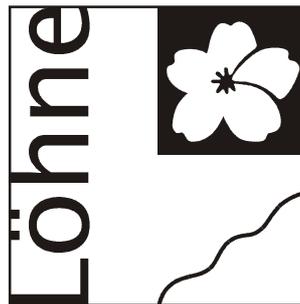


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Planung und Umwelt
Az.: 61-26-20/103/A – 6. Änderung

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103/A der Stadt Löhne

„Neue Mitte Löhne“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNG -

A. Allgemeines

Gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in der zurzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 103/A – 6. Änderung „Neue Mitte Löhne“ aufgestellt.

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.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Räumlicher Geltungsbereich, Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Löhne Bahnhof und beinhaltet in etwa den Bereich zwischen Bahnhof / Erich-Maria-Remarque Platz und Sparkasse, inklusive der Baufläche zwischen Alter Bündler Straße und L 782 (Bündler Straße) sowie dem Bereich vor der Werretalhalle.

Der Änderungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung wie folgt begrenzt: im Süden durch die Bahnfläche, im Westen auf Höhe der westlichen Grundstücksgrenze Bündler Straße 26, im Osten durch die Königsbrücke und im Norden durch die Böschungsunterkante zur Werreaue. Das Gebiet ist ca. 32.600 qm groß und zu einem großen Teil in städtischem Eigentum.

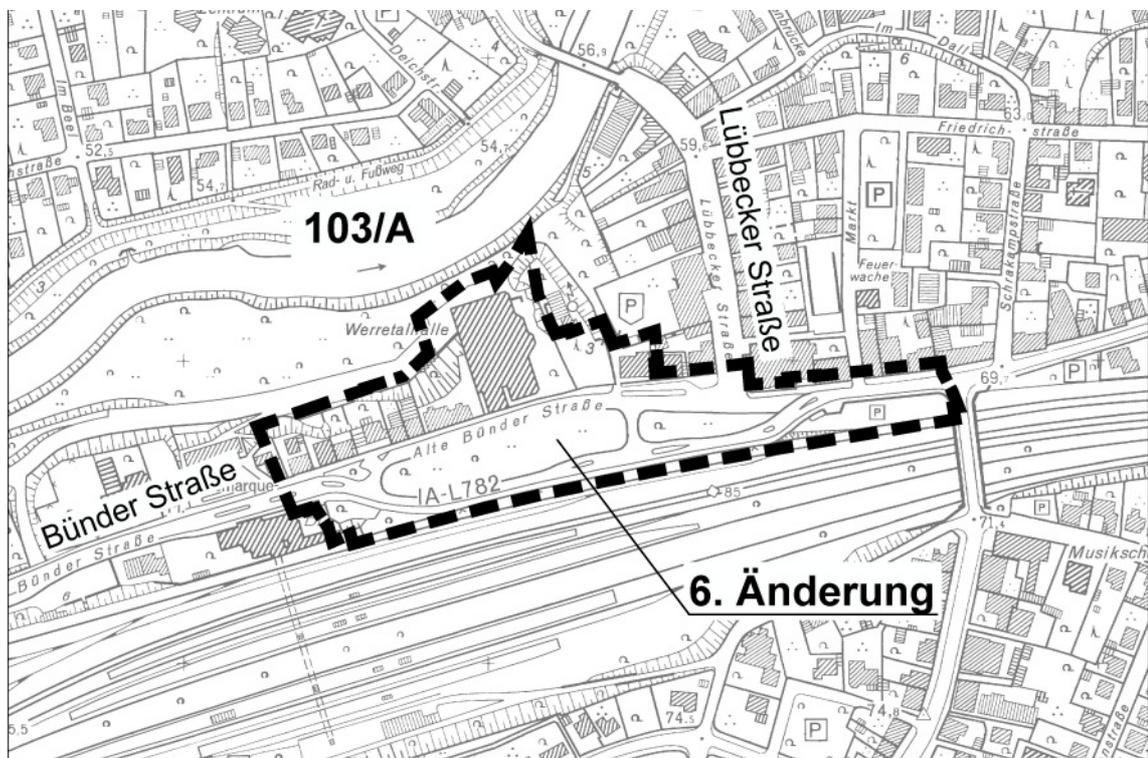
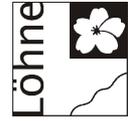


