

Stadt Löhne

Der Bürgermeister

Stadtentwicklung/ Umwelt/ Klimaschutz

Az.: 61-26-20/13. Änd.

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



13. Änderung des Flächennutzungsplanes

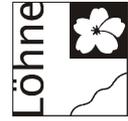
**Umwandlung von „Mischgebiet“ in „Gemeinbedarfsfläche“
im Stadtteil Gohfeld**

- Parallelverfahren -

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

- ENTWURF -



A. Allgemeines

1. Lage des Änderungsbereiches

Der zur Änderung anstehende Bereich ist ca. 5 000 m² groß und liegt im Löhner Stadtteil Gohfeld im Kreuzungsbereich der L 860 Koblenzer Straße und der Straße Tichelbrink.

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, auf dem angrenzenden Flurstück 166 befindet sich eine vorhandene Wohnbebauung,
- im Osten befindet sich auf dem angrenzenden Flurstück 353 eine gering bebaute Fläche mit zwei Wohnhäuser und einer Werkstatt,
- im Süden durch die Straße Tichelbrink und einer Wiese,
- im Westen durch die Straße Tichelbrink

Die Planfläche, die für den Neubau eines Feuerwehrhauses vorgesehen ist, beträgt ca. 5.000 m². Derzeit wird die zukünftige Feuerwehrfläche als Wiese genutzt.

Die 13. Flächennutzungsplanänderung ist auf das Grundstück des Feuerwehrhauses, Gemarkung Gohfeld, Flur 72, Flurstücks Nr. 352 begrenzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist diese Fläche derzeit als "Mischgebiet" dargestellt.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Im Februar 2017 wurden die beiden Löschgruppen Gohfeld und Wittel der Freiwilligen Feuerwehr Löhne zum Löschzug Gohfeld Wittel zusammengeschlossen. Da der Standort der ehemaligen Löschgruppe Gohfeld sanierungsbedürftig ist, beabsichtigt die Stadt Löhne den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses. Das Feuerwehrhaus der ehemaligen Löschgruppe Wittel soll dabei als Außenstandort des neuen Löschzuges beibehalten werden. Durch die aktuelle Bebauungsplanaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Feuerwehrhauses geschaffen werden.

2. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Änderungsbereich „Mischgebiet“ dar. Für diesen Bereich ist künftig eine Änderung in „Gemeinbedarfsfläche“ erforderlich, die 13. Änderung erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220/A der Stadt Löhne „Feuerwehrhaus am Tichelbrink“ im Parallelverfahren.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Überlagernd wird dem Bereich die Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ zugewiesen. Dies gilt auch für das Umfeld mit Ausnahme des südwestlich angrenzenden Bereichs. Dieser ist im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) festgesetzt.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans ist das Plangebiet gleichermaßen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Bauleitplanung ist somit gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan



Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die 13. Flächennutzungsplanänderung ist auf das Grundstück des Feuerwehrhauses, Gemarkung Gohfeld, Flur 72, Flurstücks Nr. 352 begrenzt.

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 220/A „Feuerwehr am Tichelbrink“ als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“, gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgesehen. Dafür ist für den im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Mischgebiet“ dargestellten Bereich eine Änderung erforderlich. Die 13. Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220/A der Stadt Löhne „Feuerwehrhaus am Tichelbrink“.

