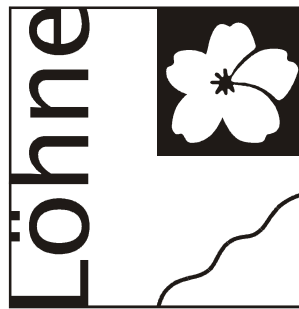


Bauleitplanung in der Stadt Löhne



**1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 137/A der Stadt Löhne**

**„Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen
Oeynhausener Straße und Werre (östlicher Teilbereich)“
für den nordwestlichen Teilbereich**

als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNG -

A. Allgemeines

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 1 (8) BauGB in der zurzeit geltenden Fassung wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137/A der Stadt Löhne „Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Oeynhausener Straße und Werre (östlicher Teilbereich)“ für den nordwestlichen Teilbereich aufgestellt. Die Änderung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

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 Bebauungsplanaufstellung

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Löhne-Gohfeld. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Werredeich und im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen und das Grundstück des Kaiser-Centers. Im Süden wird es begrenzt durch die Zufahrt und die Stellplatzflächen des Kaiser-Centers und des Löhner Einkaufszentrums. Im Westen wird das Plangebiet durch die L 773 Albert-Schweitzer-Straße begrenzt.

Der nördliche Teil des Plangebietes (T. a. Flurstück 305) wird zurzeit zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes liegen Stellplatzflächen des Kaiser-Centers (ca. 7.800 qm). Entlang der westlichen Grenze verläuft im Böschungsbereich der L 773 Albert-Schweitzer-Straße ein ca. 5 - 8 m breiter Grünstreifen, der durch heimischen Baumbestand geprägt ist.

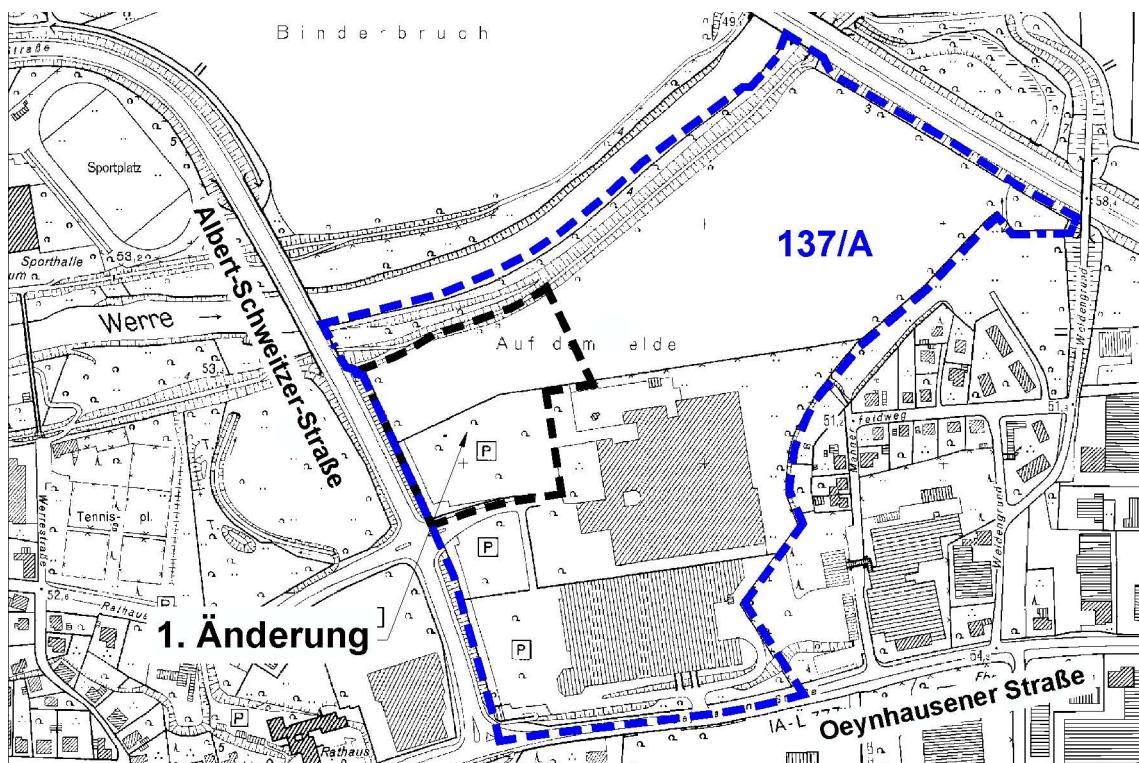


Abb. 1: Bebauungsplangebiete Nr. 137/A sowie 137/A, 1. Änderung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes auf der zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche unter Berücksichtigung des angrenzenden besonderen Landschaftsschutzgebietes (Werre).

Anlass für die Aufstellung des Bauleitplanes ist die Absicht eines ortsansässigen Dienstleistungsunternehmens seinen Standort zu verlagern. Die Verlagerung wird notwendig, da am derzeitigen zentralen Standort keine Erweiterungskapazitäten gegeben sind. Zurzeit werden dort ca. 150 Mitarbeiter beschäftigt. Geplant ist, an dem neuen Standort in einem 1. Bauabschnitt ein Verwaltungsgebäude zu errichten, das Büroflächen für ca. 200 Mitarbeiter umfasst. Neben Büroflächen sind auch ein Schulungszentrum und eine Kantine vorgesehen. Um zukünftig noch weiter expandieren zu können, soll die Möglichkeit bestehen, in einem 2. Bauabschnitt das Verwaltungsgebäude um weitere Büroflächen zu erweitern.

Dem Verwaltungsgebäude liegt folgendes bauliche Konzept zu Grunde: Das Hauptgebäude, in welchem die Büros untergebracht sind, ist als H-förmiger, dreigeschossiger Baukörper mit Flachdach geplant. Westlich angegliedert befindet sich ein Schulungszentrum, welches als zweigeschossiger Baukörper ebenfalls mit Flachdach ausgebildet wird. Schulungszentrum und Hauptbaukörper werden über ein eingeschossiges Gebäude, welches als Kantine genutzt werden soll, miteinander verbunden. In östliche Richtung ist die Erweiterung des Hauptbaukörpers (Büros) vorgesehen, welche die H-Form aufnimmt. Es ist vorgesehen, ein sogenanntes DGNB-zertifiziertes Gebäude zu errichten (s. D. Klimaschutz und Klimaanpassung).

Das Grundstück wird über die vorhandene private Zufahrt an der L 773 Albert-Schweitzer-Straße erschlossen. Die vorhandenen Stellplätze des Kaiser-Centers (ca.

200 nach Neubau des Verwaltungsgebäudes) sind zukünftig für die Mitarbeiter des Dienstleistungsunternehmens vorgesehen. Die bepflanzte Böschung entlang der L 773 bleibt erhalten. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist die Anpflanzung einer 10 m breiten Hecke als Abgrenzung zur Landschaft vorgesehen. Die zwischen dem vorhandenen Werredeich und dem geplanten Verwaltungsgebäude verbleibende ca. 15 m breite Grünfläche wird in einer Breite von 10 m als zukünftige Deichaufstandsfläche und als Zuwegung für Deichsanierungsarbeiten gesichert. Dieser teilweise bereits mit heimischen Gehölzen bestandene 10 m breite Grünstreifen, welcher als Fläche für eine zukünftige Deichentwicklung vorgesehen ist, bleibt bis zur Herstellung der neuen Deichanlage in seiner Ausprägung erhalten. Der verbleibende 5 m breite Streifen wird als private Grünfläche genutzt. Insgesamt wird dieser Bereich als Werre begleitender Grünzug gesichert.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Gebietsentwicklungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Vorhabenbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen. Im ASB können gewerblich genutzte oder zu nutzende Flächen soweit sie zur Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dienen, integriert sein.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im nördlichen Bereich als „Grünfläche“ dar; der südliche Bereich ist als „Sondergebiet“ dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

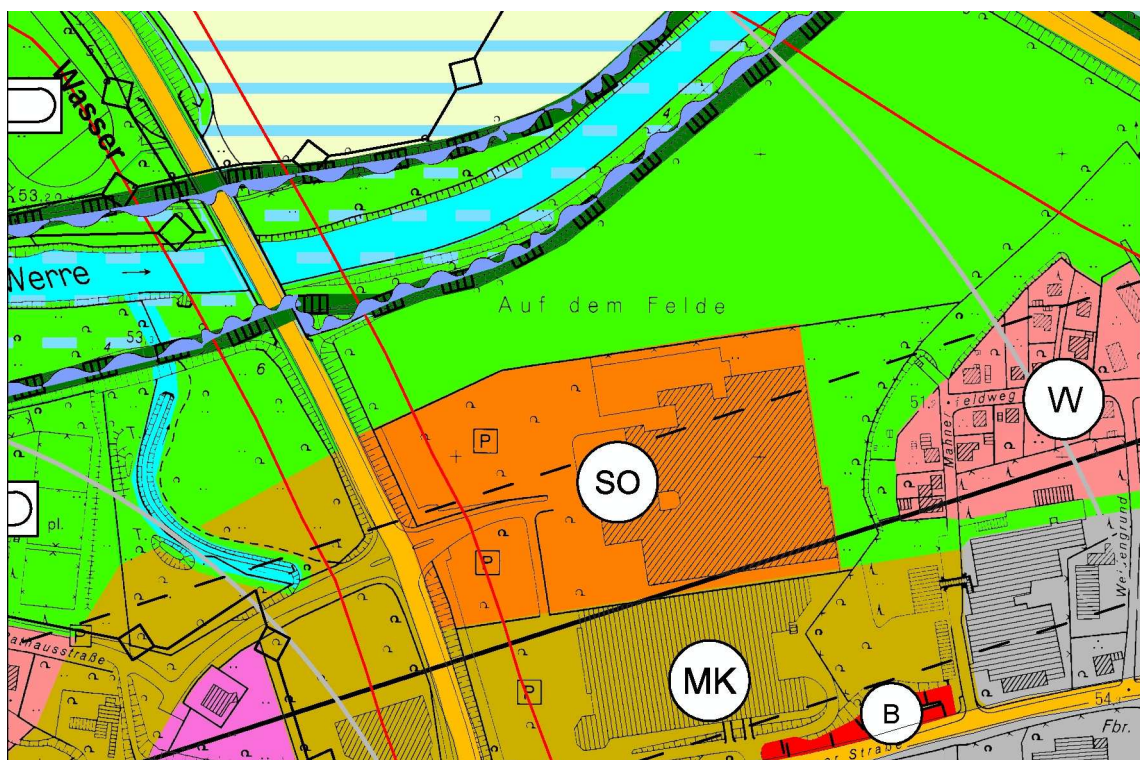


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan (FNP) soll daher gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Im Rahmen der 7. Änderung des FNP soll der Vorhabenbereich als „Gewerbegebiet“ dargestellt werden.

Bebauungsplan

Der Vorhabenbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137/A der Stadt Löhne „Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Oeynhausener Straße und Werre (östlicher Teilbereich)“. Dieser setzt für das Plangebiet der 1. Änderung „Stellplatzflächen“ sowie „öffentliche Grünfläche“ mit der überlagernden Festsetzung für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) fest. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind allerdings an anderer Stelle im Stadtgebiet und zwar im Rahmen der Renaturierung des Haubaches und durch Aufforstungen „Am Katzenbusch“ (Stichwort: Ökokonto) umgesetzt worden. Allgemein sieht der Bebauungsplan Nr. 137/A die Festsetzung eines Sondergebietes für Freizeiteinrichtungen (Kaiser-Center) und eines Sondergebietes für Hotel sowie eines Kerngebietes (Löhner Einkaufszentrum) vor. Hinweis: Der Hotelstandort ist bis heute nicht realisiert worden.



