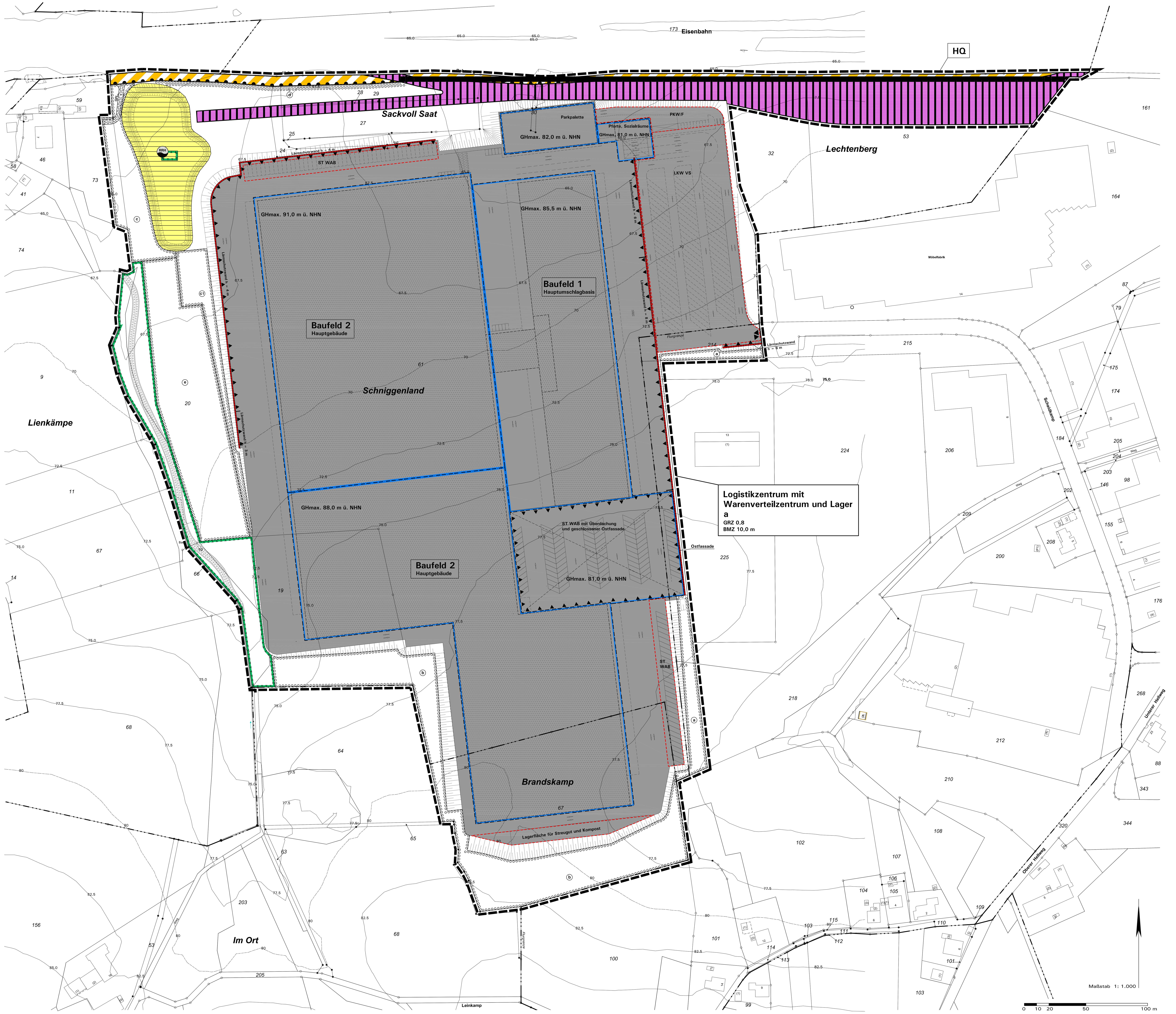
STADT LÖHNE: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 210 "LOGISTIKZENTRUM GOHFELD" (BLATT 1) (MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ALS BLATT 2)



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

Planzeichenverordnung (PlanzV´90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i.d.F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW S. 442, 481);

B. Planzeichen und Festsetzungen (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
– mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß § 12 BauGB –

