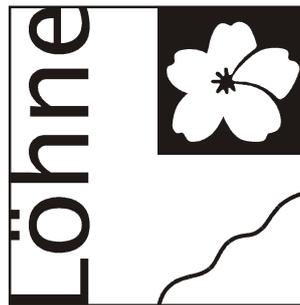


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Planung und Umwelt
Az.: 61-26-20/119/A

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



**Bebauungsplan Nr. 119/A
der Stadt Löhne**

„Oberfeld nordöstlicher Teil“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNGSFASSUNG -

A. Allgemeines

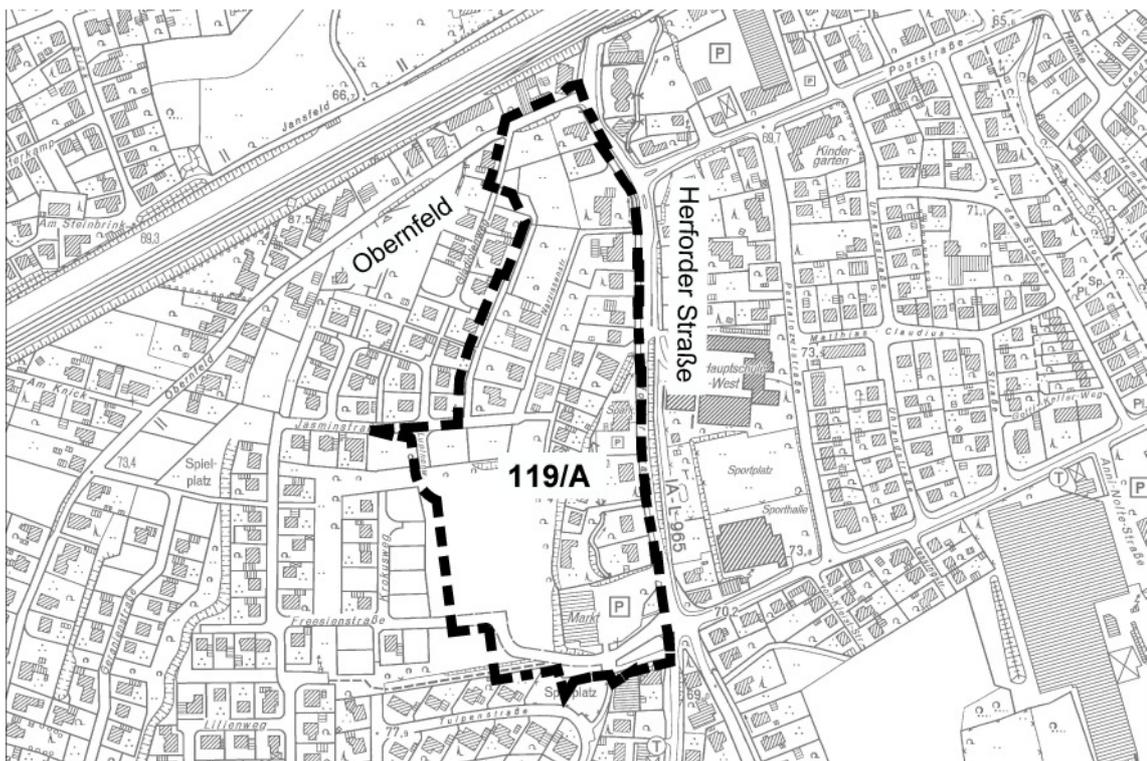
Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 119/A „Oberfeld nordöstlicher Teil“ aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Räumlicher Geltungsbereich, Erfordernis der Bebauungsaufstellung

Das ca. 61.580 qm große Plangebiet liegt im Stadtteil Löhne-Ort und wird in etwa wie folgt begrenzt: im Osten durch die Herforder Straße, im Süden durch die Freesienstraße, im Westen durch die Bebauung der Narzissenstraße bzw. die Grundstücke östlich des Krokusweges sowie im Norden durch die Straße Oberfeld.



Bebauungsplangebiet

Entlang der Herforder Straße und in einem Teil der Narzissenstraße ist das Plangebiet bebaut. Beim überwiegenden Teil der Gebäude handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser, entlang der Herforder Straße sind auch vereinzelt Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen vorhanden. Im Einmündungsbereich Herforder Straße / Freesienstraße befindet sich ein Lebensmittel-Einzelhandel. Die unbebauten Bereiche sind überwiegend Grünland sowie die Fläche des ehemaligen Sportplatzes.



Ziel des Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Narzissenstraße und der noch unbebauten Bereiche entlang des geplanten Lupinenweges sowie die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiete

Innerhalb des Plangebietes werden die Allgemeinen Wohngebiete WA₁ bis WA₃ und WA_E ausgewiesen. Die Wohngebiete WA₃ und WA_E liegen an der Herforder Straße, die Gebiete WA₁ und WA₂ westlich davon. Die Zulässigkeit der Nutzungen orientiert sich an § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

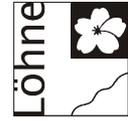
WA₁ und WA₂

Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Dieses Spektrum an zulässigen Nutzungen bietet die Möglichkeit, qualitätsvolle Wohngebiete mit angemessenen Infrastruktureinrichtungen zu entwickeln, von denen keine nennenswerten Störungen auf die Wohnnutzung ausgehen. Ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dies ist dadurch begründet, dass diese Nutzungen erheblichen zusätzlichen Verkehr in das Gebiet ziehen würden, was zugunsten der Wohnqualität und im Hinblick auf die bewusst schmal dimensionierten Straßenquerschnitte vermieden werden soll. Außerdem beanspruchen zumindest Gartenbaubetriebe und Tankstellen größere Flächen, was dem städtebaulichen Ziel einer Nachverdichtung von Wohnbebauung widerspricht.

WA₃

In den Wohngebieten entlang der Herforder Straße sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Ziel ist es, für die Bebauung entlang der Herforder Straße, die bereits heute durch Wohnhäuser, Einzelhandel und Dienstleistungen gekennzeichnet ist, ein breites Angebot an wohngebietstypischen Nutzungen zu ermöglichen und sowohl für das Plangebiet als auch für die angrenzenden Wohngebiete eine wohnungsnah und attraktive Infrastruktur zu erhalten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind hier ebenfalls ausgeschlossen, da diese in das kleinteilig strukturierte Gebiet aufgrund ihrer Flächenintensität und dem zusätzli-



chen Kunden- und Lieferantenverkehr gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem Gebietscharakter widersprechen.

