungsplanes und des Regionalplanes so ab. Der Flächennutzungsplan wurde seinerzeit dahingehend geändert, dass die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich konzentriert wurde und dafür im Verhältnis drei zu eins an anderen Stellen im Stadtgebiet (südlich Globus und an der Falscheider Straße) gewerbliche Fläche zurückgenommen wurde. Diese Flächen sind durch die Darstellung von Fläche für Landwirtschaft von einer Bebauung und Versiegelung langfristig ausgenommen. Mit dem Bau der Anbindung werden sich Verkehre zudem anders im Stadtgebiet verteilen. Aus immissionschutzrechtlicher Sicht wird auf die angrenzende Wohnbebauung durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes Rücksicht genommen. Weiterhin wird die Vermarktung des künftigen Gewerbegebietes erst nach Herstellung aller Infrastruktureinrichtungen und der absehbaren Fertigstellung der Anbindung an die B 611 erfolgen. Außerdem handelt es sich hier um einen Bereich, der weitgehend frei von angrenzender Wohnbebauung ist, was an anderen Stellen im Stadtgebiet so nicht der Fall ist.

II. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

II.1 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

II.1.1

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 30.03.2023,

Zeichen: 45-60-00/III-0454-23-BBP (Anlage 12)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung besteht hier kein Handlungsbedarf.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplantes erforderlich.

II.1.2

Stadt Löhne, Verwaltungsamt 32 – Sicherheit und Ordnung, Bürgerservice, Schreiben vom 30.03.2023, Zeichen: -

(Anlage 13)

Inhalt der Anregung:

„Nach DVGW Arbeitsblatt W 405 ist, je nach Bauart der Gebäude, eine Löschwassermenge von bis zu 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu garantieren. Ansonsten bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Einwände bei antragsgemäßer Durchführung.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht sich auf die Bauausführung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplantes erforderlich.

II.1.3

Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 (Luftverkehr), Schreiben vom 30.03.2023, Zeichen: 26.01 (Anlage 14)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

aus luftrechtlicher Sicht werden gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken vorgetragen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplantes erforderlich.

II.1.4

GELSENWASSER Energienetze GmbH (Betriebsdirektion Westfalica), Schreiben vom 03.04.2023, Zeichen: - (Anlage 15)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Frau Paul,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102/D „Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B 611“ der Stadt Löhne, haben wir keine Bedenken und auch keine Anregungen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplantes erforderlich.

II.1.5

Stadt Löhne, Verwaltungsamt 66 - Straßenbau und Verkehr – Straßenbau, Schreiben vom 03.04.2023, Zeichen

66/ 642-401/298 (Anlage 16)

Inhalt der Anregung:

„aus Sicht des VA 66 als Träger der Straßenbaulast werden die von hier wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan Nr. 102/D - "Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B 611" nicht berührt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplantes erforderlich.

II.1.6

Stadt Löhne: VA 66 - Straßenbau und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 12.04.2023, Zeichen: 66/32 72 01 (Anlage 17)

Inhalt der Anregung:

„Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung der Bebauungsplans 102/D "Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B 611". Im Falle einer Erschließung der Zufahrt über die Kreisstraße "Alter Postweg" ist die Anlage einer Linksabbiegespur aus Richtung "Häger Straße" in Abstimmung mit dem Kreis Herford als zuständigen Straßenbaulastträger zu prüfen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Falle einer Erschließung der Zufahrt über die Kreisstraße "Alter Postweg" wird der Kreis Herford als zuständiger Straßenbaulastträger im Rahmen des Bauantrages beteiligt. Im Zuge der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplannentwurfes erforderlich.

II.1.7

Westnetz GmbH: Dokumentation – Gas, Schreiben vom 06.04.2023, Zeichen: 770021 (Anlage 18)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Frau Paul,

wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 30.03.2023 an die Westnetz GmbH, mit der Sie um Stellungnahme für das Projekt: "Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102/D - "Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B 611" der Stadt Löhne", gebeten haben.

In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH.

Die o. g. Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck ≥ 5 bar.

Für die eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen anderer Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteilt das Regionalzentrum Osnabrück (planauskunft-rzosnabrueck@westnetz.de) eine Stellungnahme.

Wir bedanken uns für die Benachrichtigung.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplannentwurfes erforderlich.

II.1.8

Westfalen Weser Netz GmbH: WWN Netzbau Herford, Schreiben vom 11.04.2023, Zeichen: - (Anlage 19)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von uns keine Bedenken.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplannentwurfes erforderlich.

II.1.9

Gemeinde Hüllhorst (Fachbereich Technik), Schreiben vom 14.04.2023, Zeichen: - (Anlage 20)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102/D "Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B611" werden Anregungen und Bedenken nicht vorgebracht, da Belange der Gemeinde Hüllhorst nicht berührt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplannentwurfes erforderlich.

