



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220/A der Stadt Löhne

Stadt Löhne

Der Bürgermeister

Bauamt

Az.: 61-26-20/220A

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 220/A der Stadt Löhne „Feuerwehrhaus am Tichelbrink“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- ENTWURF –

Stand: 12.02.2024

INHALT

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.1 Anlass.....	4
1.2 Ziel und Zweck	4
2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
2.1 Stadträumliche Lage, Umgebung	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3 Derzeitige Situation	6
3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan.....	8
3.3 Landschaftsplan.....	9
3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche	9
3.5 Bestehendes Planungsrecht	10
3.6 Planverfahren	11
4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	11
4.1 Plankonzept (Machbarkeitsstudie)	11
4.2 Art der baulichen Nutzung	12
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche /	13
4.5 Höhenlage der Gebäude/ Löschzug Gohfeld Wittel	13
4.6 Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
4.7 Erschließung	14
4.8 Ver- und Entsorgung.....	16
4.8.1 Versorgung des Gebietes	16
4.8.2 Entwässerung.....	17
4.8.3 Abfallentsorgung.....	17
4.9 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	17

4.10	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
4.11	Grün- und Freiflächen, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern .	21
4.12	Ausgleichsmaßnahmen	22
4.13	Gestalterische Festsetzungen	22
4.13.1	Außenwand und Dachgestaltung.....	22
4.13.2	Oberflächenbefestigung.....	23
4.13.3	Einfriedungen	23
4.13.4	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	23
5.	UMWELTBELANGE.....	23
5.1	Schutzgut Mensch	23
5.1.1	Freizeit / Erholung	23
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	23
5.3	Schutzgut Boden / Fläche.....	25
5.4	Schutzgut Wasser	26
5.4.1	Gewässerschutz / Hochwasserschutz	26
5.4.2	Grundwasserschutz.....	26
5.5	Schutzgut Luft / Klima	26
5.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	27
6.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	27
6.1	Versorgung des Gebietes	27
6.2	Löschwasserversorgung	27
6.3	Entwässerung (Starkregen)	27
6.3.1	Niederschlagsentwässerung	27
7.	SONSTIGE BELANGE	29
7.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	29
7.2	Kampfmittel.....	29
7.3	Altlasten.....	30
8.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	30

9. KOSTEN	30
10. FLÄCHENBILANZ GELTUNGSBEREICH	30
11. GUTACHTEN /SONSTIGE ANLAGEN.....	30
12. VERFAHRENSRECHTLICHER ABLAUF	31
12.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	31
12.2 Teilungsbeschluss A + B.....	31

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Anlass

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 an einem neuen Standort. Nach Prüfung mehrerer Standortalternativen für ein Feuerwehrhaus ist sich nunmehr als neuer Standort für das Eckgrundstück Tichelbrink/Koblenzer Straße im Stadtteil Gohfeld entschieden worden. Aufgrund des Potentials der Fläche zur Innenverdichtung und der verkehrstechnisch günstigen Lage ist dies aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich als positiv zu bewerten. Das Feuerwehrhaus der ehemaligen Löschgruppe Wittel soll weiterhin als Außenstandort des neuen Löschzuges beibehalten werden.

1.2 Ziel und Zweck

Nach den entsprechenden Beschlüssen des Planungs- und Umweltausschusses ist der Neubau eines Feuerwehrhauses für den Löschzug Gohfeld Wittel auf dem Eckgrundstück Koblenzer Straße/Tichelbrink vorgesehen. Der o.g. Standort ermöglicht es, ein zukunftsfähiges Gebäude für den zusammengelegten Löschzug Gohfeld Wittel erstellen zu können.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß der kommunalen Zielsetzung für die Nutzung durch die Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220/A der Stadt Löhne „Feuerwehrhaus am Tichelbrink“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung und Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen.

Während für das neue Feuerwehrhaus die westlichen Flächen des Grundstücks vorgesehen ist, sollen die östlichen Teilbereiche zukünftig für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind zukünftig über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220/B zu schaffen.

2. STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Stadträumliche Lage, Umgebung

Das Plangebiet liegt im Löhner Stadtteil Gohfeld im Kreuzungsbereich der L 860 Koblenzer Straße und der Straße Tichelbrink. Das Umfeld des Gebiets zeichnet sich durch eine Gemengelage aus, die mit gewerblich-industriell geprägten Teilbereichen und Wohnbebauung be-

stückt ist. Schon seit Anfang der 2000er Jahre bestand die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im betreffenden Bereich des Stadtteils Gohfeld. So wurde im November 2003 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 187 gefasst, in dessen Geltungsbereich auch das derzeitige Plangebiet liegt. Aufgrund der abgeänderten Zielsetzung wird folgend jedoch keine Änderung des alten Bebauungsplans, sondern eine Neuaufstellung in einem Teilbereich angestrebt.

Die Planfläche liegt im südlichen Bereich des Siedlungszusammenhangs Gohfelds und umfasst das Grundstück Gemarkung Gohfeld, Flur 72, Flurstück Nr. 352, auf dem das Feuerwehrhaus entstehen soll. Gemeinsam mit Teilen des Tichelbrinks (Flurstück Nr. 326) bilden die Grundstücke den etwa über 0,5 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Insgesamt ist für die Feuerwehr eine Fläche von 4.914 m² vorgesehen. Das Teilstück des Tichelbrinks beinhaltet eine Fläche von 1.397 m². Der Geltungsbereich beinhaltet insgesamt eine Fläche von 6.311 m².

Erschließung:

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt in westlicher Richtung über den Tichelbrink. Der öffentliche Personennahverkehr bedient das Plangebiet über die Koblenzer Straße mit der Buslinie 438 und an der Weihestraße mit der Buslinie 430. Die Haltestelle Hartsieker Weg (Buslinie 438) an der Koblenzer Straße steht in fußläufiger Erreichbarkeit (bis ca. 300 m). Die Haltestelle Weihestraße (Buslinie 438) an der Weihestraße steht ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit (bis ca. 350 m). Die beiden Buslinien haben eine Anbindung zum Bahnhof Löhne (Haltestelle: 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 nach Bad Oeynhausen zum ZOB bzw. zum 100 m vom ZOB entfernten Zug Bahnhof.