WA_E

Im WA_E befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsmarkt (Lebensmittel), der durch die Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO planungsrechtlich gesichert wird. Diese sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ ermöglicht die Änderung und Erneuerung der baulichen Anlagen sowie eine geringfügige Erweiterung innerhalb der überbaubaren Flächen. Der Lebensmittelmarkt wurde 1999 auf Grundlage von § 34 BauGB mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm genehmigt. Vor Genehmigung des Bauantrages wurde unter anderem geprüft, ob durch das Bauvorhaben schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt vorliegen. Ergebnis der Prüfung war, dass durch das Bauvorhaben keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind und eine Verbesserung der Nahversorgung in Löhne Ort wünschenswert wäre. Entsprechend konnte das Bauvorhaben realisiert werden.

Der zentrale Versorgungsbereich in Löhne-Ort liegt nördlich vom Plangebiet, entlang der Herforder Straße und Bündler Straße, zwischen der nördlichen Bahntrasse (Osnabrücker Bahn) und der Einmündung Postweg. Das Versorgungszentrum Löhne Ort hat ein Einwohnerpotenzial von ca. 6.680 Personen und dient der wohnungsnahen Grundversorgung der Ortsteilbevölkerung. Es befindet sich in einem historisch gewachsenen Ortskern mit differenzierter öffentlicher und privater Infrastruktur und einer geringen Verdichtung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur. Der großflächige Lebensmittelmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich isoliert in einer Entfernung von ca. 600 m zum Ortskern. Verbundeffekte im fußläufigen Einkauf werden hierdurch nicht ausgelöst. Entwicklungsperspektive für das Versorgungszentrum ist die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Löhne).

Aus städtebaulicher Sicht wäre der Einzelhandelsstandort innerhalb des Versorgungsbereiches zwar wünschenswert, aufgrund fehlender Flächenkapazitäten und durch die örtlichen Gegebenheiten erscheint dies aber unrealistisch. In Laufe der letzten Jahre sind zwischen Oberfeld, Im Schling und Herforder Straße zahlreiche Neubauten entstanden. Durch die Zunahme von Wohnhäusern ist der Bedarf an einer ortsnahen Versorgung noch gestiegen. Daher soll der vorhandene Einzelhandelstandort erhalten und planungsrechtlich auch über den Bestandschutz heraus gesichert werden.

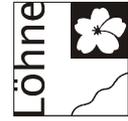
3.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschosse

Entsprechend der bebauten Umgebung setzt der Bebauungsplan in allen Baugebieten maximal zwei Vollgeschosse fest.

Grundflächenzahl

Entlang der Herforder Straße wird die für Wohngebiete maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, da in dieser zentralen, sehr gut erschlossenen Lage eine urbanere Struktur wünschenswert ist und entsprechend den zulässigen Nutzungen (Einzelhandel / Dienstleistungen usw.) beispielsweise eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen erforderlich ist. In den übrigen Baugebieten wird eine GRZ von



0,3 festgesetzt, da hier, entsprechend der Umgebung, aufgelockerte und stark durchgrünte Baugebiete entstehen sollen.

Trauf- und Firsthöhen

Die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen gewährleistet trotz individueller architektonischer Vielfalt eine aufeinander abgestimmte Grundstruktur. Im WA₁ sind viele Grundstücke bereits bebaut. Hier wird eine Traufhöhe von 5,0 m festgesetzt, da diese sowohl dem Bestand, als auch der Umgebung entspricht. Im WA₂ ist eine geringfügig höhere Traufhöhe von 5,50 zulässig, um in diesen fast unbebauten Baugebieten parallel zum geplanten Lupinenweg und dem östlichen Ende der Jasminstraße einen etwas größeren Spielraum bei der Gestaltung der Baukörper zu erhalten und auch die in letzter Zeit häufiger nachgefragten Gebäude mit zwei Vollgeschossen und weniger stark geneigten Dächern zu ermöglichen. Die Festsetzung einer Traufhöhe von max. 10 m in beiden Gebieten gewährleistet, dass der in der Umgebung vorhandene Rahmen eingehalten wird und sich die Bebauung auch zukünftig gut in die Umgebung integriert.

Im WA₃, parallel zur Herforder Straße, werden eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt. Dies ermöglicht individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, wie sie im Bestand bereits teilweise vorhanden sind und die so auch planungsrechtlich gesichert werden sollen. Aus städtebaulicher Sicht ist eine etwas höhere Bebauung, verglichen mit den westlich angrenzenden Baufeldern, zur Begrenzung des Straßenraumes wünschenswert.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Städtebauliches Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen, die sich an die vorhandene Struktur anpassen. Daher wird in allen Wohngebieten die offene Bauweise festgesetzt. Es werden überwiegend großzügige, durchgängige Baufenster festgesetzt, um den individuellen Wünschen der Bauherren nach Ausrichtung, Lage und Größe des Baukörpers einen möglichst großen architektonisch gestalterischen Spielraum zu geben, dem ein städtebaulich abgestimmtes Gesamtkonzept zugrunde liegt.

Die Baufelder der noch unbebauten Flächen sind in der Regel 16 Meter tief, wodurch sowohl eine trauf-, als auch giebelseitige Gebäudestellung problemlos möglich ist.

Die überbaubaren Flächen entlang der Herforder Straße beinhalten die bestehenden Hauptbaukörper und bieten diesen Erweiterungspotential. Durch eine Bautiefe von bis zu 20 m wird die Möglichkeit eröffnet, Neubauten auf Wunsch weiter von der Herforder Straße abzurücken, um so die Belastung durch den Straßenverkehr zu mindern. Da entlang der Herforder Straße bereits heute keine klare Bauflucht erkennbar ist, entspricht diese Option dem Bestand und kann auch aus städtebaulicher Sicht so beibehalten werden.

Die überbaubaren Flächen in den durch Privatwege erschlossenen Bereichen (Hinterlandbebauung) beinhalten ebenfalls die dort vorhandenen Baukörper. Erweiterungen sind jedoch nicht, oder nur in geringen Maßen möglich, da hier eine weitere Verdichtung vermieden werden soll.

Die erforderlichen Stellplätze müssen auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden. Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbau-

baren Fläche zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

3.4 Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Herforder Straße, Freesienstraße, Jasminstraße und Oberfeld. Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigen bereits den Flächenbedarf für den geplanten Kreisverkehr an der Einmündung Herforder Straße / Freesienstraße.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über den geplanten Lupinenweg und die Narzissenstraße. Der Lupinenweg ist als neun Meter breite Verkehrsfläche festgesetzt, die eine 2 m breite Versickerungsmulde beinhaltet. Der Ausbau erfolgt mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und einem 1,5 m breiten Mehrzweckstreifen.