II.1.10

Vodafone West GmbH, Schreiben vom 19.04.2023, Zeichen: EG-62093 (Anlage 21)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

danke für Ihre Beteiligung zum o.g. Bauvorhaben.

Wie Sie wissen, ist Vodafone (ehem. Unitymedia) allgemein an koordinierten Mitverlegungen unserer zukunftsicheren Breitband-Glasfaserinfrastruktur (FTTB, Fibre to the Building) in Neubauererschließungen interessiert.

Beim o.g. Bauvorhaben sehen wir die Wirtschaftlichkeit für einen Ausbau jedoch leider als nicht gegeben, weswegen wir von einer Mitverlegung in diesem Fall absehen müssen.

Weiterhin bitten wir Sie uns bei neuen Informationen in laufenden Verfahren und für Koordinierungsgespräche (wenn möglich bitte mit Angabe der o.g. Vorgangsnr.) sowie auch bei zukünftigen Bauvorhaben frühzeitig zu beteiligen und uns über unser zentrales Eingangstor zu informieren:

E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com Vodafone wird digital und bittet daher nur noch um digitale Anfragen.

Bei Rückfragen und auch weiteren Anfragen/Anregungen etc. können Sie sich gerne an uns wenden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Träger öffentlicher Belange wird im weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplamentwurfes erforderlich.

II.1.11

DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Schreiben vom 20.04.2023, Zeichen: V202300612 (Anlage 22)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplamentwurfes erforderlich.

II.1.12

BUND Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Kreisgruppe Herford, Schreiben vom 20.04.2023, Zeichen: - (Anlage 23)

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die vom Bebauungsplan betroffenen Flächen sind ökologisch als sehr wertvoll zu betrachten. Sie liegen mitten in einer Kaltluftschneise von der hügeligen Struktur im Süden zu dem tiefer gelegenen Werretal im Norden. Des Weiteren sind sie sehr bedeutungsvoll für den Biotopverbund im Löhner Süden.

Davon zeugt die Tatsache, dass bei einer Kartierung im Jahr 2020 allein 9 von insgesamt 15 im Kreis Herford nachgewiesenen Fledermausarten in dem nordwestlich angrenzenden Wald nachgewiesen wurden. Diese hohe Artendichte ist außergewöhnlich und wird nur in wenigen Gebieten in NRW erreicht. Auch wenn die angetroffenen Fledermausarten hauptsächlich in oder entlang der vorhandenen Gehölzstrukturen jagen, bedeutet eine Bebauung einen erheblichen Eingriff in die Lebensraumqualität dieser besonders zu schützenden Tiere.

Bezieht man zusätzlich die starke bereits vorhandene bzw. geplante Bebauung im weiteren Umkreis mit in seine Beurteilung ein, komme ich anders als der Gutachter des Büros Bertram Mestermann zu

dem Urteil, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes eine erhebliche Belastung für die Ökologie dieses Landschaftsraumes darstellt.

Dem Bebauungsplan Nr. 102/D wird deshalb nur unter folgenden Bedingungen zugestimmt.

II.1.12.1

Inhalt der Anregung:

- Die im Umweltbericht der Stadt Löhne geforderten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen müssen konsequent befolgt und umgesetzt werden. Insbesondere seien hier genannt der Erhalt aller vorhandener Bäume und die Anpflanzung einer Schutzhecke.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind bereits im Bebauungsplan festgesetzt worden und werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durchgeführt. Die externe Kompensationsmaßnahme ist bereits umgesetzt worden.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bauleitplandentwurfes erforderlich.

II.1.12.2

Inhalt der Anregung:

- Die Anlage einer PV-Anlage ist vorzuschreiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zur Anlage von PV-Anlagen getroffen worden.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bauleitplandentwurfes erforderlich.

II.1.12.3

- Bei allen weiteren Planungen in diesem Landschaftsraum ist eine gesamtökologische Bewertung vorzunehmen, da die verschiedenen Plangebiete miteinander kumulieren. Dies führt zu einer deutlich erhöhten ökologischen Entwertung des gesamten Landschaftsraumes.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit jeder Planung wird im Rahmen des Umweltberichtes der Eingriff in den Landschaftsraum bewertet. Diese Begutachtung bewertet den Eingriff vor Ort, bezieht aber auch den weiteren Landschaftsraum ein. Sollten weitere Planungen in dem Landschaftsraum erfolgen werden ökologische Belange umfassend und weiträumig begutachtet und bewertet.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bauleitplandentwurfes erforderlich.