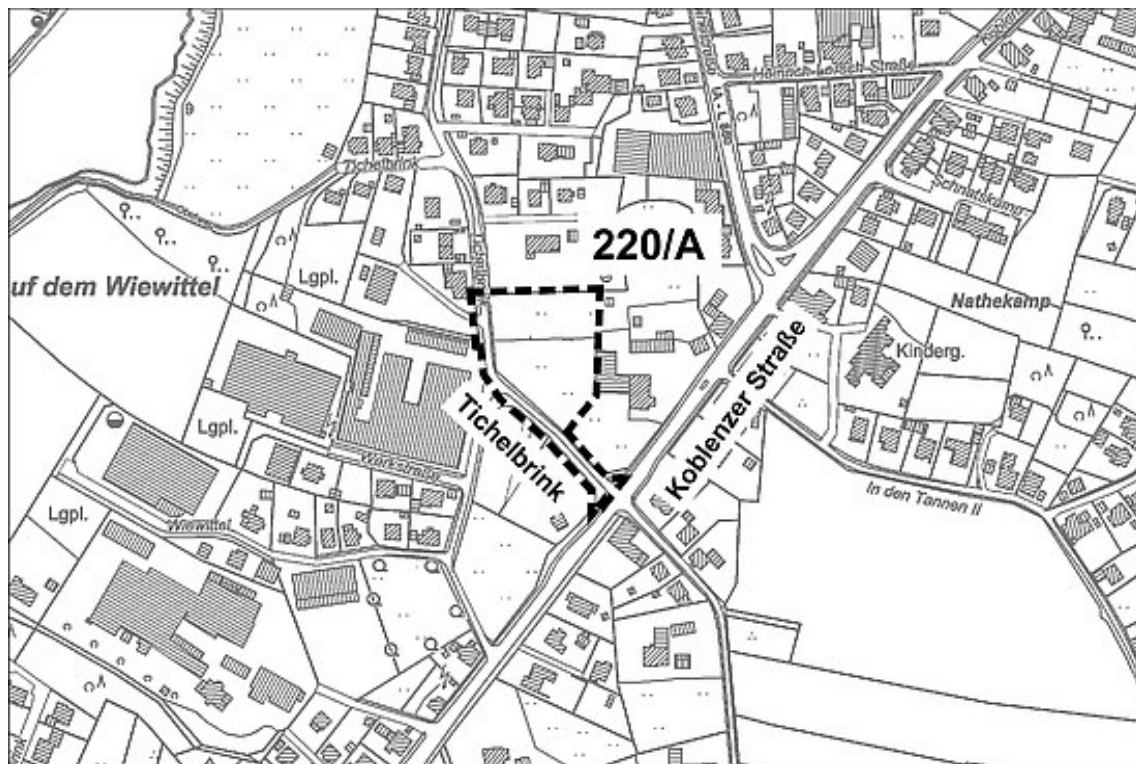


Abb. 1.: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 220/A

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die überplante Fläche wird wie folgt abgegrenzt:

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans Nr. 220/A beschränkt sich auf die Grundstücke Gemarkung Gohfeld, Flur 72, Flurstück Nr. 352 und den grundstücksangrenzenden Teilbereich der Straße Tichelbrink bis zur Koblenzer Straße; Gemarkung Gohfeld, Flur 72, T. a. Flurstück Nr. 351.

Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans Nr. 220/A beschränkt sich auf die externe Kompensationsfläche in Gohfeld, südlich der Straße „Börstelstraße“, Teilfläche aus Öko-Konto VII, Teilbereiche des Grundstücks, Gemarkung Gohfeld, Flur 44, Flurstück Nr. 44.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Plankarte.

2.3 Derzeitige Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 220/A wird als Wiese genutzt. Die Umgebung des Plangrundstücks ist weitgehend bebaut. In nördlicher Richtung befindet sich ein solitäres Einfamilienhaus auf einem ca. 4.300 m² großen Grundstück. Angrenzend ans Grundstück befindet sich in östlicher und südöstlicher Richtung eine geringfügige Bebauung. Auf dieser Fläche befinden sich zwei Wohnhäuser, die durch zahlreiche Nebengebäude in

Form von zwei Scheunen, einem Stall, einer Werkstatt, einer Garage und einem Gartenhaus ergänzt werden. Im Südwesten sind Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art vorzufinden.

3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN

3.1 Regionalplan

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. Der Grundwasser- und Gewässerschutz ist auf den nachfolgenden Planungsebenen näher zu berücksichtigen (*siehe auch Kapitel 5.4 dieser Begründung*).

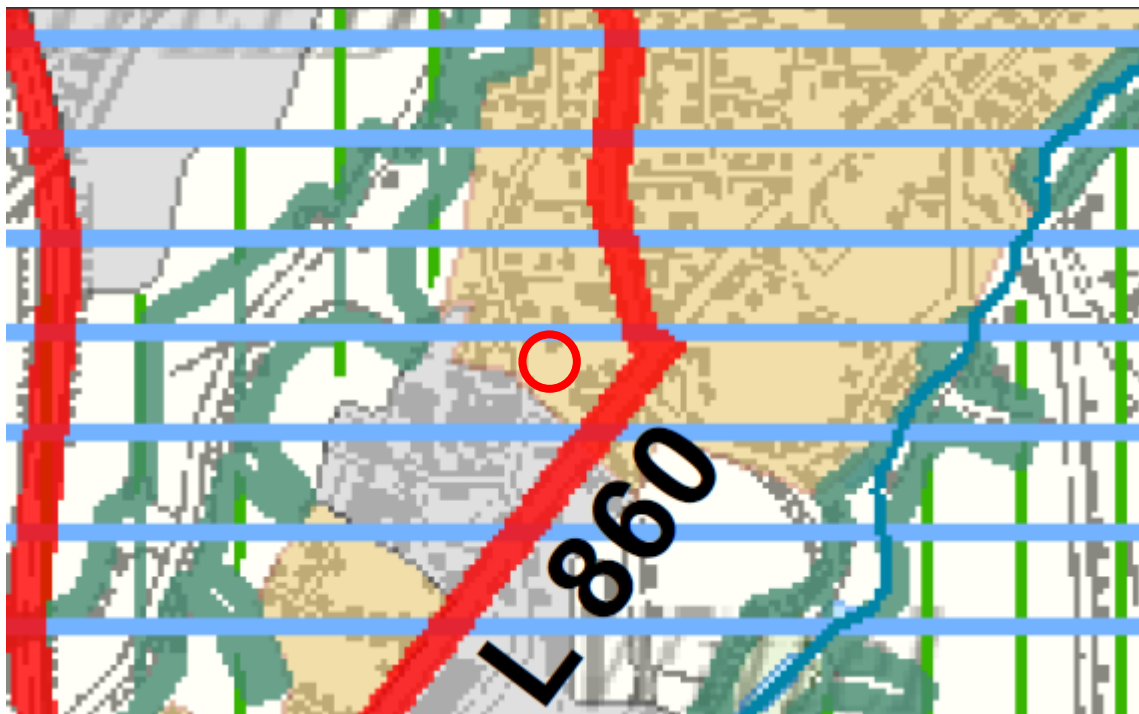


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan

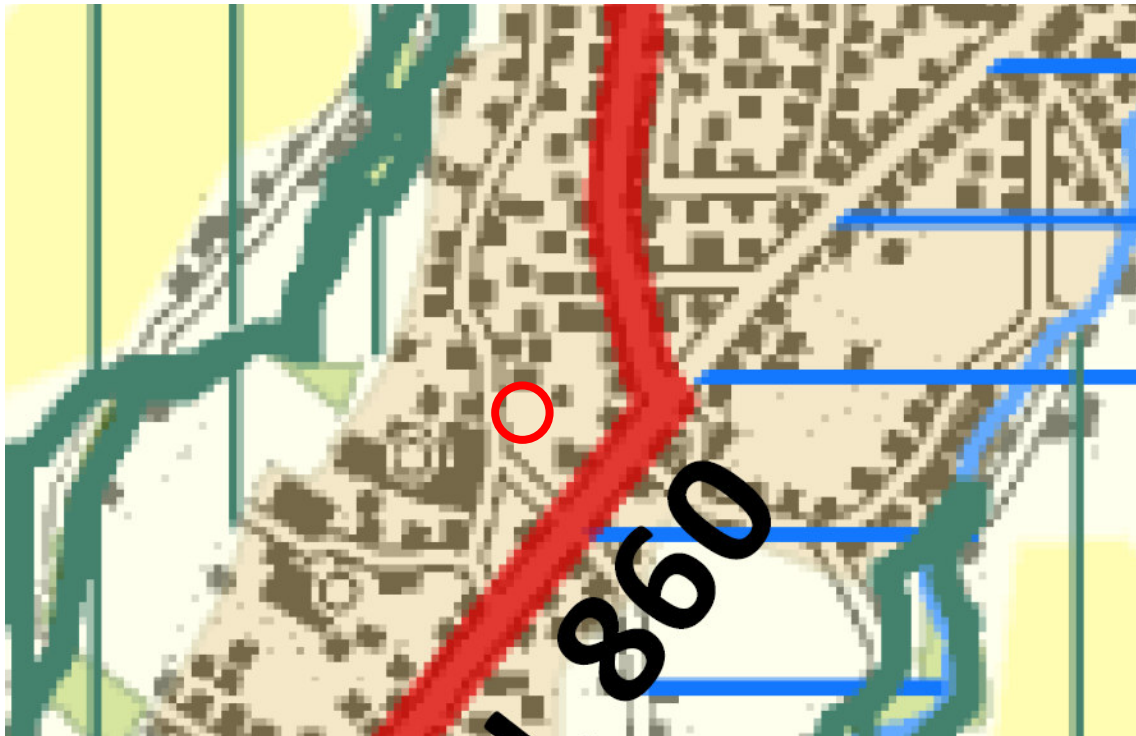


Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Löhne aus dem Jahr 2004 stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet dar. Gemäß der angestrebten Nutzung soll die derzeitige Darstellung im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren in eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geändert werden.