Logistikzentrum mit Warenverteilzentrum und Lager (Baufeld 2 | Baufeld 1): Gebiet für ein Logistikzentrum mit Warenverteilzentrum, Lager und Logistik-Dienstleistungen, siehe textliche Festsetzungen D.1
- Baufeld 1: Hauptumschlagbasis mit Verbindungsbauwerk zu Baufeld 2
- Baufeld 2: Hauptgebäude

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 – Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8

BMZ 10,0 m – Baumassenzahl BMZ als Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier 10,0

GHmax. 88,0 m ü. NHN – Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.2.1:
- Zulässige Gesamthöhe der jeweiligen Baukörper/-abschnitte, Höchstmaß in Meter über NHN (Normal-Höhen-Null), z.B. 88,0 m ü. NHN

Hinweis: Die Referenzhöhe der Betriebsfläche von 72,46 m ü.NHN ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, siehe dort

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

a – Bauweise (§ 22 BauNVO):
- abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen D.3.1

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

91,0 m ... | 88,0 m ... – Baugrenzen auch als Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an andere Verkehrsflächen:
- Ein-/Ausfahrt des Logistikzentrums
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Zugang für Fußgänger und Radfahrer zum Bahnweg sowie Notzufahrt für Feuerwehr, Rettungs- und Unterhaltungsfahrzeuge (RRB, Grünflächen) zulässig

5. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

RRH – Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken mit naturnaher Anlage, siehe textliche Festsetzungen D.4.2

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschl. Grünordnung (§ 9(1) Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als überlagernde Festsetzung im westlichen Randbereich (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.4.1

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier Teilflächen a, b, c, c.1, d und e, siehe textliche Festsetzungen D.4.3

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Durchfahrtrecht auf einem Gras-/Schotterrasenweg für Eigentümer und Nutzungsberechtigte des Flurstücks 73 in Flur 30, Gemarkung Gohfeld

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

h = 8 m, h = 6 m, Lärmschutzwand – Schallschutzwand mit jeweils eingetragener Bauhöhe über Oberkante des angrenzenden Betriebsgeländes, siehe textliche Festsetzungen D.5.1

Ostfassade, ST WAB – Überdachung der Stellplätze für Wechselaufbauten WAB mit geschlossener östlicher Fassade, siehe textliche Festsetzungen D.5.2

9. Sonstige Planzeichen

LKW VS, ST WAB, PKW/F – Offene Sammelstellplatzanlagen, ebenerdig:
- Lkw-Vorstau-Sammelstellplatzanlage
- Sammelstellplatzanlage für Wechselaufbauten WAB
- Pkw-Besucherstellplatzanlage, Zufahrt zur Parkpalette und Fahrradsammelstellplatzanlage

ST WAB m. Überd., Parkpalette – Sammelstellplatzanlagen, überbaut oder als Baukörper:
- Überdachte Stellplätze für Wechselaufbauten WAB
- Pkw-Sammelstellplatzanlage, hier Parkpalette mit maximaler Bauhöhe, definiert als Oberkante Brüstung der obersten Parkdeckebene

Hinweis: Auf dem Betriebsgelände sind weitere untergeordnete Stellplatzanlagen zulässig

Lagerfläche ... – Lagerfläche für Streugut und Kompost

Bahnanlagen mit Anschlussgleis (optionaler privater Anschluss an die Bahnstrecke, spätere Realisierung auf Grundlage eines eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahrens)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

4 – Maßangaben in Meter, z.B. 4 Meter

10. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

HQ – Das Plangebiet liegt in dem großräumigen, seit 1974 festgesetzten Heilquellenschutzgebiet „Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen" und ist als äußere Schutzzone IV ausgewiesen (Gebietsnummer 3918-20). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, bauliche Anlagen sind hier genehmigungspflichtig.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Flurgrenze

443 – Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

72.5 – Höhenlinien in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) gemäß Lageplan der Architekten

Gebäudegrundriss, Stellplatzanlagen und Böschungen gemäß Projektplanung (Hinweis: Beim Bau des Bahnanschlusses im Norden sind die Böschungen durch Spundwände, Gabionen u.ä. abzufangen)

Überbaubare Projektflächen (Haupt- und Nebengebäude innerhalb der Baugrenzen sowie Stellplatzanlagen, Fahrgassen, Rangierflächen, befestigte Betriebsflächen, Lagerflächen etc.