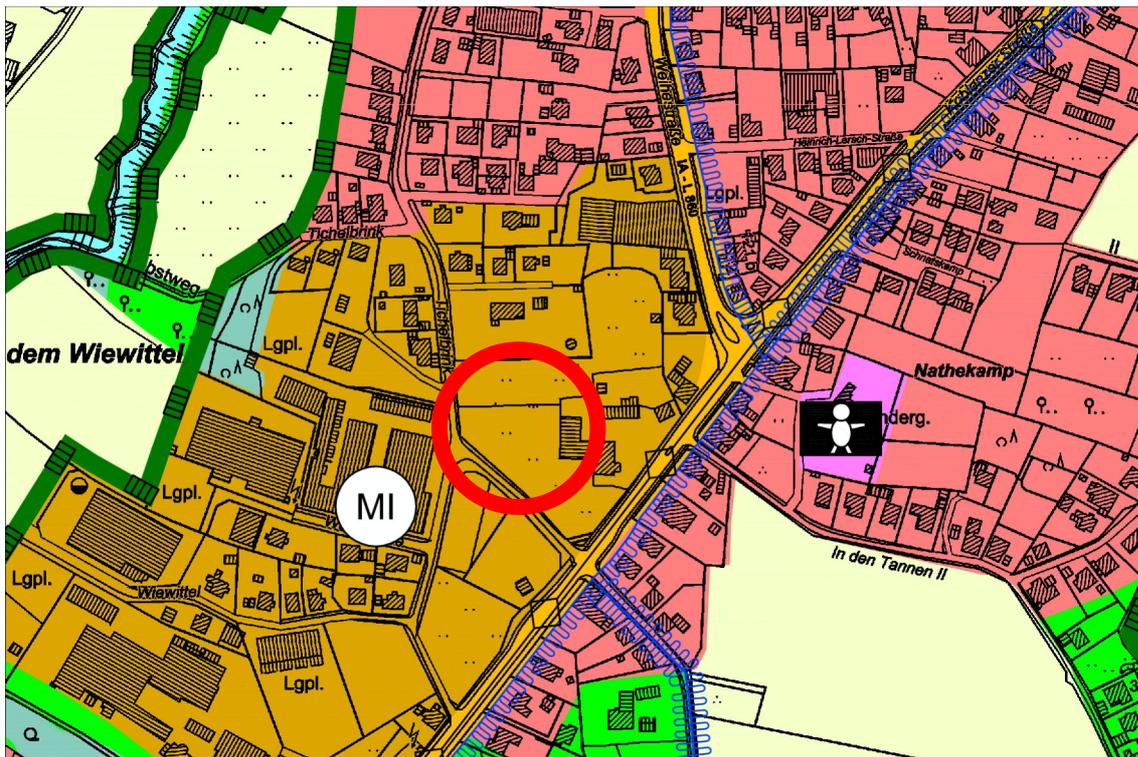


Abb. 4.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	bisher	künftig
„Gemischte Baufläche“	4.914 m ²	0
„Gemeinbedarfsfläche“	0	4.914 m ²
Gesamt	4.914 m ²	4.914 m ²

C. Auswirkungen der Planung

1. Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) in nordwestlicher Richtung über den Tichelbrink und in südöstlicher Richtung über die Koblenzer Straße (L 860) angebunden.



Der öffentliche Personalnahverkehr (ÖPNV) bedient das Plangebiet über die Koblenzer Straße mit der Buslinien 438 und an der Weihestraße mit der Buslinie 430. Die Haltestelle Hartsieker Weg (Buslinien 438) an der Koblenzer Straße befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit (bis ca. 300 m). Die Haltestelle Weihestraße (Buslinie 438) an der Weihestraße befindet sich ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit (bis ca. 350 m). Die beiden Buslinien haben eine Anbindung zum Bahnhof Löhne (Haltestelle: Erich-Maria-Remarqueplatz/Bahnhof). Vom Bahnhof verkehrt der Regionalverkehr zweimal die Stunde nach Herford und Bielefeld, sowie dreimal die Stunde nach Minden. Hinzu kommt, dass die Buslinie 430 eine Anbindung zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) von Bad Oeynhausen bzw. zum 100 m entfernten Bad Oeynhausener Zug Bahnhof bietet.

5. Immissionsschutz

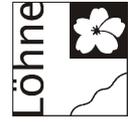
Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Regelungen bezüglich des Immissionsschutzes zu treffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden sämtliche Belange der angrenzenden Wohnbebauung mittels geeigneter Gutachten geprüft und, sofern erforderlich, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

3. Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen und bilden einen gesonderten Teil der Begründung.