II.1.13

Bezirksregierung Detmold: Dezernat 33 (Ländliche Entwicklung und Bodenordnung), Schreiben vom 21.04.2023, Zeichen: 33B.5223Hf-709(1.0) (Anlage 24)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Frau Paul,

sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.

Hinweise des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft)

Ansprechpartner Abwasser: Herr Köhler, Tel.: 05231 71-5408

Gem. Planunterlagen liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Entwässerungsplanung vor. Für die weitere Planung sind die die Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 44 LWG zu berücksichtigen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis des Dezernates 54 wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der späteren Projektplanung wird eine Entwässerungsplanung erarbeitet.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bauleitplanentwurfes erforderlich.

II.1.14

Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, Schreiben vom 25.04.2023, Zeichen: - (Anlage 25)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Frau Paul,

für die Beteiligung der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld anlässlich des oben genannten Verfahrens bedanken wir uns.

Die Stadt Löhne beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Angebot an Gewerbeflächen zu schaffen. Da die bestehenden Gewerbeflächen in Löhne und umgebenden Städten und Gemeinden weitestgehend belegt sind, stellt die Planung eine sinnvolle Ergänzung zur Sicherstellung der gewerblichen Entwicklung der Region dar. Wir unterstützen die Planung ausdrücklich. Flächenmängel und Flächenengpässe stellen in der regionalen Wirtschaft regelmäßig einen der größten Hinderungsgründe zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes und damit einhergehend Arbeitsplätze und Wohlstand dar.

Bitte beziehen Sie uns auch im weiteren Planverfahren mit ein.

Bei Fragen bin ich gern für Sie da. Sie erreichen mich am besten per E-Mail oder gern auch telefonisch.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die IHK wird im weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bauleitplandesigns erforderlich.

II.1.15

Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 24.04.2023, Zeichen: 31.130/1782/2023 (Anlage 26)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise zum Baugrund:

Im Plangebiet stehen Ton- und Tonmergelsteine des Unteren Lias (Jura) an, die örtlich von quartärzeitlichen Ablagerungen der Grundmoräne (Schluff bis Ton, sandig, kiesig) überlagert werden.

Im tieferen Untergrund sind auslaugungsfähige Chlorid führende Gesteine der Trias verbreitet.

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrundeigenschaften sind im Zuge der späteren Projektplanung zu begutachten und zu bewerten.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung und Umweltbericht werden hierum ergänzt. Weitere Änderungen ergeben sich nicht.

II.1.16

LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Schreiben vom 24.04.2023, Zeichen: 129/23 zu 23/121 W (Anlage 27)

Inhalt der Anregung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind 1934 Siedlungsreste der vorrömischen Eisenzeit entdeckt worden. Die Ausdehnung dieser Siedlung aus den Jahrhunderten vor Christi Geburt ist unbekannt und wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit in das Plangebiet hineinreichen.

Die in Ihrem Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln ist wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen und im Genehmigungsverfahren zur Betroffenheit von Bodendenkmälern Stellung nehmen zu können, sind der Verdachtsbereich und die Bereiche, in denen Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher zu überprüfen. Hierdurch ist die Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals- und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachstandsermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.

Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen.

Die Baggersondagen sind von einer vom Bauherrn/Veranlasser zu beauftragenden archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 DSchG NRW einzuholen hat.

Eine - unvollständige – Liste von archäologischen Fachfirmen werden wir dem Vorhabenträger zur Verfügung stellen. Die Ausarbeitung einer Leistungsbeschreibung für die zu beauftragende Fachfirma würden wir in Absprache mit dem Vorhabenträger leisten. Wir bitten den Vorhabenträger daher, sich frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen (LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, Am stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org).

Für die Baggersondagen ist ein Kettenbagger mit einer mindestens 2 m breiten Böschungsschaufel inkl. Fahrer erforderlich. Der Oberbodenabtrag wird im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für die weiteren Planungen ist daher zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurde; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssten zunächst durch die archäologische Fachfirma ausgegraben bzw. untersucht werden.

Die Kostentragungspflicht für die Baggersondagen und eine ggf. anschließende Ausgrabung sind im Bauablaufplan einzuplanen.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise des LWL sind der Verwaltung bereits bekannt und wurden aufgrund der Stellungnahme, die im Rahmen der 11. Flächennutzungsplanänderung seinerzeit eingegangen war, bereits vorabgestimmt. Die erforderlichen archäologischen Sondagen werden durch das zuständige Fachamt nach erfolgter Ernte des Grundstückes im Herbst dieses Jahres durchgeführt. Der Hinweis ist bereits Bestandteil des Bauleitplanentwurfes.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bauleitplanentwurfes erforderlich.