Die Narzissenstraße ist im überwiegenden Teil nur 4 m breit und unterschreitet die für den Verkehr erforderliche Mindestbreite. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind jedoch überwiegend in privatem Eigentum, weswegen eine Verbreiterung des Querschnitts ohne planungsrechtliche Grundlage nicht möglich ist. Die Zufahrt zur Narzissenstraße erfolgt bisher ausschließlich über die Herforder Straße; die Verbindung zur Jasminstraße ist durch Poller unterbrochen. Aktuell (Stand Februar 2010) werden mit den Wohngebäuden Narzissenstraße 5 bis 15 elf Häuser über die Narzissenstraße erschlossen. Aufgrund der schmalen Straße ist Begegnungsverkehr im Straßenverlauf nicht möglich; der enge Kurvenradius beeinträchtigt die Verkehrssicherheit ebenfalls erheblich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen entlang der Narzissenstraße weitere Baugrundstücke. Aufgrund der zuvor geschilderten Situation ist es im Hinblick auf eine verkehrstechnisch sichere Zufahrt im aktuellen Ausbauszustand der Narzissenstraße nicht möglich, den durch zusätzliche Gebäude entstehenden weiteren Verkehr hierüber abzuwickeln.

Aus den zuvor genannten Gründen setzt der Bebauungsplan für die Narzissenstraße eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m bis 6 m sowie einen Kurvenradius von $r = 10$ fest. Im Einmündungsbereich Narzissenstraße / Jasminstraße hat die öffentliche Verkehrsfläche eine Breite von ca. 6,50 m. Da die Randstreifen hier in städtischem Eigentum sind, ist an dieser Stelle kein Eingriff in Privatgrundstücke erforderlich. Im weiteren Straßenverlauf nach Norden wird die Verkehrsfläche auf der östlichen Seite zunächst (in etwa zwischen Haus Nr. 5 und Haus Nr. 8) in einer Breite von 5,5 m festgesetzt, d.h. um 1,50 m verbreitert. Da die Straße in diesem Abschnitt teils ein-, und teils beidseitig bebaut ist, soll ein Eingriff in die bebauten Wohngrundstücke nach Möglichkeit vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden. Hiervon ist nur das Grundstück Nr. 5 betroffen, da hier ein ca. 1,5 m breiter Streifen für die Verkehrsfläche benötigt wird. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die die gewünschte zukünftige städtebauliche Entwicklung berücksichtigt. Planungsziel ist in dem Fall, die für die gefahrlose Erschließung erforderliche Mindeststraßenbreite zu sichern. Die Umsetzung der Planung ist aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht wünschenswert. Wenn die erforderliche Straßenverkehrsfläche in diesem bebauten Bereich nicht zur Verfügung gestellt werden sollte, wäre die Narzissenstraße auf einer Länge von ca. 35 m weiterhin nur ca. 4 m breit. Eine Verringerung des



Straßenquerschnitts auf einem so kurzen Abschnitt kann als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme angesehen werden. Da aufgrund des geraden Straßenverlaufs eine sehr gute Einsichtbarkeit gegeben ist und Begegnungsverkehr vor oder hinter dieser potentiellen Engstelle warten kann, sind keine negativen Konsequenzen, bezogen auf die Verkehrssicherheit, zu erwarten. Von Zwangsmaßnahmen soll hier nach Möglichkeit abgesehen werden.

Nördlich des Hauses Nr. 8 wird eine Straßenbreite von 6 m festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich Grünlandflächen, die zukünftig auf Grundlage des Bebauungsplanes bebaut werden können. Zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung ist die Verbreiterung der Narzissenstraße zwingend erforderlich. Um die notwendigen Flächen möglichst gerecht anteilig zu verteilen, soll die Narzissenstraße auf jeder Seite um ca. 1 m verbreitert werden. In dem nach Osten, zur Herforder Straße abknickenden Teilbereich ist diese gleichmäßige Flächenverteilung wegen der bestehenden Bebauung nicht möglich. Hier wird die Straße lediglich nach Süden verbreitert, die nördliche Straßenbegrenzungslinie entspricht der Örtlichkeit.

Die Ausweisung einer sechs Meter breiten öffentlichen Verkehrsfläche ist für die Erschließung der Wohngebiete erforderlich. Der Bebauungsplan macht keine Angaben zu einer möglichen Abbindung, Durchlässigkeit oder Einbahnstraßenregelung der Narzissenstraße; er sichert lediglich die erforderliche öffentliche Verkehrsfläche. Eine Festsetzung zum tatsächlichen Ausbau der Straße ist planungsrechtlich nicht möglich. Die Breite von 6 m entspricht dem Mindestmaß für eine Anliegerstraße mit Begegnungsverkehr bei einer Geschwindigkeit von bis zu max. 30 Stundenkilometern und einer Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Durch die Festsetzung wird eine öffentliche Verkehrsfläche gesichert, die sowohl Begegnungsverkehr, als auch eine Einbahnstraße mit Parkplätzen oder eine Sackgasse ermöglicht. Die Optionen für einen späteren Ausbau sind offen und werden erst im Rahmen der Ausbauplanung definiert.

Die Erschließungsstichwege für die bereits vorhandene Hinterlandbebauung Narzissenstraße 7a bis 15 und Herforder Straße 36, 36 a und 36 b werden durch die Ausweisung von Privatwegen planungsrechtlich gesichert.

3.5 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

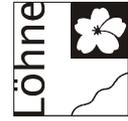
Das Plangebiet wird durch Anschlüsse an die vorhandenen Netze erschlossen.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht die Verpflichtung, bei erstmals seit dem 01.01.1996 bebauten, befestigten oder an das Kanalnetz angeschlossenen Flächen das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im Bereich der Narzissenstraße werden die Grundstücke an den in der Straße liegenden Regenwasserkanal angeschlossen. Der Regenwasserkanal mündet nach Unterquerung der Herforder Straße in den Schulbach.



Die Ableitung des Regenwassers der noch unbebauten Baufelder im Bereich des ehemaligen Sportplatzes (Lupinenweg) erfolgt durch die Versickerung des Niederschlagswassers in hierfür angelegten Mulden. Im Bereich des Lupinenwegs liegen diese entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Breite 2 m) sowie in der öffentlichen Grünfläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende und geplante Einleitungen von Niederschlagswasser befestigter Flächen im Plangebiet in den Löhner Schulbach oder über technische Bauwerke in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, die den allgemeinen Regeln der Technik entsprechen muss.

3.6 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen haben neben wichtigen ökologischen Funktionen auch das städtebauliche Ziel, das Gebiet durch Durchgrünung zu gliedern und aufzulockern, um die Wohnqualität zu steigern. Darüber hinaus dienen die öffentlichen Grünflächen dazu, die erforderlichen Regenwasserrückhaltungsmaßnahmen für die Versickerung aufzunehmen. Die Grünflächen werden mit heimischen Gehölzen naturnah bepflanzt.