Die landesplanerische Anfrage für die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom gestellt und durch die Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom befürwortet.

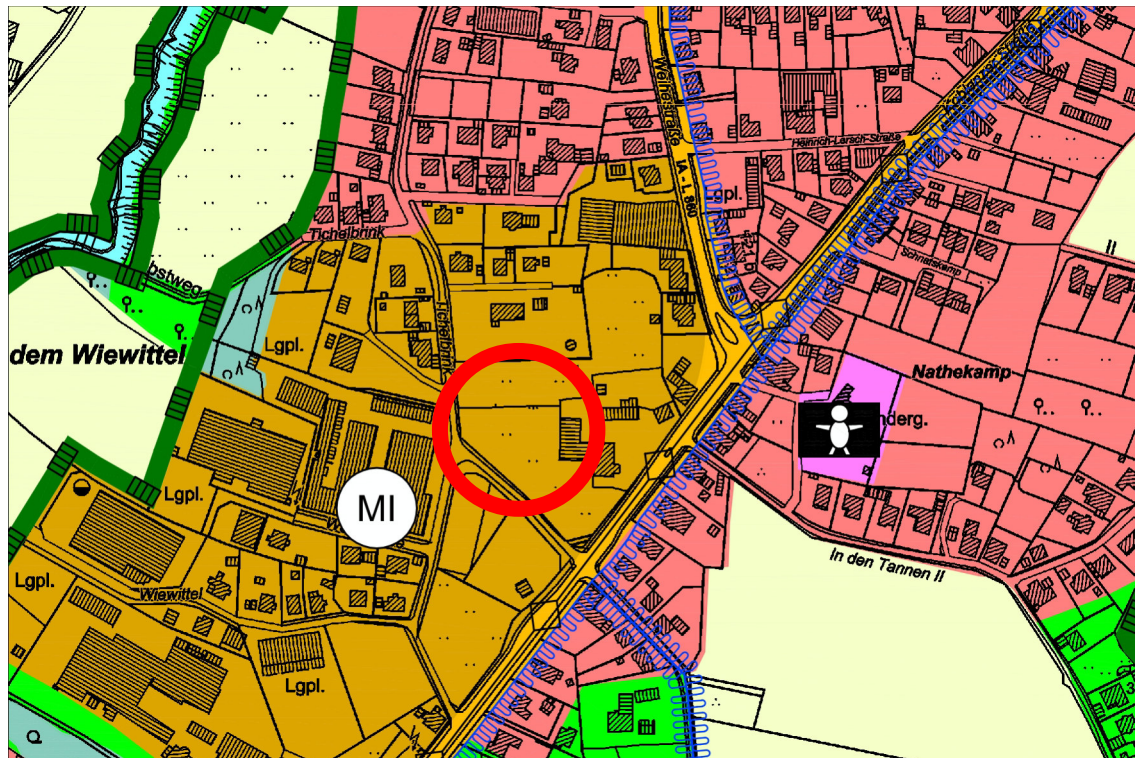


Abb. 4.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.3 Landschaftsplan

Die Flächen des Plangebietes befinden sich außerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Löhne. Entsprechende Maßgaben zum Schutz der Landschaft, Landschaftsteilen oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden vor diesem Hintergrund für das Plangebiet nicht getroffen. Das Bebauungsplanverfahren steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsplans.

3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Die überplante Fläche bietet ein Potential zur Nachverdichtung im Innenbereich. Im weiteren Umfeld des Plangebiets liegt nordwestlich das Naturschutzgebiet „Sudbachtal“ mit festgesetzter Waldfläche sowie die darin befindlichen gemäß § 30 BNatSchG und nach § 42 LG NRW geschützten, jedoch noch nicht mit dem Landesamt abgestimmten Biotope „GB-3818-041“ und „GB-3818-042“. In der weiteren Umgebung in südöstlicher Richtung im Umfeld des besonderen Landschaftsschutzgebiets „Mittelbach“ sind zudem die bereits abgestimmten geschützten Biotope nach § 42 LG NRW „GB-3818-669“ sowie „GB-3818-660“ vorzufinden. Die von Bebauung freigehaltenen Flächen im Umfeld des Sudbachs und des Mittelbachs sind zudem als Landschaftsschutzgebiet „Ravensberger Hügelland“ festgesetzt. Die Schutzgebiete beginnen nordwestlich in 120 Meter sowie südöstlich in 370 Meter Entfernung. *Aufgrund zwischenliegender Siedlungs- und Landschaftsteilen sowie Verkehrsflächen sind keine Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete zu erwarten.*