II.1.17

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 25.04.2023, Zeichen: - (Anlage 28)

Inhalt der Anregung:

„Zu der vorbezeichneten Planung nehme ich als Träger öffentlicher Belange für die Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Herford-Bielefeld wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des B-Planes wird im aktuellen Regionalplanentwurf zumindest teilweise als landwirtschaftliche Kernzone ausgewiesen und gemäß Bodenschätzung mit Bodenpunkten zwischen 50 und 68 bewertet. Trotz der nicht ganz einfachen Bearbeitbarkeit solch schwerer Standorte handelt es sich dennoch durchaus um einen fruchtbaren Standort, dessen Verlust aus landwirtschaftlicher Sicht kritisch zu sehen ist, zumal es sich um einen zusammenhängend bewirtschafteten Acker Schlag von 2.8 ha handelt. Dies gilt umso mehr, als die Kompensationsfläche ebenfalls in einer landwirtschaftlichen Kernzone stattfindet, die eigentlich von flächenhaften Kompensations- und Aufforstungsmaßnahmen und freizuhalten ist.

Vor dem Hintergrund der substantiellen Flächenverluste für die regionale Landwirtschaft in den letzten Jahren und den offenbar noch vorhandenen Reserven an Gewerbeflächen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche agrarstrukturelle Bedenken gegen die Neuausweisung des Gebietes, zumal es auf der übergeordneten Planungsebene des Regionalplanes zukünftig als Agrarbereich und landwirtschaftliche Kernzone vorgesehen ist.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der derzeit gültige Regionalplan stellt den gesamten Vorhabenbereich als GIB – Gewerbe- und Industriebereich dar. Im seinerzeit erforderlichen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Löhne wurde an anderer Stelle im Stadtgebiet weit mehr Fläche von der Darstellung gewerblicher Fläche in Fläche für Landwirtschaft geändert. Diese Flächen bleiben für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Der Bereich der externen Kompensation wurde von einer Grünbrache in Laubwald geändert. Eine landwirtschaftliche Nutzung des Bereiches hatte vorher nicht stattgefunden. Weiterhin handelt es sich um einen Bereich, in dem in der Vergangenheit Bauschutt verbracht wurde.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, an den beabsichtigten Planungszielen wird festgehalten. Änderungen des Bauleitplanentwurfes ergeben sich nicht.

II.1.18

Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe, Schreiben vom 25.04.2023, Zeichen:

63.03.02.05-000033 (Anlage 29)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Frau Paul,

forstbehördliche Belange sind vom oben genannten Planverfahren nicht direkt betroffen.

Der geplante sieben Meter breite Schutzstreifen in Form eines Waldsaums als mindestens dreireihige Wildstrauchhecke auf 637 Quadratmetern östlich und südlich der Waldfläche – die im Nordwesten an das Plangebiet angrenzt – sowie die weiteren sieben Meter Abstand zwischen Waldsaum und Baugrenze werden von Seiten der Forstbehörde sehr begrüßt.

Ebenso begrüßt wird der sieben Meter breite Grünstreifen innerhalb der Regenrückhalteanlagefläche, der zum Schutz der Bäume des westlich angrenzenden Waldes während der Baumaßnahmen frei von Bebauung und baulicher Inanspruchnahme zu halten ist. Dieser Grünstreifen soll nicht nur

eine Schutzfunktion für den Wald übernehmen, er soll auch als Kompensation für das Regenrückhaltebecken dienen. In der Karte des Vorentwurfs ist dieser Grünstreifen nicht dargestellt. Warum der Waldsaum, der auf den privaten Grünflächen entlang des Waldes geplant ist, nicht nach Norden hin fortgesetzt wird und zwischen der Fläche der Regenrückhalteanlage und dem Wald verlaufen soll, erschließt sich aus dem Text der Begründung (Vorentwurf) nicht. Ein Waldsaum wird aus forstlicher Perspektive als die bessere biologische Schutzmaßnahme erachtet.

Der Verlauf des Zaunes um das Regenrückhaltebecken resp. der Regenrückhaltefläche lässt sich nur dadurch erahnen, dass seine Fundamente nicht in dem Wurzelbereich der Bäume gesetzt werden sollen. Das würde bedeuten, dass der Zaun ggf. eher an der Ostgrenze des Grünstreifens verlaufen könnte. Die Grünfläche selbst soll für keine baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden.

Die externe Kompensation erfolgt auf bereits genehmigten Erstaufforstungsflächen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist zwischen diesem und dem Wald die Anlage eines Waldsaumes in Form einer dreireihigen Wildgehölzhecke aus unterhaltungstechnischen Gesichtspunkten des Regenrückhaltebeckens nicht möglich. Insofern wird auf dieser Fläche zum Schutz des Waldes ein Grünstreifen vorgesehen, der in der späteren Planung der Entwässerungsanlage Berücksichtigung findet. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird die komplette Fläche als Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB festgesetzt.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

II.1.19

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 27.04.2023, Geltungsbereich 1, Zeichen:

S01242220 (Anlage 30)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.03.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wurde an das entsprechende Fachamt weitergeleitet. Änderungen des Bauleitplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bauleitplanentwurfes ergeben sich nicht.