Private Grünfläche

Die private Grünfläche P 1 mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche mit Bachlauf“ beinhaltet einen insgesamt ca. 10 m breiten Korridor entlang des Schulbaches. Der aus südlicher Richtung kommende Schulbach verläuft im Bereich des Einzelhandelsstandortes zunächst noch unterirdisch, dann aber - mit Ausnahme von Überdeckungen durch Grundstückszufahrten - durch die private Grünfläche oberirdisch bis zur Herforder Straße. Dieser Bereich wurde im Fachplan Biotopverbund Löhne (1994) als Trittsteinbiotop kartiert und als „Grünlandsiek mit steilen Böschungen innerhalb der Siedlung“ beschrieben. Als Entwicklungsziel wird die weitestgehend naturnahe Gestaltung der noch offenen Gewässerabschnitte definiert. Zur langfristigen Sicherung dieses Zieles und zum Schutz des Schulbaches wird entlang seines Verlaufes die private Grünfläche ausgewiesen.

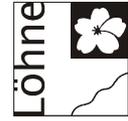
3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung der Hinterlandbebauung Herforder Straße 30 a wird planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger gesichert.

Ein vorhandener Regenwasserkanal in südlicher Verlängerung der Narzissenstraße sowie nördlich der Narzissenstraße, zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Herforder Straße, werden durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Die Kanäle dürfen nicht überbaut werden und liegen daher außerhalb der überbaubaren Flächen.

3.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Konzeptes Nr. 119 wurde im Juni 1997 ein schalltechnisches Gutachten durch den TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. erstellt und die Einwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrslärms ermittelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119/A ist Bestandteil des Untersuchungsgebietes. Eine Überprüfung dieses Gutachtens durch die AKUS GmbH, Bielefeld, im November 2009 - auf Grundlage der Daten der Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 -



hat ergeben, dass die Ergebnisse des Gutachtens für das Bauleitplanverfahren, bezogen auf den Straßenverkehrslärm von der Herforder Straße, nach wie vor verwendet werden können.

In einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme hat die AKUS GmbH im April 2010 die Lärmpegelbereiche im Plangebiet auf Basis der vorliegenden Belastung durch den Straßenverkehrslärm der Herforder Straße und den Schienenverkehrslärm berechnet, wobei zur Berechnung des Schienenverkehrslärms ebenfalls aktualisierte Daten zu Grunde gelegt wurden. Diese Lärmpegel sind Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan.

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 werden als idealtypisch angesehen und liegen für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. In begründeten Einzelfällen können diese Werte überschritten werden, da sie keine Grenzwerte darstellen.

Straßenverkehrs- und Schienenlärm / Ist-Situation

Die vorhandenen Gebäude an der Herforder Straße sowie der Bereich unmittelbar südlich der Straße Oberfeld sind erheblich durch Straßen- und Schienenverkehrslärm belastet. Im Bereich der Herforder Straße liegen die Lärmwerte im Schnitt bei ≤ 65 dB(A) tags und ≤ 60 dB(A) nachts. Da die Häuser Nr. 14, 32, und 34, verglichen mit den Nachbargebäuden, einen geringeren Abstand zur Herforder Straße haben, sind diese sogar mit noch höheren Lärmwerten von ≤ 70 / ≤ 65 dB(A) tags / nachts belastet.

Die Straßenverkehrslärmbelastung nimmt nach Westen hin ab, die Belastung durch Schienenverkehrslärm, die vor allem das nördliche Plangebiet betrifft, wird nach Süden hin geringer. Das bedeutet, dass ein Teil der Bebauung entlang der Narzissenstraße ebenfalls noch stärker durch Verkehrslärm belastet ist und im Bereich des geplanten Lupinenweges nur noch eine geringe Vorbelastung vorliegt.

Abwägung / Maßnahmen zur Konfliktbewältigung

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete werden in einem großen Teil des Plangebietes überschritten. Dadurch entsteht ein Immissionskonflikt, der durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplanes gelöst werden muss. Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen kommen grundsätzlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Aufgrund der Örtlichkeit sind aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle aus städtebaulicher Sicht nicht möglich. Die Herforder Straße ist nahezu vollständig bebaut und Baulückenschließungen wären auch ohne den Bebauungsplan auf Grundlage von § 34 BauGB möglich. Es handelt sich hierbei um eine gewachsene Struktur entlang einer städtischen Hauptverkehrsstraße. Eine Lärmschutzanlage wäre schon alleine wegen der Grundstückszufahrten nicht realisierbar. Unabhängig davon würde durch eine solche Anlage eine Abschottung der angrenzenden Bebauung entstehen, die aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht ist und vermieden werden soll. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich die bestehende Situation nicht negativ verändern, bei Neu- und Umbauten sollen zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend dämmenden Außenmaterialien (Wand, Dach und Fenster) sowie zum Schutz der Außenbereiche erfolgen. Auf-

grund der gewachsenen Situation, wird die Überschreitung der Orientierungswerte als tolerierbar angesehen.

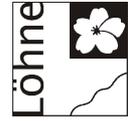
Städtebauliches Ziel in Löhne ist es, durch Nachverdichtung der Innenbereiche die weiterhin erforderlichen Wohnbauflächen in zentraler Ortslage zur Verfügung zu stellen, um hierdurch die vorhandene Infrastruktur zu stärken und eine Zersiedelung der Außenbereiche zu vermeiden. Aufgrund der historisch gewachsenen örtlichen Gegebenheiten ist im Stadtgebiet von Löhne in großen Teilen eine Vorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm gegeben. Genau wie in Plangebiet ist der Bestand in weiten Teilen des Stadtgebietes durch Verkehrslärm geprägt. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen, um innerhalb der Wohngebäude gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und die Außenwohnbereiche angemessen zu schützen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche (II bis V) in Anlehnung an die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise schalldämmte Fenster, Mauerwerk und Dächer 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. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V bei Schlafräumen schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind, um zu gewährleisten, dass auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung erfolgen kann. Im Lärmpegelbereich II muss in der Regel kein passiver Schallschutz dimensioniert werden, da bei ortsüblicher Bauweise hier bereits durch die Verwendung der handelsüblichen Materialien vor dem Hintergrund der Wärmeschutzverordnung ideale Innenpegel ($\leq 40 / 30$ dB(A) tags / nachts) erzielt werden.

Entlang der Herforder Straße und der Straße Oberfeld werden die Baugrenzen mit einem entsprechenden Straßenabstand festgesetzt, dass die Baufelder überwiegend im Lärmpegelbereich IV und nicht mehr im Lärmpegelbereich V liegen. Lediglich die vorhandenen Gebäude Herforder Straße 14, 32 und 34 liegen aufgrund ihrer Nähe zur Straße teilweise im Lärmpegelbereich V. Da die vorhandenen Gebäude planungsrechtlich gesichert werden sollen, ist dies hier nicht zu vermeiden. In diesen Bereichen ist es durch die Festsetzung einer bis zu 20 m tiefen überbaubaren Fläche aber möglich und sinnvoll, im Fall einer Neubebauung der Grundstücke, die Gebäude weiter von der Straße abzurücken. Das im Kreuzungsbereich und in Bahnnähe gelegene Grundstück Herforder Straße Nr. 14 liegt allerdings nahezu vollständig innerhalb des Lärmpegelbereiches V.

