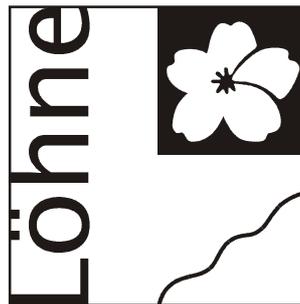


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Planung und Umwelt
Az.: 61-26-20/206

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Bebauungsplan Nr. 206 der Stadt Löhne **„Gewerbepark Am Wiehen – Teilbereich Löhne“**

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- Satzungsfassung -

A. Allgemeines

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 206 der Stadt Löhne aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 (BauGB) erforderliche Maßnahmen.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Räumlicher Geltungsbereich, Erfordernis der Bebauungsaufstellung

Geltungsbereich 1:

Das Plangebiet ist ca. 6,7 ha groß und liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Men-nighüffen, an der Grenze zu Hüllhorst und zum Kreis Minden-Lübbecke. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: im Osten durch die Lübbecke Straße, im Süden durch den Bollbach sowie im Westen und Norden durch die Grenze zu dem Hüllhorster Ortsteil Tengern.

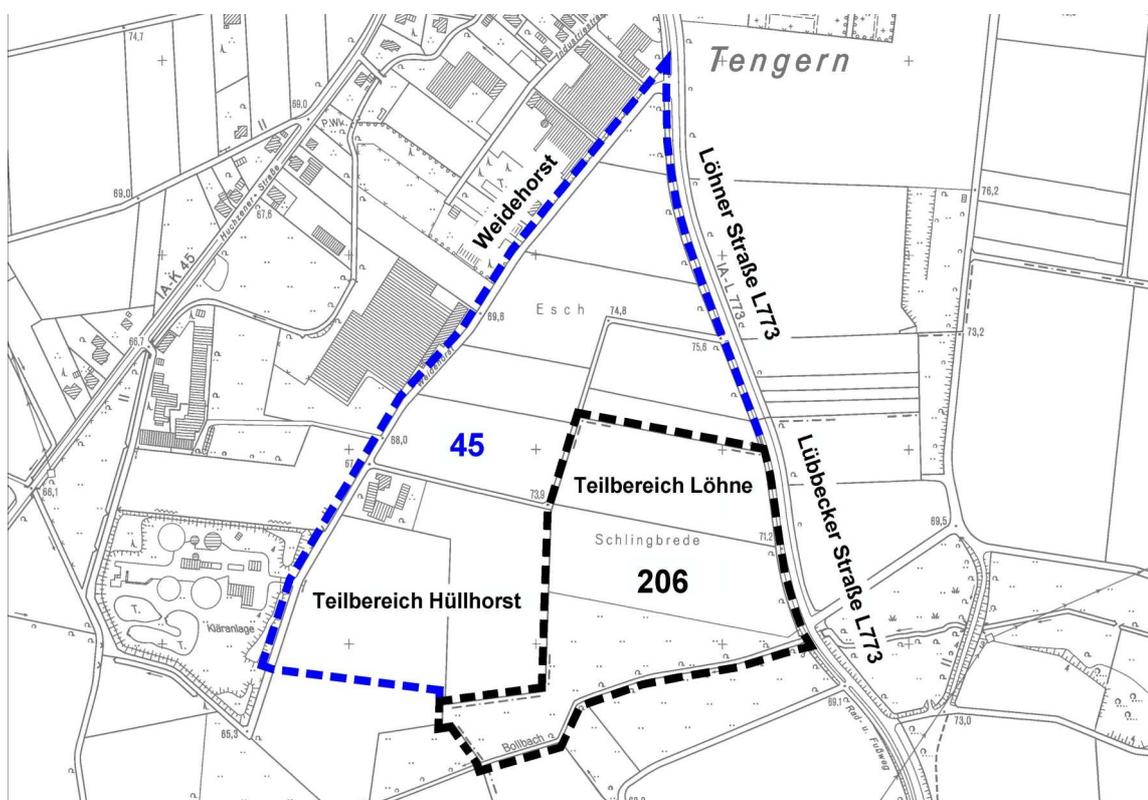


Abb. 1: Bebauungsplangebiet Nr. 206 (unmasstäblich)

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, entlang der südlichen Grenze verläuft der von Bäumen umrahmte Bollbach, zwischen Bollbach und

Acker liegt eine bedingt naturnahe Brache. Das Gelände weist eine Neigung in südwestlicher Richtung auf. Der höchste Geländepunkt mit einer Höhe von ca. 74,5 m ü. NN liegt in etwa an der nördlichen Plangebietsgrenze, die tiefsten Geländestellen mit ca. 70,5 m ü NN befinden sich im Bereich des Bollbachs.

Parallel zu diesem Planverfahren wird für den nordwestlich angrenzenden Teil der Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbepark Am Wiehen – Teilbereich Hüllhorst“ der Gemeinde Hüllhorst aufgestellt. Die Aufstellung der Bebauungspläne erfolgt in enger Abstimmung der Kommunen. Dieser Bereich wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich der Straße Weidehorst befinden sich bereits Gewerbebetriebe sowie eine Kläranlage.

Ziel der Bebauungspläne ist die Schaffung eines interkommunalen Gewerbeparks der Gemeinde Hüllhorst und der Stadt Löhne durch die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten zur Stabilisierung der Wirtschaftsstandorte und um Arbeitsplätze zu sichern bzw. neu anzusiedeln.

Geltungsbereich 2 (externe Kompensation):

Der Geltungsbereich 2 umfasst einen 900 m² großen Bereich des Grundstückes Gemarkung Gohfeld, Flur 35, Flurstück 119 tlw., der folgendermaßen begrenzt wird:
 im Norden: ca. 20 m vom nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 119 in östliche Richtung auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 119, dann im Osten ca. 18 m von hier in südliche Richtung verlaufend, im Süden von diesem Punkt 50 m in westliche Richtung und von hier auf den Ausgangspunkt zurück. Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.

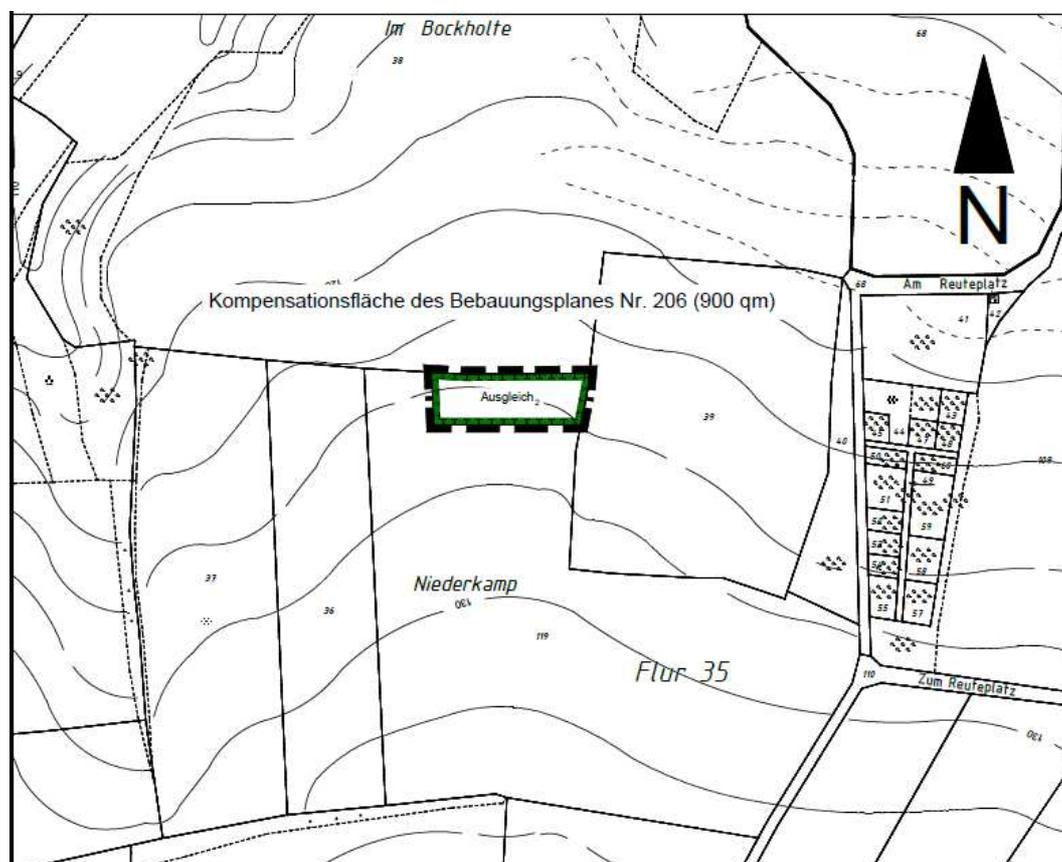


Abb. 2: Ausgleich 2 externe Kompensation (unmassstäblich)

Geltungsbereich 3 (externe Kompensation):

Der Geltungsbereich 3 umfasst einen 7.700 m² großen Bereich des Grundstückes Gemarkung Mennighüffen, Flur 8, Flurstück 33 tlw. und 34 tlw., der folgendermaßen begrenzt wird:

im Norden ca. 24 m vom nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 34 ca. 38 m in östliche Richtung, dann im Osten von hier bis auf die nördliche Grenze des Flurstückes 12, im Süden von diesem Punkt in westliche Richtung ca. 106 m, dann in nördliche Richtung auf die südliche Grenze des Flurstückes 10, Flur 8, Gemarkung Mennighüffen. Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

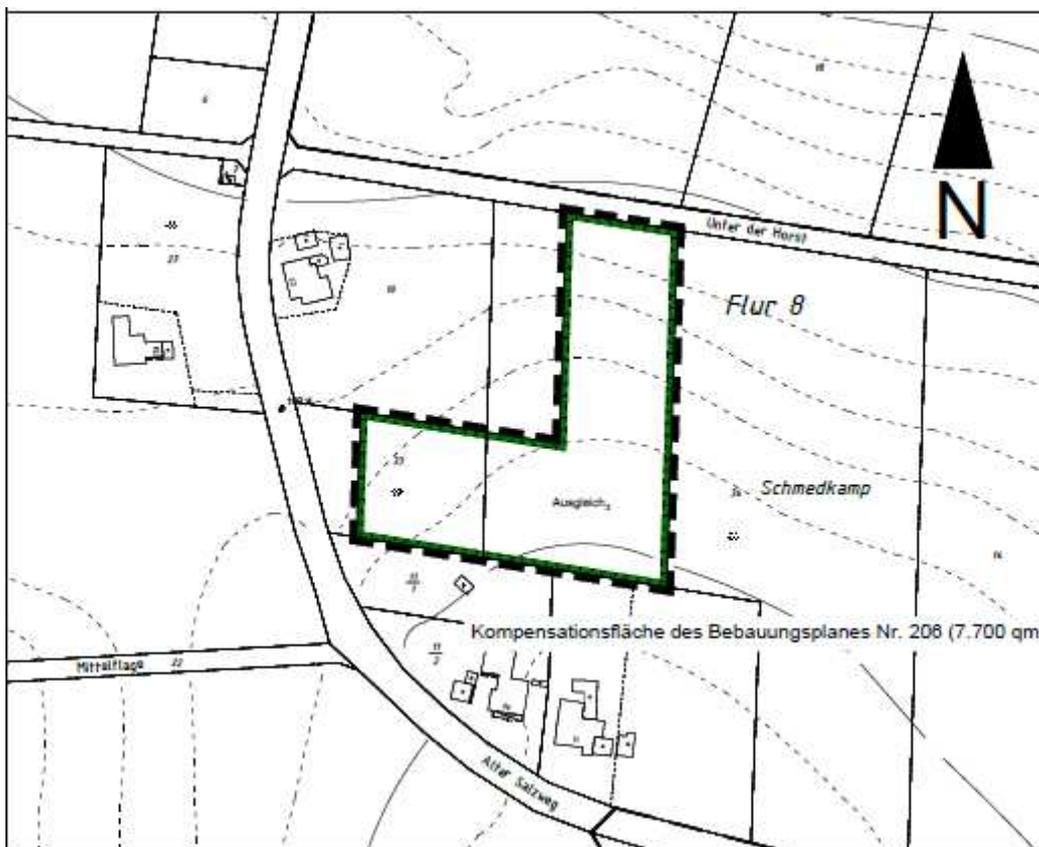


Abb. 3: Ausgleich 3 externe Kompensation (unmassstäblich)

Die Flächen der Geltungsbereiche 2 und 3 werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, jedoch im Rahmen der notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen durch eine Wildgehölzpflanzung aufgewertet.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