Sonstige nicht überbaubare Flächen und Böschungsbereiche

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
– hier vorhabenbezogene Konkretisierung gemäß § 12 BauGB –

1.1 Geplante Nutzung: Das Plangebiet dient der Unterbringung von Betrieben mit umfassenden Logistikdienstleistungen und wird als **Gebiet für ein Logistikzentrum mit Warenverteilzentrum, Lager und begleitenden Logistik-Dienstleistungen** festgesetzt. Zulässig sind:

a) **Gebäude zur Lagerung und Kommissionierung einschließlich begleitender Dienstleistungen sowie zum Versand von Gütern aller Art:**
Baufeld 1: Hauptumschlagbasis für Warenein-/-ausgang und Verbindungsbauwerk zu Baufeld 2
Baufeld 2: Hauptgebäude des Warenverteilzentrums mit Lager
b) **Räume und Gebäude für Büro- und Verwaltungsnutzungen**
c) **Sozialräume, Räume für Sicherheits- und Wachdienste, Pforte**
d) **Anlagen der Ver- und Entsorgung**
e) **Lkw-Stellplatzanlagen, WAB-Stellplätze (Wechselaufbauten) und Pkw-Stellplatzanlagen**
f) **Bahnanschluss mit Verladung** (Hinweis: Anschlussplanung und spätere Realisierung erfordern ein eisenbahnrechtliches Planfeststellungsverfahren, ggf. wird zudem eine Änderung des vB-Plans für Verladestation/Einhausung erforderlich)
g) **Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO**

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die zulässige maximale Gesamthöhe ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Oberkante Attika), gemessen in Meter über NHN, oder die maximale Höhe von Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen, sofern diese die Oberkante Attika überschreiten.

2.2 Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB zur Höhe baulicher Anlagen: Die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann als Ausnahme durch untergeordnete technische Bauteile wie einzelne Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser oder Fahrstühle mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 5 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO): Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

3.2 Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB: Eine Überschreitung der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen durch untergeordnete technische Bauteile und untergeordnete Überdachungen, Vordächer u.ä. kann unter Einhaltung der in dem Baufeld jeweils zulässigen Gesamthöhe als Ausnahme um bis zu 10,0 m in der Tiefe und 50 m in der Breite zugelassen werden.

3.3 Nebenanlagen: Auf den nicht überbaubaren Flächen können nach § 23(5) BauNVO untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden (z.B. Zugangsschleusen für Mitarbeiter, Zaunanlagen, Notzufahrt Feuerwehr, Sprinkleranlagen, Rigolen zur Niederschlagswasserentwässerung u.ä.). Dieses gilt jedoch nicht innerhalb der Flächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB. Sofern Pflanzflächen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB hiervon betroffen sind, ist ein flächenmäßig und qualitativ entsprechender Pflanzausgleich zu schaffen.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschl. Grünordnung (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als überlagernde Festsetzung im Westen des Plangebiets (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):

Entwicklungsziel: Strukturreicher Biotopkomplex mit naturnahem Bachlauf, gliedernden Heckenzügen und Gehölzgruppen sowie mit Sukzessionstreifen und Mähflächen.

Maßnahmen:
a) Naturnahe, mäandrierende Gewässerumgestaltung mit wechselnden Böschungsneigungen (Durchführung gemäß separatem wasserrechtlichem Verfahren).
b) Fachgerechte Anlage, Pflege und Erhalt von Ufergehölzen (Erlen und Weiden), ergänzende Pflanzung von standortheimischen Gehölz- und Baumgruppen im Randbereich auf mindestens 50 % der Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB (mindestens 10 %-Anteil Hochstämme als Überhälter).
c) Verbleibende, nicht bepflanzte Flächen: Umwandlung der Ackerflächen in extensive Mähwiese und in Saumzonen mit gelenkter Sukzession, Mähgut von Extensivwiesen und Sukzessionsflächen ist abzufahren.
d) Ein ggf. erforderlicher Unterhaltungsweg (als Gras-/Schotterrasenwege) und Leitungsstrassen zur Regenwasserableitung sind zulässig.

4.2 Regenrückhaltebecken, hier naturnahe Gestaltung als ergänzende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 12 i.V.m. Nr. 20 BauGB):

Entwicklungsziel: Naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen und Vorgaben.

Maßnahmen:
a) Beckengestaltung mit wechselnden Böschungsneigungen (Planung und Durchführung gemäß separatem wasserrechtlichem Verfahren).
b) Gewässerböschungen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und mit mindestens 10 Kopfbäumen zu bepflanzen.