Im Baugenehmigungsverfahren ist auf der Basis der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche und in Abhängigkeit von den beantragten Nutzungen passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 zu dimensionieren. Ausnahmen sind möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere Anforderungen genügen, um eine ausreichende Sicherung gegen Verkehrslärm zu erhalten.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche setzt der Bebauungsplan fest, dass diese innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden sollen. Zum Außenwohnbereich zählen die außerhalb von Wohngebäuden vorhandenen Flächen, sofern sie nicht bloß der Verschönerung des Grundstücks dienen,



sondern in Ergänzung der Gebäudenutzung für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind. Diese Flächen, zu denen Gärten, Terrassen, Balkone und in ähnlicher Weise nutzbare Außenanlagen gehören, sind tagsüber schützwürdig.

Im Plangebiet betrifft dies die vorhandenen Häuser entlang der Herforder Straße sowie eine optionale Bebauung südlich der Straße Oberfeld. Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich der bestehenden Bebauung aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung die Einwirkungen im Außenwohnbereich bereits durch eigene Organisation von Terrassen an der lärmabgewandten West-Seite berücksichtigt wurden, am Oberfeld ist die Ausrichtung der Außenwohnbereiche nach Süden sowohl sinnvoll als auch erforderlich.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III liegt der maßgebliche Außenlärmpegel maximal bei 61 bis 65 dB(A) (im LP III). Bei der Festsetzung von Lärmpegelbereichen ist zu beachten, dass diese auf Grundlage einer freien Schallausbreitung ermittelt werden. Dies bedeutet, dass die lärmabschirmende Wirkung von Gebäuden nicht berücksichtigt wird. Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III werden keine Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche getroffen, da davon auszugehen ist, dass durch die abschirmende Wirkung der vorhandenen Bebauung die Außenpegel bereits soweit reduziert sind, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche keine Steuerung durch den Bebauungsplan erforderlich wird. Ein Schutz der Außenwohnbereiche durch entsprechende Gebäudeanordnung oder abschirmende Maßnahmen ist hier freigestellt.

3.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Zur stärkeren Durchgrünung des Baugebietes, zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Ausgleich für die entstehenden Eingriffe werden Festsetzungen zur Bepflanzung auf den Baugrundstücken getroffen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass je 400 qm vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen ist, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück. Die anzupflanzenden Bäume werden als Ausgleichsmaßnahme für die entstehenden Eingriffe berücksichtigt. Darüber hinaus sind auf allen Baugrundstücken mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen – Wildform – zu bepflanzen.

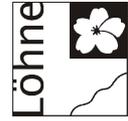
3.10 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterischen Festsetzungen kommt für die Verwirklichung eines harmonischen Ortsbildes hohe Bedeutung zu. Insbesondere bei Wohnungsneubau in der Nähe zu baulichem Bestand ist der städtebaulichen Einheitlichkeit und dem Bebauungszusammenhang bei gestalterischer Vielfalt besonders Rechnung zu tragen.

Das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung wird neben der Dachform und -neigung entscheidend durch die Höhenstaffelung der Baukörper geprägt. Weiterhin wird das Siedlungsbild positiv beeinflusst, wenn die Farbvielfalt der Dach- und die Materialvielfalt der Wandwerkstoffe reduziert werden und auch die Grüngestaltung des Grundstückes den Hauscharakter unterstützt.

Die Festsetzungen zur äußerlichen Gestaltung baulicher Anlagen und hier insbesondere zur Zulässigkeit von Dachform und -neigung bilden somit den Rahmen für einen individuellen Hochbauentwurf.

Als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur Hecken-



pflanzungen und in Verbindung mit Heckenpflanzungen Zäune bis 1m Höhe zulässig. Durch diese Festsetzung sollen die regional typischen Abgrenzungen der Grundstücke erhalten und fortgesetzt werden. Eine zu intensive Abgrenzung des zum öffentlichen Raum orientierten privaten Grundstückes würde zu einer Riegelwirkung und gestalterischen und sozialen Verarmung des Straßenraumes führen.

3.11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

3.12 Boden

Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes (Lupinenstraße) wurden im Rahmen des Sportplatz-Rückbaus ca. 30 cm Rotgras und Schotter abgetragen. Die Lupinenstraße wird im Endausbau in Teilen um bis zu ca. 30 cm über vorhandenem Geländeneiveau erstellt werden. Bei den angrenzenden Baugrundstücken ist es erforderlich, die nicht überbauten Flächen bis zum Straßenniveau mit Mutterboden anzufüllen.

4. Anzahl der Wohneinheiten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können, bei einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, ca. 20 neue Wohneinheiten entstehen.

5. Soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB

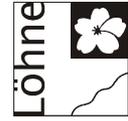
Nachteilige Auswirkungen im Sinne des Gesetzes auf die im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten. Insofern sind keine sozialen Maßnahmen zu ergreifen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der Narzissenstraße ist eine geringfügige Neuordnung von Grund und Boden erforderlich. Zur aus verkehrlichen Sicht erforderlichen Verbreiterung der Straße müssen die Anlieger in Teilbereichen ca. 1 m bis 1,50 m Grundstückstiefe abgeben. Die Neuordnung soll auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Anwendung der Bestimmungen des Baugesetzbuches bleibt vorbehalten.

7. Kosten für die Gemeinde

Durch den Endausbau der Narzissenstraße entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von 110.000 Euro, wobei ein Grunderwerb noch nicht berücksichtigt wurde. Im Falle eines Endausbaus der Narzissenstraße wird die Stadt von ihrem Recht, Gebühren und



Beiträge zu erheben, Gebrauch machen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.

C. Belange von Natur und Landschaft

Bestand

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut. In diesen Bereichen entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine private Grünfläche entlang des Schulbaches (P1) wird planungsrechtlich gesichert.

Im noch unbebauten Bereich des ehemaligen Sportplatzes bzw. des geplanten Lupinenweges wurden im Rahmen der Beseitigung des Sportplatzes insgesamt ca. 30 cm Bodenbelag abgetragen. Östlich des ehemaligen Sportplatzes ist noch alter Gehölzbestand vorhanden, der Bestandteil des unter Nr. 3.6 „private Grünflächen“ erwähnten Biotopverbundes ist.

In den unbebauten Randbereichen der Narzissenstraße befinden sich einige alte Obstbäume, eine Eibenhecke sowie Grünlandflächen.