Im Regionalplan ist das Plangebiet des Geltungsbereichs 1 überwiegend als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sowie im südlichen Teil als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Die Geltungsbereiche 2 und 3 (externe

Kompensation) sind als Allgemeine Freiraumbereiche dargestellt und unterliegen dem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. Der Geltungsbereich 2 ist außerdem als Grundwasser- und Gewässerschutzgebiet gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Löhne-Kirchlengern

Im Flächennutzungsplan der Stadt Löhne ist das Plangebiet des Geltungsbereichs 1 als gewerbliche Baufläche sowie im südlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Die Lübbecke Straße ist als Hauptverkehrsstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt dargestellt, daher sind in diesen Bereichen Zufahrten nicht möglich. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

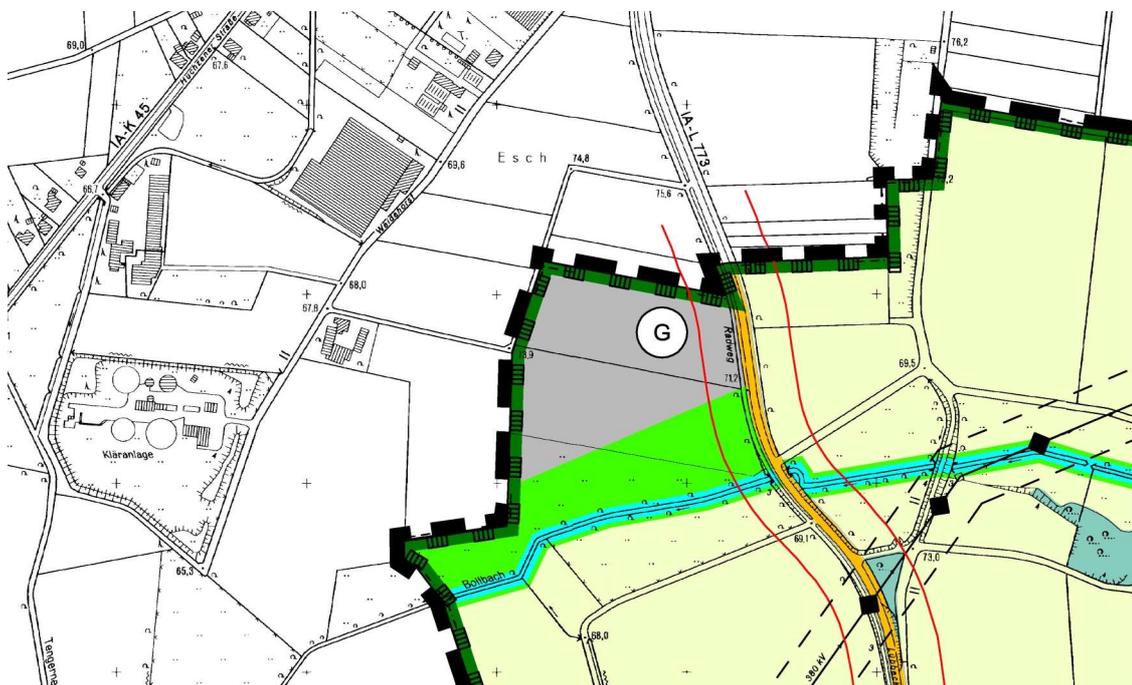


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich 1 (unmassstäblich)

Der Geltungsbereich 2 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Löhne als Fläche für die Landwirtschaft oder mögliche Fläche für Wald (Aufforstung) dargestellt. Die Fläche ist ebenfalls im Landschaftsplan Löhne/Kirchlengern als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

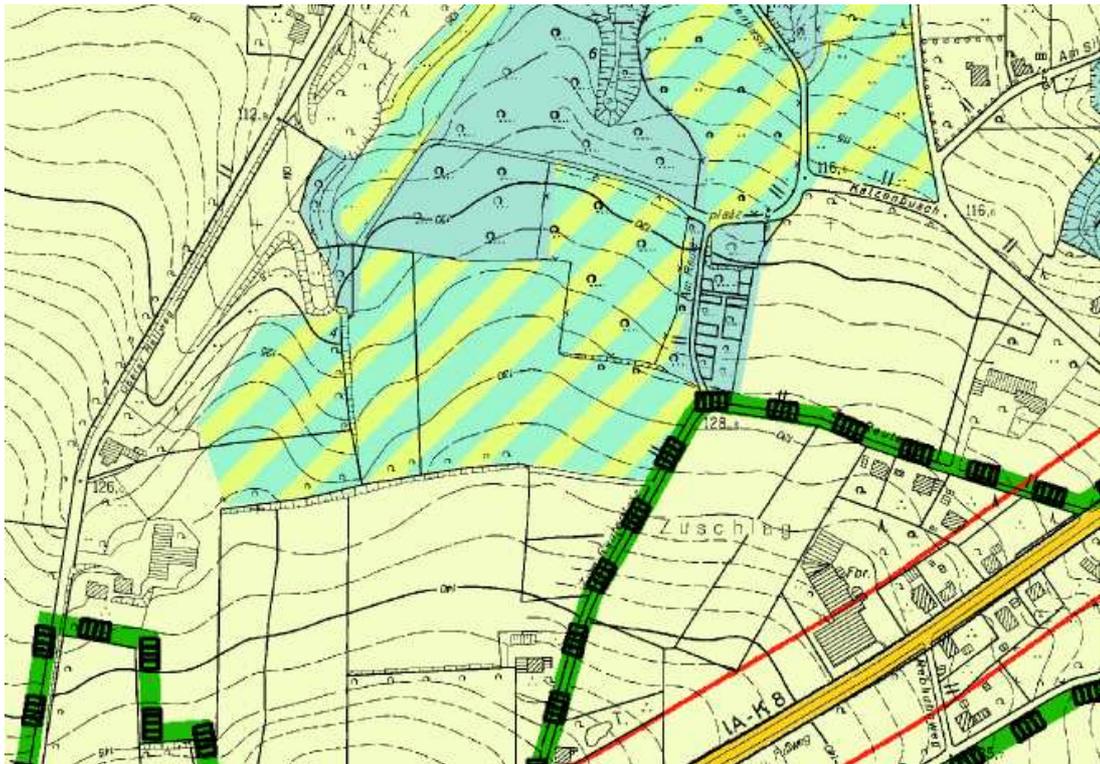


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich 2 (unmasstäblich)

Der Geltungsbereich 3 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Löhne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiteren Bindungen unterliegt dieser Bereich nicht.

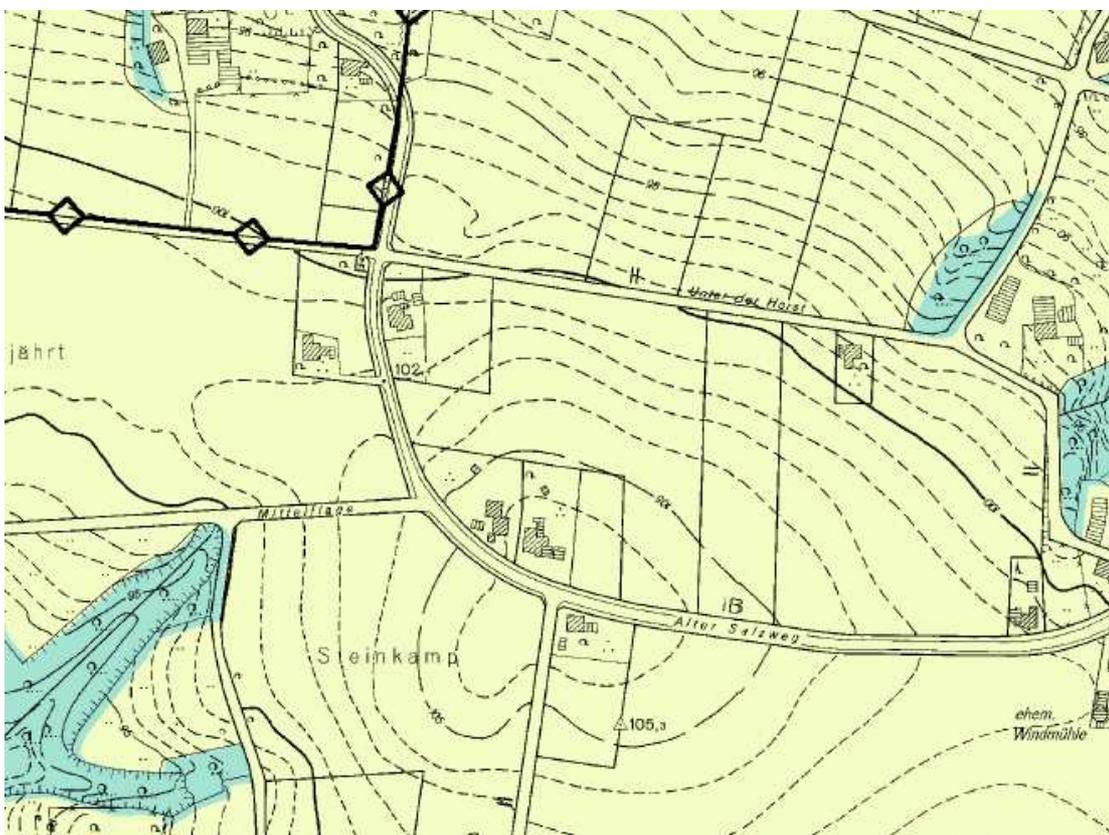
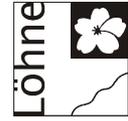


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich 3 (unmasstäblich)



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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, gewerbliche Bauflächen auszuweisen, um die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zu ermöglichen sowie die vorhandenen Freiraumstrukturen entlang des Bollbachs zu sichern und zu entwickeln. Als Art der baulichen Nutzung werden ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Im Hinblick auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes erfolgt im gesamten Plangebiet eine Gliederung der Zulässigkeit über den Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.09.2004, in der aktualisierten Fassung vom 06.06.2007.

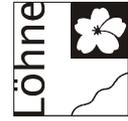
Betriebsarten der Abstandsklassen eins bis vier werden entsprechend dem Abstandserlass ausgeschlossen. Laut Abstandliste ist in den vorgenannten Abstandsklassen ein Abstand zwischen 1.500 m (Abstandsklasse I) und 500 m (Abstandsklasse IV) zu Wohngebieten erforderlich. In den zugelassenen Abstandsklassen fünf bis sieben sind Abstände zwischen 300 (Abstandsklasse V) und 100 m (Abstandsklasse VII) notwendig. Die Wohnsiedlung im Bereich Lübbecker Straße / Zur Helle im Bereich der Außenbereichssatzung „Zur Helle“ in Löhne ist Luftlinie ca. 300 m vom äußeren Rand des Plangebietes entfernt, die nördlich gelegene Siedlung Grafenacker in Hüllhorst sogar fast 500 m. Durch die Festsetzung kann sichergestellt werden, dass die vorgenannten Wohnbereiche durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass ein Vorhaben unbedenklich ist, können Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsklasse, also der Abstandsklasse IV, ausnahmsweise zugelassen werden. So können beispielsweise durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nacharbeit – im Einzelfall die Emissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Bei den in der Liste mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten ergibt sich der angegebene Abstand weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschemissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Der Abstand darf daher um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines Wohngebiet handelt und die Verträglichkeit nachgewiesen wird.

Die unzulässigen Betriebsarten können der Abstandliste des Abstandserlasses NRW entnommen werden; der Abstandserlass ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Gewerbegebiet

Im nördlichen Plangebiet wird auf einer Gesamtfläche von ca. 20.600 qm ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Festsetzung der Zulässigkeit der Art der Nutzungen orientiert sich an § 8 der BauNVO. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.



Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da die Lage, am Ende einer Sackgasse hierfür ungeeignet ist und zuviel Verkehr in das Gebiet ziehen würde.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, dringend erforderliche zusätzliche gewerbliche Bauflächen in Löhne auszuweisen, um Arbeitsplätze zu schaffen, ortsansässigen Firmen bei Bedarf Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten oder neue Firmen für diesen Standort zu gewinnen, um so den Wirtschaftsstandort Löhne insgesamt zu stärken. Daher sollen im Plangebiet alle Nutzungen ausgeschlossen werden, die durch mögliche Verdrängungen diesem Ziel entgegenstehen können. Außerdem werden Nutzungen ausgeschlossen, welche die gewerbliche Nutzung aufgrund von Schutzansprüchen, beispielsweise gegenüber dem Gewerbelärm, potentiell einschränken könnten.

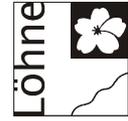
Aus diesen Gründen sind Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet ausgeschlossen.