Abb. 1: Bebauungsplangebiet Nr. 103 A – 6. Änderung „Neue Mitte Löhne“

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Ein Bebauungsplan, welcher Maß-



nahmen der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 qm überbaubare Grundfläche umfasst, kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Grundfläche wird gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt definiert: „Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.“ Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Plangebiet je nach Baugebiet bei 0,8 oder 1,0. Die Gesamtfläche aller Baugebiete, inklusive der Fläche für Gemeinbedarf – Werretalhalle – beträgt rund 18.150 qm und liegt somit unter der genannten Obergrenze von 20.000 qm. Da die GRZ in einigen Gebieten bei 0,8 liegt, wird dieser Wert noch reduziert. Die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm sind erfüllt.

Auf Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes konnte kein Investor für die Umsetzung der Planung gefunden werden. Mittlerweile liegt ein neues Konzept zur Nutzung des Plangebietes vor. Auf Grundlage dieses Konzeptes wird der Bebauungsplan „Neue Mitte Löhne“ aufgestellt.

Ziel der Bebauungsplanung ist es, sowohl für die bisher unbebaute Fläche, als auch für den Bereich zwischen Sparkasse und Bahnhof eine geordnete, wirtschaftlich tragbare und städtebaulich attraktive Bebauung zu ermöglichen. Mit dem Bau der Musikschule wurde ein erster Schritt in diese Richtung gemacht. Für ein Baufeld westlich der Musikschule gibt es bereits eine konkrete Investorenplanung für Einzelhandelsnutzungen, für eine Bebauung östlich der Musikschule gibt es erste Überlegungen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Neubauten und bildet den Rahmen für ein abgestimmtes Gesamtkonzept.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist das Plangebiet als Kerngebiet und die Werretalhalle als Anlage für kulturelle Zwecke dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

Bebauungsplan

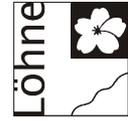
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103/A „Sanierungsgebiet Stadtkern Löhne (westlicher Teilbereich) sowie der 2., 3. und 5. Änderung dieses Bebauungsplanes aus den Jahren 1988, 1995 und 1996. Diese setzen im Plangebiet Kerngebiete, öffentliche Verkehrsflächen sowie die Werretalhalle als Fläche für Gemeinbedarf fest. Die vorgenannten Bebauungspläne werden für den Geltungsbereich der 6. Änderung „Neue Mitte Löhne“ aufgehoben.

3. Inhaltliche Bestimmungen gem. § 9 (1 bis 6) BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiete

Innerhalb des Plangebietes werden die Kerngebiete MK 1 bis MK 6 ausgewiesen. Kerngebiete zeichnen sich dadurch aus, dass sie vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung



und der Kultur dienen und Wohnungen nur untergeordnet und unter gewissen Voraussetzungen möglich sind. Ziel des Bebauungsplanes ist, neben der Bebauung der bisher brach liegenden Fläche, die Belebung der Innenstadt und die Ergänzung des Versorgungszentrums an der Lübbecke Straße.

Zugelassen werden in allen MK-Gebieten die gemäß § 7 Bau NVO zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Das umfangreiche Spektrum an zulässigen Nutzungen entspricht dem zuvor genannten Ziel, im Plangebiet ein attraktives und vielseitiges Angebot zu ermöglichen.

Wohnungen sind ausschließlich ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Wie bereits erwähnt hat das Wohnen im Kerngebiet nur eine untergeordnete Rolle; um ein möglichst großes Angebotsspektrum zu erhalten, soll es aber eingeschränkt zugelassen werden. Die Erdgeschosszonen sind jedoch den „öffentlichen“ Nutzungen vorbehalten, da insbesondere die Erdgeschossnutzungen von Einzelhandelsbetrieben, einzelhandelsnahen Dienstleistern (z.B. Friseur), gastgewerblichen Betrieben sowie sonstigen Versorgungseinrichtungen mit Passantenverkehr die Grundlage wirtschaftlich vitaler und attraktiver Versorgungszentren bilden und so die gewünschte Belebung des angrenzenden öffentlichen Raumes fördern. Wohnungen im Erdgeschoss würden diesem Ziel widersprechen.

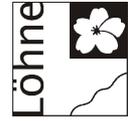
Im MK 3 und MK 5 sind Schlafräume von Wohnungen nur zur lärmabgewandten Nordseite zulässig. Dies wird näher erläutert unter Punkt 3.7 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ der Begründung.