II.1.20

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 27.04.2023, Geltungsbereich 2, Zeichen: S01242221 (Anlage 31)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.03.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplamentwurfes erforderlich.

II.1.21

Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit (T-NAB), Schreiben vom 26.04.2023, Zeichen: - (Anlage 32)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ausschließlich per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplamentwurfes erforderlich.

II.1.22

Kreis Herford: Umwelt, Planen und Bauen, Schreiben vom 27.04.2023, Zeichen: 72/61.22.10/06 (Anlage 33)

„Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Abstimmung mit den Dienststellen innerhalb meines Hauses (untere Naturschutz-, Wasser-, Abfallwirtschafts Bodenschutz- und Immissionsschutzbehörde) gebe ich folgende Stellungnahme ab:

II.1.22.1

Inhalt der Anregung:

Die beabsichtigte Planung wird von mir mit den dargestellten städtebaulichen Gründen mitgetragen. Gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestehen hinsichtlich § 1 Abs. 4 BauGB (Ziele der Raumordnung) keine Bedenken. Der Planungsbereich ist im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt. Aus Sicht der unteren staatlichen Verwaltungsbehörde werden nach § 5 LPIG keine Bedenken erhoben.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für den Bauleitplanentwurf resultieren hieraus nicht.

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für den Bauleitplanentwurf ergeben sich nicht.

II.1.22.2

Inhalt der Anregung:

Aus der Sicht der Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken.

Für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans, insbesondere der Umweltprüfung, bitte ich folgende Punkte in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Die geplante Aufstellung des B-Plans liegt nicht im Einzugsbereich einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (Stand: 21.04.2023).
- Im Plangebiet liegen lt. BK50 schutzwürdige Böden vor (Braunerde: tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte). Die Erodierbarkeit des Oberbodens ist mit „hoch“ bewertet.
- Ich bitte um Prüfung, ob nicht vermeidbare Neuversiegelungen durch Entsiegelungsmaßnahmen (z. B. auf Brachflächen) im Stadtgebiet ausgeglichen werden können.
- Es wird angeregt, weitere und genauere Angaben zum Umfang der Alternativenprüfung zu machen. Nach der Bodenschutzklausel gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll „die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“ Ggf. kann hier auch ein Brachflächen- und Baulückenkataster einbezogen werden.

Die Belange des Bodenschutzes sind im Umweltbericht durch die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts zu berücksichtigen, damit insbesondere folgende Punkte bearbeitet werden können:

- o Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit konkreter Beschreibung der geplanten Maßnahmenumsetzung
- o Räumliche Darstellung der baubegleitenden Bodenschutzmaßnahmen
- o Bodenmanagement während der Ausführungsphase
- o Überprüfung der Möglichkeiten zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zum Erhalt der Grundwasserneubildung statt Ableitung

Die Erstellung des Bodenschutzkonzeptes soll vorzugsweise durch eine Bodenkundliche Baubegleitung erfolgen. Diese soll durch gutachterliche Begleitung in der Ausführungsphase die Einhaltung der notwendigen Schutzmaßnahmen sicherstellen. Unabhängig davon halte ich es für erforderlich, die folgenden Festsetzungen/Hinweise im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

1. Werden bei Erdarbeiten, insbesondere bei Ausschichtungsarbeiten, auffällige Gerüche oder Verfärbungen des

Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Bodenschutzbehörde des Kreises

Herford umgehend hierüber zu informieren.

2. Die Versiegelung und Inanspruchnahme von Flächen im Plangebiet ist auf das absolut notwendige Minimum zu

begrenzen.