Aus den vorgenannten Gründen und zur Entwicklung eines stabilen Gewerbestandes werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die sonst als Gewerbebetriebe aller Art zulässig wären. Ein mit diesen Nutzungen häufig einhergehendes schlechtes Image soll zugunsten eines neuen attraktiven Gewerbeparks vermieden werden.

Selbständige Einzelhandelsbetriebe, die zu den gemäß § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gehören, werden ebenfalls ausgeschlossen. Eine wesentliche Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung durch Ansiedlung und Sicherung von Betrieben des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten. Diese Versorgungsbereiche, wie beispielsweise die Lübbecker Straße in Mennighüffen, sollen gestärkt und gesichert werden. Zu den städtebaulich negativen Entwicklungen zählt vor allem der Kaufkraftabzug aus den zentralen Versorgungsbereichen. Um die Versorgung in den Versorgungszentren in Löhne und Hüllhorst zu sichern, sollen konkurrierende Standorte für Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zugelassen werden. Darüber hinaus dient der Ausschluss von Einzelhandel dem Ziel, im Plangebiet gewerbliche Arbeitsplätze zu schaffen und so den Wirtschaftsstandort zu stärken.

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, um beispielsweise einem produzierenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit zu eröffnen, am Betriebsstandort die eigenen Waren direkt zu verkaufen. Da Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet der Zielsetzung des Bebauungsplanes aus den vorgenannten Gründen widersprechen, kann eine Ausnahme nur erteilt werden, wenn alle in den textlichen Festsetzungen genannten Kriterien eingehalten werden. Das angebotene Sortiment muss somit aus eigener Herstellung des Handwerks- oder Gewerbebetriebes stammen oder in funktionalem Zusammenhang zu diesem stehen. Die Verkaufsfläche muss ebenfalls in baulichem Zusammenhang zu dem Betrieb stehen und darf maximal 10 % der Bruttogeschossfläche bzw. 100 m² betragen.

Die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche soll der Struktur mancher produzierender Handwerks- oder Gewerbebetriebe Rechnung tragen, die von der Direktvermarktung der eigenen Produkte an der Betriebsstätte profitieren, trotzdem aber auch einen weitest gehenden Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Löhne sowie der umliegenden Kommunen gewährleisten. Diese Begrenzung der Verkaufsflächenobergrenzen findet sich auch in älteren gewerblichen Bebauungsplänen der Stadt



Löhne wieder. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind durch diese Regelung des „Handwerkerprivilegs“ nicht zu erwarten.

Weiterhin ausnahmsweise zulässig sind gewerbegebietstypische Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher (z.B. Baustoffhändler, Fliesenhändler, Kfz-Handel), da diese gebietstypisch sind und aufgrund ihrer flächenintensiven Nutzung keine Zentrenrelevanz besitzen. Zentrenrelevante Randsortimente werden hier ebenfalls mit einer maximalen Begrenzung der Verkaufsfläche auf 10 % der Gesamtbruttogeschossfläche bzw. 100 m². Diese Regelung entspricht außerdem dem Einzelhandelskonzept der Stadt Löhne, in dem die Entwicklung und der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche als prioritäres Ziel definiert werden.

Außerdem ist im Bereich der Gemeinde Hüllhorst im direkten nordwestlichen Anschluss an den Gewerbepark bereits ein Kfz-Handel mit Werkstattbetrieb vorhanden, so dass diese Einzelhandelsnutzung eine logische Ergänzung bereits in der Umgebung vorhandener Betriebe darstellt. Ebenso werden somit unerwünschte Auswirkungen in Form von Emissionen, Flächenbedarf und Logistik aus den Zentren herausgehalten.

Durch die strenge Reglementierung soll der neue Gewerbepark produzierenden Handwerks- und Gewerbebetrieben vorbehalten sein und nur aus den o. g. Gründen eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten gewährt werden, so dass die benachbarten Versorgungsbereiche der Stadt Löhne und der umliegenden Kommunen erhalten und entwickelt werden können.

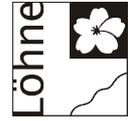
Industriegebiet

Im südlichen Plangebiet wird auf einer Fläche von ca. 22.700 m² ein Industriegebiet festgesetzt. Die Festsetzung der Zulässigkeit der Art der Nutzungen orientiert sich an § 9 der BauNVO. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend von solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Aufgrund der großen Abstände zur Wohnbebauung in Löhne und Hüllhorst wird hier ein Industriegebiet festgesetzt, um auch Flächen für Unternehmen anzubieten, die aufgrund ihres Störgrades nur in Industriegebieten genehmigungsfähig sind oder die im 3-Schicht-Betrieb auch nachts arbeiten. Durch die zuvor beschriebenen Festsetzungen bzgl. der Abstandsklassen wird sichergestellt, dass die Wohngebiete in der Umgebung ausreichend geschützt werden.

In dem Industriegebiet werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zugelassen.

Aus den zuvor bei den Gewerbegebieten erläuterten Gründen sind auch im Industriegebiet Tankstellen sowie alle gemäß § 9 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

Wie für das Gewerbegebiet vorangehend dargelegt, können im Industriegebiet ausnahmsweise Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie gewerbegebietstypischer Einzelhandel zugelassen werden, wenn die genannten Bedingungen eingehalten werden.



3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht der Obergrenze für Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 17 BauNVO. Aufgrund der optimalen Lage des Gewerbeparks als Arrondierung des Gewerbestandortes in Hüllhorst und dem Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen soll hier die maximale zulässige Verdichtung ermöglicht werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über Normalnull (NN) festgesetzt. In Anlehnung an den Bestand (Gewerbegebiet nördlich Weidenhorst) und aus Rücksichtnahme auf die Umgebung und das Landschaftsbild werden im Ergebnis effektive Bauhöhen von etwa 10 m – 12 m über Gelände im Mittel ermöglicht. Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu fünf Meter durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Maschinen-/ Technikräume, Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstühle etc. zugelassen werden, um im Einzelfall die erforderlichen innerbetrieblichen Abläufe zu ermöglichen. Die NN-Höhen basieren zurzeit noch auf den Höhenlinien aus der Deutschen Grundkarte; sie werden bei Bedarf zur öffentlichen Auslegung entsprechend einer konkreten Einmessung angepasst. Durch die Bezugnahme auf die Höhe über NN werden diese Obergrenzen gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen definiert. Auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da sich häufig bei gewerblichen Nutzungen andere oder abweichende Geschosshöhen ergeben.

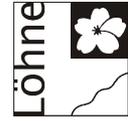
Die Baumassenzahl wird auf 8,0 festgesetzt, um auch in den Bereichen, in denen aufgrund der Topografie Gebäudehöhen von mehr als 10 m möglich sind, die bauliche Ausnutzung angemessen zu begrenzen.

Durch die Wehrbereichsverwaltung West wurde mit Schreiben vom 17.10.2012 mitgeteilt, dass das vorgesehene Plangebiet im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Bückeburg liegt. Grundsätzlich bestehen gegen die Planung keine Bedenken, jedoch wird darauf hingewiesen, dass bei erreichten Bauhöhen von 50 m über Grund entsprechende Bauvoranfragen / Bauanträge der Wehrbereichsverwaltung zu einer Einzelfallprüfung zuzuleiten sind. Durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen werden solche Bauhöhen eigentlich nicht erreicht, für den Ausnahmefall wird der Hinweis allerdings in die Legende zur Planzeichnung aufgenommen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um den Anforderungen an eine gewerbliche Architektur weitestgehend zu entsprechen. Bei der abweichenden Bauweise sind auch bei einer ansonsten „offenen Bauweise“ Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m allgemein zulässig.

Um bezüglich der geplanten Bebauung und Ausnutzung möglichst flexibel zu sein und eine dem Markt angepasste Bebauung und Ausnutzung zu ermöglichen, werden großzügige überbaubare Flächen festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen werden die Baugrenzen in der Regel in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und den Pflanzstreifen festgesetzt. Durch diesen Mindestabstand soll die Attraktivität des Gebietes gesteigert und erreicht werden, dass der Straßenraum optisch nicht zu stark eingeschränkt und ein ausreichender Abstand zu den festgesetzten Anpflanzungen eingehalten wird. Diese Randstreifen sind von Bebauung frei zu halten; Garagen



und überdachte Stellplätze sind hier aus den vorgenannten Gründen ebenfalls nicht zulässig. Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die restlichen gewerblichen Flächen sind als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Im Übergangsbereich zum Teilbereich Hüllhorst verlaufen die Baugrenzen entlang der Plangebietsgrenze, im Teilbereich Hüllhorst liegen die Baugrenzen ebenfalls an der Plangebietsgrenze. So ist es möglich, unabhängig von den Kommunal- bzw. Kreisgrenzen, diese Bereiche zu überbauen. Dies ist besonders vorteilhaft für die Vermarktung, da so die Möglichkeit besteht, im Grenzbereich bei Bedarf beispielsweise Flächen in beiden Gebieten zu einem neuen Grundstück zusammen zu fügen und zu bebauen.

3.4 Verkehr

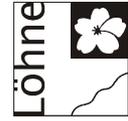
Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Anschluss an die Löhner Straße (L 773) als nördliche Verlängerung der Lübbecker Straße, auf dem Gemeindegebiet von Hüllhorst. Durch diesen Anschluss wird der gesamte Gewerbepark, sowohl für den Löhner als auch für den Hüllhorster Teilbereich über insgesamt drei Stichstraßen erschlossen. Die Zufahrt liegt nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Teilbereich Löhne“. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Strassen NRW ist der Umbau der Landesstraße mit einer separaten Linksabbiegespur vorgesehen. Weitere Anschlüsse an die Landesstraße sind nicht zulässig und werden durch die Festsetzung von Bereichen ohne Zu- und Ausfahrten planungsrechtlich ausgeschlossen.

Der vorhandene Anschluss der Straße Weidehorst in Hüllhorst-Tengern an die Löhner Straße entfällt; die Zufahrt dient zukünftig nur als Rettungszufahrt sowie als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer.

Durch die Betriebsneuanstellungen werden Zuwächse an Kraftfahrzeugbewegungen auf der Landstraße vornehmlich Richtung BAB 30 erwartet. Das bestehende Straßennetz ist dafür jedoch ausreichend dimensioniert. Die Verkehrserzeugungsberechnung¹ von Mai 2012 sagt im Ergebnis aus, dass zwar eine nicht unrelevante Zunahme des Verkehrs zu erwarten ist, diese sich aber auf der Landesstraße L 773 verteilen wird. Weiterhin kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass die Leistungsgrenze der Landesstraße durch die zu erwartenden Zuwächse noch nicht erreicht sei und damit weiterhin funktionsfähig bleiben wird. Innerörtliche Verbindungsstraßen können gemäß RAST06 ca. 800 bis 1800 Kfz/h leistungsfähig abwickeln. Das Gutachten ermittelt, dass die Spitzenstunde ca. 10 % des durchschnittlichen Verkehrs ausmache, also maximal 18.000 Kfz/d. Prognostiziert wird für das Jahr 2025 eine Verkehrsbelastung von 16.800 Kfz/d, womit die Leistungsfähigkeit weiter erhalten bleibt. Außerdem wird ausgesagt, dass eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs am Knotenpunkt in der Regel noch bei jeweils 1.000 – 1.200 Kfz in Hauptrichtung gegeben ist, diese Verkehrsstärken in der Ortsdurchfahrt Mennighüffen jedoch nicht erreicht werden. Hinsichtlich der Erhöhung des Lärmpegels wird ermittelt, dass dieser erst ab einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens wahrgenommen wird. In der Ortsdurchfahrt Mennighüffen, so die Aussage des Gutachtens, nimmt der Verkehr bis zum Prognosejahr 2025 um ca. 19 % zu, eine Verdoppelung entspräche 100 %. Eine relevante Erhöhung des Verkehrslärms ist somit nicht zu befürchten.

¹ Verkehrstechnische Einschätzung Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbepark Am Wiehen – Teilbereich Hüllhorst“, vom 30.05.2012, pbh Planungsbüro Hahm, Osnabrück



Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine 11,5 m breite Stichstraße mit Wendeanlage; geplant ist eine Einteilung in 2 m Gehweg, 6,5 m Fahrbahn und 3 m Parkstreifen; Radfahrer werden auf der Straße geführt. Diese Aufteilung ist auch für den Teilbereich Hüllhorst vorgesehen. Lediglich im direkten Anschluss an die Landesstraße, im Teilbereich Hüllhorst, ist eine ca. 15,5 m breite öffentlich Verkehrsfläche vorgesehen, da hier ein markanter Eingangsbereich mit einer Baumallee geplant ist. Die Kurvenradien und Wendeschleifen sind für Lastzüge ausreichend groß dimensioniert.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll über Anschlüsse an das Versorgungsnetz der Gemeinde Hüllhorst erfolgen. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind Anschlüsse an die vor Ort vorhandene Infrastruktur erheblich ökonomischer und ökologischer möglich, als eine Verbindung zum Versorgungsnetz der Stadt Löhne. Dies entspricht auch der planerischen Intention des interkommunalen Gewerbeparks, der in der Örtlichkeit die kommunalen Grenzen nicht erkennen lässt. Die erforderlichen Details hierzu werden in einer öffentlich rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Löhne und der Gemeinde Hüllhorst geregelt.