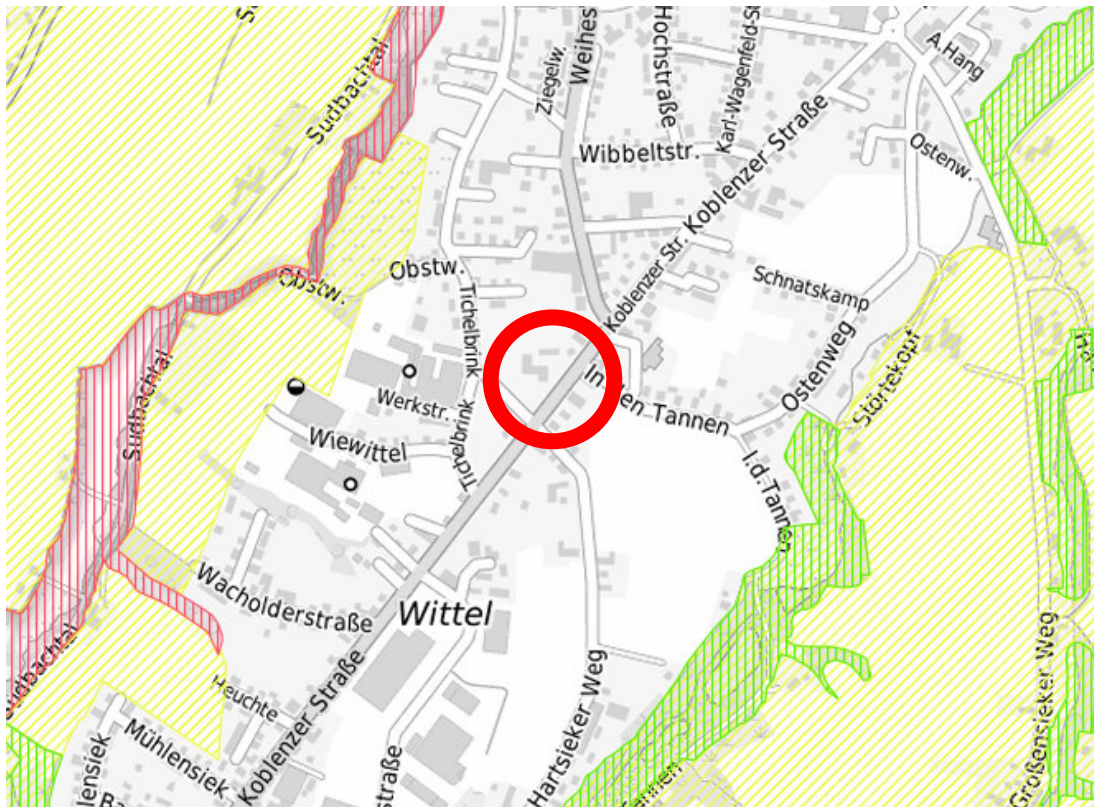


Abb. 5.: Auszug aus dem Landschaftsplan

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet und die südlichen Flächen bis zur Wohnbebauung Wacholder Straße / Sudbrink besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 187 der Stadt Löhne „Gebiet Wittel/Tichelbrink“ gem. § 2 (1) BauGB vom 05.11.2003. Die damalige Zielsetzung bestand darin, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Gemengelage im betreffenden Bereich des Stadtteils Gohfeld zu sichern. Diese wurde bislang nicht weiterverfolgt, der Bebauungsplan ist nicht rechtskräftig. Infolge dessen befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Derzeit ist die vorhandene Fläche planungsrechtlich nach § 34 (1) BauGB zu beurteilen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet „Bad Oeynhausen“ in der Schutzzone B. Die Heilquellenschutzverordnung vom 13. April 2023 ist am 24.04.2023 im Amtsblatt der Bezirksregierung Detmold veröffentlicht worden. Das Amtsblatt ist über die Internetseite der Bezirksregierung Detmold unter „Bekanntmachung/ Amtsblätter“ digital zugänglich.

3.6 Planverfahren

Aufgrund der Neuerrichtung des Feuerwehrhauses als öffentliches Gebäude ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Bauleitplanverfahren gemäß §§ 8 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt.

4. INHALT / FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Plankonzept (Machbarkeitsstudie)

Das aktuelle Konzept der Machbarkeitsstudie für das Feuerwehrhaus wurde vom Büro Dr.-Ing. Fischer Consult entwickelt. Es beinhaltet eine Fahrzeughalle für acht Fahrzeuge, Räume für Verwaltung und Schulung sowie Einsatzräume mit Spinden und Umkleiden. Darüber hinaus ist die erforderliche Anzahl von 52 Parkplätzen ebenfalls auf dem Grundstück nachgewiesen. Während die Zufahrt zu den Parkplätzen am südlichen Ende des Tichelbrinks erfolgen soll, ist die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge in westlicher Richtung auf den Tichelbrink und dann auf die Koblenzer Straße geplant. Das Feuerwehrhaus soll in eingeschossiger Bauweise errichtet werden, wobei die Fahrzeughalle entsprechend der erforderlichen Höhe der Einsatzfahrzeuge über die übrigen Gebäudeteile ragt.



Abb. 6.: Konzept der Machbarkeitsstudie, Büro Dr.-Ing. Fischer Consult, Reinbach, 25.01.2023

4.2 Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet ist eine „Fläche für Gemeinbedarf“ für Anlagen der Feuerwehr gem. § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt, da es sich bei der Planung des Feuerwehrhauses auf dem Flurstück Nr. 352 um eine selbstständige Gemeinbedarfseinrichtung handelt, deren Nutzungsart genau bestimmt ist. Mit dieser Standortfestlegung wird eine vorsorgliche Sicherung des Standortes für die Anlagen des Feuerwehrhauses möglich.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird für die Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Betriebsbedingt ist eine hohe Anzahl an Stellplätzen mit Zufahrtsbereichen notwendig. Zudem benötigen die Einsatzfahrzeuge einen enorm großflächigen Zufahrtsbereich. Infolge dessen entsteht ein hoher Versiegelungsgrad. Die Gesamt GRZ 0,80 durch Zufahrten zur Fahrzeughalle, Stellplätze mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche /

Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der für den Baukörper ein Feuerwehrhaus mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von mehr als 50 m zulässig ist.

überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bzw. die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an dem Plankonzept der Machbarkeitsstudie für das Feuerwehrhaus. und bieten noch Entwicklungsspielraum.

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (Garagen, überdachte Stellplätze, etc.) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Abfallbehältern, Zisternen, Regenwasserrückhaltungen, Zaunanlagen und überdachten Fahrradstellplätzen unzulässig.

4.5 Höhenlage der Gebäude/ Löschzug Gohfeld Wittel

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhe des Gebäudes des Feuerwehrhauses beträgt nach den vorliegenden Planunterlagen für das Feuerwehrhaus 3,90 m und der dazugehörigen Fahrzeughalle 6,00 m. Als maximale Höhe wird im Bebauungsplan für das Feuerwehrhaus 4,40 m und der dazugehörigen Fahrzeughalle 6,50 m angestrebt, um einen ausreichenden Spielraum bei der Planausführung zu haben.

Die Gebäudehöhe für Verwaltung/ Schulung/ Einsatzräume wird im Baufeld 1 mit 105,00 m und die Fahrzeughalle im Baufeld 2 mit 107,00 m jeweils als Höchstgrenze in Metern über NHN festgesetzt.

Die Festsetzung von Vollgeschossen erscheint bei einem Baukörper wie des Feuerwehrhauses, das auf Grund seiner baulichen Anforderungen (z.B. Fahrzeughallen) aus den üblichen Maßvorstellungen herausfällt, weniger sinnvoll. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist vorgesehen, um gem. dem Gebot der Rücksichtnahme zu hohen Bauvolumen zu vermeiden, die die Erholungsfunktion der angrenzenden Gartenbereiche und Wohnnutzungen stören könnten, da sie für diesen Bereich als unmaßstäblich gelten würden. Zudem werden die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt, um hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einen harmonischen Übergang zu den vorhandenen Wohnnutzungen zu gewährleisten.

Die zulässige maximale Gesamthöhe der Gebäude ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Oberkante Attika) bzw. die maximale Höhe von Dachaufbauten, jeweils gemessen in Meter über NHN.

4.6 Regelungen für Stellplätze und Nebenanlagen

Die Erschließung des Plangrundstücks sowie der Stellplatzanlage erfolgt über den Tichelbrink. Die Stellplätze für Mitarbeiter-Pkw sind östlich des Feuerwehrhauses vorgesehen. Hierbei wird städtebaulich ein Puffer zwischen Wohnbebauung und Feuerwehrhaus geschaffen. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze orientiert sich an der DIN 14092-1 und wird durch die Anzahl der Sitzplätze in den Feuerwehrfahrzeugen limitiert.

Tatsächlich werden die planungsrechtlich gesicherten 52 Stellplätze nicht zeitgleich vollständig belegt und es findet täglich kein mehrfacher Stellplatzwechsel statt. Vielmehr resultiert die Festsetzung einer Stellplatzfläche für 52 Pkw aus Vorgaben der Unfallkasse.

Stellplätze sind in der Gemeinbedarfsfläche nur in den hierfür festgesetzten Flächen („St“) zulässig. Die Stellplatzanlage befindet sich östlich des Baukörpers und dient als baulich freie Pufferzone zu der zukünftig angrenzenden wohnbaulichen Nutzung.

4.7 Erschließung

Der angrenzende Straßenbereich Tichelbrink ans Plangebiet ist bis zur Koblenzer Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Zufahrt für die Pkw-Stellplätze ist auf eine Breite von maximal 6 m beschränkt, damit sie das Erscheinungsbild nicht zu sehr dominiert. Eine Beschränkung des Zufahrtsbereiches für die Einsatzfahrzeuge ergibt sich aus dem Konzept der Machbarkeitsstudie, Büro Dr.-Ing. Fischer Consult, Reinbach, 25.01.2023.