Eingriff / Ausgleich

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und hier vor allem durch die mögliche Versiegelung des Bodens, erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen bereitzustellen.

Die Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage eines standardisierten Bewertungsverfahrens (siehe hierzu den Umweltbericht unter Nr. 4 „Eingriffe in Natur und Landschaft“, Unterpunkt „Eingriffs- Ausgleichsflächenbilanzierung“ sowie die Anlagen „Eingriffsbilanzierung Formblatt A und B“ zum Umweltbericht mit den dazugehörigen Plänen). Danach erfolgt zunächst eine Bewertung der vorhandenen Biotoptypen, denen anhand einer standardisierten Biotoptypenliste ein bestimmter Wertfaktor zugeordnet wird. Dieser Wertfaktor ergibt multipliziert mit der Flächengröße des Biotops einen bestimmten Biotopwert für jeden Biotoptyp. Die Summe der einzelnen Biotopwerte ergibt den Biotopwert für das gesamte Gebiet. Dieser Biotopwert wird für den Ist-Zustand und die Planung ermittelt.

Aufgrund des standardisierten Bewertungsverfahrens wurde für den Ist-Zustand ein Biotopwert von 72.609 Punkten und für die Planung ein Biotopwert von 41.252 Punkten ermittelt. Somit ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 31.357 Punkten, das ausgeglichen werden muss. Da weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich sind, erfolgt der Ausgleich auf einer externen Kompensationsfläche im Bereich „Katzenbusch“, Gemarkung Gohfeld, Flur 35, Flurstück 36 (teilweise) und 27 (siehe Geltungsbereich 2 auf der Planzeichnung). Der erforderliche Ausgleich für das gesamte Plangebiet erfolgt durch die Stadt Löhne auf städtischen Flächen.

Die externe Fläche soll ökologisch aufgewertet werden. Zu diesem Zweck ist die Aufforstung von Laubbäumen geplant, so dass eine Aufwertung um 4 Wertfaktoren erreicht wird (Umwandlung von Acker zu einer Aufforstungsfläche). Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits setzt der Bebauungsplan fest, dass im Geltungsbereich 2 auf



einer Fläche von 7.839 qm (Defizit von 31.357 Punkten dividiert durch die 4-wertige Aufwertung) heimische Laubbäume angepflanzt werden müssen. Die Aufforstung erfolgt gemeinsam mit weiteren Maßnahmen im Rahmen des städtischen Ökokontos im IV. Quartal 2010.

Den Ansprüchen des § 1 a BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG hinsichtlich der Forderung nach einer Bewältigung der Eingriffsfolgen in den Natur- und Landschaftshaushalt wird somit ausreichend Rechnung getragen. Den Anforderungen des BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird entsprochen.

D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119/A „Oberfeld nordöstlicher Teil“ am 07.07.2010 beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes durch Aushang der Planung im Bereich Planung und Umwelt in der Zeit vom 17.02.2010 bis zum 17.03.2010 nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Tagespresse am 13.02.2010. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte parallel dazu.

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

Der Rat der Stadt hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 07.07.2010 beschlossen. Der Bebauungsplan-Entwurf lag vom 8. September bis zum 8. Oktober 2010 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel dazu. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.08.2010 ortsüblich in der Tagespresse bekannt gemacht.

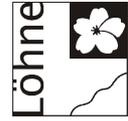
Während der Auslegung wurde eine und während der Trägerbeteiligung sechs Stellungnahmen vorgebracht. Die Anregungen sind entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung in das Planverfahren eingeflossen.

Satzungsbeschluss

Es ist vorgesehen, dass der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 15.12.2010 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan fasst.

Löhne, den 28.10.2010
Im Auftrag

gez. Walter



Anhang zur Begründung:

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

1. Private Grünfläche P 2 (Obstwiese)

Die Eigentümerin des Flurstücks Nr. 755 - gegenüber Narzissenstraße 11 und 13 - möchte, dass ihr Grundstück ebenfalls als Baufeld ausgewiesen wird. Im Bebauungsplan-Vorentwurf ist dieses als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstbaumwiese (P 2) festgesetzt. Das Grundstück sei ihr vor Jahren von der Stadt Löhne im Tausch mit anderen Flächen als Bauland angeboten worden. Darüber hinaus seien die Obstbäume sehr alt und morsch.

Ergebnis

Das Grundstück ist im Bebauungsplan-Entwurf als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes mit einem Baufeld ausgewiesen. Die Maße der überbaubaren Fläche sowie die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Umgebung. Der Stellungnahme wird gefolgt.

2. Narzissenstraße

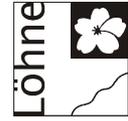
2.1 Im Bebauungsplan-Vorentwurf wird die Narzissenstraße um ca. 2 m auf bis zu 6 m verbreitert. Aufgrund dieser Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche gehen viele Anwohner der Narzissenstraße davon aus, dass die Straße „für den Durchgangsverkehr“ geöffnet wird. Im Hinblick hierauf wird von mehreren Anliegern der Wunsch vorgetragen, die Narzissenstraße weiterhin durch Poller oder ähnliches von der Jasminstraße abzubinden. Eine durchgehende Verbindung von der Jasminstraße zur Herforder Straße ist ausdrücklich nicht gewünscht. Dieses wird unter anderem damit begründet, dass:

- die Anbindung an die Herforder Straße über den Lupinenweg erfolgen kann und der im Kreuzungsbereich Freesienstraße / Herforder Straße vorgesehene Kreisverkehr für den Verkehrsfluss ausreicht,
- die Anbindung über die Straßen Im Schling, Oberfeld und Freesienstraße ausreicht,
- die Öffnung der Narzissenstraße verkehrstechnisch nicht erforderlich ist und mit erheblichen Gefahren für die anwohnenden zahlreichen Kinder verbunden wäre,
- die Narzissenstraße weder in der jetzigen noch in der geplanten Breite eine zunehmende Verkehrsdichte aufnehmen könne,
- bei einem verstärkten Verkehrsaufkommen die Verkehrssicherheit gerade im Zufahrtsbereich der Herforder Straße nicht gegeben sei,
- durch die nördliche Kurvenführung der Herforder Straße die Einmündung der Narzissenstraße nur schwer einsehbar ist, so dass es täglich zu gefährlichen Situationen kommt,
- dieses Gefahrenpotential sich um ein vielfaches erhöhen würde, wenn weitere Anlieger des Neubaugebietes zusätzlich die Narzissenstraße nutzen könnten,
- die Narzissenstraße schon lange vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 als Sackgasse bestand und
- die Wohnqualität gemindert wird.

Grundtendenz der Einsprecher ist der Wunsch, dass die Narzissenstraße weiterhin als Sackgasse erhalten bleibt und Durchgangsverkehr nicht zugelassen wird.