Wasser- und Energieversorgung

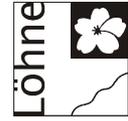
Die Versorgung des Plangebietes soll durch die Verlängerung des vorhandenen Leitungsnetzes in Hüllhorst erfolgen. Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist über die Gemeinde Hüllhorst möglich.

Die Energieversorgung ist über zusätzliche Trafostationen möglich, dessen Anzahl und Standort sich nach dem späteren Bedarf richten. Für den Anschluss der Stationen ist eine gesicherte Leitungstrasse einzuplanen, die durchgehend von Bepflanzung freizuhalten ist.

Regenwasser

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.

Da eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der für den Betriebsablauf in Gewerbebetrieben häufig erforderlichen Flächenversiegelungen voraussichtlich nicht möglich ist, soll das anfallende Regenwasser zunächst für das gesamte Plangebiet, inklusive dem Teilbereich Hüllhorst, in ein zentral gelegenes Regenwasserklär- und Rückhaltebecken und dann gedrosselt in den Bollbach oder den Tengerner Bach eingeleitet werden. Geplant ist ein Beckenstandort in Nachbarschaft zur Kläranlage; die genaue Lage und Größe der Anlage sowie die Frage, in welchen Bachlauf eingeleitet werden soll, wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens geklärt. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit den Kreisen Minden-Lübbecke und Herford, untere Wasserbehörde.



Schmutzwasser

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser soll über eine Verlängerung des bestehenden Netzes an die Kläranlage Hüllhorst, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, angeschlossen werden.

Müll

Die Abfuhr des Mülls soll entsprechend der öffentlich rechtlichen Vereinbarung ebenfalls durch die Gemeinde Hüllhorst erfolgen.

3.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan kann Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Gewerbe- oder Verkehrslärm treffen. Um die gewerbliche Nutzung vor potentiellen Einschränkungen zu schützen, werden Wohnungen aller Art sowie sonstige störanfällige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Die Regelung der Zulässigkeit der gewerblichen Betriebe erfolgt unter anderem über die Festsetzung von Abstandsklassen. Beim Gewerbelärm sind die Richtwerte der TA-Lärm zu beachten (GI 70 dB(A), GE 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts). Die Zulässigkeit von Betrieben wird im Rahmen der Baugenehmigung geklärt, der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Werte muss ggf. durch Gutachten nachgewiesen werden. Weitere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nicht erforderlich.

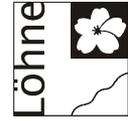
3.7 Grün- und Freiflächen, Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im südlichen Plangebiet wird eine im Mittel ca. 40 m breite, nach Südwesten bis zu ca. 60 m breite Ausgleichsfläche ausgewiesen, die das Industriegebiet vom Bollbach trennt. Es sind Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet in Form von Wildgehölzpflanzungen sowie Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Bollbaches und seiner Aue vorgesehen. Ein Gestaltungs- /Entwicklungsplan, der dem Umweltbericht als Anlage beigefügt ist, stellt die genaue Aufteilung sowie die vorzunehmenden Maßnahmen dar. Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 900 m² (bei 4-wertiger Aufwertung) wird in Form einer Wildgehölzpflanzung außerhalb des Plangebietes im Ökokonto III der Stadt Löhne am Katzenbusch ausgeglichen.

Den Übergang zwischen der Ausgleichsfläche und dem Industriegebiet bildet eine 10 m breite private Grünfläche, die den gewerblichen Baugrundstücken zugeordnet wird. Dieser Bereich ist mit heimischen Wildgehölzhecken zu bepflanzen. Neben ökologischen Gründen ist diese Anpflanzung auch aus städtebaulicher Sicht als Abtrennung der unterschiedlichen Nutzungen erforderlich.

Parallel zur L 773 (Lübbecker Straße) wird eine 5 m breite Fläche für Anpflanzungen mit heimischen Wildgehölzhecken ausgewiesen. Diese Festsetzung dient neben ökologischen Gründen ebenfalls der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen hier gewünscht.

Zur Durchgrünung der gewerblichen Bauflächen wird festgesetzt, dass entlang der künftigen seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 3 m anzulegen ist. Ausgenommen hiervon sind lediglich die rückwärtigen Grundstücksgrenzen, an denen bereits die zuvor genannte Festsetzung zur Anpflanzung von Wildgehölzhecken greift. Insgesamt werden die Grundstücke so seitlich durch einen mindestens 6 m breiten Pflanzstreifen eingegrünt.



Weiterhin ist innerhalb der Stellplatzanlagen für je 10 PKW-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche anzupflanzen.

Die Kombination der vorgenannten Festsetzungen sichert eine optisch ansprechende und ökologisch sinnvolle Begrenzung des Plangebietes. Bei größtmöglicher Flexibilität bezogen auf spätere Nutzungen und Grundstücksgrößen wird ein Konzept für eine abwechslungsreiche Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

3.8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

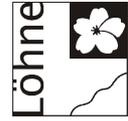
Im südlichen Bereich des Industriegebietes wird parallel zur privaten Grünfläche eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen. Zur Ableitung des Regenwassers in den Vorfluter ist hier ein Regenwasserkanal geplant. Die Leitungsstrasse darf nicht überbaut werden und muss bei Bedarf für die Versorgungsträger zugänglich sein.

Im Bereich des Industriegebietes werden Leitungsrechte für Energieversorger (Elektrizität) festgesetzt, die jedoch nur im Bedarfsfall in Anspruch genommen werden. Hintergrund ist, dass die Erschließung mit Strom über das Gebiet der Gemeinde Hüllhorst erfolgt, deren Konzessionär RWE ist. Die Konzessionsvergabe von Stromnetzen beinhaltet das Recht über die Nutzung öffentlicher Verkehrswege zum Bau und Betrieb von Leitungen für die Stromversorgung. Eventuell kann zwischen den Konzessionären RWE und E.ON eine Einigung erzielt werden, so dass eine, vor allem wirtschaftliche, Erschließung des Planbereiches über das Gebiet der Gemeinde Hüllhorst gewährleistet wird. Gespräche hierüber würden aber erst im Bedarfsfall, also im konkreten Ansiedlungswunsch, geführt werden. Sollten sich sowieso nur zwei flächenintensive Firmen im Bereich der Stadt Löhne ansiedeln wollen, könnten diese eventuell von der Lübbecker Straße erschlossen werden, so dass keine weiteren Leitungsrechte eingeräumt werden müssten. Dieses lässt sich jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzen, da die spätere Grundstücksaufteilung noch nicht bekannt ist. Um allerdings von vornherein keine ungesicherte Erschließungssituation bestehen zu lassen und um potentiellen Investoren Handlungssicherheit zu bieten, werden zwei Leitungsrechte zugunsten der Versorgung des Gebietes mit Strom festgesetzt. Diese stellen eine Bedarfslösung dar, das heißt, dass im Falle der oben beschriebenen Lösung (Erschließung über Gemeinde Hüllhorst) diese nicht benötigt werden und somit auch überbaut werden können. Ebenso wird eine Fläche für eine Trafostation im Bebauungsplan festgesetzt, um auch hier den Bedarfsfall abdecken und eine ausreichende Erschließung des Gewerbegebietes mit Strom gewährleisten zu können.

3.9 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gestaltungsregelungen unterstützen die Zielsetzung, das Plangebiet in das Umfeld einzubinden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Außenwandflächen, um bei großformatigen Bauelementen eine Gliederungen der straßenseitigen Fassaden zu sichern, die optische Erscheinung aufzulockern und die Nachbarschaft und Umgebung nicht zu stark zu beeinträchtigen. Die Fassaden können z.B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünungen wirksam gegliedert werden. Auf Grund der möglichen Bandbreite lässt dies der Architektur einen vielfältigen Spielraum.



Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Beleuchtungs- und Werbeanlagen getroffen, um deren Höhenentwicklung zu steuern, negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden, artenschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden und eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf der Landstraße auszuschließen. Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sowie bewegliche Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

3.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 206 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.

Allerdings gibt der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) bekannt, dass aufgrund der Geländesituation mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist. Sollte zudem noch ein Eschauftrag vorhanden sein, dürften die archäologischen Fundstellen vollständig erhalten sein; Fundplätze können nicht ausgeschlossen werden. Ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bauarbeiten würden den weiteren Ausbau im Plangebiet erschweren, verzögern oder möglicherweise gar verhindern. Um dem vorzubeugen und um Planungssicherheit zu erhalten ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Dies soll in Abstimmung und in Anwesenheit der LWL auf den Straßentrassen durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

4. 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.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das südliche Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum, das nördliche Grundstück in Privateigentum. Die Stadt strebt einen Erwerb des nördlichen Grundstücks an. Die öffentlichen Verkehrsflächen liegen auf dem städtischen Grundstück, so dass die Umsetzung der Maßnahme unabhängig vom Fortschritt der Kaufverhandlungen mit dem nördlichen Grundstückseigentümer erfolgen kann. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

6. Kosten für die Gemeinde

Die Erschließungskosten werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt.



7. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	20.604 qm
Industriegebiet	22.686 qm
private Grünfläche	2.659 qm
Ausgleichsfläche	17.745 qm
öffentliche Verkehrsfläche	2.356 qm
Gesamtfläche Plangebiet	67.630 qm

C. Belange von Natur und Landschaft

Bestand

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei den Ackerflächen handelt es sich um strukturarme Landschaftselemente, deren Nutzung im intensiven Bereich anzusiedeln ist. Im südlichen Bereich befindet sich eine bedingt naturnahe Brache, die wiederum im Süden durch den Bollbach begrenzt wird. Der Bollbach wird von Kopfweiden gesäumt und ist mit seinem geraden Verlauf, der sehr tiefen Lage und den steilen Böschungskanten als bedingt naturfern einzustufen.

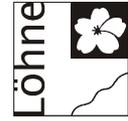
Nördlich und westlich des Plangebietes, im Teilbereich Hüllhorst, schließen ebenfalls Ackerflächen an, die von dem Gewerbegebiet entlang der Straße Weidehorst begrenzt werden.

Eine faunistische Kartierung zur Ermittlung potentieller Vögel- und Fledermausvorkommen im Plangebiet sowie für den Teilbereich Hüllhorst wurde beauftragt und ist zwischenzeitlich durch das Planungsbüro Wennemann, Bielefeld (September 2011)² durchgeführt worden. Das abschließende Ergebnis stellt sich wie folgt dar: Das Untersuchungsgebiet ist weitestgehend geprägt durch landwirtschaftliche Nutzfläche; vertikale Strukturen wie Bäume und Gebäude als Leitlinien oder als Nahrungs- und Sozialplätze für Fledermäuse fehlen dagegen fast vollständig. Der Baumbestand beschränkt sich auf die Alleebäume an der Lübbecker Straße und den Privathof westlich des Plangebietes (Teilbereich Hüllhorst). Der Hof und die Gebäude stellen das strukturreichste Biotop der Untersuchungsfläche dar. Höhlenbäume werden erst zur blattlosen Zeit (ab November) kartiert, wobei nur bei den wenigen Hofbäumen für Fledermäuse nutzbare Höhlen zu erwarten sind, die Alleebäume sind zu jung bzw. Höhlenbäume werden dort nicht toleriert.

Die endgültige Fassung des Gutachtens bescheinigt den gefundenen Höhlenansätzen eine geringe Bedeutung für Höhlenbrüter oder Fledermäuse.

Im Bereich der alten Hofstelle wurden 11 Vogelnester nachgewiesen, darunter ein älterer Schleiereulenbrutplatz, ein schon jahrelang verlassenes Rauchschwalbennest sowie 9 weitere Singvogelnester. Fledermäuse wurden nicht vorgefunden.

² Kartierung des Brutvogel- und Fledermausbestandes sowie artenschutzrechtliche Prüfung im Bereich Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbepark Am Wiehen – Teilbereich Hüllhorst“, Gemeinde Hüllhorst, August 2010 – Juni 2011; Planungsbüro Wennemann, Naturschutz, Ökologie, Landschaftsplanung; 15.09.2011



Durch einen Anwohner wurde ein Hinweis auf ein Rebhuhn im Planbereich gegeben, was aber in der Kartierung nicht bestätigt werden konnte.