Bereich ohne Ein und Ausfahrten

Um das nördlich angrenzende Grundstück mit Wohnbebauung zu Schützen sind auf dem obersten nordöstlichen Teil des Grundstückes Feuerwehrhaus keine Ein und Ausfahren vorgesehen.

Begegnungsverkehr

Eine Verbreiterung der Fahrbahn „Tichelbrink“ zwischen der Zu-/Ausfahrt zum Feuerwehrhaus und der Koblenzer Straße wird vor Inbetriebnahme des Feuerwehrhauses vorgenommen, sodass der Begegnungsverkehr LKW/PKW möglich ist. Aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten und der geringen Begegnungshäufigkeiten von LKW-Verkehr ist nach Nr. 6.1.1.2 der RAST 06, Tabelle 7, eine Fahrbahnbreite von 5,50 m ausreichend. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass im Falle der Einrichtung von Lichtsignalanlagen mit Feuerwehrvorrangschaltung Begegnungsverkehr in Einsatzfällen weitestgehend unterbunden wird, da eine Zufahrt aus Richtung „Koblenzer Straße“ wegen der dortigen Rotsignalisierung unzulässig ist. Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Verbreiterung des Tichelbrinks wird über die Festsetzung von Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB im Plangebiet getroffen.

Linksabbiegeverkehr

Eine Verbreiterung der Landesstraße „Koblenzer Straße“ zur Einrichtung einer Aufstellfläche für Linksabbieger wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit dem Dienst im Feuerwehrhaus Gohfeld sowie auf der „Koblenzer Straße“ aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht für notwendig erachtet.

Tatsächlich werden die planungsrechtlich gesicherten 52 Stellplätze nicht zeitgleich vollständig belegt und es findet täglich kein mehrfacher Stellplatzwechsel statt. Vielmehr resultiert die Festsetzung einer Stellplatzfläche für 52 Pkw aus Vorgaben der Unfallkasse.

Das zuständige Fachamt geht von folgender tatsächlicher Verkehrsinanspruchnahme aus:
Im Regelbetrieb:

- Übungsdienste Einsatzabteilung: 25 Fahrzeuge an 25 Terminen pro Jahr
- Übungsdienste Jugendfeuerwehr: 15 Fahrzeuge an 25 Terminen pro Jahr (Eltern die Kinder bringen und abholen)
- Sonstige Veranstaltungen: 50 Fahrzeuge bei 3 Veranstaltungen pro Jahr

Im Einsatzbetrieb

- Einsätze: 20 Fahrzeuge bei 40 Einsätzen pro Jahr

Im Regelbetrieb wird durchschnittlich weniger als ein Termin pro Woche stattfinden, wobei in den überwiegenden Fällen weniger als die Hälfte der erforderlichen Stellplätze angefahren

ren wird. Im Einsatzbetrieb findet durchschnittlich weniger als ein Einsatz pro Woche statt. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss. Folglich wird eine separate Aufstellfläche für Linksabbieger auf der L 860 Koblenzer Straße für nicht erforderlich gehalten.

Verkehrsfluss

Da die Verkehre, die aus dem Vorhaben resultieren relativ gering sind, ist von der Erarbeitung eines Verkehrs-gutachtens und einer Leistungsfähigkeitsberechnung abgesehen worden. Im Regelbetrieb finden lediglich an 50 Tagen, also weniger als einmal pro Woche, Übungen statt. Häufig resultieren aus den Übungen 25 bzw. 15 Fahrzeuge. Es finden lediglich drei Veranstaltungen pro Jahr mit 50 Fahrzeugen statt, durch die es zeitlich begrenzt zu einem etwas höheren Verkehrsaufkommen kommen kann. Gleichfalls ist im Einsatzbetrieb bei 40 Einsätzen pro Jahr, also weniger als einmal pro Woche, von nur 20 Fahrzeugen auszugehen. Da es sich bei der Koblenzer Straße in diesem Abschnitt um eine Landesstraße handelt, wird davon ausgegangen, dass auch mit den aus dem Vorhaben Feuerwehrhaus resultierenden Verkehren der Verkehr insgesamt weiterhin ohne Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit und Sicherheit und Leichtigkeit abgewickelt werden kann.

Rangierfläche

Im Bereich der Zufahrt zum Feuerwehrhaus verfügt die festgesetzte Verkehrsfläche 5,50 m. Hierbei wird für die Feuerwehrfahrzeuge genügend Rangierflächen im Einmündungsbereich Anlagengelände und Tichelbrink benötigt. Im nördlichen Bereich der Fahrzeughalle mündet der Vorplatz der Fahrzeughalle direkt an der Straße Tichelbrink und beinhaltet die höchste breite. Infolge dessen sind die größten Fahrzeuge im nördlichen Hallenteil unterzubringen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich.

4.8.1 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.

Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch weiterhin zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW etc.). Gemäß Stellungnahme des Ordnungsamts der Stadt Löhne vom 30.03.2023 ist folgender Hinweis zur Löschwasserversorgung eingegangen: Nach DVGW Arbeitsblatt W

405 ist eine Löschwassermenge von 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu garantieren.

4.8.2 Entwässerung

Die abwassertechnische Erschließung ist grundsätzlich gegeben und kann über die vorhandenen Anschlussleitungen erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal des Tichelbrinks eingeleitet. Die Niederschlagsentwässerung des Plangrundstücks erfolgt über Einleitung in den Regenwasserkanal des Tichelbrinks. Soweit eine Grundstücksbefestigung über 50% erfolgt (maximale Zulässigkeit gemäß Generalentwässerungsplan), bedarf es für die darüberhinausgehende Befestigung einer ausreichenden Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Vorort Versickerung nicht möglich. Auf das Ergebnis der Baugrunduntersuchung, Baugrubenbeurteilung und Gründungsberatung, Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen, 16.07.2023, wird verwiesen (s. Anlage 12). Infolge dessen wird keine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Feuerwehrgrundstück vorgesehen.

Es können Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisterne). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und zum Waschen angestrebt werden.

4.8.3 Abfallentsorgung

Mit dem neuen Feuerwehrhaus sind zusätzlich anfallende Abfallmengen verbunden. Die Entsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Löhne konzessioniertes Unternehmen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich.

4.9 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlungsenergie

Klimanotstand der Stadt Löhne

Der Rat der Stadt hat am 18.09.2019 den Klimanotstand für Löhne erklärt und erkennt damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität an. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Löhne nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden.

Klimaschutzkonzept der Stadt Löhne (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zur Umwelt- und zum Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen vermieden werden.

Die Stadt Löhne verfügt über ein Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2017, in dem sie ebenfalls das Ziel formuliert, die CO₂-Emissionen für die Energieversorgung im Stadtgebiet deutlich zu reduzieren und Energie dezentral und erneuerbar zu erzeugen. Zur Zielerreichung sollen schwerpunktmäßig dezentral erzeugte erneuerbare Energien genutzt werden.

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen im Baugebiet ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept der Kommune und im Grundsatzbeschluss formulierten Zielsetzungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen, zur Verbesserung der Luftqualität innerhalb der Kommune und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzzielen geleistet.

Damit entspricht die Solarfestsetzung den Zielsetzungen der auch städtebaulich begründeten Beschlussfassungen für ein Klimaschutzkonzept.

