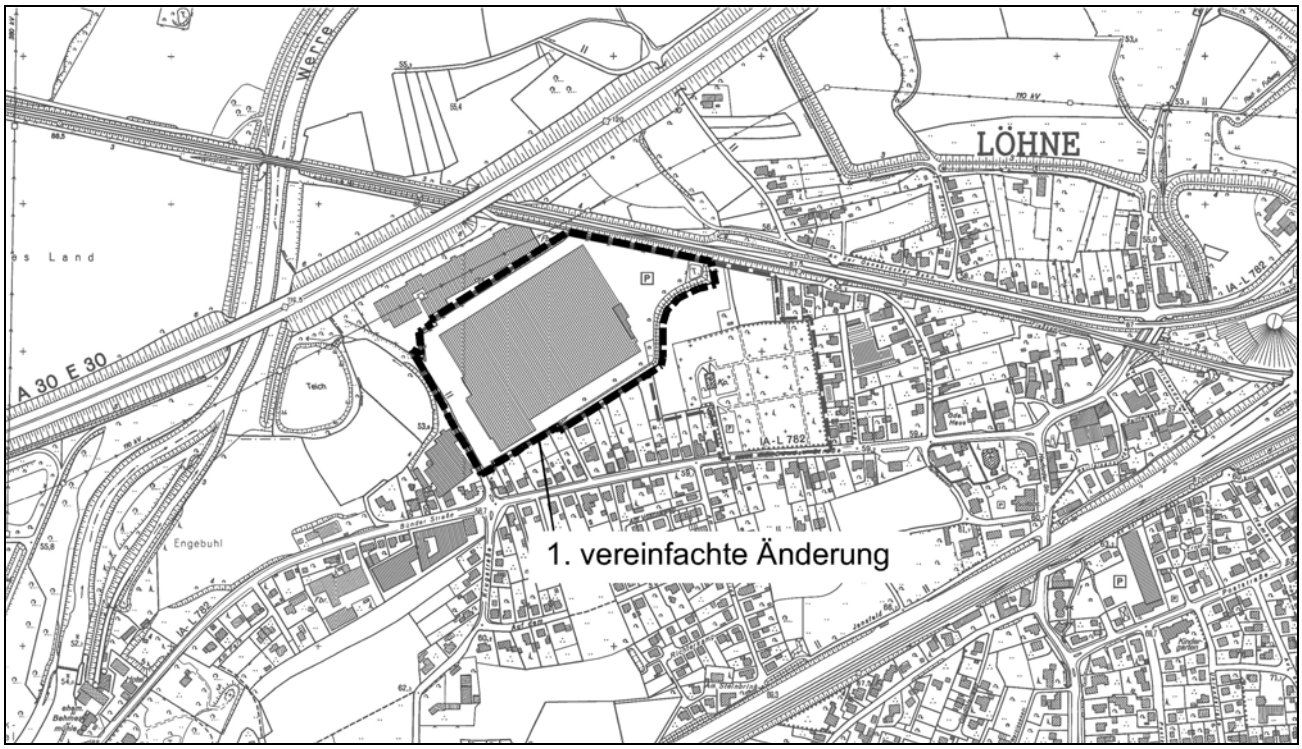
Stadt Löhne

1. vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147 „Gewerbegebiet nördlich der Bünder Straße zwischen Schillenbrink und Friedhof Löhne-Ort“

Ortsteil: Löhne-Ort

Plangebiet: Nördlich der Bünder Straße zwischen Schillenbrink und Friedhof Löhne-Ort



Begründung

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679 e-mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	**Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147**	**2**
2	**Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147 / Vorhandene Situation**	**3**
3	**Anlass und Ziel sowie Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147 / Verfahren**	**3**
4	**Auswirkungen der Änderungsplanung**	**5**
4.1	Verschattung	5
4.2	Orts- und Landschaftsbild	5
4.3	Umweltbelange	6
4.4	Erschließung	7

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147 „Gewerbegebiet nördlich der Bünder Straße zwischen Schillenbrink und Friedhof Löhne-Ort“

Ortsteil: **Löhne-Ort**

Plangebiet: **Nördlich der Bünder Straße zwischen Schillenbrink und Friedhof Löhne-Ort**

Verfahrensstand: **Satzung**

---

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147 „Gewerbegebiet nördlich der Bünder Straße zwischen Schillenbrink und Friedhof Löhne-Ort“ umfasst das Gebiet, das begrenzt wird:

im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 361 und 150 (tlw.), Flur 8, Gemarkung Löhne,

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 23, durch die südliche Grenze des Flurstückes 24 und 202 (tlw.), durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 49, 46, 45, 44, 43 und 307 (tlw.) und 305, Flur 8, Gemarkung Löhne,

im Süden: durch die nördliche Grenze der Bünder Straße (tlw.), durch die östliche Grenze des Flurstückes 86, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 86, 239, 368, 367, 356, 355, 262, 264, 297, 295, 222, 291, 289, 287, 285, 283, 276 und 215, Flur 8, Gemarkung Löhne,

im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 280 „Schillenbrink“ und das Flurstück 165 (tlw.), Flur 8, Gemarkung Löhne.