Auch Spechte wurden im Untersuchungsgebiet nicht vorgefunden, so dass auch keine Nachnutzer einer Spechthöhle (Vögel oder Fledermäuse) im Untersuchungsraum vorkommen können.

Verschiedene Vogelarten der planungsrelevanten Arten nutzen des Untersuchungsgebiet für unterschiedliche Zwecke: Mäusebussard, Turmfalke und Mehlschwalbe wurden als Nahrungsgäste gesichtet, die Schleiereule hat in früheren Jahren die südliche Scheune des alten Hofensembles als Brutstätte genutzt.

Für alle Arten bedeutet die Errichtung eines Gewerbeparks die Verkleinerung von Jagdrevieren.

Am meisten durch den Eingriff betroffen ist die Feldlerche, die im Plangebiet der Gemeinde Hüllhorst eine nachgewiesene Brutstätte verliert. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Bauzeitenbegrenzung vorzusehen. Zwischen Mitte März und Mitte August dürfen keinerlei Maßnahmen im Gebiet durchgeführt werden, um ein störungsfreies Brutgeschäft mit anschließender Jungenaufzucht zu gewährleisten.

Weiterhin ist die Anlage von 5 Lerchenfenstern in einer Größe von 20 – 30 m² vorzusehen, die in einem Mindestabstand von 50m zu Gebäuden oder Straßen angelegt werden. Um die Wirksamkeit dieser Maßnahme zu erhöhen sind diese mit Blüh- und Brachstreifen zu kombinieren.

Die Lerchenfenster und die Blüh- und Brachstreifen müssen als vorgezogene Maßnahme mindestens zum Zeitpunkt der Bestellung der Winteräcker ab Oktober angelegt werden und im darauffolgenden Jahr auf Effizienz hin kontrolliert werden.

Für die im Untersuchungsgebiet laut Messtischblatt vorkommenden Fledermausarten wurden keine Quartiere vorgefunden. Lediglich 4 Jagreviere konnten nachgewiesen werden.

Sowohl der Verlust von Offenland als auch die Errichtung von Baukörpern mit einer Höhe von 10 – 15 m bedeutet nicht nur für Vögel sondern auch für Fledermäuse eine Einschränkung ihres Lebensraumes.

Um diese für die Fledermäuse zu minimieren, spricht das Gutachten die Empfehlung aus, für die Nachbeleuchtung Lampen zu verwenden, die durch ein spezielles Lichtspektrum (UV-arm) keine Nachtfalter anlocken, um das Verenden der Tiere zu verhindern. Nachtfalter zählen zu den wichtigsten Beutetieren der Fledermäuse.

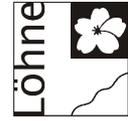
Weiterhin wird empfohlen, den Lichtstrahl nach unten zu richten.

Für die Anpflanzungen an Wegen wird zudem ausgesagt, diese mit einheimischen Bäumen auszuführen, um eine Erhöhung des Nahrungsangebotes in Form von Insekten sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse zu erreichen.

Weitere Maßnahmen betreffen die alte Hofstelle im Bereich der Gemeinde Hüllhorst, so dass hierauf im Bauleitplanverfahren der Stadt Löhne nicht näher eingegangen werden muss.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Hinweisen in der Begründung umgesetzt (für Löhne: Bauzeitenbegrenzung, Verwendung von heimischem Pflanzgut sowie Gestaltung von geeigneten Biotopstrukturen im Bollbachbereich und der Einsatz spezieller Lampen für die Nachbeleuchtung). Somit ist nicht mit einer Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu rechnen und das Vorhaben damit artenschutzrechtlich zulässig.

Das vollständige Artenschutzgutachten wird dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.



Eine Baugrunduntersuchung wurde ebenfalls beauftragt, das Ergebnis des Büros „GeoAnalytik Dr. Loh“, Bünde (November 2010)³ liegt zwischenzeitlich vor.

Zur Prüfung der Baugrundbeschaffenheit wurden fünf Rammkernsondierungen mit einem Bohrdurchmesser von 50 – 36 mm bis 3,0 m unter Geländeoberkante durchgeführt.

Hinsichtlich des Grundwassers wurde im Bereich der Talau des Tengener Baches in einer Tiefe von ca. 1,80 m – 2,30 m unter Geländeoberkante die grundwassergesättigte Bodenzone angetroffen.

In den höher gelegenen Baufeldern ist voraussichtlich nur mit Schicht- bzw. Sickerwasseraustritten überwiegend geringer bzw. temporärer Ergiebigkeit zu rechnen. Dieses kann ggfs. in bauzeitig offenen Wasserhaltungen gefasst und abgeführt werden. Stark feuchte bis nasse Böden können dabei zum Ausfließen neigen.

Weiterhin führt das Gutachten aus, dass hinsichtlich Statik / Auftrieb ein Wasserdruck-Ansatz allenfalls im Randbereich der Talau des Tengener Baches erforderlich ist.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen ergaben die Auswertungen der Rammkernsondierungen keinerlei Hinweise auf Altlastenvorkommen.

Bezüglich der Tragfähigkeit der vorgefundenen Bodenbeschaffenheiten wird festgehalten, dass die Oberböden als Lastboden aufgrund organischer Bestandteile grundsätzlich ungeeignet und im Baufeld abzutragen sind.

Die folgende Schicht (Lößlehm) wird als überwiegend weichkonsistent bzw. weichplastisch eingestuft und ist somit wenig bzw. bedingt tragfähig. Weiterhin ist die Standfestigkeit bei Nässe eingeschränkt und die Böden können in freien Anschnittsflächen zum Ausfließen neigen.

Die sich unter der Lößlehmschicht befindlichen Geschiebelehmschicht stellt einen weich- bis steifkonsistenten Boden dar und ist dementsprechend bedingt bis ausreichend tragfähig. Bei hohen Wassergehalten bzw. Wassersättigung ist die Standfestigkeit eingeschränkt.

Zusammenfassend wird im Gutachten festgehalten, dass für die Kanalrohre und Schachtbauwerke mit bedingt bis ausreichend tragfähigen Böden gerechnet werden kann. Der Grabenverbau kann mit üblichen Verbauboxen im Absenkverfahren und Kanaldielen erfolgen, aufwendige Wasserhaltungsmaßnahmen sind voraussichtlich nicht notwendig.

Für den Straßenbau wird ein frostsicherer Aufbau mit Geovlies in einer Gesamtstärke von ≥ 60 cm empfohlen.

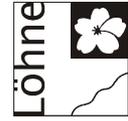
Für eine Versickerung sind die vorgefundenen bindigen Lößböden ungeeignet.

Weiterhin werden für die Gewerbebauten unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung stichprobenartig ergänzende Einzelfalluntersuchungen im jeweiligen Baufeld empfohlen.

In Zweifelsfällen und bei Bodenbeschaffenheiten, die von den Beschreibungen des Gutachtens abweichen, sollte die bauzeitige Prüfung und ggfs. Abnahme von Gründungssohlen durch den Gutachter Dr. Loh veranlasst werden.

Das vollständige Baugrund-Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.

³ Baugrund-Gutachten zur Erschließung des neuen Gewerbeparks Hüllhorst / Löhne in 32609 Hüllhorst, Geo Analytik Dr. Loh, Bünde; 26.11.2010



Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich, der im Landschaftsplan Löhne-Kirchlengern als Landschaftsschutzgebiet dargestellt ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen vor, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes nach Süden, an den Rand der privaten Grünfläche mit Festsetzungen für Bepflanzungen zu verlegen. Die gewerblichen Bauflächen, die innere Erschließungsstraße sowie die Lübbecker Straße lägen dann außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Bollbach. Aufgrund eines nicht festgesetzten Überschwemmungsgebietes können, so ein Hinweis des Werre-Wasserverbandes, keine Aussagen in Bezug auf eine Hochwassergefährdung gemacht werden. Es könne daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Hochwasserfall aufgrund der Lage des Baugebietes Beeinträchtigungen tief liegender Gebäudeteile einhergehen. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, allerdings stellt sich die topografische Situation im Gelände so dar, dass der Bollbach wesentlich tiefer verläuft als der nördlich anschließende Landschaftsraum. Bis zur festgesetzten Baugrenze in 50 m Entfernung zum Bachlauf steigt das Gelände um ca. 2 m an. Weiterhin befindet sich der südlich und westlich an den Bollbach angrenzende Landschaftsraum in einer Senke, so dass davon auszugehen ist, dass dieser Bereich im Hochwasserfall zuerst überschwemmt wird.

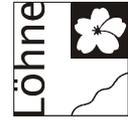
Eingriff / Ausgleich

Gemäß der §§ 1 und 1 a BauGB i.V. mit § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und hier vor allem durch die geplante Versiegelung des Bodens erfolgt ein Eingriff in die Natur und die Landschaft.

Die Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage eines standardisierten Bewertungsverfahrens und wird im Umweltbericht unter Punkt 4 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ erläutert; das Ergebnis ist der Anlage Eingriffsbilanzierung zu entnehmen. 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. Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen bereitzustellen. Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst und durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen auszugleichen.

Für das Plangebiet werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen getrennt für zwei Bauabschnitte ermittelt. Das südlich gelegene städtische Grundstück soll möglichst zeitnah, in einem ersten Bauabschnitt, als gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Zurzeit ist noch nicht bekannt, wann das nördliche Grundstück entwickelt werden soll. Um dieser Problematik bezogen auf erforderliche Ausgleichsflächen bereits im Rahmen des Bebauungsplanes gerecht zu werden, werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen getrennt für die Bauabschnitte eins und zwei ermittelt und festgesetzt.

Zum Bauabschnitt eins gehören das Industriegebiet GI, die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Grünflächen südlich des Industriegebietes. Für diesen Bereich wird für den



Ist-Zustand ein Biotopwert von 145.105 Punkten und für die Planung ein Biotopwert von 141.479 Punkten ermittelt. Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet in Form von Wildgehölzpflanzungen sowie Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Bollbaches und seiner Aue kann für den Bauabschnitt 1 nahezu ein Kompensationswert von 100 % erreicht werden. Es verbleibt somit lediglich ein Defizit von 3.626 Punkten, was bei einer 4-wertigen Aufwertung eine Flächengröße von 900 m² bedeutet. Die Maßnahme wird in Form einer Wildgehölzpflanzung außerhalb des Plangebietes im Ökokonto III der Stadt Löhne am Katzenbusch ausgeführt und der Eingriff somit vollständig ausgeglichen.

Für den Bauabschnitt 2, das Gewerbegebiet GE, wird ein Biotopwert von 41.200 Punkten für den Ist-Zustand und ein Wert von 10.300 Punkten für den Zustand nach Umsetzung der Planung ermittelt. Für das Gewerbegebiet ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 30.900 Punkten. Zum Ausgleich dieses Defizits soll eine externe Kompensationsfläche zur Aufforstung von Wildgehölzpflanzungen festgesetzt werden (Geltungsbereich 3). Bei einer Aufwertung von Ackerflächen durch Wildgehölzanpflanzungen wird hierfür eine externe Fläche von ca. 7.700 qm erforderlich.

Die Maßnahme wird auf dem städtischen Ökokonto IV der Stadt Löhne in der Gemarkung Mennighüffen, südlich der Straße „Unter der Horst“ in Form der Anpflanzung mit heimischen Wildgehölzpflanzen ausgeglichen. Die hierfür entstehenden Kosten werden gem. § 135 a BauGB geltend gemacht, sobald die Grundstücke, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

Die Gemeinde wird zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung der hierfür erforderlichen Flächen einen Kostenerstattungsbetrag gem. Kostenerstattungssatzung vom 01.03.2001⁴ erheben. Die Erstattungspflicht entsteht mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde.

Gemäß § 6 der Kostenerstattungssatzung wird der Kostenerstattungsbetrag einen Monat nach Bekanntgabe der Anforderung fällig.

Den Ansprüchen des § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG hinsichtlich der Forderung nach einer Bewältigung der Eingriffsfolgen in den Natur- und Landschaftshaushalt soll durch diese Maßnahmen ausreichend Rechnung getragen werden.

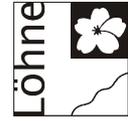
Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der Klimaschutznovelle 2011 wurde zur Konkretisierung der Klimaschutzziele festgelegt, dass Bauleitpläne dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung tragen sollen. Verstärkt soll dem Klimawandel entgegengewirkt und die Bodennutzung an den Klimawandel angepasst werden.

Das Klima in Löhne ist ozeanisch geprägt, dessen Merkmale ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf sowie relativ hohe Niederschläge sind. Hauptwindrichtung ist Westsüdwest.