Im MK 4 entsteht die Musikschule Löhne. Die markante Form und der Grundriss des Gebäudes sind natürlich für diese Nutzung konzipiert. Im Rahmen der Angebotsplanung lässt der Bebauungsplan auch hier weitere Nutzungen, vergleichbar den anderen Kerngebieten, zu. Lediglich Wohnungen sind ausgeschlossen, da aufgrund der Gebäudeform weder „Lärmschutzgrundrisse“ noch Anbauten für Balkone o.ä. möglich wären und an dieser prominenten Stelle, gegenüber der Werretalhalle, den öffentlichen Platz begrenzend, öffentliche Nutzungen gewünscht sind.

Einzelhandel

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im Einzelhandelskonzept der Stadt Löhne als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet ist. Als Entwicklungsperspektiven für das Versorgungszentrum Lübbecke Straße werden in dem Einzelhandelsgutachten die Ansiedlung eines frequenzstarken Magnetbetriebes in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben (Standort Alte Bündler Straße), die Sicherung des vorhandenen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums und der Abbau von Leerständen / Mindernutzungen genannt.

Zur Ergänzung und Stärkung des Versorgungszentrums Lübbecke Straße sind im Bebauungsplangebiet Einzelhandelsbetriebe in allen MK-Gebieten zulässig. Im Baugebiet MK 2 möchte ein Investor einen Lebensmitteleinzelhandel errichten, welcher dem zuvor genannten „frequenzstarken Magnetbetrieb“ entsprechen kann. In Kerngebieten sind auch großflächige Einzelhandelsnutzungen, d.h. Betriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche bzw. 1.200 qm Geschossfläche zulässig. Der Bebauungsplan schafft durch die Ausweisung eines entsprechend großen Baufeldes und der Auswei-



sung einer großzügigen Fläche für Stellplätze im MK 2 die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür.

In allen Kerngebieten werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und sonstige Tankstellen ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Größe und der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme sowie des Störfaktors durch erhöhtes Verkehrsaufkommen den zuvor genannten Zielen eines attraktiven Innenstadtbereiches widersprechen.

Bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103/A wurden Spielhallen im Plangebiet ausgeschlossen, da diese häufig negative Auswirkungen auf die Belange des Einzelhandels durch Attraktivitätsminderung der Geschäftszone und einen erheblichen Verdrängungsdruck haben. Da dies bis heute unverändert ist, werden Spielhallen im Plangebiet ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Sex-Shops, Sex-Kinos, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, da diese, vergleichbar mit den Spielhallen, zu Verdrängung des Einzelhandels, einem negativ geprägten Stadtbild und einem Trading Down Effekt beitragen und dies aus städtebaulicher Sicht verhindert werden soll.

Fläche für Gemeinbedarf

Die Werretalhalle wird planungsrechtlich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Einrichtung für kulturelle Zwecke gesichert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

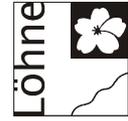
Die Grundflächenzahl wird in den bereits bebauten Kerngebieten MK 1 und MK 6 auf 0,8 festgesetzt. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Böschungen) wird die gemäß Baunutzungsverordnung in Kerngebieten maximal zulässige Grundflächenzahl von 1,0 hier nicht ausgenutzt, im MK 1 wird aber dennoch eine bauliche Erweiterung gegenüber dem Bestand angeboten.

In den Kerngebieten MK 2 bis MK 5 wird eine Grundflächenzahl von 1,0 ausgewiesen, um Nutzungen in diesem zentralen Bereich zu konzentrieren und die Fläche optimal ausnutzen zu können.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt in allen Kerngebieten bei 2,0 und unterschreitet somit die nach BauNVO maximal zulässige GFZ von 3,0. Die städtebaulich gewünschte Ausnutzung des Gebietes bezogen auf die Größe und Höhe der Baukörper wird durch die GFZ von 2,0 erreicht, auf eine höhere Ausnutzung der Baufelder soll zugunsten des städtebaulichen Konzeptes verzichtet werden.

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird durch die Ausweisung von Gebäudehöhen gesteuert. Da beispielsweise ein größerer Einzelhandelsbetrieb oder ein Gebäude für kulturelle Veranstaltungen in der Regel höhere Raumhöhen benötigt als Wohnungen oder Büros, ist diese Festsetzung sinnvoller als die Ausweisung von Vollgeschossen.