Zu den städtebaulichen Gründen der Solarfestsetzung

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sowie dem Ziel des Klimaschutzkonzepts der Stadt Löhne, die CO₂-Emissionen zu reduzieren und Energie dezentral und erneuerbar zu erzeugen.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen der Stadt Löhne als Bauhering vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht

auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollte beim Vorhaben Feuerwehrhaus bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermittelt und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage geprüft werden.

Schadstofffreie Stromproduktion – Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)

Die Photovoltaik bietet gerade auf den neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. PV-Anlagen ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit PV-Anlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.

Klimaschutz (§ 1 Abs. 5, § 1a Abs. 5 BauGB)

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel festgesetzt, dass die Dachflächen der neu zu errichtendem Gebäude zu 100 % mit Solaranlagen ausgestattet werden müssen. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden.

4.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Grundlagen

Zur Beurteilung der ausgehenden Lärmemissionen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch das Ing. Büro AKUS GmbH die schalltechnische Untersuchung „Feuerwehrhaus und Wohnbebauung am Tichelbrink“, Bielefeld, den 31.08.2020 ausgearbeitet.

Betriebslärm Feuerwehrhaus:

In der schalltechnischen Untersuchung „Feuerwehrhaus und Wohnbebauung am Tichelbrink“ wird dargelegt, wie die Geräuschimmissionen des geplanten Feuerwehrhauses auf die bestehende Wohnbebauung einwirken. I1 IRW Mischgebiet; I2 – I8 IRW allg. Wohngebiete; als Beurteilungsgrundlage dienen die Richtwerte der TA-Lärm.

WA tags 55 dB(A)/ nachts 40 dB(A)

MI tags 60 dB(A)/ nachts 45 dB(A)

Regelbetrieb, 8 Einsatzfahrzeuge

Die Immissionsrichtwerte an den bestehenden Wohngebäuden werden um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Somit sind diese Beurteilungspegel irrelevant im Sinne der TA Lärm.

Diese numerischen Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen auf die bestehende Wohnbebauung können der Tabelle 3, Seite 21 aus dem Schallgutachten entnommen werden.

Einsatz, 8 Einsatzfahrzeuge

Die Immissionsrichtwerte an den bestehenden Wohngebäuden werden tags um mindestens 17 dB(A) und nachts um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Diese numerischen Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen auf die bestehende Wohnbebauung können der Tabelle 4, Seite 22 aus dem o. g. Schallgutachten entnommen werden.

Ebenso muss für die Spitzenpegel eine Betrachtung gemäß der Regelung für seltene Ereignisse angestellt werden. Spitzenpegel verursachende Vorgänge sind das Türemschlagen der PKWs sowie die LKW- Bremsen. Nachts kann es durch die LKW-Bremsen der Feuerwehrfahrzeuge (Druckluft- Entlastung) an der vorhandenen Bebauung zu Überschreitung der Spitzenpegel um bis zu 3 dB(A) und auf dem Flurstück 166 zu Überschreitungen des Spitzenpegels um bis zu 12 dB(A) kommen. Um die Lärmwerte einzuhalten sind an den Feuerwehrfahrzeuge Schalldämpfer nachzurüsten. Hierbei wird auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert. In der Baugenehmigung wird in Form einer Nebenbestimmung die Ausrüstung der Einsatzfahrzeuge mit Schalldämpfern- Nachrüstsätzen aufgenommen.

Die Entfernung zur Einhaltung der zulässigen Spitzenpegel durch Türemschlagen sind zu der vorhandenen Wohnbebauung gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf die im Gutachten empfohlene Sonderfallprüfung gemäß Punkt 3.2.2 der TA Lärm verzichtet werden kann, da die Immissionsrichtwerte sowohl im Regel- als auch im Einsatzbetrieb eingehalten werden.

Im Gutachten wird von der Voraussetzung ausgegangen, dass der Einsatz des Martinshorns erst auf der Koblenzer Straße erfolgen soll. „Sollte dieses nicht ausreichen, muss eine Lichtsignalanlage mit Vorrangschaltung für die Einsatzfahrzeuge installiert werden, damit nicht bereits auf dem Anlagengelände der Feuerwehr Martinshörner zum Einsatz kommen“ (s. Schall-Immissionsprognose der AKUS GmbH Bielefeld, BLP-19 1110 01, vom 31.08.2020, S. 8).

Die Feuerwehr weist darauf hin, dass es trotz der Errichtung einer Lichtsignalanlage zum Einsatz von Blaulicht zusammen mit dem Einsatzhorn kommen kann, bevor in die L 860 Koblenzer Straße eingefahren wird. Aufgrund des sogenannten „Wegerechts“ für Einsatzfahrzeuge nach § 38 (1) StVO ist nicht auszuschließen, dass es trotz der Errichtung von Lichtsignalanlagen zum Einsatz von Blaulicht zusammen mit dem Einsatzhorn kommen kann.

Daher ist vorgesehen, eine Vorrangschaltung für die Einsatzfahrzeuge zu installieren, damit Vorkahrungen getroffen werden, die ein gefahrloses Einfahren in die L 860 Koblenzer Straße vom Anlagengrundstück ohne Gebrauch des Martinshorns ermöglichen. Sowohl an der Koblenzer Straße als auch im Verlauf des Tichelbrinks sollen Lichtsignalanlagen errichtet werden. Am Tichelbrink, südlicher Abschnitt, wird die Beschilderung „Vorfahrt gewähren“ geprüft. Die Installation der Lichtsignalanlagen wird dann in der Baugenehmigung als Nebenbestimmung aufgenommen, so dass die mit dem Betrieb des Feuerwehrhauses zu erwartenden Immissionsbelastungen möglichst gering ausfallen.

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass in der o.g. Schall-Immissionsprognose ein sehr konservativer Ansatz bezüglich der Anzahl der Einsätze gewählt wurde, um bei der Beurteilung der Immissionsorte auf der sicheren Seite zu liegen. In der Schall-Immissionsprognose wird von bis zu vier Einsatzfahrten pro Tag ausgegangen. Nach aktueller Auskunft der Feuerwehr ist mit weitaus geringerem Einsatzverkehr zu rechnen, d.h. nur ca. 40 Einsätze pro Jahr. Auch der Regelbetrieb wird durchschnittlich weniger als ein Termin pro Woche stattfinden, wobei in den überwiegenden Fällen weniger als die Hälfte der erforderlichen Stellplätze angefahren wird. Regelbetrieb: Übungsdienste Einsatzabteilung: 25 Fahrzeuge an 25 Terminen pro Jahr / Übungsdienste Jugendfeuerwehr: 15 Fahrzeuge an 25 Terminen pro Jahr (Eltern die Kinder bringen und abholen) / Sonstige Veranstaltungen: 50 Fahrzeuge bei 3 Veranstaltungen pro Jahr

Anlagen bezogener KFZ-Verkehr auf öffentlichen Straßen

Die vergleichsweise geringe KFZ-Menge des Feuerwehrhauses wird nicht dazu führen, dass alle Kriterien der in Punkt 7.4 der TA Lärm, Seite 27 im Schallgutachten erfüllt werden. Damit sind keine organisatorischen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

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

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Fläche von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden aus stadträumlichen und naturschutzfachlichen Gründen festgesetzt. Die übrigen Gehölze werden aufgrund der zukünftigen Grundstücksnutzung

(Einfahrten) nicht zum Erhalt festgesetzt. Einzelne Bäume die sich im Ein- und Ausfahrtsbereich oder auf dem Leitungsrecht befinden, müssen weichen.

Zur Gestaltung des Übergangs zur angedachten östlichen Wohnbebauung wird die Anpflanzung einer dreireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB auf einer 3 m breiten Fläche festgesetzt. Diese Hecke wird zur benachbarten zukünftig heranrückenden Wohnbebauung aufgrund der erforderlichen großen Stellplatzanlage festgesetzt.