Das Plangebiet stellt sich als Freilandbereich inmitten einer ausgedehnten Ackerflur im Westen der Lübbecker Straße dar. Entsprechend der Stadtklimauntersuchung von Löhne (Spacetec 1994) übt der Untersuchungsraum die Funktion eines Kaltluftquellgebietes aus. Diese Klimabereiche werden definiert durch überwiegend landwirtschaft-

⁴ Satzung der Stadt Löhne zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a – 135 c Baugesetzbuch vom 01.03.2001



lich genutzte Flächen mit weniger als 3 % Gefälle, welche dynamisch mäßig aktive Kalt- und Frischluftproduktionsflächen darstellen.

Im Bereich des Bollbaches verläuft eine funktionsfähige Luftsammelbahn mit Zuflussfunktion für Luftleitbahn und Ventilationsbahn 1. Ordnung. Diese Luftleitbahnen sind besonders während windschwacher Strahlungsnächte aktiv. Die Kaltluftströmungen dieser Bahn leisten sozusagen „Zubringerfunktion“. Aufgrund ihrer geringen Dimension kann sie allerdings nur einen geringen Massenfluss bewältigen. Nach Umsetzung des Bebauungsplanes wird dieser Bereich seine Funktion behalten, da hier kein baulicher Eingriff erfolgen wird. Allerdings sind in dem Bereich, der großflächig versiegelt werden wird, Auswirkungen zu erwarten, da die Möglichkeit der Kaltluftbildung abnehmen wird. Der Bereich befindet sich jedoch auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes in einer weiträumigen landwirtschaftlichen Kulturfläche, die langfristig keiner weiteren Bebauung zugeführt wird, so dass direkte Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Überwärmungen des Gebietes oder des sich im Anschluss befindenden Landschaftsraumes können ausgeschlossen werden, da genügend Fläche zur Erhaltung des Funktion des Kaltluftquellgebietes verbleiben werden.

D. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 07.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch eine Bürgerversammlung am 11.11.2010 und den öffentlichen Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes für vier Wochen vom 08.11.2010 bis zum 03.12.2010. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

Während des Beteiligungszeitraumes wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

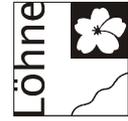
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Parallel zu dem o.g. Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 05.11.2010 bis zum 08.12.2010 durchgeführt.

Es wurden folgende Anregungen mitgeteilt:

Der Kreis Herford weist darauf hin, dass in den textlichen Festsetzungen zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einen landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) hingewiesen wird, der jedoch im Bebauungsplan-Vorentwurf noch nicht vorliegt.

In Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde ist ein Gestaltungs-/ Entwicklungsplan für die Fläche „Ausgleich 1“ erstellt worden. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung in den textlichen Festsetzungen, der Gestaltungs- Entwicklungsplan wird dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.



Weiterhin weist der Kreis Herford darauf hin, dass in den textlichen Festsetzungen und im Umweltbericht ausgeführt wird, dass die Ausgleichsfläche 1 zu bepflanzen sei. In der Begründung wird jedoch unter 3.7 ausgeführt, dass im Planverfahren ermittelt wird, welche konkreten Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche führen; hier soll eine Klarstellung erfolgen.

Die Begründung wurde unter Punkt 3.7 „Grün- und Freiflächen, Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes geändert und hinsichtlich der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Eine Anpassung der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Ebenso teilt der Kreis Herford mit, dass die vorgesehenen Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Artenschutz als ausreichend eingeschätzt werden, um die artenschutzrechtlichen Prüfungen vornehmen zu können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das zwischenzeitlich fertig gestellte Artenschutzgutachten weist für den Bereich Löhne keine nennenswerten Funde planungsrelevanter Tierarten aus. Auf dem Gebiet der Gemeinde Hüllhorst konnte eine Brutstätte der Feldlerche nachgewiesen werden. Andere Vogel- oder Fledermausarten sind im Bereich der Stadt Löhne lediglich als Nahrungsgäste beobachtet worden.

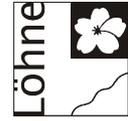
Die Ausweisung des Gewerbegebietes und damit einhergehend der Verlust von Offenland bedeutet aber sowohl für Vögel als auch Fledermäuse eine Einschränkung ihres Lebensraumes. Um diese zu minimieren werden Maßnahmen genannt, die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Hinweisen in der Begründung umgesetzt (für Löhne: Bauzeitenbegrenzung, Verwendung von heimischem Pflanzgut sowie Gestaltung von geeigneten Biotopstrukturen im Bollbachbereich und der Einsatz spezieller Lampen für die Nachtbeleuchtung) werden. Somit ist nicht mit einer Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu rechnen und das Vorhaben damit artenschutzrechtlich zulässig. Das vollständige Artenschutzgutachten ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Außerdem regt der Kreis Herford an, dass, sollte die Stadt beabsichtigen, die Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB geltend zu machen, ein geeigneter Maßstab als Zuordnungsvorschrift als textliche Festsetzung aufzunehmen ist. Allerdings wäre auch hier eine vertragliche Regelung mit dem jetzigen Grundeigentümer über die Ablösung der Kompensationsverpflichtung eine einfachere Verfahrensregelung.

Die textlichen Festsetzungen zur Ausgleichsfläche 3 werden um die Zuordnungsvorschrift in Form der „Satzung der Stadt Löhne zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a – 135 c Baugesetzbuch vom 01.03.2001“ ergänzt und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Eine vertragliche Realisierung stellt sich derzeit als unrealistisch dar.

Der Landesbetrieb Straßen NRW bittet um Beachtung, dass Anlagen der Außenwerbung gemäß § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW aus Gründen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs in einer Entfernung bis zu 20 m – gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 773 – nicht errichtet werden. Bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen sie der Zustimmung des Landesbetriebes. Zur eindeutigen Beurteilung wird gebeten, den befestigten Fahrbahnrand als Bezugslinie für die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone für Werbeanlagen im Bebauungsplan zu kennzeichnen.



Die Anregung des Landesbetriebes Straßen NRW wird unter Punkt „C Nachrichtliche Übernahmen“, Anlagen der Außenwerbung übernommen und die Planzeichnung ergänzt.

Weiterhin teilt der Landesbetrieb Straßen mit, dass im Plangebiet entlang der L 773 sämtliche vorhandene Zuwegungen / Zufahrten / Wege abzubinden sind. Es gibt lediglich eine neue Anbindung für das gesamte Gebiet im Teilbereich Hüllhorst.

Dies wird durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Landesbetrieb Wald und Holz weist darauf hin, dass, sobald die zur Kompensation erforderlichen Aufforstungsflächen in den nächsten Beteiligungsschritten benannt werden, er sich dazu äußern wird.

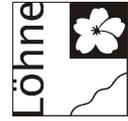
Die Ausgleichsflächen werden Bestandteil der Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf. Während der öffentlichen Auslegung und der parallelen Behörden- und Trägerbeteiligung wird der Landesbetrieb Wald und Holz ebenfalls erneut beteiligt.

Der Einzelhandelsverband begrüßt es, dass selbständige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen werden sollen, um die Ansiedlung und Sicherung von Betrieben des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten zu stärken und zu sichern. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten an Endverbraucher wird kritisch gesehen. Diese sind zwar nur im Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, die Verkaufsfläche in baulichem Zusammenhang mit dem Produktionsbetrieb steht und diesem deutlich untergeordnet ist und dass die Verkaufsfläche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (Verkaufsfläche maximal 800 qm) liegt. Weiterhin muss im Einzelfall nachgewiesen werden, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Löhne und der Gemeinde Hüllhorst zu erwarten sind. Grundsätzlich wird diese Reglementierung begrüßt, jedoch noch als zu weit gefasst gesehen, da Fabrikverkäufe auch knapp unterhalb der Großflächigkeit eine enorme Anziehungskraft ausüben und die dabei entstehenden schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche nicht immer leicht nachzuweisen sind.

Um zukünftigen Diskussionen vorzubeugen wird vorgeschlagen, die Zulässigkeit von Einzelhandel über Obergrenzen zu definieren, wie beispielsweise eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf maximal 10 % der Bruttogeschossfläche. Bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte zusätzlich eine absolute Obergrenze (z.B. maximal 100 qm) für derartige Fabrikverkäufe festgelegt werden. Verkaufsflächen von knapp unterhalb der Großflächigkeit sind in einem derartigen Gewerbepark aus Sicht des Einzelhandelsverbandes auch unabhängig von einer eventuell gutachterlich nachgewiesenen Verträglichkeit schlichtweg zu groß und würden auch der Absicht zuwider laufen, die benachbarten Versorgungsbereiche weiterentwickeln zu können.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung der in Löhne dringend erforderlichen zusätzlichen gewerblichen Bauflächen, um die Schaffung neuer Arbeitsplätze, Standorticherung bestehender Firmen und die Ansiedlung neuer Betriebe zu gewährleisten.

Ein weiteres Ziel der Stadt Löhne ist es, die zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Löhne und dessen Fortschreibung zu schützen sowie dauerhaft und nachhaltig zu sichern.



Primär soll das Gewerbe- und Industriegebiet produzierenden Betrieben vorgehalten werden, wobei den ansiedelnden Firmen in einem gewissen Umfang auch der Verkauf z.B. eigener Produkte ermöglicht werden soll. Damit wird der Struktur mancher Handwerksbetriebe Rechnung getragen, die von der direkten Vermarktung ihrer Produkte an der Betriebsstätte profitieren (sogenanntes Handwerkerprivileg). Um schädliche Auswirkungen für die Versorgungsbereiche sowohl der Stadt Löhne als auch der umliegenden Gemeinden auszuschließen, ist im Bebauungsplan lediglich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten festgesetzt worden. Dieses wird weitergehend dadurch definiert, dass das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung eines Handwerks- / Gewerbebetriebes stammt oder im funktionalen Zusammenhang zu diesem steht und die Verkaufsfläche im baulichen Zusammenhang mit dem Handwerks- / Gewerbebetrieb steht und die Verkaufsfläche maximal 100 m² beträgt. Ebenso ausnahmsweise zulässig sind gewerbegebietstypische Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher (z.B. Baustoffhändler, Fliesenhändler, Kfz-Handel), da diese gebietstypisch sind und aufgrund ihrer flächenintensiven Nutzung keine Zentrenrelevanz besitzen.

Im Bereich der Gemeinde Hüllhorst ist im direkten nordwestlichen Anschluss an den Gewerbepark bereits ein Kfz-Handel mit Werkstattbetrieb vorhanden, so dass diese Einzelhandelsnutzung eine logische Ergänzung bereits in der Umgebung vorhandener Betriebe darstellt.

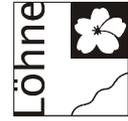
Außerdem werden somit unerwünschte Auswirkungen in Form von Emissionen, Flächenbedarf und Logistik aus den Zentren herausgehalten.

Durch die strenge Reglementierung soll der neue Gewerbepark produzierenden Handwerks- und Gewerbebetrieben vorbehalten sein und nur aus den o. g. Gründen eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten gewährt werden, so dass die benachbarten Versorgungsbereiche erhalten und entwickelt werden können.

Von Seiten der Landwirtschaftskammer werden Bedenken gegen die geplanten Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches 1 vorgebracht. Für den Bauabschnitt 2 ist beabsichtigt, eine Aufforstung in einem Ackerbereich durchzuführen. Dies wird aus agrarstruktureller Sicht als problematisch angesehen, zumal ein solcher Ausgleich der Landwirtschaftskammer nicht notwendig erscheint. Als Ausgleichsfläche wird die Fläche für den Bürgerwald vorgeschlagen. Darüber hinaus könnte der Ausgleich durch die ökologische Aufwertung von Gewässern geleistet werden. Hierdurch würde der starke Eingriff in hochwertige Ackerbereiche eingeschränkt oder sogar vermieden.

Der Bürgerwald steht nicht für Kompensationszwecke zur Verfügung, da dieser von Bürgern und durch Spendengelder finanziert wird. Außerdem liegt dem Bürgerwald eine andere Zielsetzung zugrunde.

Der Festsetzung der Kompensationsfläche im Ökokonto IV ging ein Grundstückstausch im Rahmen der Flächenausweisungen für das Ökokonto voraus. Die benannte Fläche war zuvor im Bereich des Katzenbusches angesiedelt, die dann als Ersatzfläche für Landwirte benötigt und daher in der unmittelbaren Nähe des Schepps Busch in Mennighüffen auf stadteigenen Flächen angeordnet wurde (vgl. PUA vom 25.11.2010). In Abstimmung mit dem Kreis Herford wurde diese Fläche und auch die Fläche des Ökokonto III für Ausgleichsmaßnahmen gewählt, um hier konzentriert diese ermöglichen zu können. Ein Ausgleich in Form einer Gewässerrenaturierung stellt sich faktisch als zu aufwendig und kostenintensiv dar.