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 137/A

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Vorhabenbereich werden als Art der baulichen Nutzung die im Plangebiet konkret geplanten Nutzungen „Bürogebäude“, „Schulungszentrum“ und „Kantine“ festgesetzt.

Die geplanten Nutzungen stellen aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung des Planbereiches fehlenden sensiblen Wohnnutzungen keinen Nutzungskonflikt dar.

Die o.g. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung berücksichtigen neben der geplanten Projektentwicklung auch die städtebauliche Eigenart der Umgebung des Plangebietes, die sich als Übergangsbereich von Sondergebiets- und Kerngebietsnutzungen (Kaiser-Center, Löhner Einkaufszentrum, Bruno Kleine, Rathaus) im Süden und Südwesten, Kerngebietsnutzung (Fitnesscenter Aerofit) im Westen, Deichflächen mit anschließendem Gewässer (Werre) im Norden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten darstellt. Insofern stellt das Plangebiet einen Flächen- und Nutzungspuffer im Übergangsbereich des Siedlungszusammenhanges zu den nördlich sich anschließenden Deich- und Uferbereichen sowie den landwirtschaftlich genutzten Flächen dar.

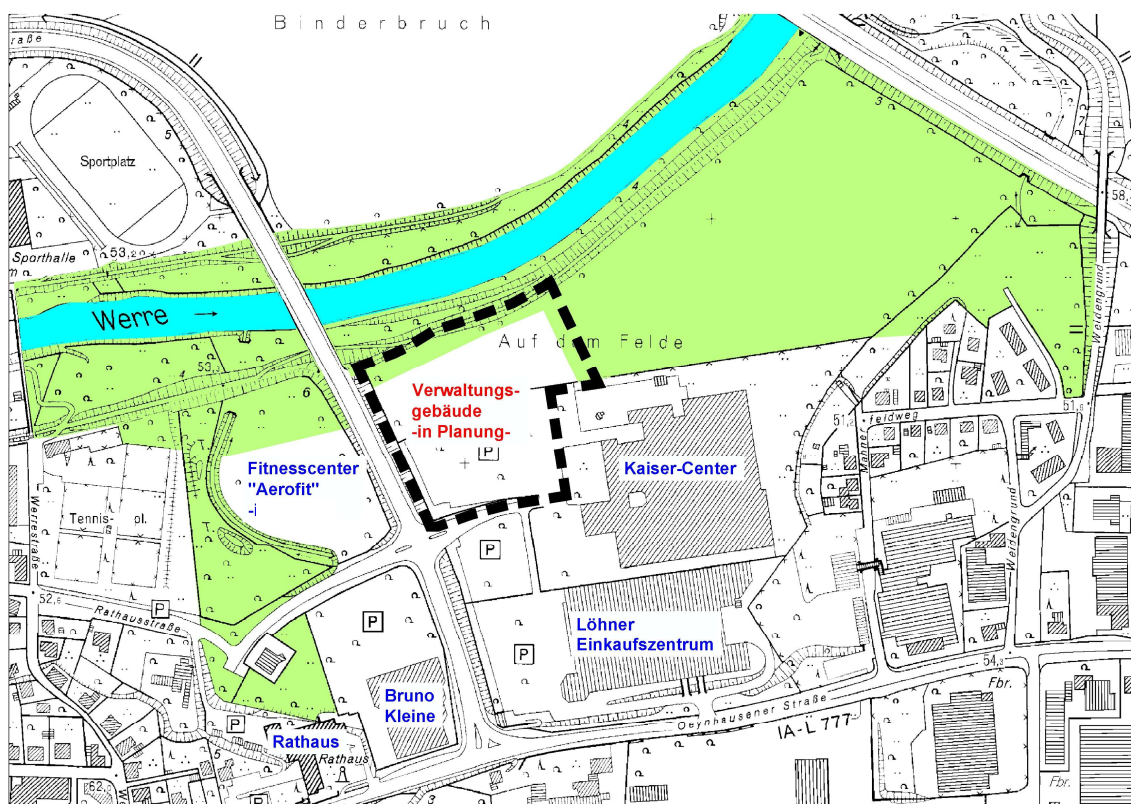


Abb. 4: Nutzungen in der Umgebung / Bereich Werreauen

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes in Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung eine Grundflächenzahl GRZ 0,25 festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 zugelassen, um den für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplatzbedarf sicherstellen zu können. Die anrechenbare Grundstücksfläche erstreckt sich hierbei auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Baufläche.

Die als private Grünfläche festgesetzte nördliche und östliche Eingrünung des Gebietes sowie die festgesetzte Fläche für eine zukünftige Deichanlage inkl. Deichsanie-

rungswege sind auf die Grundflächenzahl nicht anrechenbar. Somit liegt die Versiegelung im Gesamtergebnis bei 60 %.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird für das Verwaltungsgebäude bestehend aus Bürogebäude, Kantine und Schulungszentrum 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. Nach Herstellung des 1. Bauabschnittes (BA) wird das Gebäude eine Länge von fast 80 m aufweisen; in einem 2. BA kann es dann um 36 m verlängert werden.

Aufgrund der topographischen Situation des Plangebietes und der gegenüber der angrenzenden Verkehrsfläche der L 773 Albert-Schweitzer-Straße etwas tiefer liegenden Fläche wird die Anzahl der Vollgeschosse nicht in dem tatsächlichen Umfang sichtbar. Zu Gunsten der Festsetzung der Begrenzung der Gebäudehöhe wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist aus dem für das konkrete Vorhaben unbedingt erforderlichen Maß abgeleitet und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Bürogebäude mit 65,7 m ü. NN, für das Schulungszentrum mit 62,0 m ü. NN und für die Kantine mit 58,2 m ü. NN festgesetzt; dies entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe für das Bürogebäude von 12,50 m, für das Schulungszentrum von 8,80 m und für den Kantinenbau von 5,00 m ab der angenommenen Höhe OK FFB bei 53,2 m ü. NN. Im Nahbereich des Parkplatzes ist der erforderliche Bezugspunkt mit 52,7 m ü. NN dargestellt.

Aus diesen Festsetzungen kann die konkrete Höhenentwicklung des geplanten Vorhabens mit Wirkung auf den benachbarten Raum beurteilt werden. Die Festsetzung ermöglicht einen dreigeschossigen Baukörper mit Flachdach für das Bürogebäude, einen zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach für das Schulungszentrum sowie einen eingeschossigen Baukörper mit Flachdach für die Kantine.

Das Kaiser-Center besitzt eine tatsächliche Gebäudehöhe (GH) von 8,50 m und im Eingangsbereich eine GH von 14,0 m; das Löhner Einkaufszentrum besitzt im nördlichen Gebäudeteil eine tatsächliche GH von 5,60 m und im südlichen Gebäudeteil eine GH von 7,60 m. Das Ende 2012 fertig gestellte Fitnesscenter Aerofit erreicht eine GH von 8,70 m. Die weiter entfernt liegenden Baukörper Bruno Kleine und Rathaus weisen GH von 12,50 m bzw. 16,80 m auf. Somit fügt sich das geplante Verwaltungsgebäude in die Höhenstaffelung der umliegenden Gebäude ein bzw. bleiben hinter den maximalen Gebäudehöhen zurück.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung fügt sich insofern auch hinsichtlich der Bauvolumen und Kubatur in die Umgebung ein.



Abb. 5: Vorhaben- und Erschließungsplan

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die an die L 773 Albert-Schweitzer-Straße angebundene private Zufahrt zum Kaiser-Center. Da der Vorhabenbereich an der L 773 außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, sind entlang dieser Straße keine Zufahrten zum Plangebiet vorgesehen. Weiterhin ist entlang der südlichen und östlichen Stellplatzbegrenzung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt hier die Zufahrt durch die Errichtung einer Zaunanlage zu unterbinden. Die Zufahrt auf das Vorhabengrundstück erfolgt entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) an der südlichen Grundstücksseite. Dementsprechend wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Plangebiet sind zur Ordnung des ruhenden Verkehrs die zur Deckung des mit dem Vorhaben verbundenen Stellplatzbedarfs erforderlichen Stellplatzflächen festgesetzt.

Insgesamt werden ca. 200 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Die vorhandene Stellplatzanlage wird im nördlichen Bereich um ca. 1.000 qm zurückgebaut.

3.5 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen.

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.

Es ist vorgesehen, dass im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Bisher wird das auf den Stellplätzen innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser über einen privaten Regenwasserkanal entlang der westlichen Plangebietsgrenze nach vorheriger Klärung in einem unter Flur liegenden Regenklärbecken in die Werre eingeleitet. Über diese private Abwasserbeseitigungsanlage werden auch die außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen des Kaiser-Centers entwässert. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagsentwässerung wurde am 15.01.2004 erteilt und endet am 31.12.2013. Danach ist ein neuer wasserrechtlicher Erlaubnisantrag zu stellen. Es ist schon jetzt absehbar, dass zukünftig eine Klärung des Regenwassers über das vorhandene Regenklärbecken nicht mehr ausreichen wird.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wurde festgelegt, dass im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser – auch das der Stellplatzflächen – zukünftig zu versickern. Auf diese Weise wird eine unabhängige Entwässerungslösung umgesetzt, so dass keine Abhängigkeit von der vorhandenen Abwasserbeseitigungsanlage besteht. Das Ingenieurbüro Kuhlmann, Porta Westfalica ist vom Vorhabenträger mit der Entwässerungsplanung für das Vorhabengebiet beauftragt worden. Im Einzelnen ist vorgesehen, dass Niederschlagswasser von Dachflächen und Zuwegungen über Mulden im Umfeld des Gebäudes und über Flächen zu versickern. Auch das auf der Stellplatzfläche anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden, die in die Stellplatzfläche integriert werden, zu versickern. Hierfür werden einzelne Stellplätze entsiegelt. Einzelflächen an der nördlichen Stellplatzseite werden ebenfalls über die Fläche versickert. Eine Reinigung des Oberflächenwassers erfolgt durch die belebte Bodenschicht. Somit werden die Anforderungen an die Oberflächenbehandlung erfüllt. Da in dem vorliegenden Bodengutachten (Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes, Albert-Schweitzer-Straße, Löhne, Erdbaulabor Schemm GmbH, 22.02.2012, Borgholzhausen) die Belange der Versickerung nicht ausreichend berücksichtigt sind, wird im Rahmen der Entwässerungsplanung ein neues Bodengutachten erstellt, das die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der Mulden und Versickerungsflächen untersucht.

Auf der Grundlage der Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Kuhlmann wird vom Vorhabenträger ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde gestellt werden.

Im Bebauungsplan wird gem. § 9 (1) 14 BauGB die Versickerung auf dem Baugrundstück über Mulden und Flächen festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen werden unter D. Sonstige Darstellungen und Hinweise, Hinweise zur Herstellung der Versickerungseinrichtungen aufgeführt.

Schmutzwasser

Die Entsorgung soll durch Anschluss an das bestehende Netz erfolgen.

3.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist von der Bezirksregierung Detmold im Jahr 2005 bei der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Werre als potentiell Überschwemmungsgebiet dargestellt worden. Im Jahr 2007 sind von der Bezirksregierung Detmold Hochwasser-Gefahrenkarten erarbeitet worden. Danach ist lediglich der südöstliche Bereich des Plangebietes in dem die bauliche Erweiterung des Verwaltungsgebäudes geplant ist, bei einem HQ 100 bis zu 50 cm überflutet.