Aufgrund der sehr starken topographischen Unterschiede, vor allem im MK 1 und MK 2 werden die Höhen nicht über Straßenniveau, sondern über Normalnull (NN) festgesetzt.



3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb der Kerngebiete wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da diese sowohl den städtebaulichen Zielen, als auch den zu erwartenden Nutzungen gerecht wird.

Innerhalb der Kerngebiete MK 1, MK 2, MK 3, MK 5 und der Fläche für Gemeinbedarf (Werretalhalle) werden entlang der geplanten inneren Erschließungsachse jeweils eine Baulinie ab dem ersten Obergeschoss und eine gegenüber der Baulinie um 2,50 m zurückversetzte Baugrenze für das Erdgeschoss festgesetzt. Dies sichert die städtebaulich gewünschte Gebäudeflucht sowie durchgängige Arkadengänge vor den Gebäuden, die die Attraktivität des Öffentlichen Raumes steigern (überdachter Fußweg). Alternativ zu den festgesetzten Baulinien ab dem 1. Obergeschoss sind auch Arkadengänge über zwei Geschosse zulässig. Arkaden, die bei einem zweigeschossigen Gebäude über beide Geschosse gehen, müssen mit einem 1,25 m hohen Sturz / Gesims abschließen.

Im Osten des Baufeldes MK 2 und entlang der Westseite der Werretalhalle werden Baulinien festgesetzt, um die Flächen optimal auszunutzen und den geschlossenen Charakter der geplanten Neubebauung zu sichern.

Das Baufeld MK 4 dient der planungsrechtlichen Sicherung der im Bau befindlichen Musikschule Löhne. Durch die Festsetzung von Baulinien wird die runde Form des Baukörpers gesichert.

Im MK 5 werden zusätzlich zu den Arkaden Baulinien gegenüber der Lübbecker Straße und für einen geplanten Turm festgesetzt, da dieses Gebäude einen markanten Endpunkt der Lübbecker Straße bilden und mit dem Turm ein Pendant zum gegenüberliegenden Turm an der Sparkasse entstehen soll.

3.4 Verkehr

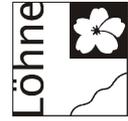
Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anschlüsse an die Bündler Straße sowie einen Anschluss an die Lübbecker Straße. Der vorhandene Anschluss, in etwa gegenüber den Parkplätzen am Bahnhof, entfällt zugunsten einer weiter östlich gelegenen Zufahrt. Der bestehende Anschluss mit Zufahrt zur Tiefgarage bleibt in seiner Lage erhalten.

Innere Erschließung

Über die neue Zufahrt von der Bündler Straße, in etwa auf Höhe der Werretalhalle, wird ein Teil des Plangebietes, inklusive der geplanten Stellplätze im MK 2 und MK 3, erschlossen. Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, da hier ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fußgängern und Autofahrern geplant ist. Die Verkehrsfläche östlich der Musikschule mit Zufahrt zur Tiefgarage und zur Lübbecker Straße wird aus dem vorgenannten Grund ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt; ein Anschluss an die Lübbecker Straße bleibt erhalten.

Der Platz vor der Werretalhalle und der Musikschule wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Fußgänger und Veranstaltungen“ ausgewiesen. Die Festsetzung erlaubt die Nutzung dieser Fläche für Märkte, Feste oder



sonstige Veranstaltungen. Die Durchfahrt soll durch Poller unterbunden werden, um auf dem Vorplatz von Werretalhalle und Musikschule einen für Fußgänger attraktiven und sicheren öffentlichen Raum zu erhalten und um Durchgangsverkehr zwischen der Lübbecke Straße und dem geplanten Stellplatz (MK 2) zu vermeiden.

Die Gebäude Bündler Straße 22, 24 und 26 werden durch eine Zufahrt von der Bündler Straße, gegenüber dem Bahnhofsvorplatz erschlossen. Auch diese Fläche ist gleichberechtigt von Fußgängern und Autofahrern nutzbar. Eine Befahrbarkeit in Richtung Innenstadt soll durch Poller auf Höhe des Hauses Nr. 22 verhindert werden.