Von der LWL Archäologie für Westfalen bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn folgende Auflagen beachtet werden: Von der Geländesituation her ist mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Sollte zudem noch ein Eschaufrtrag vorhanden sein, dürften die archäologischen Fundstellen vollständig erhalten sein; Fundplätze können nicht ausgeschlossen werden. Ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bauarbeiten werden den weiteren Ausbau im Plangebiet erschweren, verzögern oder möglicherweise gar verhindern. Um dem vorzubeugen und um Planungssicherheit zu erhalten ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Dies soll in Abstimmung und in Anwesenheit der LWL auf den Straßentrassen durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Punkt „C Nachrichtliche Übernahmen“ übernommen sowie die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Weiterhin ist eine Information der Gemeinde Hüllhorst erfolgt, da die Ausführung der Straßenbaumaßnahme hier federführend bearbeitet wird.

Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ca. 5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche mit guter Bewirtschaftungsgeometrie und hoher Bodenqualität in Löhne verloren gehen. Bedenken aus agrarstruktureller Sicht müssen aber angesichts der offensichtlich alternativlosen Inanspruchnahme der Flächen zurück gestellt werden. Neben der vorgenannten Fläche im Geltungsbereich 1 werden weitere ca. 8.000 qm für die externe Kompensation des Eingriffs benötigt. Aus Sicht der Agrarstruktur und der allgemeinen Landeskultur wird angeregt, die notwendigen Kompensationsflächen zielgerichtet in Bereiche zu lenken, die landwirtschaftlich weniger von Bedeutung sind oder in übergeordnete Planungsvorhaben einfließen. In diesem Zusammenhang wird auf das Bodenordnungsverfahren „Gohfeld-Bischofshagen“ im Bereich der Werreareue verwiesen.

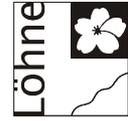
Trotz der Bemühungen seitens der Stadt Löhne konnte noch kein größerer Flächentausch im Sinne des o. g. Bodenordnungsverfahrens erzielt werden, obwohl der Kontakt sowohl zu den Flächeneigentümern als auch zur Bezirksregierung Detmold – Dezernat 33, Ländliche Entwicklung. Bodenordnung – besteht.

Wie schon in der Stellungnahme zur Eingabe der Landwirtschaftskammer erläutert, ging der Festsetzung der Kompensationsfläche im Ökokonto IV ein Grundstücks-tausch im Rahmen der Flächenausweisungen für das Ökokonto voraus (s. lfd. Nummer 5).

Da keine weitere Fläche für die Kompensation zur Verfügung steht, wird diese auf dem vorgeschlagenen Grundstück des Ökokontos IV durchgeführt und die weitere erforderliche externe Kompensation auf der Fläche des Ökokontos III.

Gelsenwasser Energienetze GmbH weist darauf hin, dass Erschließung und Versorgung des Gebietes mit Erdgas über die Gemeinde Hüllhorst möglich ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt. Eine Anpassung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.



E.ON Westfalen Weser AG gibt bekannt, dass die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie über zusätzliche Transformatorenstationen möglich ist. Die Anzahl und der Standort der Stationen richten sich nach dem Bedarf der späteren Bebauung. Für den Anschluss der Stationen ist eine gesicherte Leitungstrasse aus dem Netzgebiet der E.ON einzuplanen, die durchgehend von Bepflanzung freizuhalten ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt. Eine Anpassung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Die Telekom bittet für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggfs. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
TI Niederlassung Nordwest
PTI 12
Postfach 2180
49011 Osnabrück

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

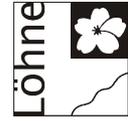
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Der Geologische Dienst hat Bedenken gegen die Planung, da die Auswirkungen und Wechselwirkungen durch Versiegelung des Wassereinzugsgebietes für das Tal-Sieksystem Bollbach (Bodenwasserhaushalt) bislang nicht betrachtet wurden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für wasserdurchlässige Beläge das Verfüllmaterial von entscheidender Bedeutung für eine langfristige Schadstoffrückhaltefunktion und Versickerungsleistung für eine qualitative Grundwasserverträglichkeit ist.

Eine Nachfrage beim Kreis Herford hat ergeben, dass keine Aussagen zu den o. g. Auswirkungen vorliegen. Die Planung sieht vor, einen 40 – 50 m breiten Bereich zum Bollbach von der Versiegelung freizuhalten (gesetzlich vorgeschrieben sind nur 3 m nach LWG). Weiterhin wird das Regenwasser aufgrund der mangelnden Versickerungsfähigkeit der Böden im Bereich des Gewerbe- sowie des Industriegebietes über ein Klärbecken gedrosselt und gereinigt in den Bollbach zurückgeleitet (vgl. § 51a LWG). Auch das erstellte Bodengutachten gibt keine Auskunft zu eventuellen Wechselwirkungen. Die Art der verwendeten Verfüllmaterialien bei wasserdurchlässigen Belägen ist außerdem nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Außerdem wird auf Widersprüche im Umweltbericht zu den Kapiteln **Nullvariante, 3.3 Boden** und **Kap. 5** hingewiesen.

Die als widersprüchlich empfundenen Aussagen des Umweltberichtes bezüglich der nicht wesentlichen Änderungen im Hinblick auf das Schutzgut Boden werden im Umweltbericht deutlicher dargelegt. Der Überbau der 37.000 m² im Löhner Stadtgebiet bedingt den Verlust der Funktionen der schutzwürdigen Böden in diesem Bereich, relativiert sich jedoch im Gesamtzusammenhang mit dem Bauvorhaben im Hüllhorster Bereich.



Weiterhin merkt der geologische Dienst an, dass der Verlust schützenswerter Böden als wesentliche Änderung anzusehen ist. Die qualitative Veränderung der Flächennutzung bleibe in der Ausgleichsbilanzierung unberücksichtigt. Außerdem solle die Möglichkeit einer funktionsbezogenen Kompensation für den Bodenwasserhaushalt mit eingeplant werden.

Hochwertige Böden liegen in Löhne großflächig vor, so dass diese bei nahezu allen Planungen Beeinträchtigungen erfahren. Im Falle der vorliegenden Planung stellt die überplante Fläche auf Löhner Gebiet eine Restfläche zwischen dem Gewerbegebiet auf Hüllhorster Gebiet und der Lübbecker Straße mit vorhandener Erschließung dar, so dass eine Versiegelung hier im eh schon beeinträchtigten Bereich sinnvoller ist, als in freier Feldflur. Der Veränderung der Flächennutzung ist in der Ausgleichsbilanzierung Rechnung getragen worden. Diese erfolgte auf Basis der vom LANUV NRW, 2008 herausgegebenen „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“. Anfallender Mutterboden wird vor Maßnahmenbeginn abgeschoben und weiterverwendet (es erfolgt keine Verschwendung). Eine funktionsbezogene Kompensation für das Schutzgut Boden und den Bodenwasserhaushalt wird mit dem Erhalt und der Aufwertung des bis zu 50m breiten Auenbereiches zum Bollbach zum Teil Rechnung getragen. Weitere ähnliche Maßnahmen scheitern an der mangelnden Flächenverfügbarkeit.

Abschließend wird der Hinweis gegeben, dass zukünftig auch Kompensationsmaßnahmen an Geotopen in Erwägung gezogen werden sollten.

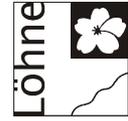
Maßnahmen an Gewässern (Renaturierungen) stellen sich faktisch als zu aufwendig und teuer dar. Nennenswerte geschützte Geotope liegen im Löhner Raum außerdem nicht vor (gemäß Rücksprache mit Kreis, ULB), so dass diese Kompensationsmöglichkeit nicht in Erwägung gezogen werden kann.

Das Ordnungsamt der Stadt Löhne weist darauf hin, dass im Bereich einer von Schwerlastverkehr dominierten Zufahrt zu einer Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Geschwindigkeitsbegrenzung notwendig erscheint. Unmittelbar südlich der vorgesehenen Zufahrt ist es in der Vergangenheit aufgrund überhöhter Geschwindigkeiten immer wieder zu zum Teil schweren Unfällen gekommen. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung wäre von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde, hier dem Kreis Minden-Lübbecke, anzuordnen.

Eine Information der Gemeinde Hüllhorst sowie des mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragten Fachbüros ist erfolgt. Eine weitere Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Die Wirtschaftsbetriebe Löhne weisen darauf hin, dass im Rahmen der abzuschließenden „Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung“ zwischen der Gemeinde Hüllhorst und der Stadt Löhne die Abwasserbeseitigungspflicht auf die Gemeinde Hüllhorst zu übertragen sein wird. Demnach sind die erforderlichen Abwasseranlagen auf dem Gebiet der Stadt Löhne seitens der Gemeinde Hüllhorst zu erstellen und betreiben, ohne dass hierfür eine Kostenbeteiligung der WBL erfolgen wird.

In der inzwischen abgeschlossenen „Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung“ zwischen der Stadt Löhne und der Gemeinde Hüllhorst vom 13.04.2011, bekannt gemacht am 06.06.2011 im Amtlichen Kreisblatt, ist auch die Erstellung der Abwasseranlagen auf dem Gebiet der Stadt Löhne vertraglich geregelt. In § 4 der Vereinbarung wird zur



Durchführung der Erschließungsmaßnahmen festgehalten, dass die Kosten dieser, auch soweit sie sich aus der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungspflicht ergeben, von den Partnern im Verhältnis der überplanten gewerblichen Baufläche getragen werden.

Ohne diese Regelung wäre die Gemeinde Hüllhorst nicht bereit gewesen, die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungspflicht zu übernehmen, was zur Folge gehabt hätte, dass die Erschließung der gewerblichen Bauflächen im Bereich der Stadt Löhne nicht gesichert werden könnte.

Allerdings ist weiterhin vereinbart worden, dass es zu einem finanziellen Ausgleich kommt, sofern die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen die Kosten überschreiten (§10 Abs. 3 des Vertrages). Kosten aus einer späteren Bewirtschaftung des Gebietes werden in der Regel nach dem tatsächlichen Aufwand auf Nachweis berechnet (s. Vorlage 40/2011).

Die IHK hat im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Hüllhorst um eindeutige Formulierung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Verkaufsstätten im Gewerbe- und Industriegebiet gebeten, ob die drei Bedingungen kumulativ vorliegen müssen oder ob die Erfüllung einer der drei Bedingungen ausreicht.

Die Eingabe der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld entspricht der Intention der Stadt Löhne (s. Stellungnahme der Verwaltung zur Eingabe des Einzelhandelsverbandes) und die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 206 wurde entsprechend konkretisiert. In ihrer Abwägung ist die Gemeinde Hüllhorst dem Hinweis der IHK ebenfalls gefolgt und hat eine Anpassung ihrer textlichen Festsetzungen vorgenommen.

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

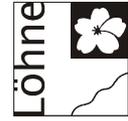
Der Rat der Stadt Löhne hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 14.12.2011 beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde im Zeitraum vom 01. Februar bis einschließlich 01. März 2012 durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es wurden folgende Anregungen mitgeteilt:

Von einer Bürgerin wurden Befürchtungen aufgrund der Ausweisung des Gewerbegebietes hinsichtlich einer Zunahme der verkehrlichen Belastung der Lübbecke Straße (L773) im Ortsteil Mennighüffen und damit einhergehend eine Steigerung der Lärmemissionen mitgeteilt. Zur Beurteilung regt sie an, eine gutachterliche Untersuchung durchführen zu lassen.

Aufgrund der Eingabe wurde eine Verkehrserzeugungsberechnung durch das Ingenieurbüro pbh (Planungsbüro Hahm, Osnabrück) erstellt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass aufgrund der Ausweisung des interkommunalen Gewerbegebietes Löhne Hüllhorst mit einer zwar nicht unwesentlichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen, dieses allerdings als unkritisch zu beurteilen ist. Zum einen wird sich eine Verteilung des Verkehrs auf der Landesstraße ergeben, zum anderen ist die Leistungsgrenze dieser durch die Zunahme noch nicht erreicht.

Durch das VA 63, Bauordnung, wird angeregt, auch Wohnungen für Betriebsinhaber zuzulassen.