3. Für Vorhaben im Plangebiet, einschließlich der Errichtung der Anlagen zur Erschließung des Gebietes, ist eine

Bodenkundliche Baubegleitung in analoger Anwendung zur DIN 19639 vorzusehen, um schädliche Einwirkungen auf den Boden zu minimieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausweisung des Gewerbegebietes an dieser Stelle resultiert aus den Darstellungen der übergeordneten Planungsebenen sowie der hohen verkehrsgeografischen Lagegunst im direkten Anschlussbereich an die B 611 und bildet die Arrondierung des bestehenden gewerblichen Ansatzes des Gewerbegebietes Am Hellweg. Mit der Planung des Gewerbegebietes soll die Möglichkeit der Neuan siedlung von Gewerbebetrieben oder der Erweiterungsmöglichkeit für heimische Betriebe geschaffen werden, verbunden mit der Bereitstellung von erforderlichen Arbeitsplätzen für die Bevölkerung. Im Rahmen der bereits erfolgten Änderung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung der Voraussetzungen für die vorbereitende Bauleitplanung ist eine Abwägung zugunsten dieses Standortes erfolgt. Im Zuge der Neuausweisung wurde an anderer Stelle Fläche in einem Verhältnis von drei zu eins zurückgenommen. Diese Flächen verbleiben für die Landwirtschaft und sind langfristig vor Bebauung und Versiegelung gesichert. Im Stadtgebiet befinden sich keine gewerblichen Brachflächen, die für eine Entwicklung eines Gewerbegebietes in Frage kommen. Gleichwohl befinden sich einige Flächen im Privateigentum, als Reservefläche für eine Betriebserweiterung. Diese Flächen stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Ebenso ist es nicht möglich, ein Bauflächen- und Brachflächenkataster zu führen, da diese, ständige, Aufgabe die personellen Kapazitäten des Verwaltungsamtes 61 sprengt.

Es wird als kritisch angesehen, auf Ebene der Bauleitplanung bereits Konzepte erstellen zu lassen, die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit konkreter Beschreibung der geplanten Maßnahmenumsetzung, Räumliche Darstellung der baubegleitenden Bodenschutzmaßnahmen sowie Bodenmanagement während der Ausführungsphase beinhalten. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt sind weder Projekt noch Eingriffsintensität der späteren Baumaßnahme bekannt. Weiterhin wird der mögliche Versiegelungsgrad gem. den Vorgaben der Baunutzungsverordnung bewusst hoch angesetzt, um nicht noch mehr Fläche und Boden in anderen Bereichen in Anspruch nehmen zu müssen.

Hinsichtlich der Überprüfung der Möglichkeiten zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zum Erhalt der Grundwasserneubildung statt Ableitung wird dem oder den Gewerbebetrieblen im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Beibringung eines Bodengutachtens mit gegebenenfalls hieraus resultierenden Maßnahmen auferlegt.

Die formulierten Hinweise:

1. Werden bei Erdarbeiten, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, auffällige Gerüche oder Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Bodenschutzbehörde des Kreises Herford umgehend hierüber zu informieren.
2. Die Versiegelung und Inanspruchnahme von Flächen im Plangebiet ist auf das absolut notwendige Minimum zu begrenzen.
3. Für Vorhaben im Plangebiet, einschließlich der Errichtung der Anlagen zur Erschließung des Gebietes, ist eine Bodenkundliche Baubegleitung in analoger Anwendung zur DIN 19639 vorzusehen, um schädliche Einwirkungen auf den Boden zu minimieren.

werden in die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan als solche aufgenommen.

Ergebnis: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Hinweise zu Auffälligkeiten bei Ausschachtungsarbeiten, Begrenzung der Versiegelung und Inanspruchnahme von Fläche sowie die bodenkundliche Baubegleitung werden in Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

II.1.22.3

Inhalt der Anregung:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Südlich (ca. 60 m Abstand zum geplanten Baufeld), östlich (ca. 30 m Abstand) und nördlich (ca. 45 m Abstand) des B-Plangebietes liegt bestehende Wohnbebauung vor. Die nördlich liegenden Wohnhäuser befinden sich teilweise im Geltungsbereich des B-Plans 116 mit einer Festsetzung als WR und dementsprechend einzuhaltenden Immissionsrichtwerten von 50/35 dB(A) tags / nachts. Laut Begründung werden die aus dem Gewerbegebiet zu erwartenden Emissionen aufgrund der getroffenen Festsetzungen auf die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes beschränkt.

Betriebszeiten während der Nachtstunden (22:00 – 06:00 Uhr) werden voraussichtlich aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung nicht möglich sein. Die Einhaltung der jeweiligen gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte ist in den Baugenehmigungsverfahren ggf. durch eine schalltechnische Prognose nachzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf eine gegebenenfalls erforderliche schalltechnische Prognose wird in Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bauleitplanentwurf wird um den Hinweis einer gegebenen falls erforderlichen schalltechnischen Prognose ergänzt.

II.1.22.4

Inhalt der Anregung:

Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 D der Stadt Löhne.

Eine Kartierung des Gebietes wurde bereits im Jahr 2020 durchgeführt, welche im aktuellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag überprüft wurde. Die Ausführungen zum Artenschutz sind von der Methodik und vom Ergebnis her nachvollziehbar. Die genannten Maßnahmen sind geeignet um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen.

Die Ausführungen zur Eingriffskompensation sind ausreichend und nachvollziehbar. Der Kompensationsbedarf kann durch die geplanten Gehölzanpflanzungen nicht vollständig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird über das Ökoko-Konto XIII Griechenland durch die Aufforstung einer Waldfläche kompensiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Notwendigkeit der Änderung des Bauleitplanentwurfes.