Die Zufahrt zum Gebäude Alte Bündler Straße 10 erfolgt über den vorgelagerten öffentlichen Platz und wird vertraglich gesichert.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Diese können sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche liegen. In den Kerngebieten MK 2, MK 3 und MK 5 werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Alternativ können Stellplätze abgelöst werden.

Parkplätze

Der Parkplatz am Bahnhofsvorplatz wird planungsrechtlich gesichert. Gleiches gilt für die vorhandene Parkplatzfläche nördlich der Gleise, in etwa zwischen Sparkasse und Brücke. Diese Fläche wird gegenüber dem alten Bebauungsplan erweitert, um hier die Option für weitere Parkplätze zu ermöglichen.

Darüber hinaus werden einzelne Parkplätze in den verkehrsberuhigten Bereichen angeordnet. Die genaue Lage und Anzahl dieser Parkplätze wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

In der Umgebung des Plangebietes sind weitere öffentliche Parkplätze, wie beispielsweise am Werreufer und in der Tiefgarage neben der Werretalhalle vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an den Bahnhof und den Zentralen Omnibusbahnhof Löhne und ist somit auch im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr für die hiesigen Verhältnisse sehr gut erschlossen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

Das Plangebiet wird durch Anschlüsse an die vorhandenen Netze erschlossen.

Schmutzwasser

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks erfolgt durch Anschluss an die bereits bestehenden Netze.

Niederschlagswasser

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden die Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW) formal keine Anwendung. Das Plangebiet wird jedoch zukünftig im Trennsystem erschlossen, wodurch die Anforderungen des § 51 a LWG erfüllt werden.



3.6 Geh- und Leitungsrechte

Die Bereiche unter den Arkaden sowie die daran anschließenden Bereiche werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen, um die Nutzung als Fußweg auch planungsrechtlich zu sichern. Die Leitungsrechte dienen der planungsrechtlichen Sicherung von vorhandenen und erforderlichen Leitungen.

3.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Den Festsetzungen liegen die „Schalltechnische Stellungnahme zur Ermittlung der Verkehrslärmpegel an einer geplanten Musikschule im Bereich Neue Mitte Löhne“ der AKUS GmbH, Bielefeld, vom 17.12.2007 sowie eine Ergänzung zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche vom 26.11.2009 zu Grunde.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine Lärmschutzwand, ein Lärmschutzwall oder eine Kombination aus beidem sind nicht untersucht worden. Eine bauliche Anlage, die auch in den Obergeschossen einen ausreichenden Schutz bietet, würde aufgrund ihrer Höhe zu einer nicht gewünschten Riegelwirkung führen und das Plangebiet nach außen abschotten. Dies würde dem städtebaulichen Ziel eines attraktiven Zentrums entgegenstehen.

In dem Gutachten wurde die Verkehrslärmbelastung, getrennt nach Schienen- und Verkehrslärm sowie als Gesamtverkehrslärmbelastung ermittelt. In der grafischen Darstellung sind die Lärmpegel durch flächige farbige Darstellung, jeweils in 5er-Schritten unterteilt (≤ 55 dB(A), ≤ 60 dB(A), ≤ 65 dB(A), ≤ 70 dB(A) usw.) dargestellt.

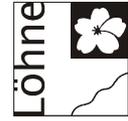
Für die Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmsituation ist die DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) maßgeblich. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 liegen für Kerngebiete bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist durch die Bündler Straße stark mit Straßenverkehrslärm belastet. In den unmittelbar an die Bündler Straße angrenzenden Kerngebieten MK 1, MK 3, MK 4 und MK 5 wurden Lärmwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) bzw. 65 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit tags um 5 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. In dem gegenüber der Bündler Straße zurückversetzten Gebiet MK 2 liegen die Lärmwerte bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts und im MK 6 bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. In diesen beiden Gebieten werden die Orientierungswerte der DIN 18005, bezogen auf den Straßenverkehrslärm, eingehalten.

Schienenverkehrslärm

Das Plangebiet ist durch die Bahnanlagen ebenfalls erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet. In den am nächsten an den Schienen gelegenen Gebieten MK 3, MK 4 und MK 5 liegen sowohl die Tag-, als auch die Nachtwerte jeweils bei 70 dB(A). Auch in den anderen Gebieten MK 1, MK 2 und MK 6 werden die Orientierungswerte nachts mit 65 dB(A) deutlich überschritten.