4.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB) sind wie folgt mit standortgerechten, heimischen Gehölzen fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen:

a) **Teilfläche a:** Pflanzung einer geschlossenen Wildstrauch-/Baumhecke, mindestens 10 %-Anteil Hochstämme als Überhälter.
b) **Teilfläche b:** Pflanzung einer geschlossenen Wildstrauch-/Baumhecke, mindestens 10 %-Anteil Hochstämme als Überhälter.
Zusätzliche Pflanzung an der nördlichen Böschungsgrenze der Teilfläche b oberhalb der geplanten Lagerfläche: Anpflanzung einer Baumreihe mit mindestens 15 standortheimischen Hochstämmen I. Ordnung (z.B. Eiche, Hainbuche).
c) **Teilfläche c:** Pflanzung einer im Mittel mindestens 15 m breiten geschlossenen Wildstrauch-/Baumhecke, mindestens 10 %-Anteil Hochstämme als Überhälter.
Der östliche, in der Plankarte als **Teilfläche c.1** bezeichnete Streifen entlang des Betriebsgeländes ist mit Gehölzgruppen auf mindestens 50 % dieser in Höhe des Rückhaltebeckens abzugrenzenden Teilfläche zu bepflanzen.
Verbleibende, nicht bepflanzte Flächen: Umwandlung der Ackerflächen in extensive Mähwiese und in Saumzonen mit gelenkter Sukzession, Mähgut von Extensivwiesen und Sukzessionsflächen ist abzufahren.
Ein Unterhaltungsweg (als Gras-/Schotterrasenweg) für Eigentümer und Nutzungsberechtigte des Flurstücks 73 in Flur 30, Gemarkung Gohfeld und zur Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens sowie Leitungsstrassen zur Regenwasserableitung sind zulässig.
d) **Teilfläche d:** Baumzeile entlang des Bahnwegs mit standortgerechten Hochstämmen I. Ordnung (z.B. Eiche, Hainbuche), mindestens 10 Bäume.
e) **Teilfläche e (Flurstück 20):** Pflanzung von geschlossenen Gehölzgruppen auf mindestens 50 % der Teilfläche, mindestens 10 %-Anteil Hochstämme als Überhälter. Verbleibende, nicht bepflanzte Flächen: Umwandlung der Ackerflächen in extensive Mähwiese und in Saumzonen mit gelenkter Sukzession, Mähgut von Extensivwiesen und Sukzessionsflächen ist abzufahren.

4.4 Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzguts für Maßnahmen gemäß Nr. 4.1 und Nr. 4.3:

Hochstämme:	4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm (in 1,0 m Höhe gemessen).
Heister:	2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm.
Sträucher:	4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.
Pflanzung:	Mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte), Pflanzungen im Verband von 3-5 Stück (außer Hochstammpflanzung).

Hinweis: weitere Aussagen zu den Pflanzmaßnahmen, Hinweise zur Artenwahl etc. siehe Umweltbericht. Das Begrünungskonzept wird als Anlage zum Durchführungsvertrag beigefügt, die Konkretisierung erfolgt in der Ausführungsplanung.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Schallschutzanlagen und -maßnahmen, hier Schallschutzwände: Die zu errichtenden Schallschutzwände mit jeweils in der Plankarte eingetragener, als Schallschutz wirksamer Bauhöhe über Oberkante des angrenzenden Betriebsgeländes ergeben sich aus der Plankarte. Konstruktionsbedingte Überschreitungen um bis zu + 0,5 m über den festgesetzten Bauhöhen sind zulässig. Die Wände sind über die gesamte festgesetzte Länge mit einem Schalldämmmaß R'w von mindestens 25 dB auszuführen.
Folgende Maßgaben sind darüber hinaus einzuhalten:
a) Wandabschnitt östlich Baufeld 1: Der im Norden 6 m hohe Wandabschnitt ist an die Überdachung der Zufahrt an der Pforte direkt anzubauen. Im Süden ist der 8 m hohe Wandabschnitt an die Überdachung der WAB-Abstellfläche anzubauen. Die Wand ist im gesamten Bereich der Vorstaufläche beidseitig schallabsorbierend auszuführen, südlich der Vorstaufläche ab Südgrenze der Pflanzteilfläche (a) ist die Wand auf der Seite zum Logistikzentrum („lärmseitig") schallabsorbierend auszuführen.
b) Wandabschnitt nördlich und nordwestlich Baufeld 2: Die 4 m hohe Wand ist geschlossen um das Gebäude herumzuziehen und auf der Seite zum Logistikzentrum („lärmseitig") schallabsorbierend auszuführen. Eine Reduzierung der Wandhöhe von 4,0 m auf den letzten 30 m Wandlänge im Südwesten auf 3 m ist zulässig.