Ergebnis

Die Zufahrt zur Narzissenstraße erfolgt von der Herforder Straße. Über die ca. 4 m breite Anliegerstraße werden zur Zeit elf Wohnhäuser erschlossen. Im Kreuzungsbereich zur Jasminstraße ist die Durchfahrt durch Poller unterbrochen. Die Verkehrsfläche ist im Einmündungsbereich



Narzissenstraße / Jasminstraße so dimensioniert, dass auch größere Fahrzeuge (Müllfahrzeuge) durch rangieren wenden können. Begegnungsverkehr ist bei der nur 4 m breiten Straße nicht oder nur sehr schwer möglich. In der Praxis muss entweder ein Fahrzeug zurückfahren oder man weicht auf die Wiese westlich der Narzissenstraße aus. Die Wiese östlich der Straße ist durch eine Hecke begrenzt. Die Anwohner haben sich im Laufe der Jahre mit der Situation arrangiert und sehen auch keinen Grund für Änderungen. Die Grundstücke neben der Straße sind im Privatbesitz.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen entlang der Narzissenstraße weitere Baugrundstücke. Aufgrund der zuvor geschilderten Situation ist es im Hinblick auf eine verkehrstechnisch sichere Zufahrt im aktuellen Ausbauzustand der Narzissenstraße nicht möglich, den durch zusätzliche Gebäude entstehenden weiteren Verkehr hierüber abzuwickeln. Die Ausweisung von Baufeldern beidseitig der Narzissenstraße ist aus städtebaulicher Sicht im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine Nachverdichtung des Innenbereiches sinnvoll.

Die Verbreiterung der Narzissenstraße ist erforderlich, um die ausreichende Erschließung langfristig zu gewährleisten. Der Bebauungsplan setzt für die Narzissenstraße eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m bis 6 m sowie einen Kurvenradius von $r = 10$ fest.

Der Bebauungsplan macht keine Angaben zu einer möglichen Abbindung, Durchlässigkeit oder Einbahnstraßenregelung der Narzissenstraße. Eine derartige Ausweisung ist planungsrechtlich auch nicht möglich. Der Bebauungsplan sichert lediglich die erforderliche öffentliche Verkehrsfläche. Wie diese ausgebaut werden soll, wird erst später, im Rahmen der Ausbauplanung definiert. Die festgesetzte Straßenbreite entspricht dem Mindestmaß für eine Anliegerstraße mit Gegenverkehr bei einer Geschwindigkeit von bis zu max. 30 Stundenkilometern und einer Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Derzeit ist ein Ausbau der Narzissenstraße nicht geplant. Der Straßenaus- bzw. -umbau wird erst erforderlich, wenn entlang der Narzissenstraße weitere Wohnhäuser entstehen. Die Ausweisung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan ermöglicht sowohl Begegnungsverkehr, als auch eine Einbahnstraße mit Parkplätzen oder eine Sackgasse und lässt somit alle Möglichkeiten für einen späteren Ausbau offen.

Den Stellungnahmen kann nicht gefolgt werden, da eine einsprechende Ausweisung im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich ist.

- 2.2 Ein Anlieger spricht sich dagegen aus, Grundstücksflächen für die Verbreiterung der Straße zur Verfügung zu stellen.

Ergebnis

In der Begründung wird unter Nummer 3.4 „Verkehr“ bereits erläutert, dass die Verbreiterung der Straße auch an dieser Stelle aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht wünschenswert ist, eine Verringerung des Straßenquerschnitts in diesem Bereich auf ca. 4 m Breite aber als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme angesehen werden kann. Da aufgrund des geraden Straßenverlaufs an dieser Stelle eine sehr gute Einsichtbarkeit gegeben ist und Begegnungsverkehr vor oder hinter dieser potenziellen Engstelle warten kann, sind keine negativen Konsequenzen bezogen auf die Verkehrssicherheit zu erwarten. Da die städtebauliche und verkehrliche Intention in diesem Bereich grundsätzlich eine ausreichend breite Verkehrsfläche ist, wird die Ausweisung der entsprechenden Fläche beibehalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

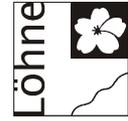
- 2.3 Mehrfach wird nachgefragt, warum das Sackgassenschild am Anfang der Narzissenstraße entfernt wurde.

Ergebnis

Der Grund für den Abbau des Schildes ist nicht bekannt; dieses wurde nicht im Auftrag der Stadt Löhne entfernt. Zwischenzeitlich wurde ein neues Verkehrszeichen „Sackgasse“ angebracht.

3. Obstwiesen Narzissenstraße

Von Anliegern wird vorgetragen, dass in den Obstwiesen neben der Narzissenstraße in der Ver-



gangenheit zahlreiche seltene Vogelarten wie Buntspechte und Eulen sowie in den Abendstunden regelmäßig die Flugmanöver von Fledermäusen beobachtet werden können.

Ergebnis

Im Plangebiet wurden keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gemäß Rote Liste Nordrhein-Westfalen) oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten ermittelt. Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Vogelarten sind allerdings nicht auszuschließen. Der Schulbach mit seinem Ufergehölzstreifen kann als Lebensraum für verschiedene Vogel-, Amphibien- und Fledermausarten angesehen werden. Fledermäuse und Vögel können den Schulbach mit seinen Gehölzen außerdem als Jagdhabitat nutzen. Der Altbestand an Obstgehölzen kann als potenzieller Lebensraum für verschiedenen Vogel-, Fledermaus- und Säugetierarten in Frage kommen. Sommerlebensräume von Fledermäusen sind im Plangebiet jedoch weder in dem Gehölzstreifen, noch auf den Obstwiesenflächen bekannt. Auch von Winterquartieren ist nicht auszugehen. Da alle europäischen Vogelarten mindestens besonders geschützt sind, gelten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die Regelungen des BNatSchG. Um zu vermeiden, dass Nestlinge getötet oder Eigelege zerstört werden, dürfen mögliche Rodungsarbeiten der im Plangebiet vorhandenen Hecken, Bäume, Gebüsche und anderer Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden (§ 39 (5) S. 3 BNatSchG). Ergänzend wird auf Punkt 3.2 „Arten- und Lebensgemeinschaften“ des Umweltberichtes verwiesen.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

1. Geologischer Dienst

Vom Geologischen Dienst wird als flächensparende externe Ausgleichsmaßnahme angeregt, eine Fischauf- und Abstiegschilfe mit Kanupass an geeigneter Stelle an einem Querbauwerk z.B. im Verlauf der Werre vorzusehen.