Das Plangebiet für die 1. vereinfachte Änderung wird entsprechend der Planzeichnung folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Ausgehend vom nordwestlichen Grenzpunkt der Gemarkung Löhne, Flur 8, Flurstück 360 in nordöstliche Richtung entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 360, 174, 175, 374 verlaufend bis auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 374,

Im Osten: weiter in südliche Richtung verlaufend entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 374 und 376,

Im Süden: weiter in westliche Richtung verlaufend entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 376, 247, 378,

Im Westen: weiter in nördliche Richtung verlaufend entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 381, 379, 382, 199 und 360 bis auf den Ausgangspunkt.

Die 1. vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

2 Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147 / Vorhandene Situation

Die Bebauungsplanaufstellung ist im Jahr 2001 vornehmlich dadurch veranlasst gewesen, dass das innerhalb des Geltungsbereiches ansässige Großversandunternehmen beabsichtigte, die Warenkommission der im Raum Löhne z.Zt. verstreut ansässigen Versandlager neu zu organisieren. Aufgrund logistischer Vorteile ergab sich insgesamt eine wesentliche Verringerung der Fahrbeziehungen im Stadtgebiet.
Die bestehenden Lagerhallen im Gewerbegebiet „Schillenbrink“ sollten durch ein ca. 16 m hohes und ca. 225 m langes Lagergebäude ergänzt werden. Darüber hinaus wurde langfristig eine weitere Erhöhung der Lagerkapazitäten unter Beseitigung eines bestehenden Hallenbauteiles und anschließender Ergänzung eines weiteren Lagergebäudes ermöglicht.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 147 trifft Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen. Für den Bereich der nördlichen und mittleren Halle sind Gebäudehöhen (GH) von 72,80 m. ü. NN festgesetzt, so dass Gebäude mit einer Höhe von 16,15 m zulässig sind. Für den Bereich der südlichen Halle ist eine Gebäudehöhe (GH) von 62,80 m ü. NN festgesetzt, so dass ein Gebäude mit einer Höhe von 6,15 m zulässig ist.
An dem Standort sind drei Lagerhallen mit folgenden Höhen vorhanden: nördliche Halle 6,50 m, mittlere Halle 16,50 m, südliche Halle 5,50 m.

Vor dem Hintergrund des bestehenden und des zukünftigen Fahrverkehrsaufkommens im Bereich des Großversandbetriebsgrundstückes und auf der Straße „Schillenbrink“ sollte der Vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Vorbeugung möglicher Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe die gebotenen planungsrechtlichen Festsetzungen treffen.
Die Erweiterung und Neuordnung der vorhandenen gewerblichen Lagernutzung vollzog sich weitgehend im Rahmen der bereits versiegelten und überbauten Flächen des Plangebietes.
Gleichzeitig sollten innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Erweiterungsflächen für den bestehenden Friedhof in nördlicher Richtung bauplanungsrechtlich gesichert werden.

3 Anlass und Ziel sowie Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147 / Verfahren

Der Eigentümer der Lagerhallen beabsichtigt nunmehr die nördliche und die südliche Halle aufzustocken.
Die nördliche Halle soll auf 18,00 m und die südliche Halle auf 9,00 m aufgestockt werden. Die südwestlich gelegenen vorspringenden Hallenteile sollen in ihrer Höhe unverändert bleiben.
Durch die geplante Aufstockung der nördlichen Halle auf 18,00 m wird die zulässige Gebäudehöhe um 1,85 m überschritten. Durch die geplante Aufstockung der südlichen Halle auf 9,00 m wird die zulässige Gebäudehöhe um 2,85 m überschritten.
Die Aufstockung ist erforderlich, um mehr Lagerkapazitäten insbesondere aber mehr Kommissionierflächen zu schaffen.

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag des Eigentümers.
Der Rat hat am 25.05.2011 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147 beschlossen.
Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen für die geplanten Hallenaufstockungen getroffen werden, um den vorhandenen Gewerbestandort zu stärken, wobei die Höhenaufstockung eine zwangsläufige Folge von aktuellen logistischen Gegebenheiten des Betriebes ist.