Die Flächen befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Werre. Der Bereich ist zwar derzeit durch parallel zum Gewässer verlaufende Deichanlagen geschützt. Der Unterhaltungszustand dieser Hochwasserschutzanlagen weist jedoch teilweise erhebliche Mängel auf. Diesbezüglich kann es im Hochwasserfall der Werre zu Problemen im abgedeichten Bereich kommen, so dass eine grundsätzliche Hochwassergefährdung des Gebietes nicht ausgeschlossen werden kann. Zukünftig sind hier Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange, d.h. in diesem Fall auch die Belange der Wirtschaft und die Belange des Hochwasserschutzes, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Falle der geplanten Standortverlagerung des ortsansässigen Dienstleistungsunternehmens wird aus städtebaulicher Sicht den wirtschaftlichen Belangen der Vorrang eingeräumt wobei die Belange des Hochwasserschutzes weiterhin berücksichtigt werden.

Zielsetzung ist es, für das ortsansässige Unternehmen einen neuen Standort innerhalb des Stadtgebietes zu finden, der Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Eine Erweiterung am derzeitigen, zentralen Standort ist aufgrund eingeschränkter Flächenverfügbarkeit nicht gegeben. Im Vorfeld wurden mehrere Standortalternativen untersucht, die aber aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit, ungenügender Flächengröße und zu hohem Erschließungsaufwand nicht in Frage kamen.

Da die Deiche entlang der Werre im Löhner Stadtgebiet fast vollständig sanierungsbedürftig sind, werden zukünftig - auch bei einer Bebauung des Vorhabenbereiches - Maßnahmen zum Hochwasserschutz bzw. zur Deichentwicklung erforderlich sein. Allerdings liegen bisher keine konkreten Entwürfe zur Deichentwicklung vor. Hierfür wäre auch die anstehende Entscheidung über eine Absenkung des Sielwehrs ausschlaggebend. Vielmehr werden zurzeit im Auftrag der Bezirksregierung Detmold Hochwasserisikomanagement-Pläne erarbeitet. Die konkrete Deichumgestaltung wird dann Ge-

genstand eines Planfeststellungsverfahrens sein. Hierbei werden dann die betroffenen Grundstückseigentümer beteiligt.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden im weiteren Planverfahren nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und den Wirtschaftsbetrieben Löhne, Geschäftsbereich Gewässer folgendermaßen berücksichtigt: Der verbleibende Abstand von 15 m zwischen vorhandenem Deich(fuß) und geplantem Gebäude wird von jeglicher Bebauung freigehalten. In einem Streifen von 10 m Breite ab der nördlichen Plangebietsgrenze (Deichfuß) sind Flächen für eine zukünftige Deichentwicklung, d.h. Deichaufstandsflächen sowie die erforderlichen Deichverteidigungswege inkl. Entwässerungsmulde geplant. Der anschließende 5 m breite Streifen kann vom Grundstückseigentümer als Grünfläche genutzt werden.

Im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dementsprechend der „10 m-Streifen“ gem. § 9 (1) 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzanlagen, Zweckbestimmung Deichaufstandsfläche und Deichsanierungswege festgesetzt. Der „5 m-Streifen“ wird als private Grünfläche, Zweckbestimmung örtlicher Grünzug festgesetzt. Insgesamt wird der Abstand zwischen vorhandenem Deich und geplantem Gebäude somit gesichert. Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Löhne und dem Vorhabenträger werden Regelungen zur Umsetzung der Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Kostentragung und zur zwischenzeitlichen Nutzung getroffen werden.

Weiterhin wird im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, der als überschwemmungsgefährdet ausgewiesen ist. Insofern ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf diesen Sachverhalt zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen von Flächen oder baulichen Anlagen auch bei Berücksichtigung nachbarlicher Belange einzugehen. Im Rahmen der Objektplanung ist daher beabsichtigt, das Gelände um max. 50 cm aufzufüllen, so dass das Gebäude gegen Hochwasser geschützt ist.

Somit wird im Ergebnis ein Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Belangen und denen des Hochwasserschutzes erzielt.

3.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gewerbelärm

Das geplante Verwaltungsgebäude zählt zu den Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Jedoch sind im näheren Umfeld des Vorhabenbereiches keine sensiblen Wohnnutzungen vorhanden. Die in der Nähe vorhandenen Kern- und Sondergebietstypischen Nutzungen (Kaiser-Center, Löhner Einkaufszentrum, Bruno Klein, Rathaus, Fitnesscenter Aerofit) lassen ebenfalls keine Immissionskonflikte erwarten.

Verkehrslärm

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über eine Anbindung an die L 773 Albert-Schweitzer-Straße. Durch das geplante Verwaltungsgebäude wird sich der Verkehr auf der L 773 zwar voraussichtlich erhöhen. Aufgrund der fehlenden Wohnbebauung führt die Zunahme der Verkehrsbelastung aber zu keinen Immissionskonflikten.

Insgesamt lässt auf Grund der in der Umgebung befindlichen Einzelhandelsnutzungen und Freizeiteinrichtungen und der ausreichend weit entfernt gelegenen betriebsfrem-

den Wohnnutzung die Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keinen Nutzungskonflikt im Sinne des Immissionsschutzes erwarten.

3.8 Grün- und Freiflächen, Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zwischen der geplanten Deichaufstandsfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und dem geplanten Verwaltungsgebäude ist eine 5 m breite private Grünfläche, Zweckbestimmung örtlicher Grünzug festgesetzt. Diese Grünfläche hat ihre Bedeutung als Puffer zum besonderen Landschaftsschutzgebiet (Werre und Deiche). So lange die Deichanlage nicht erneuert wird, wird die hierfür vorgesehene 10 m breite Fläche in ihrer Ausprägung erhalten, so dass die Pufferfunktion verstärkt wird und der Grünzug breiter ausgebildet ist. Der o.g. 10 m breite Streifen ist teilweise geprägt durch Gebüsch (Bäume und Sträucher); einzelne Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Löhne. Über die Grenzen des Plangebietes hinaus wird der örtliche Grünzug entlang der Werre, welcher auch im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 137/C (Fitnesscenter „Aerofit“) festgesetzt ist und im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, weitergeführt. Zielsetzung ist es, den vorgelagerten Bereich zum Werredeich von Bebauung/Versiegelung freizuhalten (s. Abb. 4: Nutzungen in der Umgebung / Bereich Werreauen).

Zum Schutz der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen und zur optischen Abgrenzung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan entlang der östlichen Grenze eine 10 m breite private Grünfläche, Zweckbestimmung naturnahe Anpflanzung fest, die mit heimischen Wildgehölzen zu bepflanzen ist.

Entlang der L 773 Albert-Schweitzer-Straße werden im Bereich der Böschung auf einer 5 - 8 m breiten Flächen die vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Weitere Festsetzungen zu Einzelpflanzungen im Umfeld des Verwaltungsgebäudes und zur Eingrünung der Stellplatzflächen sollen eine Durchgrünung des Plangebietes sichern.

3.9 Gestalterische Festsetzungen

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften als Dachform Flachdach festgesetzt.

Auf die Festsetzung von weiteren örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet, weil das konkret geplante Vorhaben Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird. Die damit verbundene bauliche Gestaltung und Grundstücksnutzung wird daher in der als Anlage beigefügten Gestaltung rechtsverbindlich.

3.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in seinem Umfeld befinden sich keine weiteren 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.

4. Soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB

Nachteilige Auswirkungen im Sinne des Gesetzes sind nicht zu erwarten. Insofern sind keine sozialen Maßnahmen zu ergreifen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Löhne entstehen durch die Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten i.S. von § 127 BauGB.

7. Flächenbilanz

gewerbliche Fläche	10.411 qm
Stellplatzfläche	6.821 qm
Deichaufstandsfläche	1.642 qm
private Grünflächen	1.467 qm
Gesamtfläche Plangebiet	20.341 qm

C. Belange von Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137/A als vorhabenbezogener Bebauungsplan soll die Bebauung der bereits über die L 773 Albert-Schweitzer-Straße erschlossenen und im Rahmen der parallel durchgeführten 7. Teiländerung des Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Flächen ermöglicht werden.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB 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.

Eingriff / Ausgleich

Durch die vorliegende Planung wird die in der Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 137/A festgesetzte Kompensationsfläche überplant. Im Bereich der Kompensationsfläche ist nunmehr die Errichtung des Verwaltungsgebäudes vorgesehen. Allerdings sind die für den Bebauungsplan Nr. 137/A erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde verlagert bzw. bereits an anderer Stelle im Stadtgebiet erbracht worden. Zum einen wurde als wasserwirtschaftliche Maßnahme eine naturnahe Gestaltung des Haubaches im Bereich des Katzenbusches vorgenommen. Weiterhin wurden Flächen „Am Katzenbusch“ aufgeforstet, welche zum Ökokonto der Stadt Löhne gehören.

Das Umfeld der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137/A wird bereits überwiegend durch benachbarte bauliche Nutzungen sowie durch angrenzende Straßenverkehrsflächen geprägt. Hierbei handelt es sich u.a. um Freizeiteinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen, die sich südlich und südwestlich des Plangebietes und westlich der L 773 Albert-Schweitzer-Straße befinden.

Im Süden schließen sich die Flächen des Kaiser-Centers (Freizeiteinrichtungen) und des Löhner Einkaufszentrums an. Im Südwesten schließen sich die Flächen von Bruno Kleine (Textil Fachmarkt) mit den zugeordneten Stellplatzflächen an die Rathausstraße an. Im weiteren südwestlichen Verlauf befindet sich das Rathaus der Stadt Löhne mit den im Norden befindlichen parkähnlichen Vegetationsflächen. Im Westen wird das Plangebiet durch die L 773 Albert-Schweitzer-Straße begrenzt. Westlich angrenzend auf dem Eckgrundstück L 773 Albert-Schweitzer-Straße/Rathausstraße liegt das im Dezember 2012 fertiggestellte Fitnesscenter Aerofit (B-Plan Nr. 137/C). Die parkähnlichen Vegetationsflächen des Rathauses erstrecken sich als örtlicher Grünzug entlang der westlichen Plangeietsgrenze Nr. 137/C auf die Gewässerrandstreifen und die nördlich sich anschließenden, unbebauten und mit Bäumen bestandenen Flächen, die durch die Retentionsflächen der Werre im Norden begrenzt werden. Im Norden und Osten des Vorhabenbereiches weist die Umgebung eine relative Naturnähe auf. Nördlich befinden sich die Werre und deren Uferrandbereiche mit Deichanlagen. Entlang der Werre verläuft ein Fuß- und Radweg. Im Osten wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen (Maisacker) begrenzt.

Das Plangebiet selbst wird zurzeit etwa hälftig landwirtschaftlich genutzt. Bei den Ackerflächen im nördlichen Teilbereich handelt es sich um strukturarme Landschaftselemente, deren Nutzung im intensiven Bereich anzusiedeln ist (Maisacker). Weiterhin ist das Plangebiet durch Baumbestand in den Randbereichen entlang der Böschung der L 773 Albert-Schweitzer-Straße und im Grenzbereich zum Deich sowie als Abgrenzung zwischen der landwirtschaftlichen Fläche und der bisherigen Stellplatzfläche des Kaiser-Centers geprägt.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass die nördlichen Flächen des Plangebietes, einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Der Parkplatz wird zukünftig weiter genutzt und um ca. 1000 qm zurückgebaut. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird ein 15 m breiter Streifen von einer baulichen Nutzung ausgenommen und als Fläche für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzanlagen, Zweckbestimmung Deichaufstandsfläche und Deichsanierungswege sowie als private Grünfläche, Zweckbestimmung örtlicher Grünzug festgesetzt. Entlang der östlichen Plangeietsgrenze wird eine 10 m breite private Grünfläche, Zweckbestimmung naturnahe Anpflanzung festgesetzt. Entlang der westlichen Grenze wird der vorhandene Baum-

bestand im Bereich der Böschung auf einer 5 – 8 m breiten Flächen zum Erhalt festgesetzt. Die verbleibende Fläche zwischen Werredeich und geplantem Gebäude steht somit nicht mehr für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung und der Grünstreifen – betrachtet man ihn standortbezogen – ist nur noch in der Lage, die von dem geplanten Gebäude ausgehenden Beeinträchtigungen in landschaftsästhetischer Sicht zu mindern.