Ergebnis

Im Rahmen von Renaturierungs- und Umbaumaßnahmen der Werre können solche Maßnahmen grundsätzlich geprüft werden; konkrete Maßnahmen liegen im Moment jedoch nicht vor. Der erforderliche Ausgleich für das Bebauungsplangebiet erfolgt durch eine Aufforstung in Löhne Gohfeld im Bereich „Katzenbusch“. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Kreis Herford

- 2.1 Aus Sicht der Wasserwirtschaft wird angeregt, den noch zu ermittelnden Kompensationsbedarf entlang oder im Löhner Schulbach durchzuführen.

Ergebnis

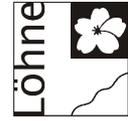
Im Plangebiet besteht aufgrund der engen räumlichen Gegebenheiten entlang des Bachlaufs keine Möglichkeit, hier Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Die angrenzenden Flächen befinden sich außerdem in Privatbesitz. Entlang des Schulbaches sind zurzeit keine Maßnahmen geplant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 2.2 Es wird darauf hingewiesen, dass Einleitungen von Niederschlagswasser befestigter Flächen im Plangebiet in den Löhner Schulbach oder über technische Bauwerke in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Ergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 2.3 Es soll geprüft werden, ob artenschutzrechtliche Belange berührt werden, wenn Vorhaben auf der Grundlage des Bebauungsplanes realisiert werden sollen. Außerdem ist zu prüfen, ob unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Regelungen eine Umsetzung der durch den Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Entwicklung möglich ist. Aufgrund der Kenntnisse der Örtlichkeit geht die untere Landschaftsbehörde davon aus, dass im Gebiet keine besonders streng geschützten Arten vorkommen. Da alle europäischen Vogelarten aber mindestens besonders geschützt sind, gelten bei der Umsetzung der geplanten Baurechte die Regelungen des § 44 Abs.



1 Ziff. 1 und 2 BNatSchG.

Ergebnis

Im Plangebiet wurden keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gemäß Rote Liste Nordrhein-Westfalen) oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten ermittelt. Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Vogelarten sind allerdings nicht auszuschließen. Der Schulbach mit seinem Ufergehölzstreifen kann als Lebensraum für verschiedene Vogel-, Amphibien- und Fledermausarten angesehen werden. Fledermäuse und Vögel können den Schulbach mit seinen Gehölzen außerdem als Jagdhabitat nutzen. Der Altbestand an Obstgehölzen kann als potenzieller Lebensraum für verschiedenen Vogel-, Fledermaus- und Säugetierarten in Frage kommen. Sommerlebensräume von Fledermäusen sind im Plangebiet jedoch weder in dem Gehölzstreifen noch auf den Obstwiesenflächen bekannt. Auch von Winterquartieren ist nicht auszugehen. Die entsprechenden Hinweise wurden in den Umweltbericht aufgenommen. Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 2.4 Die Abwägung der Lärmeinwirkungen wird aus Sicht des Immissionsschutzes als nicht nachvollziehbar eingestuft. Nachgefragt werden die Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen der Bahnstrecke, die Lärmsituation tags in den Außenwohnbereichen entlang der Herforder Straße, die Höhe der Überschreitung der Orientierungswerte westlich der Herforder Straße sowie passive Lärmschutzmaßnahmen im hinteren Bereich der Herforder Straße.

Ergebnis

Zur Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wurden nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung, ergänzend zu den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen, die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms ermittelt. Als Ergebnis dieser Untersuchung werden die entsprechenden Lärmpegelbereiche ausgewiesen; die Festsetzungen zum Lärmschutz werden konkretisiert und in der Begründung erläutert. Der Stellungnahme wird gefolgt.

3. Strassen NRW

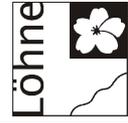
Strassen NRW verweist auf eine Stellungnahme vom Westfälischen Straßenbauamt Minden (WSBA) aus dem Jahr 1997, die bezüglich eines Anschlusses der Narzissenstraße an die Herforder Straße nach wie vor gültig ist. Diese besagt, dass die Narzissenstraße nur über einen Anschluss in Form einer Zufahrt verfügt. Aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse nach Norden sollte die Anbindung der Narzissenstraße nach Möglichkeit entfallen oder in ihrer Nutzung (Einbahnstraßenregelung) eingeschränkt werden.

Ergebnis

Der Bebauungsplan macht keine Angaben zu einer möglichen Abbindung, Durchlässigkeit oder Einbahnstraßenregelung der Narzissenstraße. Eine derartige Ausweisung ist planungsrechtlich auch nicht möglich. Der Bebauungsplan sichert lediglich die erforderliche öffentliche Verkehrsfläche. Wie diese ausgebaut wird, wird erst später, im Rahmen der Ausbauplanung definiert. Die Ausweisung einer sechs Meter breiten öffentlichen Verkehrsfläche ist für die Erschließung erforderlich. Derzeit ist ein Ausbau der Narzissenstraße nicht geplant. Der Aus- bzw. Umbau der Narzissenstraße wird erst erforderlich, wenn hier weitere Wohnhäuser gebaut werden. Die Ausweisung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan ermöglicht sowohl Begegnungsverkehr, als auch eine Einbahnstraße mit Parkplätzen oder eine Sackgasse und lässt somit alle Möglichkeiten für einen späteren Ausbau offen. Im Rahmen einer Ausbauplanung wird der Anschluss an die Herforder Straße zu gegebener Zeit mit Straßen NRW abgestimmt. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

4. IHK Ostwestfalen zu Bielefeld

Die IHK weist darauf hin, dass es sich bei dem vorhandenen Einzelhandel an der Herforder Straße (Markant) um einen großflächigen Lebensmittelmarkt handelt. Da großflächiger Einzelhandel im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig ist, wird angeregt, diesen durch eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ zu sichern. Es wird empfohlen, den Standort dahingehend zu hinterfragen, ob ein alternativer Standort in größerer räumlicher Nähe zu dem nördlich gelegenen Ortskern möglich wäre, ohne den Bestandsschutz des vorhandenen Marktes zu gefährden.



Ergebnis

Der vorhandene Einzelhandel soll über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert werden und wird gemäß § 1 (10) Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auf Grundlage von § 1 (10) BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, und Erneuerungen dieser Anlage allgemein zulässig. Der zentrale Versorgungsbereich in Löhne-Ort liegt nördlich vom Plangebiet entlang der Herforder Straße und Bündler Straße zwischen der nördlichen Bahntrasse (Osnabrücker Bahn) und der Einmündung Poststraße. Aus städtebaulicher Sicht wäre der Einzelhandelsstandort innerhalb des vorgenannten Versorgungsbereiches zwar wünschenswert, dies erscheint aufgrund fehlender Flächenkapazitäten und der örtlichen Gegebenheiten aber unrealistisch. Zur ortsnahen Versorgung der Bevölkerung soll der vorhandene Einzelhandelsstandort planungsrechtlich gesichert werden. Der Stellungnahme wird gefolgt.