Gesamtverkehrslärm

Grundsätzlich ist die Tendenz erkennbar, dass sich der Straßenverkehrslärm nachts reduziert und der Schienenverkehrslärm nachts entweder dem Tageswert entspricht oder diesen sogar noch übersteigt. Grund hierfür ist die starke nächtliche Nutzung der Bahnstrecken für Gütertransporte.

Die Gesamtverkehrslärmbelastung liegt in dem Kerngebiet MK 1 bei 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts. In den Kerngebieten MK 2 und MK 6 ist die Gesamtverkehrslärmbelastung aufgrund der größeren Entfernung zur Bänder Straße mit 65 dB(A) tags etwas geringer, die Gesamtverkehrsbelastung nachts liegt hier jedoch ebenfalls bei 65 dB(A); es ist also nachts keine Verbesserung gegenüber den Tageswerten zu erwarten. In den Kerngebieten MK 3; MK 4 und MK 5 liegt die Gesamtverkehrslärmbelastung bei 70 dB(A) tags und nachts; auch hier ist nachts keine Verbesserung der Lärmsituation zu erwarten. Zur Verdeutlichung aller genannten Lärmwerte dient die nachfolgende Tabelle:

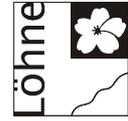
Verkehrslärm		MK 1	MK 2	MK 3	MK 4	MK 5	MK 6
Straße	Tag	<= 70 dB(A)	< =65 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 60 dB(A)
	Nacht	<= 60 dB(A)	< =55 dB(A)	<= 65 dB(A)	<= 65 dB(A)	<= 65 dB(A)	<= 50 dB(A)
Schiene	Tag	<= 60 dB(A)	< =65 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 65 dB(A)
	Nacht	<= 65 dB(A)	< =65 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 65 dB(A)
Gesamt	Tag	<= 70 dB(A)	< =65 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 65 dB(A)
	Nacht	<= 65 dB(A)	< =65 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 70 dB(A)	<= 65 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete werden lediglich im MK 2 und MK 6 tags und in keinem der Gebiete nachts eingehalten. In den anderen Gebieten kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Kerngebiete tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 15 dB(A).

Maßnahmen zur Konfliktbewältigung

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte für Kerngebiete ergibt sich ein Immissionskonflikt, der durch geeignete Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden muss. Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen kommen grundsätzlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wall oder Wand) im Plangebiet, wie zuvor erläutert, aus städtebaulichen Gründen nicht realisiert werden können, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (z. B. schallgedämmte Fenster, Mauerwerk und Dächer) getroffen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 können in begründeten Einzelfällen überschritten werden, da sie keine Grenzwerte darstellen. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung des jeweils maßgeblichen Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A) als nicht wesentlich einzustufen ist. Da im Plangebiet erheblich höhere Überschreitungen zu erwarten sind, werden zum Schutz der in den Kerngebieten stattfindenden Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Verkehrslärm Lärmpegelbereiche in Anlehnung an die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Grundlage für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche ist der aus dem Straßen- und Schienenlärm ermittelte Gesamtverkehrslärm. In den Kerngebieten MK 3, MK 4 und MK 5 wird in Teilbereichen der Lärmpegelbereich V erreicht; in den anderen Gebieten wird der Lärmpegelbereich IV nicht überschritten. Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche sind entsprechende passive Schallschutz-



maßnahmen an den Gebäuden erforderlich, um innerhalb der Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Durch die Auswahl geeigneter Materialien und damit verbundener Schalldämm-Maße kann innerhalb der Gebäude ein ruhiges Arbeiten und Wohnen gewährleistet werden.

Die Gebiete MK 3 und MK 5 sind auch nachts mit Lärmwerten von bis zu 70 dB(A) belastet. Zusätzlich zu der Festsetzung von Lärmpegelbereich V werden hier zum Schutz von Wohnungen ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. An den gekennzeichneten Fassaden sind Fenster und Öffnungen zu Schlafräumen von Wohnungen nicht zulässig. Dies bedeutet, dass Wohnungen hier nur möglich sind, wenn die Grundrisse so gestaltet werden, dass die Schlafräume zur Lärm abgewandten Seite (nach Norden) liegen oder durch den Vorbau von Nebenräumen geschützt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Bebauung und Neuordnung innerhalb des Plangebietes für die gesamtstädtische Entwicklung dieses zentralen Bereiches von sehr großer Bedeutung. Aufgrund der zulässigen Nutzungen ist davon auszugehen, dass Wohnungen im Plangebiet nur in untergeordneten Maßen entstehen. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 wird als hinnehmbar angesehen, da die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzuhalten.