Bei einer großräumigen Betrachtung erkennt man, dass der Grünzug entlang der Werre weiterhin erhalten bleibt. Ausgehend von den parkähnlichen Vegetationsflächen des Rathauses, welche sich als örtlicher Grünzug entlang des Mühlenbaches Richtung Werre ziehen, verläuft der Grünzug weiter über die mit Bäumen bestandene Fläche südlich der Werre (Grundstück Fitnesscenter „Aerofit“) und findet seine Fortsetzung in der im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137/A, 1. Änderung als Flächen für die Wasserwirtschaft und für Hochwasserschutzanlagen, Zweckbestimmung Deichaufstandfläche und Deichsanierungswege und als private Grünfläche, Zweckbestimmung örtlicher Grünzug festgesetzten Flächen sowie der in der Rechtsfassung Nr. 137/A festgesetzten Grünfläche; der Grünzug verläuft weiter in östliche Richtung und weitet sich dann als landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Werre bis zur Autobahn A 30 auf. Somit ist sichergestellt, dass der Werre begleitende Grünzug zusammenhängend von einer Bebauung freigehalten wird (s. Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Nördlich des Plangebietes befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Werre. Das Plangebiet grenzt südlich an und befindet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (potenzielles Überschwemmungsgebiet). Die Aussagen der Hochwasser-Gefahrenkarte, HQ 100, der Hydrologie GmbH, Oktober 2008, deuten darauf hin, dass sich das Plangebiet teilweise innerhalb eines Bereiches befindet, der bei einem HQ 100 bis zu 50 cm überflutet wäre. Da sich das Plangebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet befindet, wird der Hinweis aufgenommen, wonach das Plangebiet derzeit durch parallel zum Gewässer verlaufende Deichanlagen geschützt ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Zustand dieser Hochwasserschutzanlage teilweise erhebliche Mängel aufweist. Eine grundlegende Hochwassergefährdung des überplanten Gebietes kann daher nicht ausgeschlossen werden.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher der folgende Hinweis aufgenommen:

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Die Flächen befinden sich teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Werre. Der Bereich ist derzeit durch parallel zum Gewässer verlaufende Deichanlagen geschützt. Der Unterhaltungszustand dieser Hochwasserschutzanlagen weist jedoch teilweise erhebliche Mängel auf. Diesbezüglich kann es im Hochwasserfall der Werre zu Problemen im abgedeichten Bereich kommen, so dass eine grundsätzliche Hochwassergefährdung des Gebietes nicht ausgeschlossen werden kann.

Zusätzlich befindet sich das Plangebiet innerhalb des Heilquellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen“ Zone III B und IV. Mit der Planung werden keine Vorhaben begründet, die in der Lage sind, das Heilquellenschutzgebiet zu beeinträchtigen.

Innerhalb des Plangebietes sind im Böschungsbereich der L 773 Albert-Schweitzer-Straße Bäume, überwiegend bestehend aus Stieleichen, Bergahorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Schlehe, Haselnuss, Hartriegel, vorhanden. Weiterhin sind die Ausläufer

der Deichböschung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze mit Gebüsch (Sträuchern und Bäumen) bestanden, welche sich in einer Breite von bis zu 15 m ins Plangebiet erstreckt. Hier finden sich u.a. sieben Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Löhne fallen. Darüber hinaus sind als nördliche Stellplatzbegrenzung weitere heimische Gehölze (Weiden, Feldahorn, Birke, Hartriegel) vorhanden. Insbesondere in dem zuletzt genannten Bereich sind durch die Planung Baumverluste unvermeidbar. Diese Baumverluste werden jedoch im Rahmen einer Befreiung von der Baumschutzsatzung ausgeglichen.

Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Für das konkret geplante Verwaltungsgebäude wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S. d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Die maximal versiegelte Grundstücksfläche liegt aber bei 60 %, da die festgesetzten Grünflächen und Deichaufstandsflächen nicht auf die GRZ anrechenbar sind.

Das geplante Bürogebäude wird in einer abweichenden Bauweise errichtet und hat nach Fertigstellung des 1. Bauabschnittes (westlicher Gebäudeteil mit Schulungszentrum, Kantine und Bürogebäude) eine Länge von ca. 80 m; in einem 2. Bauabschnitt kann das Gebäude um ca. 36 m in östliche Richtung ergänzt werden. Die Höhe des Gebäudes wird auf die max. Höhe von 65,7 m ü. NN festgesetzt. Der Bezugspunkt befindet sich im Nahbereich des Verwaltungsgebäudes an der Stellplatzfläche und liegt bei 52,7 m ü. NN. Durch diese Festsetzungen wird der Rahmen zum Einfügen in die gewachsenen Strukturen erreicht.

Die Nutzungen „Bürogebäude“, „Schulungszentrum“ und „Kantine“ führen nicht zu Zielkonflikten mit den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. Die Gebäude und Nutzungen sind ähnlich strukturiert und sind ebenso wie die Errichtung der o.g. Verwaltungsgebäude an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gebunden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das südliche Plangebiet ein Sondergebiet dar. Im Rahmen der 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet darzustellen. Für Sondergebiete und Gewerbegebiete gilt eine zulässige GRZ von 0,8. Durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung können rd. 60 % der Grundstücksfläche versiegelt werden; wobei für das Verwaltungsgebäude eine Versiegelung von lediglich 25 % zulässig ist. Die verbleibenden rd. 35 % möglicher Versiegelung werden für die Stellplatzflächen benötigt. Allerdings wird die vorhandene Stellplatzfläche um ca. 1.000 qm zurückgebaut und somit Fläche entsiegelt.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) ist zu erwarten.

In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan für das Verwaltungsgebäude integriert.

Artenschutz

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Plangebietes wurde dieses artenschutzrechtlich untersucht. Der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Vorhaben

Bebauungsplan 137/A, 1. Änderung der Stadt Löhne“ des Büros Objekt & Landschaft, Preußisch Oldendorf, August 2012, stellt heraus:

„Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch Vermeidungsmaßnahmen (hier insbesondere Bauzeitenregelungen zumindest für die Baufelddräumung sowie ggf. nach Vorgabe der Landschaftsbehörde einzuhaltende Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen im Norden des Plangebietes) abgewendet werden. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nach Auswertung der vorliegenden Bestandsdaten nicht verletzt, wobei eingehende Untersuchungen des aktuellen Bestandes planungsrelevanter Arten im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorgenommen werden konnten. Bei Inanspruchnahme von Habitaten oder Teillebensräumen potenziell vorkommender Arten durch anlagebedingte Wirkungen oder Störreize der vorgesehenen Gebäude stehen bei Betrachtung der projektspezifisch relevanten Wirkungen **im näheren und weiteren Umfeld Ausweichflächen mit gleichen und ähnlichen Biotopstrukturen** in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 ist nicht erforderlich.

Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht näher betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.“ (s. S. 16, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird Bezug genommen und verwiesen.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137/A als vorhabenbezogener Bebauungsplan berücksichtigt die Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und nimmt die im Kapitel 4.4 genannten „Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase und Betriebsphase“ in die textlichen Festsetzungen unter D. Sonstige Darstellungen und Hinweise auf:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz potentiell vorhandener Brutvögel und Fledermäuse unmittelbar nördlich und innerhalb des Plangebietes sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen auf den Zeitraum 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Ausnahmeregelungen sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zu treffen.

Bauphase

Die Bauphase sollte nach Möglichkeit nicht in die störungsempfindliche Zeit zwischen März und Juli fallen.

Weiterhin wird auf Anregung der Unteren Landschaftsbehörde folgender Hinweis aufgenommen:

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es werden keine Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG festgestellt. Spätestens 7 Jahre nach der Planaufstellung ist erneut eine ar-

tenschutzrechtliche Prüfung/Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus werden zu den o.g. Hinweisen Regelungen im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Löhne und dem Vorhabenträger getroffen werden.

Es werden keine Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG ausgelöst.

Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge und zur hinreichenden Bestimmung der mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Grünordnung werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137/A.

Private Grünfläche - Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug" / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)

Die bezeichnete Fläche ist als Werre begleitender Grünzug zu schützen.

Private Grünfläche - Zweckbestimmung: "naturnahe Anpflanzung" / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind heimische Wildgehölzhecken bei einer Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze/qm zu begrünen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Flächen mit Bindung an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Einzelpflanzung (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Im Umfeld des Gebäudes sind insgesamt 13 standortgerechte, heimische Laubbäume (Mindeststammumfang von jeweils 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen.

Eingrünung von Stellplatzflächen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die Fläche für Stellplätze ist mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen (mind. 1 Baum je 10 Stellplätze). Hierzu sind hochstämmige Laubbäume, gem. der in Anhang 1 der Begründung enthaltenden Liste, mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm auf einer mind. 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Die Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wird im Umweltbericht unter Punkt 4 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ auf der Grundlage eines standardisierten Bewertungsverfahrens erläutert. Eine erste überschlägige Berechnung 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.

Gemäß der in der Anlage zum Umweltbericht beigefügten Eingriffsbilanzierung ergibt sich für die Bereiche, in denen sich die Gestalt oder die Nutzung von Grundflächen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ändert, ein Biotopwert von insgesamt 30.003 Punkten. Setzt man diesen Wert dem Wert des Planungszustandes (26.274 Punkte) entgegen, ergibt sich eine negative Differenz von 3.729 Punkten.

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird bewirkt, dass der im Plangebiet zulässige Eingriff teilweise ausgeglichen wird.

Weiterhin sollen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche im Stadtteil Gohfeld, westlich der Straße „Kleikamp“ erbracht werden. Hier ist auf einer 1.000 qm großen Fläche die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Wildgehölze vorgesehen. Darüber hinaus werden 243 qm aufgeforstete Fläche im Bereich des Katzenbusches (Ökokonto III) festgesetzt.

Um die Flächen planungsrechtlich zu sichern, wird der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um die Geltungsbereiche 2 und 3 für die externen Kompensationsflächen erweitert. Für die Geltungsbereiche 2 und 3 werden gem. § 9 (1) 20 BauGB die oben beschriebenen Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen Ausgleich 1 und Ausgleich 2 festgesetzt.

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

D. Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz

Der Planbereich nimmt aufgrund der bisher unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie der versiegelten Stellplatzfläche an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Die für die Bebauung beanspruchte Grundstücksfläche stellt sich jedoch mit Blick auf die benachbarten und weiterhin offenen Grünflächen, die der Erhaltung des überörtlichen Grünzuges dienen, im Hinblick auf ihren Beitrag zum lokalen Klimaschutz als sehr kleinräumig dar. Die Bebauung erstreckt sich auf einen Bereich, dessen Umfeld bereits durch Bebauung und versiegelte Flächen siedlungsstrukturell geprägt ist. Dem im Planbereich zu deckenden Baulandbedarf wird am geplanten Standort gegenüber der Inanspruchnahme von bisher von Bebauung noch unbeeinflussten Flächen der Vorrang eingeräumt. Die vorhandene, versiegelte Stellplatzfläche wird genutzt und sogar um 1.000 qm entsiegelt.