Ergebnis: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bauleitplanentwurfes ist nicht erforderlich.

II.1.22.5

Inhalt der Anregung:

Aus der Sicht der Wasserwirtschaft bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes.

Die Entsorgung des Gebietes hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers wurde im Vorfeld mit den Stadtwerken Löhne abgestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für den Bauleitplanentwurf sind nicht erforderlich.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für den Bauleitplanentwurf ergeben sich nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[...]"

II.1.23

Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 28.04.2023, Zeichen: B61/54.03.06/OWL/4402 (Anlage 34)

Inhalt der Anregung:

„Guten Tag, Frau Paul,

gegen die vorliegende Bauleitplanung (BP 102/D) bestehen von hier keine grundsätzlichen Bedenken.

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Straßenbaulastträger wird weiterhin am Bauleitplanverfahren beteiligt. Änderungen für den Bauleitplanentwurf ergeben sich nicht.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für den Bauleitplanentwurf ergeben sich nicht.

II.1.24

Verwaltungsamt 23, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Schreiben vom 28.04.2023, Zeichen: -
- (Anlage 35)

Inhalt der Anregung:

„Das städtische Grundstück der Gemarkung Gohfeld, Flur 38, Flurstück Nr. 242 grenzt südlich an die vom Bebauungsplan umfasste Fläche. Sollte die BPlan-Fläche zukünftig in Gänze verkauft werden, ohne die Zuwegung zu diesem Grundstück zu berücksichtigen, würde ein gefangenes Grundstück entstehen und die Nutzung nicht mehr möglich.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das genannte Grundstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Sicherung der Zuwegung zu dem o.g. Flurstück erfolgt privatrechtlich außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bauleitplanentwurf.

II.1.25

Deutsche Telekom Technik GmbH: Nord PTI 12, Schreiben vom 02.05.2023, Zeichen: w00000104528755 (Anlage 36)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom in-

formieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Diedrich“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht sich auf die Bauausführung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplangentwurfes erforderlich.

II.1.26

Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück, Schreiben vom 02.05.2023, Zeichen: -- (Anlage 37)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.03.2023 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 102/D hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir unterhalten im Verfahrensgebiet keine Versorgungseinrichtungen.

Freundliche Grüße

Westnetz GmbH

i.A. Petersen i.A. Saak.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für den Bauleitplangentwurf resultieren nicht.

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für den Bauleitplangentwurf resultieren nicht.

II.1.27

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West, Schreiben vom 03.05.2023, Zeichen: -- (Anlage 38)

Inhalt der Anregung:

„Sehr geehrte Frau Paul,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 THG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfah-

ren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 102/D „Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B 611“ bestehen keine Einwände.

Im angegebenen Planbereich betreibt die Telekom keine Telekommunikationslinien, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich ist.

Vielen Dank!“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bauleitplanentwurfes.

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen des Bauleitplanentwurfes.

Beschlussfassung des Planungs- und ,Umweltausschusses vom 20.06.2023 (Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 20.06.2023):

4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102/D der Stadt Löhne "Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B 611", hier:

a) Beratung und Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der parallel durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

b) Beschlussfassung über den Bauleitplanentwurf und über die öffentliche Auslegung
siehe Druckvorlage 144/2023

Frau Glander-Wehmier stimmt dem Beschlussvorschlag nicht zu. Ökologische Belange sprechen gegen die Ausweisung eines solchen großen Gewerbegebietes. Die großflächige weitere Flächenversiegelung entspricht nicht dem Ziel der Stadt Löhne.

Herr Dr. Ottensmeyer sieht ökologische Bedenken bzgl. der Flächenversiegelung und verweist zudem auf notwendige archäologische Untersuchungen.

Herr Niemeyer erklärt, dass archäologische Untersuchungen im Vorfeld stattfinden werden und dann die Ergebnisse Berücksichtigung finden.

Herr König kritisiert die Ergebnisse der Abwägung seien nicht alle schlüssig und sachgerecht. So müsse z.B. die Ersatzbepflanzung überarbeitet werden, da falsche Baumarten festgelegt wurden.

Herr Niemeyer, erklärt dass es auch unter Fachleuten unterschiedliche Meinungen bezüglich der Resilienz bestimmter Baumarten gibt. Die Verwaltung habe sich nach der Abwägung für die vorgeschlagene Lösung entschieden. Auch in Bezug auf die Flächenversiegelung müsse zwischen der Entwicklung von Gewerbeflächen und dem Verzicht auf weitere Flächenversiegelung entschieden

werden. Der Beschlussvorschlag gibt nun den Kompromiss wieder, der seitens der Verwaltung als tragbar betrachtet wird.