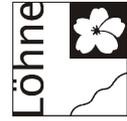
3.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und um trotz der zu erwartenden dichten Bebauung eine Durchgrünung dieses innerstädtischen Bereiches zu sichern, werden einzelne Baumstandorte wie beispielsweise eine Baumreihe festgesetzt. Zur Gliederung der Stellplätze im MK 2 werden ebenfalls anzupflanzende Bäume festgesetzt. Von den Baumstandorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aufgrund von Zufahrten, Stellplätzen oder unterirdischen Leitungen erforderlich sein sollte. Das ablesbare System der Baumreihe und der Gliederung der Stellplätze sollen aber grundsätzlich beibehalten werden.

Als Abgrenzung zwischen der Bündler Straße und der geplanten neuen Bebauung werden in einigen Bereichen Flächen für Anpflanzungen ausgewiesen.

3.9 Baugestalterische Festsetzungen

Das Erscheinungsbild der Umgebung wird neben der Dachform und -neigung entscheidend durch die Höhenstaffelung und das Fassadenmaterial der Baukörper geprägt. Für das Plangebiet wurde ein gestalterisches Gesamtkonzept entwickelt, um den hohen Ansprüchen an die Entwicklung dieses zentralen Innenstadtbereiches zu entsprechen. Hierzu gehört ergänzend zu den vorgenannten Merkmalen beispielsweise ebenso die Gestaltung der Arkaden, der Stellplätze und des öffentlichen Raumes durch Baumpflanzungen. Der Bebauungsplan soll durch seine Festsetzungen dazu beitragen, auf Grundlage eines gestalterischen Gesamtkonzeptes bei seiner Umsetzung ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten.



3.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Löhne von 1995, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Im direkten Umfeld befindet sich der Bahnhof Löhne, dessen Gebäude als Baudenkmal eingetragen ist. Das Kulturgutverzeichnis der Stadt Löhne enthält die Objekte, welche bis zum Abschluss der Schnellinventarisierung - Stand September 1990 - bekannt geworden sind.

3.11 Bodenbeschaffenheit

Im Auftrag der Stadt Löhne wurde im Jahr 2007 ein „Gutachten zur Baugrundbeschaffenheit zum Bauvorhaben „Neue Mitte“ auf dem Investorengelände Bündler Straße“ durch die Firma Dr. Loh Geo Analytik, Bünde, erstellt. Hierin sind die Gebiete MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5 mittels einzelner Probebohrungen untersucht worden.

Im Ergebnis kann zusammenfassend gesagt werden, dass die orientierende Erkundung des Baufeldes ein unerwartet differenziertes Baugrundprofil aus gut tragfähigem Fels neben weichkonsistent und somit wenig bis bedingt tragfähigen Schluffböden ergab. Weiterhin sind teilweise mächtige Auffüllungen unbekannter Ausbreitung zu erwarten, die als nicht tragfähig einzuschätzen sind. Somit ist zunächst bereichsweise von problematischen Baugrundverhältnissen auszugehen, wenn die Bauwerke unterschiedliche Baugrundqualitäten überlappen (z.B. Fels neben Auffüllungen). Dementsprechend kann bereichsweise gründungstechnischer Mehraufwand für den vollständigen Aushub nicht tragfähiger Auffüllungen und den Bodenersatz entstehen. Allerdings ist der Untersuchungsumfang im Hinblick auf eine aussagekräftige Gründungsberatung nicht ausreichend, da der Baugrund wider Erwarten extrem unterschiedliche Beschaffenheiten mit einer bis über 10 m variierenden Felsoberfläche und bereichsweise mächtigen Auffüllungen aufweist. Eine intensive bauzeitige Prüfung der Gründungssohlen wird empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

3.12 Nachrichtliche Übernahmen

Kanal DN 200

Der vorhandene Schmutzwasserkanal wird im Bebauungsplan festgesetzt und durch ein Leitungsrecht gesichert. Aufgrund der Tiefe des Kanals sind die ausgewiesenen Anpflanzungen im Bereich der Kanaltrasse unschädlich.