Klimaanpassung

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG – und der EnEV 2012 - Energieeinsparverordnung für Gebäude – derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten. Hierbei werden bauliche Anlagen quasi als Passivhäuser bzw. Passivhäuser-plus nahezu energetisch neutral realisiert werden können.

Weiterhin ist seitens des Bauherren vorgesehen, ein sogenanntes DGNB-zertifiziertes Gebäude zu errichten. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) vergibt dieses Zertifikat für nachhaltige Gebäude. Damit werden Bauten ausgezeichnet, die umweltfreundlich, ressourcenschonend, funktional und behaglich sind und sich in ihr sozio-kulturelles Umfeld integrieren. Bei der Bewertung eines Gebäudes bezieht das DGNB Zertifikat nicht nur ökologische, ökonomische und sozio-kulturelle Aspekte mit ein. Insgesamt werden sechs Themenfelder definiert, die bei Planung und Bau eines nachhaltigen Bauwerks berücksichtigt werden müssen: ökologische Qualität, ökonomische Qualität, sozio-kulturelle Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität. Die ökologische Qualität wird z.B. durch die Erfüllung folgender Kriterien bestimmt: Ökobilanz, Risiken für die lokale Umwelt, umweltverträgliche Materialgewinnung, Primärenergiebedarf, Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen, Flächeninanspruchnahme.

Darüber hinaus wird durch die Anpflanzung von Bäumen neben dem Ausgleich entfallener Bäume auch ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Sinne der Erhaltung einer Durchfeuchtung, Staubfilterung und Sauerstoffbildung geleistet.

Weiterhin wird eine Ladestation für E-Mobile im Bereich der Stellplatzfläche vorgesehen.

E. Verfahrensrechtlicher Ablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 14.03.2012 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 A „Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Oeynhausener Straße und Werre (östlicher Teilbereich)“ für den nordwestlichen Teilbereich als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beschlossen. Weiterhin hat der Rat die die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentlichen Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes in der Zeit vom 12.09.2012 bis zum 05.10.2012. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 11.09.2012 im Amtlichen Kreisblatt (Amtsblatt für den Kreis Herford) ortsüblich bekannt gemacht.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind keine Anregungen vorgetragen worden.

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

Parallel zu dem o.g. Verfahrensschritt erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 23.08.2012 bis zum

26.09.2012 Gelegenheit, aus der Sicht der von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange zu den vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen Stellung zu nehmen.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

1. Kreis Herford

- 1.1** Der Kreis Herford trägt Bedenken aus wasserwirtschaftlicher und landschaftlicher Sicht vor. Er weist darauf hin, dass der im Flächennutzungsplan und in der Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 137/A als „Grünfläche“ dargestellte bzw. festgesetzte Bereich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Löhne-/Kirchlengern“ liegt. Der Landschaftsplan setzt im Geltungsbereich der Änderungsplanung keine Schutzgebiete fest. Es wird aber das Entwicklungsziel „Erhaltung“ dargestellt. Der Umweltbericht ist auf Seite 2 zu ändern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis des Kreises Herford wird aufgenommen und der Umweltbericht entsprechend angepasst.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend geändert.

- 1.2** Der Kreis Herford kritisiert, dass der in der Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 137/A vorgesehene große Abstand zwischen Werre und (damals) geplantem Gebäude (Kaiser-Center) nunmehr fast vollständig als überbaubare Fläche überplant wird. Der Kreis Herford hatte der damaligen Planung nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass eine ausreichend große Pufferfläche von ca. 100 – 250 m zwischen Werredeich und geplanter Bebauung verbleibt und diese als Kompensationsfläche hergerichtet werden soll. Nach der vorliegenden Planung verbleibt nur noch ein ca. 15 m breiter Abstand zwischen Werredeich und dem Verwaltungsgebäude, welcher nur noch in der Lage ist, die von dem geplanten Gebäude ausgehenden Beeinträchtigungen in landschaftsästhetischer Sicht zu mindern. Die Entwicklungsmöglichkeiten des bisher nicht überbauten Landschaftsraumes der Werreniederung werden durch die vorgelegten Planungen in diesem Planungsraum vollständig aufgehoben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die verbleibende Fläche zwischen Werredeich und geplantem Gebäude steht nicht mehr für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung und der Grünstreifen - betrachtet man ihn standortbezogen – ist nur noch in der Lage, die von dem geplanten Gebäude ausgehenden Beeinträchtigungen in landschaftsästhetischer Sicht zu mindern.

Allerdings sind die für den Bebauungsplan Nr. 137/A erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde bereits an anderer Stelle im Stadtgebiet erbracht worden. Zum einen wurde als wasserwirtschaftliche Maßnahme eine naturnahe Gestaltung des Haubaches im Bereich des Katzenbusches vorgenommen. Weiterhin wurden Flächen „Am Katzenbusch“ aufgeforstet, welche zum Ökokonto der Stadt Löhne gehören.

Bei einer großräumigen Betrachtung erkennt man, dass der Grünzug entlang der Werre weiterhin erhalten bleibt. Ausgehend von den parkähnlichen Vegetationsflächen

des Rathauses, welche sich als örtlicher Grünzug entlang des Mühlenbaches Richtung Werre ziehen, verläuft der Grünzug weiter über die mit Bäumen bestandene Fläche südlich der Werre (Grundstück Fitnesscenter „Aerofit“) und findet seine Fortsetzung in der im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137/A, 1. Änderung als Flächen für die Wasserwirtschaft und für Hochwasserschutzanlagen, Zweckbestimmung Deichaufstandsfläche und Deichsanierungswege und private Grünfläche, Zweckbestimmung östlicher Grünzug festgesetzten Flächen sowie der in der Rechtsfassung Nr. 137/A festgesetzten Grünfläche; der Grünzug verläuft weiter in östliche Richtung und weitet sich dann als landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Werre bis zur Autobahn A 30 auf. Somit ist sichergestellt, dass der Werreauenbereich zusammenhängend von einer Bebauung freigehalten wird (s. Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Ergebnis: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen.

- 1.3** Die Untere Wasserbehörde (UWB) weist darauf hin, dass das Plangebiet von der Bezirksregierung Detmold bei der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Werre als potentiell Überschwemmungsgebiet dargestellt wurde. Im Einzelnen wird auf die Stellungnahme des Kreises Herford verwiesen.

Weiterhin wird dargestellt, dass die potentiellen Überschwemmungsgebiete bei Versagen der Deiche überflutet würden, sie wären also ohne Deiche natürliches Überschwemmungsgebiet. Sie sind daher aus Sicht der Unteren Wasserbehörde als frühere Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 77 Satz 2 WHG einzustufen. Frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, sollen so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen. Als Maßnahme kommt hier eine Rückverlegung der Deiche in Betracht. Mit einer Bebauung wäre diese Möglichkeit auf Dauer vertan. Hier ist eine Interessenabwägung erforderlich.

Für das konkrete Planvorhaben weist die UWB darauf hin, dass ausreichend Platz für Maßnahmen der Deichverteidigung gelassen werden muss. Es sind ggf. für eine Sanierung der Deiche erforderliche Flächen für Deichaufstandsflächen, Deichverteidigungswege einschließlich der erforderlichen Entwässerungseinrichtungen und Flächen für notwendige technische Bauwerke einzuplanen. Im Einzelnen wird auf die Stellungnahme des Kreises Herford verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange, d.h. in diesem Fall auch die Belange der Wirtschaft und die Belange des Hochwasserschutzes, untereinander gerecht abzuwägen. Im Falle der geplanten Standortverlagerung des ortsansässigen Dienstleistungsunternehmens wird aus städtebaulicher Sicht den wirtschaftlichen Belangen der Vorrang eingeräumt, wobei die Belange des Hochwasserschutzes weiterhin berücksichtigt werden.

Zielsetzung war und ist es, für das ortsansässige Unternehmen einen neuen Standort innerhalb des Stadtgebietes zu finden, der Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Eine Erweiterung am derzeitigen, zentralen Standort ist aufgrund eingeschränkter Flächenverfügbarkeit nicht gegeben. Im Vorfeld wurden mehrere Standortalternativen untersucht: a) Koblenzer Straße (Bebauungsplan Nr. 173/A), b) im Weidengrund/Mahnerfeldweg sowie c) an der Zeißstraße. Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit, ungenügen-

der Flächengröße und zu hohem Erschließungsaufwand kam keiner der untersuchten Standorte in Frage. Positiv gewertet werden kann bei dem jetzigen Standort die „Flächensparnis“ durch die Nutzung der bereits vorhandenen Stellplatzfläche, wodurch der Flächenbedarf (Neuversiegelung) um rd. 6.800 qm reduziert wird (s. Umweltbericht, Pkt. 6). Es werden sogar noch Stellplätze (ca. 1.350 qm versiegelte Parkplatzfläche) zurückgebaut. Somit wird dem Grundsatz gem. § 1 a (2) BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen.

Die Überschwemmungsgebiete der Werre wurden von der Bezirksregierung Detmold im Jahre 2005 festgesetzt. Danach ist das Plangebiet als potentielles Überschwemmungsgebiet dargestellt. Im Nachgang wurden im Auftrag der Bezirksregierung Detmold im Jahr 2007 die Hochwasser-Gefahrenkarten erarbeitet. Danach ist lediglich der südöstliche Bereich des Plangebietes, in dem die bauliche Erweiterung des Verwaltungsgebäudes geplant ist, bei einem HQ 100 bis zu 50 cm überflutet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist von einer Überflutung ausgenommen. Im Rahmen der Objektplanung ist beabsichtigt, das Gelände um max. 50 cm aufzufüllen, so dass das Gebäude gegen Hochwasser geschützt ist.

In einem Abstimmungstermin mit der Unteren Wasserbehörde, den Wirtschaftsbetrieben Löhne, Geschäftsbereich Gewässer, dem Verwaltungsamt Planung und Umwelt sowie dem zuständigen Architekten wurden die Thematik des potentiellen Überschwemmungsgebietes und geeigneter Maßnahmen zum Hochwasserschutz eingehend erörtert: Da die Deiche entlang der Werre im Löhner Stadtgebiet fast vollständig sanierungsbedürftig sind, werden zukünftig Maßnahmen zum Hochwasserschutz bzw. zur Deichentwicklung erforderlich sein. Allerdings liegen bisher keine konkreten Entwürfe zur Deichentwicklung vor. Hierfür wäre auch die anstehende Entscheidung über eine Absenkung des Sielwehrs ausschlaggebend. Vielmehr werden zurzeit im Auftrag der Bezirksregierung Detmold Hochwasserrisikomanagement-Pläne erarbeitet. Die konkrete Deichumgestaltung wird dann Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens sein. Hierbei werden dann die betroffenen Grundstückseigentümer beteiligt. Im Ergebnis herrschte Einigkeit darüber, dass bei Umsetzung bzw. Sicherung folgender Maßnahmen dem Hochwasserschutz ausreichend Rechnung getragen wird:

Der verbleibende Abstand von 15 m zwischen vorhandenem Deich und geplantem Gebäude ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. In einem Streifen von 10 m Breite ab der nördlichen Plangeietsgrenze (Deichfuß) sind Flächen für eine zukünftige Deichentwicklung, d.h. Deichaufstandsflächen, sowie die erforderlichen Deichverteidigungswege inkl. Entwässerungsmulde zu sichern. Der anschließende 5 m breite Streifen kann vom Grundstückseigentümer als Grünfläche genutzt werden. Im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dementsprechend der „10 m-Streifen“ gem. § 9 (1) 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzanlagen, Zweckbestimmung Deichaufstandsfläche und Deichsanierungswege festgesetzt. Der „5 m-Streifen“ wird als private Grünfläche, Zweckbestimmung örtlicher Grünzug festgesetzt. Insgesamt wird der Abstand zwischen vorhandenem Deich und geplantem Gebäude als Werreauenbereich gesichert. Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Löhne und dem Vorhabenträger werden Regelungen zur Umsetzung der Maßnahme und zur Kostentragung getroffen werden.