Herr Afshar begrüßt die Planung, weitere Gewerbeflächen zu entwickeln. Er zweifelt allerdings an, die Ausgleichsfläche bestmöglich ausgesucht zu haben. Ein Rückgriff auf die Ökofläche der Stadt sei nochmals genau zu prüfen. Er bittet darum, dass der Wunsch eine andere Ausgleichfläche zu suchen in den Beschluss aufgenommen wird.

Herr Niemeyer erklärt auf Anfrage von Herrn Afshar, dass es keine konkreten Interessenten gibt und auch keine Aktivitäten in diese Richtung von der Stadt unternommen werden. Auch wenn der Plan beschlossen sei, wird die Stadt die Flächen erst nach Lösung der verkehrlichen Probleme anbieten. Er versichert, dass zuvor der Dialog mit der unteren Naturschutzbehörde gesucht wird. Herr Böhm erkennt das Problem, nur wenige Gewerbeflächen anbieten zu können. Allerdings bittet darum nur mittelständische Unternehmen und keine Logistiker dort zu zuzulassen. Dies solle in dem Beschluss vermerkt werden.

Herr Dr. Ottensmeyer fragt an, warum eine Zufahrtsänderung notwendig sei worauf Niemeyer antwortet, dass dies topographischen Vorgaben geschuldet sei und nur so eine ordnungsgemäße Erschließung aller gewerblichen Flächen ermöglicht wird. Eventuell kann im späteren Verfahren eine Anpassung erfolgen.

Frau Glander-Wehmeier sagt, dass die weitere Versiegelung dieser Fläche nicht notwendig sei - wenn nicht mal Interessenten vorhanden seien. Außerdem komme ohnehin der Tag, an dem seitens der Stadt keine Gewerbeflächen mehr angeboten werden können.

Herr Niemeyer erklärt, dass die Stadt auf weitere Anfragen nach Gewerbeflächen vorbereitet sein muss und von sich aus Entwicklungen zur Bereitstellung von Gewerbeflächen vorantreiben muss. Konkrete Ansiedlungsinteressen erfordern zeitnahe Flächenangebote.

Herr Adler bittet um eine konsequente und gleichbleibende Abwägung der Interessen der Ökologie und der Gewerbebetriebe bzw. deren Interessen.

Herr Afshar verweist bei der Entscheidung über den Bebauungsplan darauf, dass jetzt noch Flächen für Gewerbebetriebe ausgewiesen werden können. Insofern muss eine Abstimmung zwischen ökologischen Belangen und wirtschaftlichen Interessen erfolgen.

Herr Böhm erklärt, dass seitens der Bürger und der Wirtschaft die Frage zu erwarten sein wird, warum in Löhne nicht genügend Gewerbeflächen bereitstehen. Bei der Interessensabwägung könnte die ökologischen Belange durch Vorgaben wie Photovoltaikanlagen Rechnung getragen werden.

Herr Dahlmeier fasst zusammen, dass nach der Diskussion der Beschlussvorschlag durch die vorgenannten Ergänzungen folgenden Wortlaut erhalten soll:

Beschluss:

a) Die während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB und der parallel hierzu durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgetragene Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102/D der Stadt Löhne „Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B 611“ werden sachgerecht entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

b) Die auf dieser Grundlage erarbeitete Planfassung wird hiermit als Entwurf beschlossen, der geänderten und ergänzten Planbegründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Der beschlossene Bauleitplanentwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

c) Mit der Vermarktung der Flächen soll erst nach dem Anschluss an die B 61 bzw. der Verbindung der Weihestraße begonnen werden. Dabei sollte kein weiteres Unternehmen der Logistikbranche angesiedelt werden. Die Verwaltung sollte nach einer alternativen geeigneten Ausgleichsfläche suchen, ggf. auf das Ökokonto der Stadt zurückgreifen.

Beratungsergebnis: 15 Ja-Stimme(n), 6 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

12.5 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB/Offenlage

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 über die vorgetragene Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB eingegangen sind, beraten und den Bebauungsplan als Entwurf beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wird nach amtlicher Bekanntmachung im Amtlichen Kreisblatt Herford am 16.08.2023 in der Zeit vom 24.08.2023 bis einschließlich 25.09.2023 durchgeführt.

12.6 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB wird im gleichen Zeitraum parallel zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs durchgeführt.

Die kommenden Verfahrensschritte werden je nach Sachstand der Bauleitplanung im weiteren Verfahren ergänzt.



Bebauungsplan Nr. 102/D der Stadt Löhne

Stadt Löhne,
aufgestellt im Juli 2023

Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
Im Auftrag
gez. Paul