Im Rahmen der Planänderung wird das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen -GH- in Metern ü. NN geändert bzw. erweitert.

Die Höhe der baulichen Anlage wird für den nördlichen Planbereich von 72,80 m ü. NN auf 74,70 m ü. NN für die nördliche Halle festgesetzt und für die mittlere Halle auf 73,20 m ü. NN der Bestandssituation angepasst. Im Süden des Plangebietes wird die Höhe von 62,80 m ü. NN auf 65,70 ü. NN festgesetzt. Im Südwesten bleibt die Ecksituation mit der Höhe von 62,80 m ü. NN erhalten.
Als unterer Bezugspunkt dient auch zukünftig die Oberkante der anliegenden Straße „Schillenbrink“ mit 56,65 m ü. NN.

Danach ergibt sich für den nördlichen Teil des Plangebietes eine maximal zulässige relative Gebäudehöhe von 18,00 m und im Süden von 9,00 m; der mittlere Teil bleibt bei 16,50 m.

Weitere Änderungen zur zulässigen Art und dem Maß der baulichen Nutzung über die Änderung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen hinaus werden nur durch geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche vorgesehen.

Bei der nördlichen Halle wird die Baugrenze auf der gesamten Länge im Mittel um 4,50 m erweitert und bei der südlichen Halle wird die östliche Baugrenze lotrecht verlängert, so dass der südliche Gebäudeteil rechtwinklig erweitert werden kann.

Es verbleibt weiterhin bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO und der Gliederung des Plangebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage des § 1 (4) BauNVO. Dieses ist bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig gewesen, um den Schutzansprüchen der Bebauung südlich des Plangebietes an der Bünder Straße außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegen (überwiegend Wohnen) zu entsprechen.
Dabei kommt es zur Unzulässigkeit von Betrieben und Anlagen entsprechend der im Plan genannten Abstandsklassen auf der Grundlage der in der Anlage zur Begründung beigefügten Abstandsliste.
Allgemein zulässig sind vor dem Hintergrund des beantragten Vorhabens, der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes und der bauplanungsrechtlich notwendigen Gebietstypisierung nach § 8 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Da der Vorhabenbereich ausschließlich für solche Zwecke vorgesehen ist, sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie

- Anlagen für sportliche Zwecke und
- Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten

ausgeschlossen.
Unzulässig sind als Gewerbebetriebe aller Art Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe.
Im gesamten Plangebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Mit den gewählten Einschränkungen bleibt die Eigenart eines Gewerbegebietes gewahrt, und es wird eine zweckbestimmte überwiegende Nutzung als Lager- und Kommissionierungsstandort ermöglicht.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl), wird in dem Plangebiet unverändert mit 100% festgesetzt. Dabei wird eine Überschreitung der Obergrenze

des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO um 25% auf der Grundlage des § 17 (3) BauNVO vorgesehen. Entgegen der Obergrenze der GRZ für Gewerbegebiet (0,8) wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt, da sich durch den heutigen baulichen Bestand und die vorhandene Nutzung bereits eine solche faktische GRZ eingestellt hat.

Die Baumassenzahl, die ausdrückt, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist, wird im gesamten Gebiet ebenfalls unverändert auf 8,0 festgesetzt.

Auch die abweichende Bauweise wird weiterhin mit der Bestimmung festgesetzt, dass in Abweichung von der offenen Bauweise bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen als 50,00 m zulässig sind.

Da durch die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Aufstockung erfolgt im Bestand,
- es werden keine neuen Flächen versiegelt,

wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

4 Auswirkungen der Änderungsplanung

4.1 Verschattung

Die Schattenentwicklung der geplanten Aufstockungen ist untersucht worden. Dabei ist der Schattenwurf für den Bestand und die geplante Aufstockung zum Untersuchungszeitpunkt 21. Juni, der Tag mit der höchsten Sonnenbahn und somit längster Tag des Jahres, geprüft worden.
Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Vergleich zum Bestand lediglich zwei Grundstücke in den Abendstunden zusätzlich durch Schattenwurf beeinträchtigt werden. So werden am 21. Juni, um 20:00 Uhr die nördlichen Gärten Bünder Straße 236 und 238 sowie die nordöstliche Gebäudeecke 236 verschattet. Die Verschattung ist auf die tief stehende Sonne in den Abendstunden zurückzuführen. D.h. es handelt sich um den maximalen Schattenwurf im Sommer im Falle einer Besonnung, also um die sogenannte „Spitzenstunde“. Zu den anderen Tageszeiten, d.h. 12:00 Uhr, 15:00 Uhr und 18:00 Uhr findet weder im Bestand noch mit der Aufstockung eine Verschattung der Wohnbaugrundstücke entlang der Bünder Straße statt.
Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, welche gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB bei der Aufstellung (Änderung) von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind gewahrt. Die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen werden eingehalten.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Aufstockung der nördlichen Halle hat keine optischen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung entlang der Bünder Straße und der Straße „Auf dem Drohn“, da die Höhenüberscheitung von 1,50 m hinter der vorhandenen 16,50 m hohen mittleren Halle zurücktritt.
Die geplante Aufstockung der südlichen Halle um ca. 3,00 m hat zwar optische Effekte auf die angrenzende Bebauung entlang der Bünder Straße. Die Höhenentwicklung der Baukörper wird aber durch die mittlere Lagerhalle mit einer Gebäudehöhe von 16,50 m dominiert. Trotz einer Aufstockung der südlichen Halle wird die Höhe der mittleren Halle aber um 7,50 m unterschritten, so dass die Wirkung hinter die der mittleren Halle zurücktritt.
Beeinträchtigungen des Landschafts- und des Ortsbildes werden durch die geplanten Aufstockungen somit nicht hervorgerufen.

Neben der in räumlicher Nähe bereits vorhandenen Höhenlage der Autobahntrasse und der Bahnstrecke sowie der im Norden und Westen vorhandenen Spänesilo des angrenzenden holzverarbeitenden Betriebes prägen die gewerblichen Baukörper das Orts- und Landschaftsbild durch ihre Baumasse - insbesondere in Länge und Höhe.
Um eine ästhetische Aufwertung des Hallenkomplexes zu erzielen, wurde eine vertikale Gliederung der Hallenseiten vorgesehen. Zusätzlich ist an der südlichen Plangebietsgrenze die Aufwertung der dort vorhandenen Böschung durch die zusätzliche Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am Übergang zu den Wohnbaugrundstücken vorgesehen worden.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Eingriffsfolgen in das Landschaftsbild eine Analyse / Beurteilung vorgenommen worden, die auch für die nunmehr in Rede stehende Aufstockung / Erhöhung der baulichen Anlagen gilt. Die Aufstockung im Norden des Änderungsbereiches, also auf der zum Landschaftsraum gerichteten Seite, beträgt 1,85 m gegenüber der heute bereits zulässigen und für die Landschaftsbildanalyse seinerzeit zugrunde gelegten Gebäudehöhe.
Es wurde eine Aufwertung des Landschaftsbildes an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgesehen. Die im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahme im Zusammenhang mit dem Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt vorgesehene Maßnahme der Heckenpflanzung ermöglichte, in einem bislang durch landwirtschaftliche Nutzung ausgeräumten Bereich eine dem Landschaftsraum entsprechende Gliederung der landwirtschaftlichen Flächen durch Bewuchs vorzusehen.

4.3 Umweltbelange

Gem. § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 1. Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Ein Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt wird durch die Änderungsplanung nicht vorbereitet. Daher ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bzw. ein Aufzeigen des Programmes zur Bewältigung von Eingriffsfolgen nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes werden durch die Änderungsplanung ebenfalls nicht berührt.
Aufgrund der Innenbereichslage sind nachhaltige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Landschaft und biologische Vielfalt durch die Änderungsplanung mit der Zulässigkeit der Erhöhung von vorhandenen Gewerbehallen nicht zu erwarten.
Die Durchführung einer weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) ist hier entbehrlich.

Die vorhandene Gewerbebebauung wird in Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert. Die überplanten Flächen wurden bisher gewerblich genutzt und sind versiegelt. Daher wird aufgrund der innerörtlichen Lage und der nur untergeordnet vorhandenen Pflanzstrukturen davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange (Verbote des § 44 (1) BNatSchG) nicht betroffen sind.

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.
Mit Blick auf die Zu- und Abfahrtswege des Betriebsgeländes sind bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Schutzmaßnahmen für die angrenzende Wohnbebauung vorgesehen worden.

Durch die Änderung ergeben sich keine zusätzlichen Fahrverkehre bzw. kein veränderter Anspruch an Bewegungs- und Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes.
Somit ergeben sich keine veränderten Anforderungen an den Immissionsschutz.

4.4 Erschließung

Mit der Änderungsplanung sind keine Auswirkungen auf die äußere Erschließung des Plangebietes verbunden.
Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bünder Straße und die Straße „Schillenbrink“. Innerhalb des Plangebietes / Änderungsgebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden bzw. geplant.

Durch die Änderungsplanung ergeben sich keine veränderten Ansprüche an die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Bielefeld / Löhne, im August 2011

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de