Somit wird im Ergebnis ein Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Belangen und denen des Hochwasserschutzes erzielt.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

- 1.4** Der Landschaftsbeirat hat in seiner Sitzung am 18.09.2012 aus den vorstehenden Gründen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 137/A abgelehnt. Es wurde diskutiert, ob die Errichtung der Gebäude auf der jetzigen Parkplatzfläche und die Neuschaffung von Parkplätzen im Bereich zum Werredeich eine alternative Lösung sein könnte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein gestaffelter Übergang zum Werreauenbereich wäre sicherlich sinnvoll. Allerdings verlaufen unterhalb der Stellplatzfläche die privaten Regenwasserkanäle; hier befindet sich auch ein unterirdisches Regenklärbecken. Eine Überbauung ist nicht möglich, so dass ein „Flächentausch“ nicht in Frage kommt. Gleichzeitig soll die vorhandene Stellplatzanlage in ihrer Funktion weiter genutzt werden.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen.

- 1.5** Aus Sicht der Wasserwirtschaft wird weiter darauf hingewiesen, dass die Oberflächenentwässerung noch nicht gesichert ist. Zuständige Wasserbehörde für die Einleitungserlaubnis ist der Kreis Herford. Es sollte vorab geklärt werden, ob der Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation rechtlich und hydraulisch möglich ist. Zum einen handelt es sich um eine private Abwassereinrichtung und zum anderen muss die ausreichende Dimensionierung des Regenwasserkanals und des Regenklärbeckens noch nachgewiesen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Rechtlich ist der Anschluss an die bestehende private Regenwasserkanalisation möglich. Hierzu bestehen Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der privaten Regenwasserkanalisation. Die Möglichkeit eines hydraulischen Anschlusses muss vom Vorhabenträger durch einen Fachgutachter ermittelt werden. Sollte sich herausstellen, dass die vorhandene Regenwasserkanalisation nicht in der Lage ist, das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen, wird wahrscheinlich die Errichtung eines privaten Regenrückhaltebeckens zur gedrosselten Einleitung des Oberflächenwassers in den vorhandenen Regenwasserkanal erforderlich sein. Ein Änderungsantrag für die Erweiterung der Abwasserbehandlungsanlage zur bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis muss beim Kreis Herford eingereicht werden. Im Bebauungsplan-Entwurf werden dann zur Offenlegung entsprechende Festsetzungen getroffen werden, der Vorhaben- und Erschließungsplan wird ebenfalls angepasst werden.

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung und die Begründung werden zur Offenlage - wenn erforderlich - entsprechend ergänzt.

- 1.6** Bisher ist in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes die wasserwirtschaftliche und landschaftliche Problematik der zusätzlichen Überbauung von Flächen der Werreniederung nicht aufgeführt. Unabhängig von den Ausführungen des Umweltberichtes sollte diese Problematik auch in der Begründung aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird um Aussagen zur wasserwirtschaftlichen und landschaftlichen Problematik ergänzt (s. Stellungnahmen der Verwaltung zu Pkt. 1.2 und 1.3).

Ergebnis: Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

- 1.7** Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde vom Umfang und dem Ergebnis nachvollziehbar. Es wird angeregt, bei Fortsetzung des Planverfahrens trotz der sonstigen Bedenken, auf der Planurkunde folgende Hinweise aufzunehmen, um die Ergebnisse der Prüfung für den weiteren Vollzug des Bebauungsplanes zu dokumentieren:

„Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es werden keine Konflikte mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG festgestellt. Spätestens 7 Jahre nach der Planaufstellung ist erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung/Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes erforderlich.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin können hierzu Regelungen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Löhne und dem Investor getroffen werden.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Hinweise zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

- 1.8** Die ULB geht davon aus, dass die entsprechenden Maßnahmen des Kapitels 4.4 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages noch als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und darüber hinausgehend im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt. Folgende Hinweise werden aufgenommen: „Zum Schutz potenziell vorhandener Brutvögel und Fledermäuse unmittelbar nördlich des Plangebietes sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Ausnahmeregelungen sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zu treffen.“ und "Die Bauphase sollte nach Möglichkeit nicht in die störungsempfindliche Zeit zwischen März und Juli fallen.“

Ergebnis: Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Hinweise zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend ergänzt. Des Weiteren werden die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

- 1.9** Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sollte auf die Überplanung als Kompensationsfläche eingegangen werden. In der Begründung sollte die Verla-

gerung aufgenommen werden, so dass die diese eingetretene Änderung nachvollziehbar wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf S. 3 auf die Verlagerung der Kompensationsfläche eingegangen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden unter Punkt C. Belange von Natur und Landschaft, Eingriff/Ausgleich Aussagen zur Verlagerung der Kompensation ergänzt (s. Stellungnahme der Verwaltung zu Pkt. 1.2).

Ergebnis: Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird ergänzt.

2. Straßen NRW

- 2.1** Seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird darauf hingewiesen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 773 durch die spätere Nutzung nicht bzw. so wenig wie möglich beeinträchtigt werden darf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird davon ausgegangen, dass durch den geplanten Verkehr die zusätzlich von der privaten Zufahrt in die Albert-Schweitzer-Straße einmündenden Verkehre im Umfang eher als geringfügig einzustufen sind, so dass die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Albert-Schweitzer-Straße fließenden Verkehrs nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

- 2.2** Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit der L 773 ist zu gewährleisten. Die Stadt Löhne hat eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Netz sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme vom 25.01.2012 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137/C („Fitnesscenter Aerofit“) verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW in der Stellungnahme vom 25.01.2012 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137/C geforderte Überprüfung der Ampelphasen/Grünphasen im Einmündungsbereich L 773/Rathaus erfolgt bei Bedarf nach Durchführung der Planung, wenn ein entsprechendes Erfordernis ableitbar ist. Die Durchführung bzw. die mit der Überprüfung der Ampelphasen/Grünphasen verbundenen Kosten werden in den zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Löhne abzuschließenden Durchführungsvertrag übernommen.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird gefolgt. Für die Planzeichnung und Begründung ergeben sich keine Änderungen, der Sachverhalt wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sollten sich durch die Ansiedlung des Fitnesscenters erhebliche Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der L 773 fließenden Verkehrs ergeben oder sich der betroffene Bereich zu einem Unfallschwerpunkt entwickeln, werden seitens der Stadt Löhne geeignete verkehrsregelnde Maßnahmen vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt entlang der Plangebietsgrenze an den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt fest, um ein unkontrolliertes Ein- und

Ausfahren aus anderen Grundstücksbereichen in den öffentlichen Verkehrsraum und damit auch Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu vermeiden. Die Sicherstellung der Verkehrssicherheit nach Realisierung des Bebauungsplanes obliegt der Stadt Löhne und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Ergebnis: Die Stellungnahme ist für den Bebauungsplan nicht relevant, es ergeben sich keine Änderungen.

- 2.3** Bebauungsplanbedingte bauliche oder verkehrsregelnde Veränderungen an den klassifizierten Straßen gehen voll zu Lasten der Stadt Löhne. Der Straßenbauverwaltung dürfen in diesem Zusammenhang keine zusätzlichen Kosten entstehen. Dies impliziert auch die Unterhaltungsmehraufwendungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kosten für bebauungsplanbedingte bauliche oder verkehrsregelnde Veränderungen werden in den zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Löhne abzuschließenden Durchführungsvertrag übernommen. Kosten für Unterhaltungsmehraufwendungen auf der L 773 Albert-Schweitzer-Straße durch die geplante Nutzung sind nach Auffassung der Stadt Löhne vom Baulastträger, also dem Landesbetrieb Straßen, zu tragen.

Ergebnis: Die Stellungnahme ist für den Bebauungsplan nicht relevant, es ergeben sich keine Änderungen.

3. Landwirtschaftskammer NRW

- 3.1** Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass bei der Planung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht darauf zu achten ist, dass eventueller zusätzlicher Kompensationsbedarf nicht auf für die Landwirtschaft schwer verzichtbare Flächen verlagert wird und diese hierdurch einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Diese wäre aus landwirtschaftlicher Sicht kritisch zu sehen. Eine Verrechnung mit Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie sollte als Option geprüft werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zurzeit wird geprüft, ob eine Verrechnung mit Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie für die erforderliche Eingriffskompensation möglich ist. D.h. die externe Ausgleichsmaßnahme würde in Form des Erwerbs von Ökopunkten des Ökokontos des Werre-Wasserverbandes umgesetzt werden. Weiterhin wird geprüft, ob die erforderliche Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Anschluss an das Plangebiet auf der zurzeit landwirtschaftlich genutzten nördlichen Fläche umgesetzt werden kann. Die Landwirtschaftskammer verweist in ihrer Stellungnahme darauf, dass der zurzeit noch landwirtschaftlich genutzte nördliche Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 137/A als Grünfläche und Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen und *aus landwirtschaftlicher Sicht hierfür durchaus als geeignet anzusehen ist*. Die erforderliche externe Ausgleichfläche wird zur Offenlage nachgewiesen.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird gefolgt.

4. Industrie- und Handelskammer

- 4.1** Die IHK regt an, die Erschließung der gewerblichen Neuansiedlung im Bebauungsplan durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers auch planungsrechtlich zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die private Zufahrt liegt außerhalb des Plangebietes. Allerdings ist in der Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 137/A die private Zufahrt nebst Fahrgassen im Plangebiet als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und zum Zwecke der Erschließung der Grundstücke unterschiedlicher Nutzung im Plangebiet festgesetzt. Somit ist die Erschließung des zu überplanenden Grundstücks gesichert.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

5. Wirtschaftsbetriebe Löhne, Gewässer

- 5.1** Die WBL weisen darauf hin, dass nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten für die Werre der östliche Teil des zur Bebauung vorgesehen Flurstücks Nr. 305 bei einem 100-jährigen Hochwasser überschwemmt wird. Hier kann mit einer Bodenauffüllung ein wirksamer Hochwasserschutz erreicht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei einem HQ100 wäre der südöstliche Teil der Gebäudeerweiterung betroffen (s. Kennzeichnung im Vorhaben- und Erschließungsplan). Den Hochwassergefahrenkarten ist in diesem Bereich eine Überflutung bis zu 50 cm zu entnehmen. Um einen wirksamen Hochwasserschutz zu erzielen, ist im Rahmen der Objektplanung die Auffüllung des Baugrundstücks um ca. 50 cm vorgesehen. Dementsprechend wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) EFH im Vorhaben- und Erschließungsplan bei 53,2 m ü NN dargestellt. Die maximalen Gebäudehöhen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und beziehen sich auf diesen Bezugspunkt. Zu den weiteren Hochwasserschutzmaßnahmen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Pkt. 1.3 verwiesen.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

- 5.2** Es wird darauf hingewiesen, dass der Werredeich sanierungsbedürftig ist. Daher ist ein zehn Meter breiter Streifen zwischen Deichfuß und Bebauung für **Sanierungsarbeiten** befahrbar zu halten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1.3 wird verwiesen.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

6. Wirtschaftsbetriebe Löhne, Abwasser

- 6.1** Die WBL weisen darauf hin, dass durch die überbaubaren Flächen auch der Bereich des vorhandenen (unter Flur liegenden) Regenklärbeckens erfasst ist. Das im Bebauungsplan-Vorentwurf geplante Schulungszentrum überdeckt zum Teil

das vorhandene Bauwerk. Es wird um Überprüfung und ggf. Berücksichtigung gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich handelt es sich bei dem unter Flur liegenden Regenklärbecken (RKB) um eine private und keine öffentliche Anlage. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs und des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans ist der o.g. Einwand berücksichtigt. Das RKB liegt außerhalb der überbaubaren Fläche. Das Schulungszentrum ist in nördliche Richtung verschoben worden.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.