Regenwasserhauptsammler DN 900

Der vorhandene Regenwasserhauptsammler (in Verlängerung der Lübbecker Straße) wird planungsrechtlich durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes (L1) gesichert. Da der Kanal in einer Tiefe zwischen 5 und 6 m liegt, ist eine Bebauung grundsätzlich möglich. Dies bedarf jedoch zuvor der genauen Abstimmung mit dem Versorgungsträger, den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Löhne (WBL).

Innerhalb des Baugebietes MK 5 knickt der Regenwasserkanal nach Westen ab. An dieser Knickstelle, außerhalb der überbaubaren Fläche, befindet sich ein Schachtbauwerk, das nicht überbaut werden darf.



Straßenhöhen

Die im Bebauungsplan dargestellten Straßenhöhen entsprechen den geplanten Straßenhöhen über Normalnull (NN). Es handelt sich hierbei nicht um verbindliche Festsetzungen, da sich bei der Baudurchführung aufgrund von nicht vorhersehbaren Gegebenheiten, noch geringfügige Änderungen ergeben können. Die Angabe der geplanten Straßenhöhe ist aber als Anhaltspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wichtig, um in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe über Normalnull die zulässige Gebäudehöhe ab Straßenniveau zu ermitteln.

Überschwemmungsgebiet der Werre

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Werre. Das Überschwemmungsgebiet ist bei der Erstellung von Gebäuden (Gebäude-schutz) zu beachten.

Altablagerung / Altstandort

Westlich des Plangebietes, im Bereich des Busbahnhofs, befindet sich eine Altablagerung (Trümmerschutt, Baumschnitt, Hausmüll) und östlich des Plangebietes, im Bereich der Tiefgarage befindet sich ein Altstandort. Wenn bei Erdarbeiten in den angrenzenden Bereichen auffällige Verunreinigungen oder Verfärbungen des Erdreichs festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford umgehend zu unterrichten. Der entsprechende Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB

Da es sich bei dem Plangebiet zu einem großen Teil um die Neunutzung einer Brachfläche handelt und die bestehenden privaten Gebäude durch die Bauleitplanung lediglich eine Erweiterungsoption erhalten und nicht negativ beeinflusst werden, sind keine sozialen Maßnahmen erforderlich.

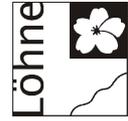
5. Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Löhne entstehen durch den Bebauungsplan voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 965.000 Euro brutto. Dem stehen die voraussichtlichen Erlöse aus den Grundstücksverkäufen in Höhe von ca. 420.000 Euro sowie anteilige Kostenübernahmen durch die Investoren in Höhe von 60.000 Euro gegenüber

C. Belange von Natur und Landschaft

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Mitte Löhne“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird und alle Voraussetzungen dafür erfüllt sind, kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Auch eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Laut Beschluss des Rates vom 28.02.2007 erfolgt in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der ab 01.01.2007 in Kraft getretenen Fassung die Erfassung und Berücksichtigung der relevanten Umweltbelange weiterhin durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung.



Anzuwenden ist hierbei das Verfahren der freiwilligen kommunalen Umweltverträglichkeitsprüfung, in der Form, wie es bis zur BauGB-Novelle 2004 in Bebauungsplänen der Stadt Löhne durchgeführt wurde. Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden weiterhin in dem Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, dargelegt.

D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 13.02.2008 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103/A beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentlichen Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes in der Zeit vom 21.09.2009 bis zum 16.10.2009 und eine Einladung zur Bürgerversammlung am 13.10.2009. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 18.09.2009 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Der Bebauungsplan-Entwurf hat in der Zeit vom 19.01.2010 bis zum 19.02.2010 öffentlich ausgelegen, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.01.2010 ortsüblich in der Tagespresse bekannt gemacht. Es wurden zehn Stellungnahmen vorgetragen.

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

Als Ergebnis der öffentlichen Auslegung haben sich Änderungen ergeben, die durch Roteintrag im Bebauungsplan-Entwurf gekennzeichnet wurden. Der so geänderte Entwurf lag vom 12.05.2010 bis zum 28.05.2010 erneut für zwei Wochen aus. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Es wurden keine relevanten Stellungnahmen vorgetragen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am 07.07.2010 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Löhne, den 12.03.2010
Im Auftrag

gez. Walter