4.12 Ausgleichsmaßnahmen

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, der in tatsächlichen und planungsrechtlichen Zustand gegenübergestellt wird, ist Bestandteil des Umweltberichts.

Beim Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ und beim Schutzgut „Boden“ erfolgt eine (rechnerische) Bilanzierung auf Basis von Biotopwertpunkten. Die jeweiligen Berechnungsgrundlagen für Eingriff und Ausgleich sind Kapitel 5.3 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Das Defizit soll auf einer externen Kompensationsfläche im Ortsteil Gohfeld, Gemarkung Gohfeld, Flur 44, Flurstück 44 (tlw.) im Ökokonto VII der Stadt Löhne erbracht werden (siehe Geltungsbereich 2). Es handelt sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche zwischen den Straßen Börstelstraße und Scheringsbrink. Die dort vorhandene Fläche umfasst insgesamt eine Größe von 29.101 m². Als Ausgleichsmaßnahme wurde eine Sukzessionsfläche mit einer umgebenden Wildgehölzhecke (5 Biotopwertpunkte) angelegt.

4.13 Gestalterische Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, ein Feuerwehrhaus zu schaffen, das durch die Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild – geprägt durch offene Wohnbebauung und Hallenbauten einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu erreichen, werden für das Plangrundstück daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW festgesetzt. Um möglichen Verunstaltungen vorzubeugen wird hinsichtlich der Gebäudefassaden geregelt, dass äußere Wandflächen mit Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen sind. Im Sinne einer homogenen und baukulturell ansprechenden Gestaltung des Baugebietes sind die oben beschriebenen Oberflächen festgesetzt.

4.13.1 Außenwand und Dachgestaltung

Das Feuerwehrhaus ist mit Flachdach (FD) auszuführen. Die getroffene Festsetzung entspricht dem Standardbautyp für neue Feuerwehrgebäude. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind keine abweichenden Dachformen und –Neigungen zulässig.

4.13.2 Oberflächenbefestigung

Die Versiegelung auf der Gemeinbedarfsfläche ist insgesamt auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Sämtliche Fahrradabstellplätze, offene Stellplätze u. ä. sind in einer wasserdurchlässigen oder teilentsiegelten Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, etc.) auszuführen.

4.13.3 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Übergangs vom Feuerwehrhaus zum öffentlichen Straßenraum und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche Tichelbrink unzulässig sind.

4.13.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Standorte von Abfall- und Wertstoffbehältern zu vermeiden, sind diese dauerhaft eingegrünt oder eingehaust auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

5. UMWELTBELANGE

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind in einem gesonderten Umweltbeitrag dargestellt. Zusammenfassend ist Folgendes hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB festzuhalten:

5.1 Schutzgut Mensch

5.1.1 Freizeit / Erholung

Das Plangebiet übernimmt zzt. keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um festzustellen, ob und welche Arten von der Planung negativ beeinträchtigt werden könnten.

Es werden für das Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Lebensräumen insgesamt 32 Arten als planungsrelevant genannt. Unter den Tierarten befinden sich 8 Fledermausarten, 23 Vogelarten und eine Reptilienart (LANUV 2021A). Eine genaue Auflistung der Arten ist dem Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung zu entnehmen.

Infolge der Habitatsprüche der Arten der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensraumstruktur und der dargestellten Wirkfaktoren kann ein potenzielles Vorkommen bzw. eine potenzielle vorhabenbedingte Betroffenheit für einige der im Rahmen der Datenrecherche ermittelten Arten im Vorfeld ausgeschlossen werden. Da Nahrungsflächen nicht zu den Schutzobjekten des § 44 Abs.1 BNatSchG gehören, ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit für Arten, welche das Untersuchungsgebiet als nicht essenzielles Nahrungshabitat nutzen, nicht gegeben.

In der folgenden Tabelle (Die Auflistung ist dem Umweltbericht Teil 2 dieser Begründung in Tabelle 5 zu entnehmen) werden die im Rahmen der Datenrecherche ermittelten Arten dargestellt und eine Voreinschätzung einer möglichen Betroffenheit durch das Vorhaben vorgenommen (Stufe I). Für die ermittelten Konfliktarten wird im Weiteren eine Art-für-Art-Betrachtung durchgeführt (Stufe II).

Stufe II- Vertiefende Prüfung der Verbotsbestände

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die folgenden Arten nicht ausgeschlossen werden:

- Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus
- häufige, weit verbreitete Vogelarten

Im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) wurde die etwaige Betroffenheit tiefergehend beurteilt. Es wurden Maßnahmen benannt, die das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1 (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG abwenden.

Die beeinträchtigten Fledermausarten nutzen Gebäude und Bäume als Quartierstandort. Im Plangebiet weist das Hauptgebäude potenzielle zwischen und Sommerquartiere in spalten am Dach auf. Ein Besatz der Fledermausarten wurde nicht festgestellt, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Häufig weitverbreitete Vogelarten könnten die vorhandenen Gehölzbestände oder den Dachboden des Haupthauses als Nistplatz nutzen.

Im Rahmen der Umsetzung, insbesondere bei der Entfernung und Beanspruchung des Haupthauses und der Gehölzstrukturen sind gewisse Zeiträume für diese Maßnahmen zu beachten. Demnach lässt sich eine Betroffenheit im Rahmen der Stufe I ermittelten Konfliktarten durch Vermeidungsmaßnahmen abwenden.

Die Maßnahmen, die zur Vermeidung bei bau-, anlage- oder betriebsbedingt Beeinträchtigung anzuwenden sind, sind dem artenschutzrechtlicher Fachbeitragskapitel 6.1.2 und 6.2.2 zu entnehmen.

5.3 Schutzgut Boden / Fläche

Gemäß Bodenkarte NRW liegen im Plangebiet Böden des Bodentyps Preudogley (S31) vor. Sie besitzen eine eher geringe Wasserleitfähigkeit und tendieren daher zu Staunässe. Der Bereich ist grundwasserfrei und von einem mittleren Staunässegrad (Stufe 3) geprägt. Der Boden gilt nach den Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen als weniger schutzwürdig bzw. nicht kartiert (s. Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1: 50.000).

mit einer geringen Wahrscheinlichkeit von Naturnähe vor.

- Verdichtungsempfindlichkeit: sehr hoch
- Eignung für Erdwärmekollektoren: mittel
- Denitrifikationspotential: mittel
- Grabbarkeit: mittel grabbar
- Versickerungseignung: grundnass
- GesamtfILTERfähigkeit: mittel
- ökologische Feuchtestufe: II_c mäßig wechselfeucht
- optimaler Flurabstand: sehr hoch
- Wasserversorgung von Kulturpflanzen: sehr hohe und extrem nutzbare Feldkapazität
- Schutzwürdigkeit der Böden: nach obigen Kriterien weniger schutzwürdig bzw. nicht kartiert
- kapillare Aufstiegsrate: keine kapillare Nachlieferung/nicht kartiert
- gesättigte Wasserleitfähigkeit: 10,1-40,0 – mittel
- Kationenaustauschqualität: 160,1-320,0 – hoch
- Feldkapazität: 310,1-450,0 – hoch
- Luftkapazität: 90,1-150,0 – mittel
- nutzbare Feldkapazität: 125,1-175,0 – hoch
- Erodierbarkeit des Oberbodens: 0,31-0,50 – hoch
- Durchwurzelungstiefe: 8,1-10,0 hoch
- Bodenwertzahl: 35,1-55,0 – mittel
- Staunässe: mittlere Staunässe
- Grundwasser: grundwasserfrei
- Bodenartgruppe: tonig-schluffig

- Bodentyp: Pseudogley
- Bodenhaupttyp: Pseudogley

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

Mit der Umsetzung der Anlagen Planung wird durch die Festsetzung der Oberflächengestaltung die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Sämtliche Fahrradabstellplätze, offene Stellplätze u. ä. sind in einer wasserdurchlässigen oder teilentsiegelten Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, etc.) auszuführen.