7. Geologischer Dienst NRW

7.1 Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass sich das Plangebiet in der Talau der Werre befindet und der Baugrund ein grundwasserbeeinflusster Außenboden der Werre ist. Im Einzelnen werden Auswirkungen für den Baukörper genannt und eine Untersuchung des Baugrundes empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zur Berücksichtigung bei der Objektplanung an den Vorhabenträger weitergegeben worden. Eine Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung durch das Erdbaulabor Schemm GmbH, Borgholzhausen, Februar 2012 liegt bereits vor.

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

7.2 Zum Themenbereich Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird auf die „Eingriffsregelung und Bodenschutzbelange bei der Aufstellung von Bauleitplänen“ hingewiesen. Bei der Erstellung der Bilanzen für das rechnerische Ausgleichsdefizit sind nach der LANUV NRW auch bodenbezogene Faktoren zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW (BK 50, 2004) werden die vorliegenden Auenböden aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als besonders schutzwürdig eingestuft. Hochwertige Böden liegen in Löhne allerdings großflächig vor, so dass diese bei nahezu allen Planungen Beeinträchtigungen erfahren. Im Falle der vorliegenden Planung stellt die überplante Fläche eine Restfläche zwischen dem Werredeich und der Stellplatzfläche des Kaiser-Centers und des Löhner Einkaufszentrums dar, so dass eine Versiegelung hier im eh schon beeinträchtigten Bereich sinnvoller ist als in freier Flur. Der Veränderung der Flächennutzung ist in der Ausgleichsbilanzierung Rechnung getragen worden. Diese erfolgt auf Basis der vom LANUV NRW, 2008, herausgegebenen numerischen Bewertung von Biotypen für die Bauleitplanung in NRW. Hier findet das Schutzgut Boden als Standortpotential für Pflanzen Berücksichtigung. Einem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden wird durch die Einbeziehung bereits versiegelten Bodens (Stellplatzfläche) in das Nutzungskonzept Rechnung getragen. An anderen Standorten wäre eine zusätzliche Versiegelung für die notwendigen Stellplatzflächen erforderlich.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

7.3 Zum Themenbereich Kompensationssuchräume wird darauf hingewiesen, dass Kompensationsflächen für Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Schutzgüter Boden, Wasser, Bodendiversität, Klima und Erholungsraum für den Menschen langfristig und nachhaltig zu planen sind. Es ist empfehlenswert Maßnahmenflächen ohne Zeitlimit auszuweisen. Abschließend wird der Hinweis gegeben, dass Kompensationsmaßnahmen an Geotopen in Erwägung gezogen werden sollten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich einer externen Ausgleichsmaßnahme wird zurzeit geprüft, ob diese in Form des Erwerbs von Ökopunkten des Ökokontos des Werre-Wasserverbandes zu kompensieren ist (s. Pkt. 3; Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie). Diesbezüglich wäre dann ein Vertrag zwischen Vorhabenträger und Werre-Wasserverband zu schließen, der zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes der Stadt Löhne vorliegen muss.

Weiterhin wird geprüft, ob die erforderliche Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Anschluss an das Plangebiet auf der zurzeit landwirtschaftlich genutzten nördlichen Fläche umgesetzt werden kann. Zur Sicherung der Ausgleichsfläche würde diese im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Vorhabenträger hätte die Verfügbarkeit der Fläche durch Kaufvertrag oder Pachtvertrag mit eingetragener Baulast nachzuweisen. Hierdurch wäre die langfristige Sicherung der Ausgleichsfläche gewährleistet. Weiterhin können Regelungen zur externen Ausgleichsfläche im Durchführungsvertrag zwischen Stadt Löhne und Vorhabenträger getroffen werden.

Nennenswerte geschützte Geotope liegen im Löhner Raum nicht vor (gemäß Rücksprache mit dem Kreis Herford, ULB), so dass diese Kompensationsmöglichkeit nicht in Erwägung gezogen werden kann.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung und die Begründung werden zur Offenlage entsprechend ergänzt.

8. Gelsenwasser Energienetze GmbH

8.1 Gelsenwasser Energienetze GmbH weist darauf hin, dass eine Erschließung des Gebietes mit Erdgas unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Vorhabenträger ist die Erforderlichkeit einer Wirtschaftlichkeitsprüfung zur Erschließung des Gebietes mit Erdgas mitgeteilt worden. Die für eine Wirtschaftlichkeitsprüfung erforderlichen Unterlagen sind durch den Vorhabenträger zu erstellen und zur Prüfung einzureichen. Bisher hat sich der Vorhabenträger allerdings noch nicht geäußert, ob eine Erschließung des Plangebietes mit Erdgas vorgesehen ist.

Ergebnis: Die Stellungnahme ist für den Bebauungsplan nicht relevant, es ergeben sich keine Änderungen.

9. LWL-Archäologie für Westfalen

- 9.1** LWL-Archäologie für Westfalen hat keine Bedenken gegen das Planvorhaben, wenn folgende Auflage berücksichtigt wird: Da archäologische Fundplätze im Niederungsbereich nicht ausgeschlossen werden können, ist im Falle von Erdarbeiten eine archäologische Baubegleitung notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Auflage wird als Hinweis in die Legende zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung und die Hinweise in der Planzeichnung werden entsprechend ergänzt.

10. Bezirksregierung Detmold, Kampfmittelbeseitigungsdienst

- 10.1** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt wurde, dass hinsichtlich der untersuchten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt.

Allgemein wird folgender Hinweis gegeben: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis war bereits unter Hinweise in der Legende zum Bebauungsplan-Vorentwurf aufgenommen.

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

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

Der Stadtrat hat die Planfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137/A als vorhabenbezogener Bebauungsplan am 28.11.2012 als Entwurf sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan-Entwurf hat in der Zeit vom 17.01.2013 bis zum 18.02.2013 öffentlich ausgelegen, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.01.2013 ortsüblich 2012 im Amtlichen Kreisblatt (Amtsblatt für den Kreis Herford) bekannt gemacht.

Innerhalb dieser Verfahrensstufe sind die nachstehenden Anregungen vorgetragen worden:

1. BUND

1.1 Der BUND lehnt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137/A sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ab.

Die Gründe für die Ablehnung der Überplanung des Landschaftsraumes umfassen ökologische und Hochwasserschutzgesichtspunkte. Weiterhin wird die Klimaerwärmung als wichtiger Grund für ein zukünftiges Umdenken im Hochwasserschutz benannt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich sind gemäß § 1 (7) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange, d.h. in diesem Fall auch die Belange der Wirtschaft und die Belange des Hochwasserschutzes und der Ökologie, untereinander gerecht abzuwägen. Im Falle der geplanten Standortverlagerung des ortsansässigen Dienstleistungsunternehmens wird aus städtebaulicher Sicht den wirtschaftlichen Belangen der Vorrang eingeräumt, wobei die Belange des Hochwasserschutzes und der Ökologie weiterhin berücksichtigt werden.

Hochwasserschutz

Die Überschwemmungsgebiete der Werre wurden von der Bezirksregierung Detmold im Jahre 2005 festgesetzt. Danach ist das Plangebiet als potentielles Überschwemmungsgebiet dargestellt. Im Nachgang wurden im Auftrag der Bezirksregierung Detmold im Jahr 2007 die Hochwasser-Gefahrenkarten erarbeitet. Danach ist lediglich der südöstliche Bereich des Plangebietes, in dem die bauliche Erweiterung des Verwaltungsgebäudes geplant ist, bei einem HQ 100 bis zu 50 cm überflutet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist von einer Überflutung ausgenommen.

In einem Abstimmungstermin mit der Unteren Wasserbehörde, den Wirtschaftsbetrieben Löhne, Geschäftsbereich Gewässer, dem Verwaltungsamt Planung und Umwelt sowie dem zuständigen Architekten wurde die Thematik des potentiellen Überschwemmungsgebietes und geeigneter Maßnahmen zum Hochwasserschutz eingehend erörtert: Da die Deiche entlang der Werre im Löhner Stadtgebiet fast vollständig sanierungsbedürftig sind, werden zukünftig Maßnahmen zum Hochwasserschutz bzw. zur Deichentwicklung erforderlich sein. Allerdings liegen bisher keine konkreten Entwürfe zur Deichentwicklung vor. Hierfür wäre auch die anstehende Entscheidung über eine Absenkung des Sielwehrs ausschlaggebend. Vielmehr werden zurzeit im Auftrag der Bezirksregierung Detmold Hochwasserrisikomanagement-Pläne erarbeitet. Die konkrete Deichumgestaltung wird Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens sein. Hierbei werden dann die betroffenen Grundstückseigentümer beteiligt. Im Ergebnis herrschte Einigkeit darüber, dass bei Umsetzung bzw. Sicherung folgender Maßnahmen dem Hochwasserschutz ausreichend Rechnung getragen wird:

Der verbleibende Abstand von 15 m zwischen vorhandenem Deich(fuß) und geplantem Gebäude ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. In einem Streifen von 10 m Breite ab der nördlichen Plangebietsgrenze (Deichfuß) sind Flächen für eine zukünftige Deichentwicklung, d.h. Deichaufstandsflächen, sowie die erforderlichen Deichverteidigungswege inkl. Entwässerungsmulde zu sichern. Der anschließende 5 m breite Streifen kann vom Grundstückseigentümer als Grünfläche genutzt werden. In der Satzungsfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dementsprechend der „10 m-Streifen“ gem. § 9 (1) 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzanlagen, Zweckbestimmung Deichaufstandsfläche und Deichsanierungswege

festgesetzt. Der „5 m-Streifen“ wird als private Grünfläche, Zweckbestimmung örtlicher Grünzug festgesetzt. Insgesamt wird der Abstand zwischen vorhandenem Deich und geplante Gebäude als Werreauenbereich gesichert.

Ökologie

Der nördliche landwirtschaftlich genutzte Teil des Vorhabenbereiches war bisher Teil des die Werre begleitenden Grünzuges. Auch zukünftig wird der die Werre begleitende Grünzug im Vorhabenbereich erhalten. Zukünftig wird der Grünzug hier zwar auf eine Breite von 15 m reduziert. Bei einer großräumigen Betrachtung erkennt man aber, dass der Grünzug entlang der Werre durchgängig erhalten bleibt. Ausgehend von den parkähnlichen Vegetationsflächen des Rathauses, welche sich als örtlicher Grünzug entlang des Mühlenbaches Richtung Werre ziehen, verläuft der Grünzug weiter über die mit Bäumen bestandene Fläche südlich der Werre (Grundstück Fitnesscenter „Aerofit“) und findet seine Fortsetzung in der in der Satzungsfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137/A, 1. Änderung, als Flächen für die Wasserwirtschaft und für Hochwasserschutzanlagen, Zweckbestimmung Deichaufstandsfläche und Deichsanierungswege, und private Grünfläche, Zweckbestimmung örtlicher Grünzug, festgesetzten Flächen sowie der in der Rechtsfassung Nr. 137/A festgesetzten Grünfläche; der Grünzug verläuft weiter in östliche Richtung und weitet sich dann als landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Werre bis zur Autobahn A 30 auf. Somit ist sichergestellt, dass der Werreauenbereich zusammenhängend von einer Bebauung freigehalten wird.