4. Ausgleichsflächen

Durch die nach der Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220/A mögliche 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. Auf Ebene des FNP werden keine detaillierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Art und Größe der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Der Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 220/A „Feuerwehrhaus am Tichelbrink“ wird hierzu Festsetzungen treffen. Die voraussichtlich erforderliche externe Kompensationsfläche wird spätestens zur Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs nachgewiesen.



D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Beschluss zur Durchführung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 14.05.2019 die Durchführung des Verfahrens zur 13. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG

Gemäß § 34 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) ist die kommunale Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dementsprechend wurde mit Schreiben vom 14.05.2019 die landesplanerische Anfrage zu der beabsichtigten 13. Teiländerung des Flächennutzungsplanes gestellt. Mit Schreiben vom 21.06.2019 hat die Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass keine regionalplanerischen Bedenken geäußert werden, sofern die vom Kreis Herford im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragenen Bedenken im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Im Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentlichen Aushang des FNP-Vorentwurfes im Rathaus der Stadt Löhne in der Zeit vom 24.03.2016 bis zum 29.04.2016. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 16.03.2016 im Amtlichen Kreisblatt (Amtsblatt für den Kreis Herford) ortsüblich bekannt gemacht.

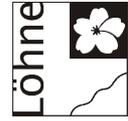
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Parallel zu dem o.g. Verfahrensschritt erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.03.2023 bis zum 06.04.2023 Gelegenheit, aus der Sicht der von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange zu den vorgesehenen Darstellungen des FNP Stellung zu nehmen.

Folgende, abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden abgegeben:

1. Geologischer Dienst NRW vom 02.03.2023

Der Geologische Dienst NRW teilt mit, dass ca. 5 m mächtige quartärzeitliche Ablagerungen der Grundmoräne (Schluff bis Ton, sandig, kiesig) im Plangebiet stehen. Darunter folgen Ton- und Tonmergelsteine des Unteren Lias (Jura). Im tieferen Untergrund sind auslaugungsfähige Gesteine der Trias verbreitet. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.



Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte sind nicht abwägungsrelevant. Die Baugrundeigenschaften ist bei der späteren Objektplanung zu berücksichtigen. Hierzu wurde bereits die Baugrunduntersuchung vom Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen, 16.07.2019 erarbeitet. Die Stellungnahmen wurden zur Beachtung bei der Objektplanung an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

Stellungnahmen ohne abwägungsrelevanten Inhalt wurden von der Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung, Schreiben vom 28.03.2023,
der Bezirksregierung Münster, Dezernat 26, Schreiben vom 06.03.2023,
dem Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 06.03.2023,
der Deutschen Telekom Technik GmbH, Best Mobile, Schreiben vom 30.03.2023,
der Deutschen Telekom Technik GmbH: Nord PTI 12, schreiben vom 21.03.2023,
der GELSENWASSER Energienetze GmbH, schreiben vom 28.03.2023,
Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, schreiben vom 03.04.2023,
Kreis Herford: Umwelt, Planen und Bauen, schreiben vom 05.04.2023
Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 20.03.2023,
Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 28.03.2023,
Open Grid Europe GmbH, Schreiben vom 02.03.2023,
dem VA 32, Ordnungsamt, Schreiben vom 30.03.2023,
dem VA 66 - Straßenbau und Verkehr – Straßenbau, Schreiben vom 07.03.2023,
VA 66 - Straßenbau und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 07.03.2023,
Westfalen Weser Netz GmbH, Schreiben vom 06.03.2023,
Westnetz GmbH: Dokumentation – Gas, Schreiben vom 06.03.2023,
Westnetz GmbH: Regionalzentrum Osnabrück – Netzplanung, Schreiben vom 10.03.2023
abgegeben.

Löhne, den 13.02.2024
Im Auftrag

gez. Sordel