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Hüllhorst „Gewerbepark Am Wiehen - Teilbereich Hüllhorst“ sind im nördlichen Teil (Festsetzung Gewerbegebiet) Wohnungen für Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig, da sich hier im Anschluss bereits betriebsgebundene Wohnungen befinden. Im übrigen Plangebiet des interkommunalen Gewerbegebietes sollen keine weiteren Wohnungen für Betriebsinhaber zugelassen werden, um den Konflikt zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung zu vermeiden. Gerade auch vor dem Hintergrund der Ausweisung eines Industriegebietes, in dem auch Firmen mit einem 3-Schicht-Betrieb die Möglichkeit der Ansiedlung gegeben werden soll, ist keine Verträglichkeit mit einer Wohnnutzung gegeben.

Von Seiten des Ordnungsamtes wird darauf hingewiesen, dass im Bereich einer von Schwerlastverkehr dominierten Zufahrt zu einer Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Geschwindigkeitsbegrenzung sinnvoll sein könnte, insbesondere, da unmittelbar südlich der vorgesehenen Zufahrt in der Vergangenheit aufgrund überhöhter Geschwindigkeiten immer wieder Unfälle zu verzeichnen waren.

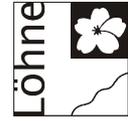
Die Anregung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.11.2010 mitgeteilt. Eine Information der Gemeinde Hüllhorst sowie des mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragten Fachbüros ist erfolgt. Eine weitere Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Außerdem sei dem immer weiter steigenden Schwerlastverkehr Rechnung zu tragen, in dem durch entsprechende Festsetzungen planerisch Vorsorge getroffen werden sollte, auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken den notwendigen Platz für an-/abliefernde LKW zu schaffen, bzw. vorzuhalten. Sofern diese bauplanungsrechtlich nicht festzusetzen seien, sollte innerhalb des Plangebietes eine entsprechend große (Reserve-) Fläche zur bedarfsweisen Schaffung einer (öffentlichen/privaten) „Verkehrsfläche (Zweckbestimmung: Parkplatz)“ festgesetzt werden.

Da es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Parzellierung des Plangebietes zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzusehen. Die Festsetzung einer öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz stellt sich insofern schwierig dar, da momentan kein konkreter Bedarf ermittelt werden kann. Weiterhin soll eine Einschränkung der Grundstücke vermieden werden, um den Gewerbetreibenden ausreichend Nutzungsspielraum zu gewähren. Die Straßenverkehrsplanung sieht einen 3 m breiten, einseitigen Parkstreifen entlang der neuen Erschließung vor, womit ausreichend Stellplatzfläche für LKW vorgehalten wird.

In seinem Schreiben vom 29.02.2012 gibt der Einzelhandelsverband zu bedenken, dass zwar aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine absolute Verkaufsflächenbegrenzung im Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt wurde, jedoch keine Festsetzung einer relativen Verkaufsflächenobergrenze. Beispielsweise entsprächen 100 m² Verkaufsfläche auf einer Gesamtfläche von 500 m² immerhin 20 %. Gerade für zentrenrelevante Sortimente hält der Einzelhandelsverband diese Begrenzung aber für wichtig, um hervorzuheben, dass es sich weiterhin um eine deutliche Unterordnung der Verkaufsfläche gegenüber dem Handwerks-/Gewerbeanteil handelt.

Um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Löhne sowie der umliegenden Kommunen zu verhindern, wird der Anregung des Einzelhan-



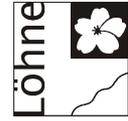
delsverbandes gefolgt und neben der absoluten Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze auch eine relative Begrenzung festgesetzt. Eine derartige Begrenzung der Nebensortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche erfolgte bereits in älteren gewerblichen Bebauungsplänen der Stadt Löhne, wie z.B. Bebauungsplan Nr. 146 „Gewerbegebiet südlich der Oeynhausener Straße“ (rechtskräftig seit 27.03.1996). Durch die gewählte Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung eines Handwerks-/ Gewerbebetriebes stammt oder im funktionalen Zusammenhang zu diesem steht und die Verkaufsfläche im baulichen Zusammenhang mit dem Handwerks-/Gewerbebetrieb steht und die Verkaufsfläche max. 10 % der Bruttogeschossfläche bzw. max. 100 m² beträgt, wird ein sehr enger Rahmen für die Möglichkeit des Verkaufs an Endverbraucher gegeben, der aber noch einen angemessenen Handlungsspielraum für Gewerbetreibende darstellt.

Außerdem wird die Zulässigkeit der gewerbegebietstypischen Einzelhandelsbetriebe ohne Größenbeschränkung sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet kritisch gesehen, sofern diese Nutzung im Industriegebiet überhaupt zulässig sei. Für „gewerbegebietstypische“ Einzelhandelsbetriebe sollte eine absolute und relative Verkaufsflächenbegrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen.

Generell sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art auch in Industriegebieten zulässig. Wie zuvor beschrieben sollen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Löhne und anderer umliegender Kommunen vermieden werden. Insofern folgt die Stadt Löhne der Anregung des Einzelhandelsverbandes und ergänzt die Festsetzung zum gewerbegebietstypischen Einzelhandel um die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf 10% der Bruttogeschossfläche bzw. max. 100 m². Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels über 800 m² Verkaufsfläche ist sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet nicht zu befürchten, da gem. § 11(3) BauNVO dieser nur in Kern- und Sondergebieten zulässig ist.

Mit Verweis auf die Stellungnahme vom 10.11.2010 weist E.ON erneut daraufhin, dass für den Anschluss der Stationen eine gesicherte Leitungstrasse aus dem Netzgebiet der E.ON Westfalen Weser AG einzuplanen ist, die durchgehend von Bepflanzung freizuhalten ist.

Hintergrund für die erneute Mitteilung durch E.ON ist der Sachverhalt, dass die Erschließung mit Strom über das Gebiet der Gemeinde Hüllhorst erfolgt, deren Konzessionär RWE ist. Die Konzessionsvergabe von Stromnetzen beinhaltet das Recht über die Nutzung öffentlicher Verkehrswege zum Bau und Betrieb von Leitungen für die Stromversorgung. Eventuell kann zwischen den Konzessionären RWE und E.ON eine Einigung erzielt werden, so dass eine, vor allem wirtschaftliche, Erschließung des Planbereiches über das Gebiet der Gemeinde Hüllhorst gewährleistet wird. Gespräche hierüber werden aber erst im Bedarfsfall, also im konkreten Ansiedlungswunsch, geführt. Um zum jetzigen Zeitpunkt jedoch die Erschließung des Gebietes mit Strom und damit Handlungssicherheit für Investoren zu gewährleisten, werden zwei Leitungsrechte vom Gebiet der Stadt Löhne für den Bedarfsfall festgesetzt. Für den Fall einer Einigung der Konzessionäre kann auf diese verzichtet werden. Ebenso wird eine Fläche für eine Trafostation im Bebauungsplan festgesetzt, um auch hier den Bedarfsfall abdecken und eine ausreichende Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes mit Strom gewährleisten zu können.



Die Landwirtschaftskammer verweist auf ihre Stellungnahme vom 24.11.2010 und erklärt, dass die dort gemachten Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Insbesondere Ausgleichsmaßnahme 3 liege in einem ackerbaulich genutzten Bereich, der vom Geologischen Dienst aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig eingestuft wurde. Deshalb sei es aus landwirtschaftlicher Sicht kritisch zu sehen, dass ein solch ertragreicher Standort der landwirtschaftlichen Erzeugung außerhalb eines Gesamtkonzeptes dauerhaft entzogen wird.

Der Belang wurde bereits mit Schreiben vom 24.11.2010 vorgetragen. Ein neuer Sachverhalt wurde nicht aufgeworfen. Die Verwaltung verweist auf ihre Stellungnahme zum Schreiben der Landwirtschaftskammer (s. Vorlage 319/2011), diese besitzt nach wie vor Gültigkeit.

Der Werre-Wasserverband kann in Bezug auf eine Hochwassergefährdung durch den Bollbach aufgrund einer nicht vorhandenen Festsetzung des Überschwemmungsgebietes keine Angaben machen. Es könne daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Hochwasserfall aufgrund der Lage des Baugebietes Beeinträchtigungen tief liegender Gebäudeteile einhergehen.

Der Hinweis des Werre-Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der topografischen Situation ist davon auszugehen, dass der Bollbach im Fall einer Hochwassersituation Bereiche südlich des Plangebietes überschwemmen wird. Bei der Fläche „Ausgleich 1“ handelt es sich um einen Bereich, der deutlich höher liegt, als der südlich angrenzende Landschaftsraum. Weiterhin steigt das Gelände bis zur festgesetzten Baugrenze in 50 m Entfernung zum Bach um ca. 2 m an, so dass nicht davon ausgegangen wird, dass in einem möglichen Hochwasserfall gravierende Schäden an Gebäuden zu erwarten sind.

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

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 04.07.2012 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen. Diese wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtlichen Kreisblatt für den Kreis Herford am 11.09.2012 vom 19.09. - 26.10.2012 durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Löhne in seiner Sitzung am 28.11.2012 beraten.

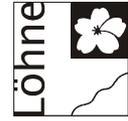
Es wurden folgende Anregungen mitgeteilt:

Das Ordnungsamt der Stadt Löhne teilt mit, dass aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206. Auf die im Beteiligungsverfahren bereits vorgetragenen Gesichtspunkte (Geschwindigkeitsreduzierung und –insbesondere- Parkflächenausweisung) wird nochmals hingewiesen.

Die Hinweise wurden bereits in den vorangegangenen Beteiligungen vorgebracht. Die Verwaltung verweist auf ihre Stellungnahme unter Punkt 3 der Druckvorlage 158/2012. Es wird kein neuer Sachverhalt aufgeworfen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

Die Deutsche Telekom AG macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in



unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Der Hinweis ist für den Bebauungsplan nicht relevant. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen von Planzeichnung, textlichen Festsetzungen oder der Begründung zum Bebauungsplan.

Des Weiteren weist die Deutsche Telekom darauf hin, dass sie sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen orientiert und dass Investitionen nach unternehmerischen Gesichtspunkten geplant werden. Dies bedeutet, dass die Telekom bei schon bestehender Infrastruktur eines alternativen Anbieters nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, besitzt jedoch keine Relevanz für den Bebauungsplan. Es ergeben sich keine Änderungen.

Die Wehrbereichsverwaltung West teilt mit, dass gegen die Planung aus militärischer Sicht keine Bedenken bestehen. Sofern jedoch in folgenden Bauverfahren – einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben – Bauhöhen von 50 Metern über Grund und mehr erreicht werden sollten, wird um die Zuleitung der entsprechenden Bauvoranfragen / Bauanträgen zur Einzelfallprüfung gebeten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Legende der Planzeichnung sowie die Begründung hierum ergänzt. Weitere Änderungen ergeben sich nicht.

Die Bezirksregierung Detmold weist erneut auf die Bedeutung der Flächen im Geltungsbereich 3 (externe Kompensation) für die landwirtschaftliche Nutzung hin.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch die Bezirksregierung Detmold darauf hingewiesen, dass aus Sicht der Agrarstruktur und der allgemeinen Landeskultur notwendige externe Kompensationsflächen zielgerichtet in Bereiche zu lenken seien, die landwirtschaftlich weniger von Bedeutung sind oder in übergeordnete Planungsvorhaben einfließen. Es wurde auf das Bodenordnungsverfahren „Gohfeld-Bischofshagen“ im Bereich der Werreaue verwiesen. Die Stellungnahme der Verwaltung, über die bereits im Planungs- und Umweltausschuss am 17.11.2011 sowie im Rat am 14.12.2011 beraten wurde, hat nach wie vor Gültigkeit. Aufgrund der Tatsache, dass keine anderen Flächen für die Kompensation zur Verfügung stehen und ein größerer Flächentausch im Sinne des Bodenordnungsverfahrens nicht erzielt werden konnte, wird der erforderliche Ausgleich auf den Flächen des Ökokontos IV in der Gemarkung Mennighüffen (Geltungsbereich 3) ausgeführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 28.11.2012 als Satzung beschlossen und der Planbegründung zugestimmt.

Löhne, den 11.02.2013
Im Auftrag

gez. Walter / Paul

Anlagen: Abstandsliste

Verkehrstechnische Einschätzung Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbepark Am Wiehen – Teilbereich Hüllhorst“, 30.05.2012

Kartierung des Brutvogel- und Fledermausbestandes sowie artenschutzrechtliche Prüfung im Bereich Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbepark Am Wiehen - Teilbereich Hüllhorst“, Gemeinde Hüllhorst, August 2010 bis Juni 2011

Baugrund-Gutachten zur Erschließung des neuen Gewerbeparks Hüllhorst / Löhne in 32609 Hüllhorst, 26.11.2010

Satzung der Stadt Löhne zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a – 135 c Baugesetzbuch vom 01.03.2001