Der östliche Teil des Grünzuges, welcher außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird, kann grundsätzlich für Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. Aufweitung der Werre, Rückverlagerung der Deiche) überplant werden.

Somit wird im Ergebnis ein Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Belangen und denen des Hochwasserschutzes und der Ökologie erzielt.

Ergebnis: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Änderungen.

2. Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst

- 2.1** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hält seine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB aufrecht. In dieser Stellungnahme teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt wurde, dass hinsichtlich der untersuchten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt.

Allgemein wird folgender Hinweis gegeben: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis war bereits unter Hinweise in der Legende zum Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen worden.

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

3. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

- 3.1** Im Zusammenhang mit der insgesamt 1.234 qm großen externen Ausgleichsfläche weist die Landwirtschaftskammer darauf hin, dass es sich um Ackerland handelt, das der landwirtschaftlichen Nutzung durch Anpflanzung dauerhaft entzogen wird. Es sollte gründlich abgewogen werden, ob nicht flächenschonendere Kompensationsmaßnahmen möglich sind, zumal es sich im Löhner Stadtgebiet meist um relativ ertragreiche Standorte handelt. Weiterhin werden eine Verrechnung mit Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie oder produktionsintegrierte Maßnahmen vorgeschlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die insgesamt 1.234 qm Fläche umfassenden externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf zwei unterschiedlichen Flächen erbracht. Zum einen handelt es sich um eine 234 qm große Fläche im Bereich des Katzenbusches, welche zum Ökokonto III gehört. Somit handelt es sich um eine bereits aufgeforstete Fläche, die nicht neu der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird. Weiterhin werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer 1.000 qm großen Fläche im Stadtteil Gohfeld, westlich der Straße „Kleikamp“, erbracht. Die Fläche grenzt südlich an eine vorhandene Bewaldung an. Durch die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Wildgehölze wird dort eine Erweiterung der vorhandenen Bepflanzung vorgenommen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass hochwertige Böden in Löhne großflächig vorliegen, so dass diese bei nahezu allen Planungen bzw. externen Kompensationsmaßnahmen Beeinträchtigungen erfahren.

Eine Verrechnung mit Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie ist im Rahmen des Planverfahrens geprüft worden. Der Werre-Wasserverband führt zwar ein Ökokonto für Wasserbaumaßnahmen in Löhne; allerdings konnten hieraus nach Rücksprache mit dem Werre-Wasserverband keine Ökopunkte zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen des Weser-Werre-Else-Projektes besteht aus förderrechtlichen Gründen keine Ausgleichsmöglichkeit. Weitere Projekte werden zurzeit seitens der Stadt im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie nicht umgesetzt.

Produktionsintegrierte Maßnahmen, z.B. die Anlage von Blühstreifen oder Lerchenfenstern oder die Extensivierung der Bewirtschaftung, kommen auch nicht als Ausgleichsmaßnahmen in Frage. Hierbei handelt es sich um langfristig angelegte Projekte, die die Erarbeitung eines umfangreichen Konzeptes und ein Monitoring voraussetzen.

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

Zum Zeitpunkt der Versickung waren die öffentliche Auslegung der Planentwürfe und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange noch nicht abgeschlossen. Nachträglich eingehende Stellungnahmen bzw. Anregungen

wurden mit Stellungnahme der Verwaltung und Ergebnis zum Planungs- und Umweltausschuss am 28.02.2013 (bzw. den davor liegenden Fraktionssitzungen) vorgelegt.

Stellungnahmen nach der Verschickung am 14.02.2013; vorgelegt zu den Fraktionssitzungen am 25./26.02.2013:

4. Verwaltungsamt Bauverwaltung/Straßen

- 4.1** Das VA 60/65 trägt keine Bedenken vor, wenn die Zufahrtsmöglichkeit über die private Fläche (Abzweig von der Albert-Schweitzer-Straße) und ein Zufahrtsrecht zum Deich gesichert sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Zufahrtsrecht zum Deich wird zugunsten der Wirtschaftsbetriebe Löhne im Vorhabenbereich per Baulast gesichert werden. Die Baulast bezieht sich auf das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Fahrrecht zugunsten der Wirtschaftsbetriebe Löhne zur Deichunterhaltung.

Die private Zufahrt liegt außerhalb des Vorhabenbereiches. Die Stellungnahme ist für das Planverfahren nicht relevant. Der Vorhabenträger hat allerdings Nutzungsregelungen mit dem Grundstückseigentümer der privaten Zufahrt getroffen.

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

5. Bezirksregierung Detmold, Dez. 33

- 5.1** Die Bezirksregierung Detmold trägt nach Prüfung im Hinblick auf die Bereiche Abwasser, Grundwasserschutz sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur keine Bedenken vor.

Das Dezernat 54 (Wasserwirtschaft/Grundwasser) weist darauf hin, dass das Plangebiet in der Schutzzone IIIb des Heilquellenschutzgebietes „Bad Oeynhäusen – Bad Salzuflen“ liegt. Es gelten die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 16.07.1974.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis war bereits unter C. Nachrichtliche Übernahmen in der Legende zum Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen worden.

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

6. Straßen NRW

- 6.1** Straßen NRW weist darauf hin, dass die im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB abgegebene Stellungnahme vom 21.09.12 nach wie vor als verbindlich anzusehen ist.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass ggf. bebauungsplanbedingte Änderungen (z.B. erforderliche Um- und Anpassungsmaßnahmen) an klassifizierten Straßen und zusätzliche Unterhaltungsaufwendungen durch die Kommune / den

Investor zu tragen sind. Regelungsgrundlage ist dann der rechtskräftige Bebauungsplan.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB ist dem Planungs- und Umweltausschuss am 22.11.2012 bzw. dem Rat am 28.11.2012 zum Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss vorgelegt worden. Auf die Beschlussvorlage 279/2012 wird verwiesen.

Bereits in der o.g. Stellungnahme hat Straßen NRW darauf hingewiesen, dass bebauungsplanbedingte bauliche oder verkehrsregelnde Änderungen zu Lasten der Stadt Löhne gehen und dass der Straßenbauverwaltung in diesem Zusammenhang keine zusätzlichen Kosten und Unterhaltungsmehraufwendungen entstehen dürfen. Dementsprechend wird in dem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Löhne verhandelten Durchführungsvertrag eine Regelung zur Kostentragung für bebauungsplanbedingte bauliche oder verkehrsregelnde Änderungen und daraus resultierende zusätzliche Unterhaltungsaufwendungen getroffen.

Ergebnis: Die Stellungnahme ist für den Bebauungsplan nicht relevant. Es ergeben sich keine Änderungen. Der Sachverhalt wird im Durchführungsvertrag geregelt.

- 6.2** Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen einschließlich Fahnen und Hinweisschilder im 20 m Bereich der L 773 dem § 28 StrWG NRW „Anlagen der Außenwerbung“ unterliegen. In einem Abstand von 20 m bis 40 m gemessen von dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen sie der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Es wird darum gebeten, entsprechende Bezugslinien im Bebauungsplan darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis zur Errichtung der Werbeanlagen wird zur Kenntnis genommen. Der befestigte Fahrbahnrand der L 773, die Anbauverbotszone (20 m) und die Anbaubeschränkungszone (40 m) für Werbeanlagen werden in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt und in der Legende unter D. Sonstige Darstellungen und Hinweise aufgenommen. Eine erneute Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes nach § 4a (3) BauGB ist nicht erforderlich, da es sich um redaktionelle Änderungen handelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft textliche Festsetzungen zu Werbeanlagen. Im Zugangsbereich der privaten Zufahrt ist eine Werbeanlage zulässig; weiterhin sind entlang der privaten Zufahrt max. 5 Fahnenmasten zulässig. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt die geplante Werbeanlage in der Anbaubeschränkungszone und bedarf daher der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Die geplanten Fahnenmasten liegen außerhalb der Anbaubeschränkungszone.

Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und die Legende werden redaktionell ergänzt.

7. Kreis Herford

- 7.1** Der Kreis Herford verweist auf seine im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB abgegebene Stellungnahme vom 19.09.12. Die grundsätzlichen Bedenken gegen das Heranrücken zusätzlicher Bebauung an die Werre und

damit die Verringerung potentieller Überschwemmungsgebiete werden aufrecht erhalten. Allerdings verkennt der Kreis Herford nicht die Bemühungen der Stadt Löhne die Abwägung zwischen den widerstreitenden Belangen der Wirtschaft auf der einen Seite und die der wasserwirtschaftlichen Belange und Belange der Landschaft auf der anderen Seite auf eine breitere Basis unter Einbeziehung der Fachbehörden zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB ist dem Planungs- und Umweltausschuss am 22.11.2012 bzw. dem Rat am 28.11.2012 zum Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss vorgelegt worden. Auf die Beschlussvorlage 279/2012 wird verwiesen.

Grundsätzlich wird noch einmal darauf verwiesen, dass im Rahmen der planerischen Abwägung zu der Standortverlagerung des ortsansässigen Dienstleistungsunternehmens aus städtebaulicher Sicht den wirtschaftlichen Belangen Vorrang eingeräumt wurde, wobei die Belange des Hochwasserschutzes und der Landschaft berücksichtigt werden. Nach Abstimmung mit dem Kreis Herford, Untere Wasserbehörde, wurde zum Hochwasserschutz entlang der nördlichen Grundstücksgrenze die Festsetzung von Deichaufstandsflächen und Deichsanierungswegen in einer Breite von 10 m vorgenommen. Weiterhin wurde eine anschließende 5 m breite private Grünfläche festgesetzt. Um den die Werre begleitenden Grünzug im Zusammenhang über die Plangebietsgrenzen hinaus zu erhalten, wurde der o.g. Bereich insgesamt als hierfür zu schützen festgesetzt.

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

Stellungnahme nach der Verschiebung am 14.02.2013; vorgelegt zu der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 28.02.2013:

8. VA 32, Ordnungsamt

- 8.1** Im Rahmen der Stellungnahme des Ordnungsamtes teilt die Brandschutzdienststelle mit, dass für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden ist. Sollte eine weitere Bebauung mit Gewerbeobjekten im östlichen Teilbereich geplant sein, kann es dazu führen, dass jeweils objektbezogen eine größere Löschwassermenge gefordert wird. Ist die dann geforderte Löschwassermenge nicht dem Versorgungsnetz zu entnehmen, muss dieses gg. erweitert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137/A ist die Löschwasserversorgung gesichert. Der oben beschriebene östliche Teilbereich, liegt außerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137/A aber innerhalb der Rechtsfassung des Bebauungsplanes Nr. 137/A. Für diesen östlichen Teilbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 137/A aber öffentliche Grünfläche fest, eine Bebauung ist hier nicht vorgesehen. Die Stellungnahme ist für das Planverfahren nicht relevant.

Ergebnis: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Löhne hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137/A in seiner Sitzung am 20.03.2013 als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen. Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes wurden am 12.06.2013 im Amtlichen Kreisblatt öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 13.06.2013
Im Auftrag

gez. Nattkemper