5.2 Schallschutzanlagen und -maßnahmen, hier Überdachung der WAB-Fläche: Die Überdachung ist über der gesamten Fläche zwischen den Lagerhallen vorzusehen, ein konstruktionsbedingter Abstand von bis zu 1 m ist zulässig. Bleibt die Gebäudeplanung hinter den Baugrenzen zurück, ist der Bereich entsprechend mit zu überdachen. Das Dach ist über die gesamte Fläche mit einem Schalldämmmaß R'w von mindestens 25 dB auszuführen, die Unterseite ist schallabsorbierend auszuführen. Die Ostseite des Bauwerks ist als Verlängerung der lückenlos an der Nordostecke anzuschließenden Schallschutzwand geschlossen mit einem Schalldämmmaß R'w von ebenfalls mindestens 25 dB auszuführen.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen und Stellplatzanlagen sind nur Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1800 Kelvin zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen zu vermeiden.

Hinweise:
- Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumniederdrucklampen, ggf. ist eine Nachrüstung bei Leuchtmitteln mit Lichtfarbe über 1800 Kelvin durch Filter und Folien möglich.
- Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.
- Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

E. Hinweise

1. Emissionsschutz und schalltechnische Prüfung
Das schalltechnische Gutachten (Lärmkontor GmbH, Hamburg März/April 2013) ist als Anlage zur Begründung Bestandteil der Planunterlagen.

2. Auslage von DIN-Normen
Die im Planverfahren zum Schallschutz ggf. relevanten DIN-Normen 18005, 4109, 45691 und DIN ISO 9613-2 werden im Rathaus der Stadt Löhne, Planung und Umwelt, Oeynhausener Straße 41, 32584 Löhne, in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

3. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) sowie durch Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) bestimmt, soweit es nicht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen und die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen eingeschränkt wird.

4. Baugestaltung
Regelungen zur Baugestaltung, z.B. zur Fassadengestaltung und zur Gestaltung von Werbeanlagen, werden im Durchführungsvertrag getroffen.

5. Kampfmittel
Die Bezirksregierung Arnsberg/Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat im Rahmen der Luftbildauswertung zunächst eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Änderungsfläche festgestellt (Schreiben vom 11.06.2012 an die Stadt Löhne). Insgesamt wurden im engeren Plangebiet 14 Blindgängerverdachtspunkte identifiziert (siehe Übersichtskarte für Antragsnummer 57/3/03174, beigefügt in der Begründung zum vB-Plan). Überprüfungs- und Bergungsmaßnahmen nach den einschlägigen technischen Verwaltungsvorschriften wurden durchgeführt, allerdings sind bisher i.W. nur Bombensplitter gefunden worden. Die Abschlussberichte für die bisher bekannten Verdachtspunkte liegen i.W. vor, es stehen nur noch einzelne Überprüfungen aus. Der Umfang der ggf. noch durchzuführenden Bergungsarbeiten wird - wenn überhaupt noch erforderlich - damit sehr viel geringer ausfallen als zunächst zu befürchten war. Grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass im Zuge späterer Bau- und Erdarbeiten noch zusätzliche Verdachtspunkte auftreten können.
Im weiteren Verfahren wurden auch Flächen im Westen und Südwesten des Plangebiets untersucht (zugehörige Antragsnummern 57/3/03239 bzw. 57/3/03240 - siehe dort). Hierbei wurde 1 Blindgängerverdachtspunkt südwestlich des Wäldchens Richtung Leinkamp im Grenzbereich der Flurstücke 68/156 außerhalb des Plangebiets festgestellt.
Grundsätzlich sind in enger Abstimmung mit dem städtischen Ordnungsamt und mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Absuchen zu bebauender Flächen und Baugruben im Bereich der mittleren Bombardierung sowie die Anwendung der Anlage 1 der „Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der mittleren Bombardierung" (http://www.nrw.de/sch/725.htm) erforderlich.
Allgemeiner Hinweis: Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder durch die Polizei zu verständigen.