5.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist ein Zulauf des Sudbachs entlang der Straße Tichelbrink vorhanden. Hierbei handelt es sich um das Gewässer Nr. 86 „vom Hartsieker Weg zum Sudbach“. Dieser verläuft im Plangebiet offen während er davor und danach unterirdisch verrohrt geführt wird. Im Sinne des LWG ist dieses Gewässer ein „Sonstiges Gewässer“.

5.4.1 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Die Planfläche liegt nicht in einem festgesetzten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet.

5.4.2 Grundwasserschutz

Das Niederschlagswasser wird, unter Berücksichtigung des Grundwasser- und Gewässerschutzes, in den Regenwasserkanal in den Tichelbrink eingeleitet. Im Ergebnis des Bodengutachtens wurde festgehalten das eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist und somit auch keine Grundwasserneubildung stattfinden kann.

5.5 Schutzgut Luft / Klima

Grünordnerische Festsetzungen, die einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können, sind Gegenstand des B-Planes Nr.220A. Diese Tragen zum lokalen Temperaturniveau ausgleich und zur Staubbindung bei. Diese Filtereigenschaften der im Plangebiet vorgesehenen Vegetationen werden in diesem städtisch umgebenen geprägten Bereich einen kleinräumigen nachhaltiger Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und in diesem Sinne zur Klimaanpassung geleistet.

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, sodass bereits bei der Realisierung der Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt wird. Die Anlagen zur Ableitung des Regenwassers sind daher entsprechend groß zu dimensionieren.

Das Handlungsfeld der Klimaanpassung wird über Festsetzungen im Baugebiet bauplanungsrechtlich umgesetzt. Nennenswerten positiven Effekt haben insbesondere folgende Festsetzungen:

- Festsetzungen von Photovoltaik/ Solarthermie;
- Die Flächen der Sammelparkplätze sind versickerungsfähig zu pflastern.

5.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 Versorgung des Gebietes

Leitungsrecht

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Löhne festgesetzt. Infolge dessen kann die Entwässerung für eine angedachte zukünftige wohnbauliche Entwicklung der östlichen angrenzenden Fläche gewährleistet werden.

6.2 Löschwasserversorgung

Die benötigte Löschwassermenge wird im weiteren Verfahren geregelt.

6.3 Entwässerung (Starkregen)

6.3.1 Niederschlagsentwässerung

Die Bockermann Fritze Ingenieur Consult GmbH wurde von der Stadt Löhne mit der Erstellung von Starkregengefahrenkarten beauftragt. Inzwischen wurden die Starkregengefahrenkarten des gesamten Stadtgebietes Löhne angefertigt. Auf Grundlage eines Modells wurde die Gefährdung durch Starkregen bei einem außergewöhnlichen Ereignis ($T = 100$ a/ $D = 60$ min) und einem extremen Starkregen ($N = 90$ mm/ $D = 60$ min) für den Ist-Zustand dargestellt. Die westliche Grenze des Feuerwehrhausgrundstücks ist nach der Starkregengefahrenkarte von Starkregen betroffen. Hierbei sind nach dem Konzept der Machbarkeitsstudie Teile des Ein- und Ausfahrtsbereich der Einsatzfahrzeuge sowie der südliche Teil der

Fahrzeughalle von Starkregen betroffen. In diesem betreffenden Bereich der Feuerwehr können bei extremen Starkregenereignissen Überflutungshöhen von bis zu 50 cm auftreten. Das Niederschlagswasser fließt nordwestlich Richtung Straße Tichelbrink. Fließgeschwindigkeiten des anfallenden Wassers können nach den Starkregengefahrenkarten bei 0,2- 0,5 m/s liegen. Zur geplanten Leitung des Wassers, aber auch zum Schutz vor Schäden sind aktiv Fließwege zu Planen. Dabei ist zu beachten, dass die Flächen, denen das Wasser zugeleitet wird, einen Tiefpunkt im Gelände darstellen. Durch definierte Fließwege wird das Wasser gezielt geleitet, um auf Flächen zu fließen, die ein geringeres Schadenspotential haben bzw. zum Rückhalt des Wassers dienen. Räume des Feuerwehrhauses unterhalb der Überflutungshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und -schächte, Zugänge sowie Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Überflutungshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Im Rahmen des Objektschutzes sollte die Planfläche erhöht werden, so dass bei Starkregenereignissen das Wasser über den Tichelbrink abfließt und auch private Anlieger nicht geschädigt werden.



Abb. 6, außergewöhnliches Starkregenereignis



Abb. 7, extremes Starkregenereignis

7. SONSTIGE BELANGE

7.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Es bestehen auch keine Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im Umfeld.

Das Plangebiet befindet sich nach Mitteilung des LWL-Archäologie für Westfalen in einer besonders siedlungsgünstigen topografischen Lage auf einer Geländeterrasse oberhalb des westlich gelegenen Sudbachs. Auf dem Areal ist daher mit dem Vorkommen von urgeschichtlichen Siedlungsresten zu rechnen. Zudem ist es in der preußischen Uraufnahme von 1836 – 1850 umgeben von „Althöfen“, deren Standorte oftmals bis in das Mittelalter zurückreichen und sich bis auf das Plangebiet ausgedehnt haben könnten. Es wird aufgrund dessen auch innerhalb des Planbereichs ein Bodendenkmal vermutet. Im Vorfeld der Planung ist eine archäologische Prospektion in Teilbereichen, in denen Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind durchgeführt worden, in deren Ergebnis drei archäologischen Befunde entdeckt wurden. Hierbei handelt es sich um einen Nord-Süd verlaufender Flurgraben, Reste einer Pfostengruben und ein etwa 4 x 3,5 m großer, ovaler Befund, bei dem es sich vermutlich um die Reste einer Wasserstelle handelt.

7.2 Kampfmittel

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb der in Löhne identifizierten Bombenabwurfgebiete. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin

oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

7.3 Altlasten

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

8. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

9. KOSTEN

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

10. FLÄCHENBILANZ GELTUNGSBEREICH

Gemeinbedarfsfläche	4.914 m ²	78 %
öffentliche Verkehrsfläche	1.397 m ²	22 %
Gesamt	6.311 m ²	100 %

11. GUTACHTEN /SONSTIGE ANLAGEN

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

Schalltechnischen Untersuchung „Feuerwehrhaus und Wohnbebauung am Tichelbrink“, Gewerbelärm und Feuerwehrhauslärm, AKUS GmbH, Bielefeld, den 31.08.2020 Gewerbe und Feuerwehrhaus

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Feuerwehrhaus und Wohnbebauung am Tichelbrink“. Höke, Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung.

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220/A „Feuerwehrhaus am Tichelbrink“ in Verbindung mit der 13. Flächennutzungsplanänderung 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 27.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 der Stadt Löhne „Feuerwehrhaus und Wohnbebauung am Tichelbrink“ beschlossen.

12.2 Teilungsbeschluss A + B

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 21.09.2022 die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 220 der Stadt Löhne „Feuerwehrhaus und Wohnbebauung am Tichelbrink“ in die Teilbereiche 220/A und 220/B beschlossen.

Stadt Löhne,
aufgestellt im Juni 2019

Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz
Im Auftrag

gez. Sordel