6. Bodendenkmale
Im Südosten des Plangebiets sind Brandgräber aus dem 4. Jahrhundert n.Chr. gefunden worden. Eine vorläufige Eintragung als Bodendenkmal nach § 4 Denkmalschutzgesetz ist erfolgt. Nach den vorbereitenden Erkundungen sind die erforderlichen Maßnahmen zur Rettungsgrabung mit den Beteiligten abgestimmt worden. Die Arbeiten sollen im Frühjahr/Frühsommer 2013 durchgeführt werden, nach deren Abschluss kann die Projektplanung wie geplant umgesetzt werden.
Allgemeiner Hinweis: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem LWL – Archäologie für Westfalen (Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel: 0521/52002-50) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

7. Artenschutz
Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
Im Plangebiet sollten amphibiengerechte Gullyabdeckungen mit kleinen Lochabständen oder entsprechenden Ausstiegshilfen vorgesehen werden.

8. Landschaftsschutzgebiet
Das im Süden des Plangebiets großräumig festgesetzte Landschaftsschutzgebiet wird durch den vB-Plan Nr. 210 in seinen Randbereichen kleinräumig in Anspruch genommen. Die erforderliche Fläche wurde im Rahmen der Projektentwicklung deutlich verkleinert (Verringerung der LSG-Inanspruchnahme von ca. 9 ha auf ca. 5,7 ha, von denen nur rund 2 ha durch Versiegelung etc. beansprucht werden). Die untere Landschaftsbehörde des Kreises Herford (ULB) ist in das Planvorhaben frühzeitig eingebunden worden und hat die Zustimmung in Aussicht gestellt.

F. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB i.V.m. § 12 BauGB vom Rat der Stadt Löhne am 14.03.2012 beschlossen worden.
Dieser Beschluss ist am 22.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 09.07.2013

gez. Held
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.11.2012 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch:
Bürgerversammlung am 05.12.2012 und anschließender Offenlage der Unterlagen vom 12.12.2012 bis einschließlich 18.01.2013
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.2012 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Löhne, den 22.01.2013 — Stadt Löhne, Der Bürgermeister, Im Auftrag

gez. Helten

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung, Umweltbericht, Anlagen und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 15.05.2013 durch den Rat der Stadt Löhne.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 22.05.2013 hat der Plan-Entwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung, Umweltbericht, Anlagen und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 03.06.2013 bis 04.07.2013 öffentlich ausgelegen.

Löhne, den 09.07.2013 — Stadt Löhne, Der Bürgermeister, Im Auftrag

gez. Helten

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Löhne gemäß § 10(1) BauGB am 26.02.2014 mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Löhne, den 10.03.2014

gez. Held, Bürgermeister — gez. Tarrach, Schriftführer

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung gemäß § 10(1) BauGB i.V.m. § 12 BauGB ist am .... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung, Umweltbericht und Anlagen und gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Löhne, den .... — Stadt Löhne, Der Bürgermeister, Im Auftrag

....
(Helten)

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Löhne, den .... — ....
Dipl.-Ing. Wolfgang und Jens Schumann GbR
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rosenstraße 30
32584 Löhne

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom .... wird bescheinigt.

Löhne, den .... — Stadt Löhne, Der Bürgermeister, Im Auftrag

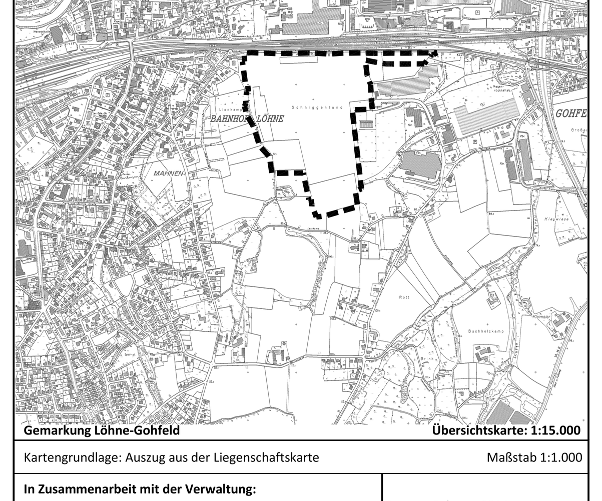
....
(Helten)

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld"
Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 210 als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 210 gemäß § 12 BauGB

STADT LÖHNE

BLATT 1: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 210 „LOGISTIKZENTRUM GOHFELD" (MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN, BLATT 2)

- NEUBAU DES WARENVERTEILZENTRUMS HERMES LÖHNE -



Gemarkung Löhne-Gohfeld — Übersichtskarte: 1:15.000

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte — Maßstab 1:1.000

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Satzung Februar 2014
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti